



कार्यालय उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर (राज.)

क्रमांक : F-7()/UDA/B-PLAN/2025-26/1184-1188

दिनांक : 30/7/2025

गोवर्धन लाल टांक पिता स्व. श्री गंगाराम टांक,
निवासी- 4, विनायक नगर, ज्ञानगढ हाउस,
बोहरा गणेश जी मेन रोड, उदयपुर (राज.)

विषय:- राजस्व ग्राम भुवाणा के खसरा संख्या 1132, 1133, 4390/1133 में स्थित भूखण्ड संख्या 01 क्षेत्रफल 11014.25 वर्गफीट (1023.63 वर्गमीटर) पर आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ प्रोजेक्शनल संशोधित निर्माण स्वीकृति बाबत।

संदर्भ:- आपके द्वारा दिनांक 25-03-2025 को प्रस्तुत प्रार्थन पत्र के क्रम में

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आपके द्वारा राजस्व ग्राम भुवाणा के खसरा संख्या 1132, 1133, 4390/1133 में स्थित भूखण्ड संख्या 01 क्षेत्रफल 11014.25 वर्गफीट (1023.63 वर्गमीटर) पर आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ चाही गई भवन निर्माण स्वीकृति के क्रम में प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 23-04-2024 में समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में प्राधिकरण पत्रांक 335-339 दिनांक 20-06-2024 से आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ बेसमेन्ट (सुविधाएं) + स्टिल्ट (पार्किंग) + भूतल + नौ तल (कुल 24 फ्लेट्स) (ऊंचाई स्टिल्ट सहित 34.50 मीटर) की निर्माण स्वीकृति जारी की गयी।

तत्पश्चात् आपके द्वारा प्रार्थना पत्र एवं संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर भवन विनियम-2020 के प्रावधानानुसार भवन में आन्तरिक परिवर्तन करते हुए वर्णित भूखण्ड पर आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ बेसमेन्ट (सुविधाएं) + स्टिल्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल पार्किंग) + भूतल + नौ तल (कुल 20 फ्लेट्स) (ऊंचाई स्टिल्ट सहित 34.48 मीटर) की संशोधित भवन निर्माण स्वीकृति चाही गई जिसके क्रम में प्रकरण प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 02-05-2025 में प्रस्तुत किया गया। प्रकरण में समिति द्वारा विस्तृत विचार विमर्श किया गया कि वर्णित भूखण्ड पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20-06-2024 को जारी निर्माण स्वीकृति में भवन विनियम-2020 के प्रावधानानुसार आंतरिक परिवर्तन करते हुए स्वीकृति चाही गयी है। अतः समिति द्वारा विस्तृत विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि प्रस्तावानुसार उल्लेखित बिन्दुओं की पूर्ति किये जाने की शर्त पर आवेदित भूखण्ड पर आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ बेसमेन्ट (सुविधाएं) + स्टिल्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल पार्किंग) + भूतल + नौ तल (कुल 20 फ्लेट्स) (ऊंचाई स्टिल्ट सहित 34.48 मीटर) की संशोधित भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जावे।

अतः समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ बेसमेन्ट (सुविधाएं) + स्टिल्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल पार्किंग) + भूतल + नौ तल (कुल 20 फ्लेट्स)

(ऊंचाई स्टिल्ट सहित 34.48 मीटर) की संशोधित निर्माण स्वीकृति निम्न कुल-16 शर्तों पर जारी की जाती है।

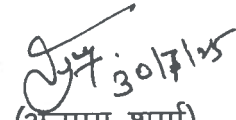
शर्त :-

- 1- आवेदित भूखण्ड पर निर्माण निम्नलिखित सेटबैक छोड़कर किया जायेगा, जिसमें निर्धारित भवन रेखाओं से आगे कोई निर्माण कार्य नहीं करेंगे।

सामने	— 09.00 मीटर
पीछे	— 06.89 मीटर
पार्श्व-1	— 06.89 मीटर
पार्श्व-2	— 06.00 मीटर
- 2- मानचित्र में दर्शाये अनुसार आवेदित भूखण्ड बनाये जाने वाले भवन की बी ए आर (Built-up Area Ratio)- 4.04 तथा आच्छादित क्षेत्र-30.02 प्रतिशत एवं आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ भवन की अधिकतम ऊंचाई स्टिल्ट सहित 34.48 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- 3- उक्त भूखण्ड के सामने 60.00 फीट (18.00 मीटर) पीछे एवं पार्श्व (दक्षिण दिशा में) 40.00 फीट (12.00 मीटर) — 40.00 फीट (12.00 मीटर) चौड़ी सड़कें प्रस्तावित/स्थित हैं। उक्त चौड़ाई/सड़क के मार्गाधिकार में कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
- 4- यह संशोधित निर्माण स्वीकृति आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ बेसमेन्ट (सुविधाएं) + स्टिल्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल पार्किंग) + भूतल + नौ तल (कुल 20 फ्लेट्स) तक के ही निर्माण हेतु स्वीकृति दी जाती है। 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 प्राधिकरण द्वारा जारी स्वीकृति स्वतः निरस्त एवं इस स्वीकृति दिनांक से ही शून्य मानी जावेगी।
- 5- आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ परिसर में 115 वर्गमीटर BAR क्षेत्र पर एक ईसीयू की पार्किंग सुविधा आवश्यक रूप से करनी होगी। इसके अतिरिक्त आगुन्तकों के लिए अतिरिक्त पार्किंग उपलब्ध करानी होगी। इस पार्किंग सुविधा में न्यूनतम 75 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र कार पार्किंग के लिये ही निर्धारित होगा। मानचित्र में प्रस्तावित निर्माण के अनुसार परिसर में आवश्यक पार्किंग 40 ई.सी.यू. की सुविधा उपलब्ध करानी होगी। जिसमें से $(06 + 06) = 12$ ई.सी.यू. मैकेनिकल पार्किंग के रूप में रखी जानी आवश्यक होगी। इसका प्रावधान नियमानुसार परिसर में करना होगा। आवासीय फ्लेट्स से सम्बन्धित कोई वाहन सड़क पर पार्किंग नहीं किया जाये। साथ ही कुल आवश्यक पार्किंग का न्यूनतम 10 प्रतिशत EV Charging Facility हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक होगा।
- 6- यह निर्माण स्वीकृति इस स्वीकृति पत्र के जारी होने की दिनांक से 19-06-2027 तक मान्य है। निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं कराने पर नवीनीकरण कराना आवश्यक होगा।

- 7- यह निर्माण स्वीकृति वर्तमान में प्रोविजनल निर्माण स्वीकृति के रूप में जारी की जा रही है। आपके द्वारा भवन के निर्माण हेतु तथा स्थापित एवं संचालन हेतु राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल से सहमति पत्र/Environmental Clearances (EC) प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत किये जाने पर अन्तिम निर्माण स्वीकृति जारी करने की कार्यवाही की जावेगी। इस निर्माण हेतु सहमति पत्र प्राप्त करने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी होगी।
- 8- 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 में प्रमाण-पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि प्रस्तावित 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 प्राधिकरण की किसी भी प्रकार की जिम्मेदारी नहीं होगी।
- 9- प्रस्तावित मानचित्र में दर्शायी गयी मेकेनिकल (पज्जल) पार्किंग हेतु देय अमानत राशि 2,00,000/- (अक्षरे दो लाख रुपये) हेतु आप द्वारा पंजाब नेशनल बैंक, शाखा संत तेरेसा, युनिवर्सिटी रोड, उदयपुर की बैंक गारन्टी संख्या 47210ILG000325 दिनांक 08-07-2025 को आप द्वारा प्राधिकरण प्रस्तुत की गई है, जिसकी समयावधि दिनांक 07-07-2027 तक है। उक्त समयावधि में निर्माण पूर्ण नहीं होने पर बैंक गारन्टी का नवीनीकरण कराया जाना आवश्यक होगा। उक्त अमानत/धरोहर राशि भवन निर्माण का पूर्णता/अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के पश्चात् ही लौटायी जायेगी।
- 10- 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 प्राधिकरण से उपयोगिता/अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
- 11- भवन में आपातकालीन तथा अन्य व्यवस्थाओं का प्रावधान करना होगा। विद्युत सेवा हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया एवं राष्ट्रीय भवन संहिता (एन.बी.सी.) के प्रावधानों की पालना करना होगा। भवन में लिफ्ट के उपबन्धों के अनुसार सुविधा दी जायेगी। प्रस्तावित भवन में लिफ्ट एवं मेकेनिकल पार्किंग की स्थापना एवं सुचारु रूप से संचालन की सम्पूर्ण जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। भवन में Fire Escape हेतु सीढ़ियों का तथा शरण क्षेत्र (Refuge area) का प्रावधान रखना अनिवार्य होगा तथा भवन के चारों ओर अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.60 मीटर का गलियारा उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।

- 12- स्वीकृत मानचित्र में आवासीय प्लेट्स प्रयोजनार्थ भवन के प्रस्तावित स्टिल्ट एवं भूखण्ड के सेटबैक के जिस भाग को पार्किंग उपयोग में दर्शाया गया है, उसके लिये भवन निर्माता द्वारा उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर के हक में पार्किंग हेतु शपथ-पत्र प्रस्तुत किया गया है कि भवन निर्माता द्वारा यह भाग केवल पार्किंग उपयोग में ही लिया जायेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर किये गये निर्माण का उदयपुर विकास प्राधिकरण 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।
- 13- पूर्व में प्राधिकरण पत्रांक 335-339 दिनांक 20-06-2024 को जारी निर्माण स्वीकृति पत्र में अंकित अन्य समस्त मानदण्डों एवं शर्तों की पालना की जानी आवश्यक होगी।
- 14- उक्त भवन निर्माण में प्राधिकरण के भवन विनियम-2020 तथा राष्ट्रीय भवन संहिता (एन.बी.सी.) के सभी प्रावधानों की पालना करना अनिवार्य होगा।
- 15- राज्य सरकार/प्राधिकरण द्वारा दोनों भूखण्डों एवं इस निर्माण स्वीकृति के सम्बन्ध में कालान्तर में अन्य कोई भी शर्त जनहित में लगाई जाती है तो उसकी पालना करना अनिवार्य होगा तथा नियमानुसार अन्य विधिक स्वीकृतियाँ आवेदक को प्राप्त करनी होगी।
- 16- उक्त शर्तों की पालना नहीं करने पर निर्माण स्वीकृति स्वतः निरस्त हो जावेगी।


(अनुपम शर्मा)

संलग्न : उपरोक्तानुसार नक्शे

वरिष्ठ नगर नियोजक

उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर

क्रमांक : F-7()/UDA/B-PLAN/2025-26/ 1184-1188 दिनांक : 30/7/2025

प्रतिलिपि :-

1. संयुक्त, श्रम आयुक्त, श्रम विभाग, उदयपुर
2. तहसीलदार, उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर।
3. सम्बन्धित नियमन शाखा/बिक्री शाखा/भूमि रूपान्तरण शाखा, उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर।
4. सम्बन्धित अधिशाषी अभियंता/सहायक अभियंता/कनिष्ठ अभियंता, उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर।

— 54 —

वरिष्ठ नगर नियोजक

उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर
