

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: जविप्रा/स.स./बीपीसी/2010/डी- 826

दिनांक: 07/5/10

श्री मोहनीश शर्मा
जरिये निदेशक,
यूनिक डवलपर्स प्रा.लि.,
567, नीमरी कोलोनी,
दिल्ली-110052

विषय:- भूखण्ड संख्या जी एच-6, ग्रुप हाउसिंग योजना रातल्या, सांगानेर में आवासीय फ्लेट्स के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
महोदय,

आपका प्रार्थना पत्र दिनांक 09.11.2009 के संदर्भ में मानचित्र अनुमोदन के लिए जो प्रस्ताव भूखण्ड संख्या जी एच-6, ग्रुप हाउसिंग योजना रातल्या, सांगानेर में आवासीय फ्लेट्स के भवन मानचित्र अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किये गये थे उनकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) में दिनांक 30.11.2009 को निम्न शर्तों के साथ दी गयी है:-

1. यह भवन अनुज्ञा माह अप्रैल वर्ष 2013 तक प्रभावी है।
2. भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा तथा किसी भी प्रकार का उल्लंघन (डेवियेशन) नहीं किया जायेगा।
3. भूखण्ड के स्वामी एवं मानचित्र तैयार करने वाले तकनीकीविज्ञ का कर्तव्य होगा कि वो यह सुनिश्चित कर ले कि स्वीकृति मानचित्र प्रचलित मास्टर प्लान/जोनल प्लान/भवन विनियमों के अनुरूप है यदि कोई उल्लंघन जानकारी में नहीं है, प्राधिकरण को अधिकार होगा कि किसी स्थिति में उल्लंघन की जानकारी होने पर भवन मानचित्रों की दी गयी अनुज्ञा रद्द/बदली जा सकती है तथा प्रार्थी प्राधिकरण में किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं होगा।
4. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व स्वामी प्राधिकरण को निर्धारित प्रपत्र में सूचना प्रस्तुत करेगा।
5. भवन निर्माण द्वारा प्लिन्थ लेवल तक का निर्माण पूर्ण होने की सूचना निर्धारित प्रपत्र में आवश्यक रूप से दी जानी होगी, यदि इसकी अनुपालना भवन निर्माता द्वारा नहीं की जाती है तो जारी अनुज्ञा को वापस ले लिया जावेगा।
6. उक्त स्वीकृति के कारण यदि जयपुर विकास प्राधिकरण को किसी न्यायालय, सक्षम अधिकारी तथा नगर भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियम) अधिनियम के तहत नियुक्त अधिकारी के समक्ष किसी कार्यवाही में कोई भी खर्च, नुकसान, मुआवजा देना पड़े या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस क्षति को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।
7. दरवाजे एवं खिडकियाँ इस प्रकार लगाए जायेंगे कि वो सड़क की ओर निकले हुए नहीं हों।
8. स्वामी प्रत्येक मंजिल के लिए स्वीकृत आवासीय (फ्लेट्स) ईकाई से अधिक का निर्माण नहीं करेगा।
9. ऊपर वर्णित शर्तों एवं अन्य कोई संबंधित शर्त का पालन नहीं होने पर भवन अनुज्ञा रद्द मानी जायेगी।
10. स्वामी भवन के परिसर को स्वीकृत उपयोग के अनुसार ही उपयोग में लेगा।

11. तकनीकीविज्ञ के निरीक्षण में स्वामी निर्माण कार्य करवायेगा जिसके संबंध में सूचना प्राधिकरण को पूर्व में देनी होगी। यदि तकनीकीविज्ञ को बदला जाता है तो इसकी सूचना 48 घण्टे के अन्दर यथोचित प्रमाण-पत्र में प्राधिकरण को देनी होगी।
12. स्वीकृत मानचित्र को प्राप्ति दिनांक से राज्य स्तर के समाचार-पत्र में एक सप्ताह में प्रकाशित करने होंगे।
13. स्वीकृत मानचित्र मौके पर उपयुक्त स्थान पर बोर्ड लगाकर उस पर स्पष्ट रूप से दर्शाने होंगे।
14. आवेदक द्वारा जारी किये जा रहे अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार बेसमेन्ट/स्टिल्ट के पार्किंग क्षेत्र को अन्डरटेकिंग/समर्पणनामें अनुसार भवन निर्मित होन पर जविप्रा के पक्ष में समर्पित किया जाना होगा एवं जिसका कब्जा उपायुक्त जोन द्वारा विधिवत प्राप्त किया जावेगा।
15. भवन परिसर में ही आगुन्तकों की पार्किंग करवाई जावे तथा आगन्तुकों हेतु निःशुल्क वाहन पार्किंग का बोर्ड लगवाया जावे।
16. भवन विनियम की धारा 16.5 की अनुपालना में भवन में आप द्वारा भूकम्परोधी प्रावधान रखा जाना सुनिश्चित किया जावे।
17. अग्निशमन दृष्टि से सक्षम अधिकारी द्वारा दिये गये अनापत्ति प्रमाण पत्र की शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी आवश्यक होगी।
18. निर्माण स्थल पर स्वीकृति का विवरण एवं उपलब्ध पार्किंग की सूचना जविप्रा द्वारा निर्धारित प्रपत्र में उपयुक्त स्थान पर प्रदर्शित करनी होगी।
19. अधिवास प्रमाण पत्र भवन निर्मित होने के उपरान्त आवश्यक रूप से लिया जाना होगा।

भवदीय

सदस्य सचिव,

भवन मानचित्र समिति,

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

प्रतिलिपि:- सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. उप महानिरीक्षक, पुलिस, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. उपायुक्त, जोन-1, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. उप नगर नियोजक/सहायक नगर नियोजक जोन-1, जविप्रा को सूचनार्थ भेजकर लेख है कि कृपया अनुमोदित भवन मानचित्र की प्रति उपायुक्त जोन से प्राप्त करें।
4. सहायक अभियन्ता/कनिष्ठ अभियन्ता/सर्वेयर, बीपीसी-द्वितीय, जविप्रा, जयपुर को साईट निरीक्षण पत्रावली हेतु।
5. अध्यक्ष एवं प्रबन्ध निदेशक, राजस्थान राज्य विद्युत वितरण निगम लि0 विद्युत भवन जनपथ, जयपुर।
6. मुख्य अभियन्ता, मुख्यालय जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग हसनपुरा रोड, रेल्वे हॉस्पिटल के पास, जयपुर।

सदस्य सचिव,

भवन मानचित्र समिति,

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

बड़ी सम्पत्ति की नीलामी की शर्त :-

1. नीलामी में भाग लेने वाले बोलीदाताओं को रु. 5,000/- रजिस्ट्रेशन मनी बतौर जमा कराने होंगे। उक्त जमा रजिस्ट्रेशन बतौर राशि रु. 5,000/- किसी भी बोलीदाता को वापिस नहीं की जावेगी। इसके अतिरिक्त 15 लाख, 30 लाख व 50 लाख अमानता राशि बतौर सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम बोली शुरू होने से पूर्व (समय) के बीच जमा करानी होगी। उच्चतम बोलीदाता के नाम से बोली छूटने पर जमा अमानता राशि भूखण्ड की कीमत में समायोजित कर लिया जावेगा, तथा अन्य व्यक्तियों की अमानता राशि भी उनके पर ही वापिस लौटा दी जावेगी। बोली प्रारम्भ होने पर नीलामी समिति अपने सर्व सम्मत निर्णय से किसी अन्य बोलीदाता को पंजीयन कराने/बोली में भाग लेने की अनुमति दे सकती है।
2. नावालिग अथवा नावालिग के नाम से किसी बोलीदाता को बोली लगाने का अधिकार नहीं होगा।
3. यदि किसी कम्पनी अथवा फर्म के नाम से बोली लगाई जाती है तो बोली प्रारम्भ होने से पूर्व ऐसी कम्पनी अथवा फर्म के रजिस्ट्रेशन संबन्धी सगरत दस्तावेज एवं बोली लगाने वाले अधिकृत व्यक्तिके फर्म/कम्पनी द्वारा पारित प्रस्ताव प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा। जिस बोलीदाता के नाम उच्चतम बोली छूटती है वह 30 दिवस में सूचित करेंगे कि लीजडीड किस नाम से जारी की जानी है बशर्ते कि :-
(क) अगर जिस नाम से बोली छूटी है उससे अन्य नाम से लीजडीड करनी है तो यह परिवर्तन 30 दिवस में करवाना अनिवार्य होगा तथा 10,000/- रु. प्रक्रिया शुल्क देय होगा तथा
(ख) ऐसा करने पर 25 प्रतिशत अतिरिक्त लीज राशि देय होगी तथा जिस नाम से लीजडीड जारी होगी यह व्यक्ति अथवा फर्म को सभी अन्य शर्तें मान्य होगी तथा उस पर लागू भी होगी, और जिस व्यक्ति या फर्म के नाम से लीजडीड जारी होगी वह यह अण्डरटेकिंग लिखित में देगा।
4. भूखण्ड की न्यूनतम बोली रु. 4500/- प्र.व.मी. से प्रारम्भ होगी। जयपुर विकास प्राधिकरण को बिना कारण बताये उच्चतम बोली को स्वीकार/अस्वीकार करने का पूर्ण अधिकार होगा।
5. नीलामी के समय यदि नीलामी समिति को ऐसा अनुभव हो कि बोली की दर उचित प्राप्त नहीं हो रही है अथवा नीलामी ठीक ढंग से नहीं चल रही है तो मौके पर ही बोली को अस्वीकार कर नीलामी को स्थगित किया जा सकता है।
6. (अ) सबसे अधिक बोली लगाने वाले व्यक्ति को भूखण्ड की बोली का 10 प्रतिशत राशि बोली की स्वीकृति के 72 घण्टे में जमा करानी होगी अन्यथा अमानता राशि जब्त कर ली जावेगी। क्रेता को शेष राशि अर्थात् 90 प्रतिशत राशि नीलामी की पुष्टि पत्र (मांग पत्र) जारी करने की 30 दिवस की अवधि में जमा करानी होगी।
(ब) यदि क्रेता उपरोक्त संख्या 6(अ) के अनुसार राशि अदा नहीं कराना चाहता है तो निम्नलिखित शर्त के अनुसार राशि जमा कराने का विकल्प बोली छूटने के 72 घण्टे में दे सकता है :-
इसके अन्तर्गत कुल कीमत की 25 प्रतिशत बोली छूटने अथवा भाग पत्र जारी होने के 15 दिवस में जमा कराकर, बकाया 75 प्रतिशत राशि 4 तिमाही किश्तों द्वारा 15 प्रतिशत ब्याज के साथ जमा कर सकता है ब्याज त्रैमासिक किश्तें घटती हुई बकाया पर तिमाही देय होगा। लीजडीड सभी चार किश्तों के भुगतान के पश्चात उसी स्थिति में दिया जावेगा जबकि सम्पूर्ण कीमत जयपुर विकास प्राधिकरण को प्राप्त हो जावेगी।
(स) यदि क्रेता किसी किश्त को निर्धारित समय पर जमा नहीं कराता है तो विशेष मामलों में आयुक्त जविप्रा एक किश्त की भुगतान को एक तिमाही विलम्ब से जमा करने की स्वीकृति प्रदान कर सकते हैं परन्तु इस अवधि का ब्याज 22.5 वार्षिक की दर से लिया जावेगा। और यदि क्रेता इस प्रकार भुगतान नहीं करता है तो जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्ड का आवंटन स्वतः ही निरस्त हो जायेगा तथा जमा कराई गई सम्पूर्ण राशि जब्त कर ली जायेगी और प्राधिकरण पुनः उक्त भूखण्ड का कब्जा मय उस पर निर्मित सम्पत्ति के प्राप्ति कर लेगा, और डिफाल्टर किसी प्रकार का कम्पनरेशन पाने का अधिकारी नहीं होगा।
(द) जो भूखण्ड संस्थाओं को आवंटित किये जायेगे और जिनका मूल्य रुपये एक करोड़ या इससे अधिक होगा, वह भी उपरोक्त भुगतान की विधि अपना सकेंगे।
(य) उपरोक्त (अ) के अनुसार पूर्ण भुगतान करने के पश्चात प्राधिकरण 15 दिवस में भूखण्ड का कब्जा सम्भाल देगा।

123.12 ग्रुप हाउसिंग-बावता।

Dec 12 F 64 9/11/08 19

AD.RF.3
01/11/08

22

23

24

7. भूखण्ड वार्षिक शहरी जमाबन्दी (लीजहोल्ड) पर विक्रय किया जावेगा। लीज की अवधि 99 वर्ष की होगी। आवासीय भूखण्डों के मामले में लीज राशि की गणना प्रचलित आवासीय आरक्षित दर की 2.5 प्रतिशत (दोई प्रतिशत) वार्षिक एवं व्यवसायिक एवं इन्स्टीट्यूशनल भूखण्ड अथवा सम्पत्ति पर लीज 5 प्रतिशत की दर से प्रचलित आवासीय आरक्षित दर पर देय होगी। प्रथम पाँच वर्ष तक आधी दर से देय होगी एक मुश्त लीज के रूप में वार्षिक लीज राशि आठ गुना राशि आवंटन पत्र जारी होने के 30 दिवस में भुगतान की जा सकती है।
8. भूखण्ड जहाँ है जैसा है के आधार पर विक्रय किया जावेगा। भूखण्ड पर यदि किसी प्रकार की बिजली/पानी की लाईन/पोल इत्यादि लगा हुआ है तो उसको हटाने का खर्चा स्वयं क्रेता वहन करेगा। इस बाबत कोई शर्त प्राधिकरण को स्वीकार्य नहीं होगा। नीलागी किये गये भूखण्ड का आन्तरिक विकास क्रेता स्वयं अपने खर्च पर करेगा। जयपुर विकास प्राधिकरण उस भूखण्ड को बाहरी सीमा तक वही विकास कार्य करेगा जो उस योजना में किये गये हैं। पृथक् से कोई विकास कार्य क्रेता की गांग पर प्राधिकरण द्वारा नहीं किये जावेंगे और ना ही क्रेता इस संबंध में नीलागी में कोई शर्त रख सकेगा। इस प्रकार की यदि कोई शर्त लगाई जाती है तो वह मान्य नहीं होगी।
9. नीलागी में क्रय किये गये भूखण्ड के भवन मानचित्र भवन निर्माण प्रारम्भ करने से पहले अनुमोदित करने की आवश्यकता नहीं है। भवन निर्माता को इस सन्दर्भ में एक शपथ पत्र देना होगा कि वह प्राधिकरण के भवन विनियम की पालना करेगा। भवन निर्माण नियमों की अवहेलना पर नियमानुसार अन्य कार्यवाही भी की जावेगी। क्रेता को भूमि क्रय के 2 वर्ष में अथवा कंप्लीशन सर्टिफिकेशन जारी करने से पूर्व भवन मानचित्र अनुमोदित करवाने होंगे। अल्सर एक्ट की धारा 20 के अन्तर्गत नियमानुसार सक्षम अधिकारी से भवन निर्माण से पूर्व स्वीकृति लेने की जिम्मेदारी क्रेता की होगी।
10. भूखण्ड पर भवन निर्माण जयपुर रीजन क्षेत्र में जविप्रा (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2000 के अनुसार करना होगा। मुख्य पैरा मीटर्स निम्नानुसार होंगे :-
 - (1) अधिकतम निर्मित क्षेत्रफल
 - (2) अधिकतम ऊँचाई
 - (3) एफ.ए.आर.
11. बोली भूमि के क्षेत्रफल पर लगाई जायेगी।
12. आवश्यकता होने पर नीलागी को अगले दिन भी निरन्तर जारी रखी जा सकती है।
13. क्रय किये गये भूखण्ड प लीजडीड जारी होने की तिथि से तीन वर्ष की अवधि में निर्माण कराया जाना आवश्यक होगा। यदि 10 वर्ष में निर्माण नहीं किया जाता है तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त माना जावेगा।

उपरोक्त सभी शर्त नीलागी से पूर्ण होने/हमने सुन ली है/पढ ली है/देख ली है तथा समझ ली है और मैं इन सभी शर्तों से पूर्णतया सहमत हूँ।

भूखण्ड सं. GH-6 क्षेत्रफल 7837.97 वर्ग मी. योजना Group Housing Scheme, Ratai Jaipur
दर 6300/- रु. प्रति वर्गमीटर, नीलागी तिथि 18-11-06 दिनांक
नाम क्रेता UNIQUE DEVELOPERS (P) LTD. पिता का नाम
पता 567, Nimari Colony, Delhi-110052.

9810033163
011-32523300
9818078070

अतिरिक्त निदेशक (सम्पत्ति एवं निस्तारण)
जयपुर विकास प्राधिकरण
राजस्थान एवं सम्पत्ति निस्तारण
जयपुरा - जयपुर।

मोह
रतन का हस्ताक्षर