

कार्यालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर

क्रमांक : F7(1)B-PLAN/2014 3933

दिनांक : 28/11/2014

श्री मुकेश जैन पिता स्व. श्री धर्मचन्द्र जैन,
निवासी - 212, पी रोड, भूपालपुरा, उदयपुर (राज.)
श्री दिलीप जैन पिता श्री सुन्दरलाल जैन,
निवासी - 365-366, रोड नम्बर 10, अशोक नगर, उदयपुर (राज.)
श्री शैलेश नागदा पिता श्री गोविन्द नारायण नागदा,
निवासी - फ्लेट नं. जी-01, विट्ठल कॉम्प्लेक्स,
सेंट मेरीज स्कूल के सामने, न्यु फतहपुरा, उदयपुर (राज.)

विषय : राजस्व ग्राम रूपनगर के खसरा संख्या 3823/1, 3824, 3825, 3826/1, 3826 मी., 3827/1, 3827 मी., 3828/2, 3828/3, 3828/4 में स्थित भूखण्ड संख्या 04 क्षेत्रफल 12546.00 वर्गफीट (1165.98 वर्गमीटर) पर आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

उपरोक्त विषयान्तर्गत आपके द्वारा आवेदन पत्र क्रमांक 2175 दिनांक 02-09-14 द्वारा राजस्व ग्राम रूपनगर के खसरा संख्या 3823/1, 3824, 3825, 3826/1, 3826 मी., 3827/1, 3827 मी., 3828/2, 3828/3, 3828/4 में स्थित भूखण्ड संख्या 04 क्षेत्रफल 12546.00 वर्गफीट (1165.98 वर्गमीटर) पर आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति चाही गयी थी, जिसके क्रम में प्रकरण प्रन्यास की भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 16-09-14 में प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण नियमानुसार होने से समिति द्वारा सर्व-सम्मति से प्रकरण में आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (पार्किंग) + भूतल + आठ तल की निर्माण स्वीकृति जारी करने का निर्णय लिया, जिसमें समिति निर्णयानुसार बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (पार्किंग) + भूतल + आठ तल की निर्माण स्वीकृति आप द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार निम्न शर्तों पर जारी की जाती हैं :-

शर्त :-

1- भूखण्ड पर निर्माण निम्नलिखित सेटबैक छोड़कर ही किया जायेगा एवं निर्धारित भवन रेखाओं से आगे कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा। छोड़े गये निम्न सेटबैक में कालान्तर में भी किसी को किसी भी प्रकार के स्थायी / अस्थायी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।

सामने (उत्तर दिशा में प्रस्तावित 60 फीट सड़क की तरफ)	30 फीट (तीस फीट)
पीछे (दक्षिण दिशा में 30 फीट सड़क की तरफ)	20 फीट (बीस फीट)
पार्श्व - 1 (पश्चिम दिशा में 40 फीट सड़क की तरफ)	20 फीट (बीस फीट)
पार्श्व - 2	20 फीट (बीस फीट)

nagda

1

- 2- मानचित्र में दर्शायेनुसार भूखण्ड पर बनाये जाने वाले भवन की एफ ए आर (Floor Area Ratio) 2.248 तथा आच्छादित क्षेत्र 33.3 प्रतिशत अर्थात् 4178.00 वर्गफीट (388.28 वर्गमीटर) रखते हुए निर्मित होने वाले आवासीय प्लेट्स भवन की अधिकतम ऊंचाई भूतल सहित 90.00 फीट (27.00 मीटर) से अधिक नहीं होगी।
- 3- भूखण्ड के सामने (उत्तर दिशा में) प्रस्तावित 60.00 फीट (18.00 मीटर), पीछे (दक्षिण दिशा में) 30.00 फीट (09.00 मीटर) एवं पार्श्व (पश्चिम दिशा में) में एक ओर 40.00 फीट (12.00 मीटर) चौड़ी सड़क स्थित हैं। उक्त चौड़ाई / सड़क मार्गाधिकार में कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
- 4- आवासीय परिसर में 75 वर्गमीटर F. A. R. क्षेत्र पर एक समतुल्य कार इकाई की पार्किंग सुविधा आवश्यक रूप से करनी होगी। इसके अतिरिक्त आगुन्तकों के लिए 25 प्रतिशत अतिरिक्त पार्किंग उपलब्ध करानी होगी। इस पार्किंग सुविधा में न्यूनतम 75 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र कार पार्किंग के लिये ही निर्धारित होगा। इसका प्रावधान नियमानुसार परिसर में करना होगा। आवासीय प्लेट्स से सम्बन्धित कोई वाहन सड़क पर पार्किंग नहीं किया जाये। प्रस्तावित निर्माण के अनुसार परिसर में 35 ई सी यु कार पार्किंग सुविधा आवासीय प्लेट्स भवन में प्लेट्सधारियों हेतु एवं 09 ई सी यु कार पार्किंग सुविधा आगन्तुको हेतु कुल 44 ई सी यु की कार पार्किंग उपलब्ध करानी होगी।
- 5- भवन में आपातकालीन, अग्निशमन आदि के प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे। उक्त भवन में Fire Escape हेतु अतिरिक्त सीढ़ियों का प्रावधान रखना अनिवार्य होगा तथा आग से बचाव के विनियम तथा अग्निशमन उपकरण राष्ट्रीय भवन संहिता के प्रभावी प्रावधानों के अनुरूप व्यवस्था करनी होगी। भवन विनियम के अनुसार आग से बचाव हेतु पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए भवन में समुचित क्षमता के दो टैंक बनाये जायेंगे, जिसमें एक टैंक अग्निशमन व्यवस्था के पाईपो की प्रणाली से जुड़ा होगा। उक्त भवन में आग आदि की किसी भी प्रकार की दुर्घटना के लिए विकासकर्ता जिम्मेदार होगा। इसके लिए न्यास की किसी भी प्रकार की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी। राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार भवन में लिफ्ट के उपबन्धों के अनुसार सुविधाएं दी जायेगी तथा भवन के ऊपरी तलों में अग्नि-दुर्घटना आदि की स्थिति में आपातकालीन बाहरी सीढ़ी मार्ग (emergency escape staircase route) तथा अन्य व्यवस्थाओं का प्रावधान नियमानुसार अग्रिम रूप से करना होगा। विद्युत सेवा हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड के सुरक्षा मानक एवं प्रावधानों की पालना करना आवश्यक होगा।
- 6- यह स्वीकृति आवासीय प्लेट्स उपयोग हेतु बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (पार्किंग) + भूतल + आठ तल निर्माण हेतु ही दी जा रही हैं। इसके विपरीत कोई निर्माण नहीं करे। स्वामित्व एवं अन्य सारभूत मुद्दों बाबत वास्तविक तथ्य छिपाकर गलत शपथ पत्र देने एवं स्वीकृति विपरीत निर्माण एवं उपयोग करने पर न्यास द्वारा जारी स्वीकृति स्वतः निरस्त एवं





