



कार्यालय नगर विकास न्यास, कोटा

क्रमांक :- एफ 7/डी0टी0पी0/2020/ 641-52

दिनांक :- 17/02/2020

निमित्त :-

आकांक्षा इन्फ्रा हाउसिंग प्रोजेक्ट,
2-फ-26, विज्ञान नगर
कोटा।

विषय :- भूखण्ड सं0 R-1 योजना रोडवेज वर्कशॉप, कुन्हाड़ी, कोटा, क्षेत्रफल 6085.32 वर्गमीटर (नेट क्षेत्रफल 5781.05 वर्गमीटर) की भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के प्रावधान 3-A के अन्तर्गत परियोजना रिपोर्ट एवं मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के अन्तर्गत आपके द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. एवं भवन निर्माण स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्रों के परीक्षण उपरांत प्रस्तुत प्रस्ताव पर स्थानीय परियोजना अनुमोदन समिति की बैठक दिनांक 06/02/2020 में लिये गए निर्णय के क्रम में मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के अन्तर्गत निम्न शर्तों के साथ डी.पी.आर. मय भवन मानचित्र स्वीकृत किये जाते हैं। भूखण्ड का अन्य उपयोग किये जाने अथवा मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के प्रावधानों की पालना नहीं किये जाने की स्थिति में स्वीकृति निरस्त की जा सकेगी, एवं कोई छूट देय नहीं होगी।

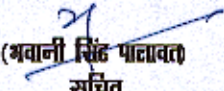
1. स्थानीय परियोजना अनुमोदन समिति की बैठक दिनांक 06/02/2020 में किये गये निर्णय के क्रम में निम्नानुसार पालना की जानी होगी।
 - (A) मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अध्याय-3 के बिन्दु सं0 10 अनुसार Quality Control Laboratory स्थापित की जानी होगी एवं गुणवत्ता की जांच हेतु थर्ड पार्टी इन्सपेक्शन करवाना होगा।
 - (B) डी.पी.आर. में निर्धारित तकनीकी मानदण्डों की पालना की जानी होगी एवं गुणवत्ता सुनिश्चित की जानी होगी।
 - (C) प्रोजेक्ट को निर्धारित समयावधि (5 वर्ष) में पूर्ण करना होगा। बिलम्ब की स्थिति में मुख्यमंत्री जन आवास योजना एवं अन्य प्रावधानों अनुसार कार्यवाही अमल में लाई जावेगी।
 - (D) राज्य सरकार के आदेश दिनांक 1/9/16 के प्रावधान अनुसार एवं समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा जारी प्रक्रिया की पालना कर EWS/LIG फ्लैट्स के आवंटन की कार्यवाही की जानी होगी।
 - (E) मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अध्याय-3 के बिन्दु सं0 11(f) के अनुसार प्रोजेक्ट का अनुरक्षण एवं Resident Welfare Society का गठन करना होगा।
 - (F) राज्य सरकार के आदेश/परिपत्र दिनांक 3/4/17 एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान अनुसार निर्धारित अवधि एवं प्रक्रिया अनुसार EWS/LIG आवासीय इकाईयों का आवंटन करना होगा।
 - (G) मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के प्रावधानों एवं समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा जारी निर्देशों की पालना की जानी होगी।
2. यह स्वीकृति मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 एवं एकिकृत भवन विनियम 2017 तथा अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों के अध्याधीन रहेगी तथा इसके प्रावधानों से सुसंगत होने की सीमा तक ही मान्य रहेगी।
3. मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 एवं एकिकृत भवन विनियम 2017 तथा अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों की अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की रहेगी। स्वीकृति में किसी भी प्रकार की त्रुटि, भूल एवं लोप को विनियम के प्रावधानों में छूट के रूप में नहीं लिया जा सकेगा। विनियम एवं अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों के अनुसार निर्माण कराने का दायित्व अनुज्ञाधारी का रहेगा। भवन निर्माण स्वीकृति नगर नियोजन शाखा द्वारा प्रकरण का परीक्षण करने पर प्रस्तावानुसार हुई है तथापि यदि स्वीकृति में विनियम एवं अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों के अनुसार कोई त्रुटि, भूल एवं लोप हैं, तो भवन निर्माण अनुज्ञाधारी का दायित्व रहेगा कि उस बारे में न्यास कार्यालय का ध्यान आकर्षित करे। त्रुटि, भूल एवं लोप के आधार पर निर्माण मान्य नहीं होगा।
4. प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार B+S+G+18 (अधिकतम 58.69 मीटर ऊंचाई तक) मंजिल की स्वीकृति चाही गई है। स्थानीय परियोजना अनुमोदन समिति के निर्णय अनुसार इस समय B+S+G+12 मंजिल (अधिकतम 41.29 मी. ऊंचाई में) व 5.96 बी.ए.आर. तक की स्वीकृति मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 एवं एकिकृत भवन विनियम 2017 एवं अन्य सुसंगत प्रावधानों से सुसंगत होने की सीमा तक ही जारी की जा रही है।
5. मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 एवं एकिकृत भवन विनियम 2017 एवं अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों के विरुद्ध निर्माण किये जाने पर "राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 91 के अन्तर्गत अवैध निर्माण को न्यास द्वारा ध्वस्त किया जा सकेगा, जिसकी समस्त जिम्मेदारी आपकी स्वयं की होगी तथा उक्त कार्यवाही पर किया गया समस्त व्यय आपको ही वहन करना होगा।

6. पार्किंग सम्बन्धी पर्याप्त व्यवस्था मानचित्र में दर्शाये अनुसार की जानी होगी तथा आप द्वारा प्रस्तुत शपथ-पत्र अनुसार पार्किंग क्षेत्र को अन्य उपयोग में नहीं लिया जावेगा।
7. पार्किंग, लिफ्ट इत्यादी सुविधा क्षेत्र के रख-रखाव की व्यवस्था आपको सुनिश्चित करनी होगी।
8. पार्किंग क्षेत्र में कोई निर्माण कार्य नहीं किया जावेगा, न ही इसका बेचान किया जावेगा। इसे पार्किंग हेतु खुला रखा जावेगा। अन्यथा न्यास आपके खर्चे पर बिना पूर्व सूचना पार्किंग क्षेत्र में किये गए निर्माण को ध्वस्त करने के लिये स्वतंत्र होगा।
9. भवन निर्माण के स्ट्रक्चरल डिजाईन की जिम्मेदारी आपके द्वारा नियुक्त वास्तुविद् की होगी। निम्न हस्ताक्षरकर्ता/न्यास किसी भी स्थिति में इसके लिये उत्तरदायी नहीं होगा। निर्माण कार्य अधिकृत वास्तुविद्/अभियन्ता की देख-रेख में करवाया जाना होगा। निर्माण कार्य पूर्ण होने पर सम्बन्धित वास्तुविद् द्वारा प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा एवं दिये गए अण्डरटेकिंग के अनुसार भूकम्प से सुरक्षा हेतु आवश्यक व्यवस्था की जानी होगी।
10. यह स्वीकृति भवन निर्माण के लिये दी जा रही है। किसी भी न्यायालय अथवा वाद में इसे भूखण्ड स्वामित्व साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत नहीं किया जा सकेगा।
11. निर्माण पश्चात् भवन को उपयोग में लेने से पूर्व नगर निगम से अग्निशमन की स्थाई अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर न्यास से अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।
12. मानचित्र में दर्शाये अनुसार भूमिगत जलस्तर बढ़ने हेतु रेनवाटर हायवेस्टिंग व्यवस्था का निर्माण आवश्यक रूप से किया जाना होगा।
13. अनुज्ञा प्राप्ति के उपरान्त अनुज्ञाधारी को भवन निर्माण कार्य प्रारंभ करने के आशय की सूचना न्यास को देनी होगी।
14. प्लिन्थ लेवल पर निर्माण के पश्चात् न्यास को सूचित करना होगा। न्यास के वरिष्ठ नगर नियोजक द्वारा नियुक्त उप/सहायक नगर नियोजक द्वारा मौके पर निर्माण की जांच उपरान्त प्लिन्थ का निर्माण स्वीकृत मानचित्र एवं एकिकृत भवन विनियम 2017 एवं विधिक अन्य सुसंगत प्रावधानों के अनुसार पाये जाने पर पत्र जारी करने के उपरान्त आगामी निर्माण एकिकृत भवन विनियम 2017 एवं अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों अनुसार किया जा सकेगा।
15. 20000 वर्गमीटर से अधिक निर्माण की अनापत्ति पर्यावरण विभाग से प्राप्त कर न्यास से अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त करने से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।
16. स्वीकृत मानचित्र में दर्शाये अनुसार वाणिज्यिक एवं इन्फोरमल कॉमर्शियल का प्रावधान रखना होगा।
17. पर्यावरण की दृष्टि से मानचित्र में दर्शाये अनुसार पेड़ लगाने होंगे। भूखण्ड पर प्रत्येक 100 वर्गमीटर क्षेत्र के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में 6 मीटर से अधिक उंचाई ग्रहण करने वाले वृक्ष लगाने होंगे एवं मानचित्र में दर्शाये अनुसार हरियाली क्षेत्र का आवश्यक रूप से विकास किया जाना होगा।
18. भवन की संरचना, डिजाईन नियमानुसार/विहित अनुसार भूकम्परोधी होना आवश्यक है। इस सम्बन्ध में स्ट्रक्चरल इन्जिनियर से प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा। स्ट्रक्चरल इन्जिनियर जिसके भूकम्परोधी प्रावधान हेतु घोषणा पत्र एवं रचनात्मक सुरक्षा हेतु घोषणा की गयी है, उसी इन्जिनियर से भवन निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् यह शपथ पत्र लेकर प्रस्तुत करना होगा कि भवन का निर्माण भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट V1 के प्रावधानों के अनुरूप किया गया है। उसके पश्चात् ही अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।
19. प्रस्तावित भवन में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविद्यालय/राज्य सरकार द्वारा विनियम 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से न्यास में प्रस्तुत की जानी होगी।
20. भवन में अपेक्षित सेवाओं यथा प्रस्तावित जल वितरण प्रणाली, जल मल निकासी प्रणाली, विद्युत सेवाएँ, वातानुकूल सेवाएँ आदि तथा भवन की स्ट्रक्चरल डिजाईन से संबंधित मानचित्रों के दो सैट जो की आवेदक, अर्किटेक्ट एवं इन्जिनियर से प्रमाणित किये हुये हो न्यास को प्रस्तुत करने होंगे। उक्त मानचित्र बहुमंजिला भवनों में सक्षम अधिकारी से निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् तथा भवन निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व उपलब्ध करवाया जाना आवश्यक होगा।
21. समय-समय पर राज्य सरकार/न्यास द्वारा जारी नियमों/आदेशों की पालना करनी होगी।
22. राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.10(154)न.वि.वि./3/80 दिनांक 04-11-2008 की पालना की जानी होगी।
23. मानचित्र में दर्शाये गए अनुसार सौर ऊर्जा का प्रावधान किया जाना होगा।
24. आवेदक मोके पर विहित अनुसार सूचना प्रदर्शित करेगा एवं अभिलेख रखेगा तथा इस स्वीकृति पत्र की प्रति भी रखेगा।
25. सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स/निवास इकाईयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठवा जा सके।
26. लेबर सैस, लेबर डिपार्टमेन्ट में विकासकर्ता स्वयं के स्तर पर जमा करावे तथा भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने से पूर्व लेबर सेस जमा का प्रमाण न्यास में प्रस्तुत करना होगा।
27. आवेदक/विकासकर्ता को Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 के अन्तर्गत बनाये गए Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 के अन्तर्गत Real Estate Regulatory



Authority, Rajasthan, Jaipur में उक्त प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन करवाना होगा एवं उपरोक्त नियमों में वर्णित प्रावधानों की पालना की जानी होगी। अतः Real Estate Regulators Authority में रजिस्ट्रेशन करवाकर न्यास में प्रस्तुत करें। उक्त प्रोजेक्ट का RERA में रजिस्ट्रेशन होने के उपरांत ही आवासों के विक्रय इत्यादि की कार्यवाही की जा सकेगी। उक्त प्रोजेक्ट का Real Estate Regulators Authority में पंजीयन नहीं कराने व उपरोक्त नियमों में वर्णित प्रावधानों की पालना नहीं किये जाने की स्थिति में यह स्वीकृति मान्य नहीं होगी।

28. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.18(13) नविवि/जयपुर/2016/जयपुर दिनांक 04/04/19 की पालना की जानी होगी।

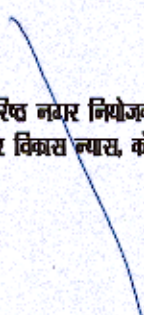

(श्रीवानी सिंह पाठावत)
सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

क्रमांक :- एफ 7/डी0टी0पी0/2020/

दिनांक :- /02/2020

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु :-

1. अतिरिक्त अमियता, नगर विकास न्यास, कोटा।
2. उप सचिव I/II/III, नगर विकास न्यास, कोटा
3. वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, कोटा
4. संयुक्त श्रम आयुक्त, कलेक्ट्रेट परिसर, कोटा को प्रेषित कर लेख है कि सेंस की राशि अपने विभाग स्तर पर वसूल किया जाना सुनिश्चित करें।
5. अधिशाषी अभियन्ता I/II/III/IV को प्रेषित कर लेख है कि सम्बन्धित कनिष्ठ अभियन्ता को भी समय-समय पर जांच हेतु निर्देशित करें।
6. अधिशाषी अभियन्ता (आवास), नगर विकास न्यास, कोटा
7. उप नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, कोटा
8. लेखाधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा
9. सहायक नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, कोटा
10. तहसीलदार प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगर विकास न्यास, कोटा
11. वरिष्ठ विधि अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा
12. ड्राईंग शाखा को रिकार्ड हेतु।


वरिष्ठ नगर नियोजक
नगर विकास न्यास, कोटा