इस स्वीकृति दिनांक से ही शून्य (ab initio void) मानी जावेगी।

- 7- भूखण्ड में वर्षा जल, ड्रेनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था करनी आवश्यक होगी। भूखण्ड के सामने सीवर लाईन उपलब्ध होने पर सीवर कनेक्शन लेना अनिवार्य होगा। तब तक दूषित जल मल की व्यवस्था भूखण्ड के अन्तर्गत ही करना अनिवार्य होगा। यह सुनिश्चित किया जाये कि इस भूखण्ड का कोई दूषित जल-मल भूखण्ड के बाहर प्रवाहित नहीं हो।
- 8- भूखण्ड पर निर्माण इस पत्र में वर्णित शर्तों एवं न्यास के अधिसूचित भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार ही करवाया जायेगा अन्यथा उनके उल्लंघन कर भूखण्ड पर निर्माण करने पर धारा 91-ए राजस्थान नगर विकास अधिनियम 1959 अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए अनाधिकृत निर्माण आपके खर्चे से ही तुड़वाया जाकर न्यास द्वारा आपसे खर्चा वसूल किया जायेगा। इसके अतिरिक्त न्यास अधिनियम की धारा 92-ए अन्तर्गत फौजदारी प्रकरण दर्ज कर दण्डात्मक कार्यवाही भी अमल में लाई जायेगी।
- 9- भवन के प्रत्येक कमरे, शौचालय, रसोई-घर में हवा व रोशनी की उपर्युक्त एवं पर्याप्त व्यवस्था करेंगे तथा इनका आकार भवन विनियमों के अनुसार रखा जायेगा।
- 10- भूखण्ड में कोई भी ऐसा निर्माण या भूखण्ड का ऐसा कोई उपयोग नहीं करेगा जिसके कारण पड़ोस या मौहल्ले में रहने वालों के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़े या न्यूसेंसरित हो।
- 11- यह स्वीकृति इस भूखण्ड पर केवल आवासीय फ्लेट्स भवन निर्माण की स्वीकृति है। इसे इस भूमि के स्वामित्व के प्रमाण के रूप में नहीं माना जावेगा। भूमि का स्वामित्व वैध दस्तावेजों के आधार पर ही मान्य होगा। इस भवन मानचित्र स्वीकृति से भूमि / भूखण्ड के स्वामित्व पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा एवं इस संबंध में न्यास एवं अन्य व्यक्तियों के अधिकार सुरक्षित होंगे।
- 12- प्रार्थी इस भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु किसी राष्ट्रीयकृत बैंक व अन्य संस्थाओं से ऋण लेने हेतु भूखण्ड को रहन रखें तो इसमें न्यास को कोई आपत्ति नहीं है।
- 13- यह स्वीकृति जारी तिथि से दिनांक से 28-11-20 तक मान्य है। निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं कराने पर नवीनीकरण कराना आवश्यक होगा।
- 14- भूखण्ड क्षेत्र में प्रत्येक 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 06 मीटर या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाने होंगे तथा भवन निर्माण में कम से कम लकड़ी का उपयोग कर पर्यावरण संरक्षण एवं संवर्द्धन में सहयोग किया जायेगा।
- 15- स्वीकृत मानचित्र में आवासीय फ्लेट्स भवन के प्रस्तावित भूखण्ड के बेसमेन्ट (पार्किंग), स्टिल्ट (पार्किंग) एवं सेटबैक के जिस भाग को पार्किंग

उपयोग में दर्शाया गया है। उसके लिये भवन निर्माता नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के हक में समर्पण का समर्पण-पत्र तथा शपथ-पत्र प्रस्तुत करेगा कि भवन निर्माता द्वारा यह भाग किसी को बेचा नहीं जावेगा व इसे केवल पार्किंग उपयोग में लिया जायेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर नगर विकास प्रन्यास बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा-खर्चा संबंधित व्यक्ति जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है, से वसूला जावेगा तथा वह उसे जमा कराने हेतु बाध्य होगा।

- 16- सड़को, खुले स्थान, जन सुविधा एवं पार्किंग हेतु छुड़वाये गये स्थान के स्थल की समर्पण पत्र के अनुसार पालना करनी होगी।
- 17- सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 02 कचरापत्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र नॉन बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहां से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।
- 18- भूखण्ड में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल (waste water) के शुद्धिकरण हेतु recycling की व्यवस्था करनी होगी। इसमें टायलेट से निकलने वाला जल शामिल सही होगा।
- 19- आवेदक द्वारा भवन निर्माण आरम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जावेगा, जिसमें अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्तें भी वाल पेंटिंग करके अंकित की जावेगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जावेगी।
- 20- यह अनुज्ञा प्राप्ति की पूर्व शर्तों एवं शुल्क आदि जमा कराने के बाद अनुज्ञाधारी को भवन निर्माण कार्य आरम्भ करने के आशय की सूचना वांछित प्रपत्र (संलग्न) में निम्न हस्ताक्षरकर्ता को प्रस्तुत करनी होगी। ऐसी सूचना दिये जाने के सात दिवस बाद अनुज्ञाधारी निर्माण कार्य आरम्भ कर देगा।
- 21- प्लिन्थ लेवल तक निर्माण की सूचना पंजीकृत वास्तुविद से प्रमाणित कर न्यास को सूचित किया जायेगा, जिसमें इस निर्माण स्वीकृति की शर्तों की पालना किये जाने का प्रमाण-पत्र होगा एवं सही निर्माण पाए जाने पर न्यास के आगे निर्माण जारी रखा जाएगा अन्यथा अनुमोदित मानचित्र के विपरीत निर्माण पाये जाने पर अतिक्रमण निरोधक अधिकारी द्वारा न्यास अधिनियम की धारा 91A (1) अन्तर्गत अवैध निर्माण हटवाने की कार्यवाही की जाएगी।
- 22- प्लिन्थ लेवल से ऊपर भूतल + प्रथम तल तक निर्माण के पश्चात् न्यास को सूचित करना होगा, जिसकी जांच संयुक्त रूप से संबंधित अधिशाषी अभियन्ता / सहायक अभियन्ता / कनिष्ठ अभियन्ता / भवन निरीक्षक

/ सहायक नगर नियोजक एवं उप नगर नियोजक के स्तर पर की जाने के पश्चात् आगे का निर्माण कार्य जारी किया जायेगा।

- 23- भूखण्ड में योजना क्षेत्र में भविष्य में बनायी जाने वाली नालियों के निर्माण के स्तर को ध्यान में रखते हुए भूखण्ड की प्लान रखी जाये।
- 24- विद्युत वितरण निगम के नियमानुसार भूखण्ड के परिसर में ट्रांसफार्मर, साईड या पीछे के सेटबैक में स्थापित किया जाना होगा। भू-स्वामी को इस परिसर में विद्युत कनेक्शन के साथ अर्थ लीकेज सर्किट ब्रेकर (ईएलसीबी) लगवाना आवश्यक होगा।
- 25- भवन निर्माण कार्य में भू-कम्परोधी प्रावधानों की व्यवस्था करना अनिवार्य होगा तथा ऐसी स्थिति में समस्त जिम्मेदारी आप भवन निर्माता की होगी। भवन निर्माण शुरू करने से पूर्व सक्षम स्ट्रक्चरल इंजिनियर से इस बाबत निर्धारित प्रारूप से प्रमाण-पत्र प्राप्त कर न्यास में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि प्रस्तुत भवन स्ट्रक्चरल दृष्टि से सुदृढ़ होगा। आप द्वारा निर्मित उक्त भवन में होने वाली किसी भी प्रकार की जनहानि या धनहानि के लिए आप स्वयं जिम्मेदार होंगे। इसमें न्यास की किसी भी प्रकार की जिम्मेदारी नहीं होगी।
- 26- भवन संरचनात्मक दृष्टि से सुरक्षित हैं, इसकी समस्त जिम्मेदारी आपकी स्वयं की होगी। भवन निर्माता अनिवार्य रूप से इस आशय का अनुबन्ध प्रस्तुत करेगा कि भवन की संरचनात्मक सुरक्षा, अग्निशमन एवं पर्याप्त वातायन की व्यवस्था नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानों के अनुसार की गई है। इसके पश्चात् ही भवन उपयोगिता प्रमाण-पत्र जारी किया जावेगा। भवन का उपयोग करने से पूर्व न्यास से उपयोगिता / अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
- 27- भूखण्ड में वर्षा जल एकत्रित करने एवं भूमिगत जल स्तर में वृद्धि करने हेतु न्यास अधिनियम, 1959 की धारा 73-C (2) के अनुसार स्वीकृत टाईप डिजाईन (संलग्न नक्शा) के अनुसार नियमानुसार निर्धारित क्षमता का वाटर हारवेस्टिंग सिस्टम का निर्माण करना अनिवार्य होगा एवं इस हेतु निर्धारित धरोहर राशि रुपये 06-00 लाख/- अक्षरे छः लाख रुपये की बैंक गारण्टी, राजस्थान मरुधरा ग्रामीण बैंक, ब्रांच - थुर, उदयपुर की आप द्वारा प्रस्तुत कर दी गयी है, जो दिनांक 27-11-19 तक मान्य है। उक्त बैंक गारण्टी / धरोहर राशि भवन निर्माण का पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी होने के पश्चात् ही लौटायी जायेगी।
- 28- सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने का संयंत्र एवं प्रणाली "ब्योरो ऑफ इण्डियन स्टैंडर्ड्स" (आई. एम. 12933/13129 एवं 12976) के प्रावधानों के अनुरूप होना चाहिये।
- 29- अनुज्ञाधारी द्वारा भवन निर्माण में न्यास के भवन विनियम, 2013 तथा राष्ट्रीय भवन संहिता के सभी प्रावधानों की पालना करना अनिवार्य होगा।



- 30- राजस्थान राज्य प्रदुषण नियन्त्रण मण्डल के प्रावधानों की पालना करना अनिवार्य होगा। भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 14-09-2006 तथा राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 04-02-10 या अन्य आदेशों / परिपत्रों के नियमानुसार यदि राजस्थान राज्य प्रदुषण नियन्त्रण मण्डल से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक हो तो उक्त अनापत्ति पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही निर्माण कार्य शुरू करेंगे, जिसकी एक प्रति न्यास को प्रेषित करनी होगी। Environmental Clearance प्राप्त करने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी होगी।
- 31- भूखण्ड क्षेत्र में आंतरिक विकास यथा जल वितरण, ड्रैनेज, सीवरेज, विद्युत वितरण, सड़के, टेलीफोन लाईन, वर्षा जल संग्रहण, संरचना आदि का कार्य विकासकर्ता द्वारा करवाया जायेगा। इसके लिए न्यास की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।
- 32- भवन के लिये अन्य उपबन्ध तथा विनियम जो यहां सम्मिलित नहीं है, वे ऐसे होंगे कि राष्ट्रीय भवन संहिता में तथा विनियमों / नियमों, भवन उपविधियों में विहित किये गये हैं, उनकी पालना अनिवार्य रूप से करनी होगी।
- 33- राज्य सरकार / न्यास द्वारा इस निर्माण स्वीकृति के सम्बन्ध में कालान्तर में अन्य कोई भी शर्त जनहित में लगाई जाती हैं तो उसकी पालना करना अनिवार्य होगा।
- 34- भवन स्वामी / भवन निर्माता द्वारा सैफटी टैंक की सफाई के लिये मानव शक्ति का उपयोग नहीं किया जायेगा एवं dry latrine का निर्माण नहीं किया जायेगा।
- 35- उक्त निर्माण हेतु श्रम विभाग को देय सेस राशि रुपये कुल निर्माण लागत का एक प्रतिशत सेस देय राशि रुपये 3,55,448/- रुपये, अक्षरे Three Lacs Fifty Five Thousand Four hundred Fourty Eight only रुपये आप द्वारा जरिये चालान दिनांक 11-11-14 को स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर, कोषालय शाखा, टाउन हाल, उदयपुर में "संयुक्त श्रम आयुक्त वास्ते सचिव, राजस्थान भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण मण्डल, उदयपुर" के नाम जमा करवा दिये गये हैं, जिसकी प्रति आप द्वारा न्यास में प्रस्तुत कर दी गयी है। इसके अतिरिक्त और कोई राशि देय होने पर आप निर्धारित समय सीमा में श्रम विभाग में जमा करायेगे तथा इस राशि को जमा करवाने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी रहेगी।
- 36- उक्त शर्तों की पालना नहीं करने पर निर्माण स्वीकृति स्वतः निरस्त हो जावेगी।

संलग्न : उपरोक्तानुसार नक्शे

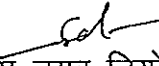
क्रमांक : F7(1)B-PLAN/2014

प्रतिलिपि :-

1- संभागीय संयुक्त, श्रम आयुक्त श्रम विभाग, उदयपुर

उप नगर नियोजक
नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर
दिनांक : 28/11/2014

- 2- तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।
- 3- नियमन शाखा, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।
- 4- सम्बन्धित अधिशाषी / सहायक अभियंता / कनिष्ठ अभियंता, न्यास, उदयपुर।


उप नगर नियोजक
नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर