जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांकः जविप्रा/उपा./जोन–पी.आर.एन दक्षिण–I/2022/डी–1859 दिनांक 30/08/2022

श्रीमती रोशन सैनी पत्नी श्री राकेश सैनी जरिये मुख्त्यारनामा खास,
मैसर्स स्टूडियो रियलटी वन जरिये पार्टनर योगेश सैनी पुत्र श्री कैलाश सैनी,
एवं सुमित शर्मा पुत्र श्री महेश शर्मा, कार्यालय का पता– प्लाट नंबर–450,
आदर्श नगर, अशोक चौक, जनता कॉलोनी, जयपुर।

उपायुक्त पी.आर.एन. (दक्षिण) प्रथम कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

विषयः– **अपोलो नगर हाउसिंग कॉ–ऑपरेटिव सोसायटी.लि. की योजना "गणेश नगर–बी,ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास के भूखंड संख्या** 108, 109, 110, 111, 112 & 123, 124, 125, 126, 127 **क्षेत्रफल 1161.28 वर्ग मीटर के आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**

आपका प्रार्थना पत्र **दिनांक 18.08.2022 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु किये गये आवेदन अनुसार अपोलो नगर हाउसिंग कॉ–ऑपरेटिव सोसायटी.लि. की योजना "गणेश नगर–बी,ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास के भूखंड संख्या** 108, 109, 110, 111, 112 & 123, 124, 125, 126, 127 **क्षेत्रफल 1161.28 वर्ग मीटर पर प्लिन्थ +स्टील/भू–तल + 6 मंजिल, (ऊंचाई 18 मीटर) आवासीय ईकाई के आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन के लिये प्रस्तुत किये गये थे उनकी स्वीकृति जोनल लेवल कमेटी के निर्णय दिनांक 27.08.2022 के द्वारा किया गया है। जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 27.08.2022 में लिये गये निर्णयानुसार आवासीय भूखण्ड पर आन्तरिक संशोधन कर आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन की स्वीकृति निम्न शर्तों के साथ प्रदान की गई हैः–**

1. यह भवन अनुज्ञा दिनांक लीजडीड जारी दिनांक से 05 वर्ष तक प्रभावी हैं।
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 प्राधिकरण की जानकारी में आया तो प्राधिकरण को भवन मानचित्रों की दी गयी अनुज्ञा रद्द करने का अधिकार होगा तथा प्राधिकरण से प्रार्थी को किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं होगा।
4. एकीकृत भवन विनियम 2020 के विनियम के अनुसार अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियमों के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
5. एकीकृत भवन विनियम 2020 के विनियम के अनुसार ठोस कचरा निस्तारण हेतु भवन विनियमों के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
6. एकीकृत भवन विनियम 2020 के विनियम के अनुसार सौर ऊर्जा संयत्र संबधी भवन विनियमों के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
7. एकीकृत भवन विनियम 2020 के विनियम के अनुसार भवन में विधुत आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु संबधित विधुत वितरण एजेन्सी के प्रावधानों की पालना एवं एनर्जी कर्न्जेवेशन बिल्डिंग कोड के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।

सेक्टर-12, मानसरोवर स्कीम, जयपुर-302020
दूरभाष - {+91-141-सम्बंधित कार्यालय} : ईपीबीएक्स - +91-141-2569696 एक्सटेंशन : {सम्बंधित कार्यालय}: फैक्स - +91-141-2574555
ई-मेल : {सम्बंधित अधिकारी का ईमेल}

8. आप द्वारा एकीकृत भवन विनियम 2020 के अनुसार भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जायेगा। जिसमें संबंधित आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन व प्रवर्तन अधिकारी के टेलीफोन नम्बर इत्यादि अंकित किये जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्ते अंकित की जायेगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जायेगी।
9. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व आप अधोहस्ताक्षरकर्ता को निर्धारित प्रपत्र में सूचना प्रस्तुत करेगे।
10. आप द्वारा एकीकृत भवन विनियम 2020 की धारा 15.3 के अनुसार भवन निर्माण द्वारा प्लिन्थ लेवल तक का निर्माण पूर्ण होने की सूचना निर्धारित प्रपत्र में आवश्यक रूप से उपायुक्त (जोन–८) को दी जानी होगी, यदि इसकी अनुपालना भवन निर्माता द्वारा नहीं की जाती है तो जारी अनुज्ञा को वापस ले लिया जावेगा।
11. एकीकृत भवन विनियम 2020 की धारा 15.5 के अनुसार भवन विनियम के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।
12. उक्त स्वीकृति के कारण यदि जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर 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 पडे या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस क्षति को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।
13. दरवाजे एवं खिड़कियाँ इस प्रकार लगाए जायेगें कि वो सडक की ओर निकले हुए नहीं हों।
14. भूस्वामी प्रत्येक मंजिल के लिए स्वीकृत संस्थानिक ईकाई से अधिक का निर्माण नहीं करेगा।
15. भूस्वामी भवन के परिसर को स्वीकृत उपयोग के अनुसार ही उपयोग में लेगा।
16. 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 घन्टे के अन्दर यथोचित प्रमाण–पत्र में प्राधिकरण को देनी होगी।
17. स्वीकृत मानचित्र में विभिन्न वर्गों के लिए फ्लेट्सों की संख्या के साथ संबंधित कन्स्ट्रेक्शन फर्म का नाम निर्माण प्रारम्भ करने की दिनांक व निर्माण पूर्ण करने की संभावित अवधि मौके पर उपयुक्त स्थान पर बोर्ड लगाकर उस पर स्पष्टरू प से दर्शाने होगें।
18. आवेदक द्वारा पार्किंग क्षेत्र की पालना एकीकृत भवन विनियम 2020 के विनियम 10.1.16 के अनुसार सुनिश्चित की जानी होगी।
19. भवन परिसर में आगतुकों की पार्किंग करवाई जाए तथा आगंतुकों हेतु निःशुल्क वाहन पार्किंग का बोर्ड लगवाया जावे।
20. प्राईवेट डवलपर्स (निजी विकासकर्ता) को मौके पर क्वालिटी कन्ट्रोल लैब स्थापित करनी होगी ताकि निर्माण कार्य की गुणवत्ता की समय–समय पर जाँच की जाए।
21. स्वीकृत मानचित्र मौके पर उपयुक्त स्थान पर बोर्ड लगाकर उस पर स्पष्ट रूप से दर्शाने होगें।
22. निर्माण स्थल पर स्वीकृति का विवरण अर्थात अनुमोदित मानचित्र, उपलब्ध पार्किंग की सूचना एवं भवन में सुरक्षा एवं निकास प्लान (Escape Plan) का नक्शा भी प्रदर्शित (Display) उपयुक्त स्थान पर प्रदर्शित किया जावें।
23. भवन का उपयोग प्रांरभ होने पर एक केयर टेकर की नियुक्ति की जावें जिसके पास भवन का मानचित्र, सुरक्षा एवं निकास प्लान (Escape Plan) उपलब्ध रहें। इस प्रकार नियुक्त केयर टेकर के मोबाईल नंबर एवं Land Line Number भी लिये जाकर पुलिस आयुक्त जयपुर महानगर व उपायुक्त जोन को सूचना उपलब्ध करवाई जावें ताकि किसी भी दुर्घटना की स्थिति में बचाव कार्य प्रभावी रूप से किये जा सकें।

24. एकीकृत भवन विनियम 2020 की धारा 18.3 की अनुपालना में "गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई स्वीकृति स्वत निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिए आवेदनकर्ता को दोषी माना जायेगा।
25. प्रश्नगत प्रकरण किसी भी न्यायालय में यदि लंबित है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक की ही होगी। यदि मानचित्र जारी होने के पश्चात यह अवगत हुआ कि किसी भी माननीय न्यायालय में प्रकरण लंबित है अथवा विपरीत निहित है तो मानचित्र स्वतः ही निरस्त समझे जावेंगें।
26. अनुमोदित भवन मानचित्रों को भवन निर्माण शुरू किये जाने के समय भवन निर्माता द्वारा एक बोर्ड पर सम्पूर्ण ब्यौरा सहित जो पठनीय हो, को ऐसे स्थल पर (मुख्य सड़क की ओर) लगाया जावे, जिससे सभी लोगों को निर्मित किये जाने वाले भवन के अनुमोदन की पूर्ण जानकारी प्राप्त हो सके।
27. भवन निर्माण के समय निर्माण सामग्री से आसपास के भवनों के निवासकर्ताओं को किसी प्रकार की असुविधा न हो, इस हेतु भवन निर्माण के दौरान चारों ओर पर्दे लगवाये जावें।
28. निर्माणाधीन/निर्मित भवन के प्रवेश द्वार के पास भवन में अनुमोदित व उपलब्ध चार पहिया व दो पहिया वाहनों के पार्किंग की सूचना का बोर्ड (डिस्पले) लगवाया जावें।
29. भवन मानचित्र इस शर्त के साथ जारी किये जाते है कि आप द्वारा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र नगरीय निकाय में जमा कराना होगा, उसके पश्चात ही पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जायेगा।
30. भवन निर्माण स्वीकृति मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा तथा किसी भी प्रकार का उल्लंघन नही किया जायेगा। यदि किसी प्रकार का उल्लंघन किया जाता है तो यह स्वीकृति स्वतः ही निरस्त मानी जायेगी।
31. भूखण्ड के स्वामी एवं मानचित्र तैयार करने वाले तकनीकीविज्ञ का कर्तव्य होगा कि वो यह सुनिश्चित कर ले कि स्वीकृत मानचित्र मास्टर प्लान/जोनल प्लान/भवन विनियमों के अनुरूप है। यदि कोई उल्लंघन प्राधिकरण की जानकारी में आया तो प्राधिकरण द्वारा भवन मानचित्रों की दी गयी अनुज्ञा को रद्द करने का अधिकार प्राधिकरण को होगा तथा प्राधिकरण से प्रार्थी को किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का हक नही होगा।
32. एकीकृत भवन विनियम, 2020 की धारा 15.2/रीको भवन विनियम के अनुसार भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जायेगा जिसमें आयुक्त/उपायुक्त सम्बन्धित जोन व प्रवर्तन अधिकारी के टेलीफोन नम्बर इत्यादि अंकित किये जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन शर्तें अंकित की जायेगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जायेंगी।
33. भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व अधोहस्ताक्षरकर्ता एवं संबंधित उपायुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण को निर्धारित प्रपत्र में सूचना प्रस्तुत करनी होगी।
34. एकीकृत भवन विनियम, 2020 की धारा 15.5/रिको भवन विनियम के अनुसार भवन विनियम की अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।
35. उक्त स्वीकृति के कारण यदि जयपुर विकास प्राधिकरण को किसी न्यायालय, सक्षम अधिकारी अथवा संबंधित 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।
36. स्वामी भवन के परिसर को स्वीकृत उपयोग के अनुसार ही उपयोग में लेगा ।
37. तकनिकीविज्ञ के निरीक्षण में स्वामी निर्माण कार्य करवायेगा जिसके संबंध में सूचना प्राधिकरण को पूर्व में देनी होगी। यदि तकनिकीविज्ञ को बदला जाता है तो इसकी सूचना 48 घंटे के अन्दर यथोचित प्रमाण पत्र में प्राधिकरण को देनी होगी।

38. एकीकृत्त भवन् विनियम, 2020/रिको भवन विनियम की अनुपालना में भवन में भूकम्परोधी प्रावधान रखा जाना सुनिश्चित किया जावें।
39. एकीकृत भवन विनियम, 2020 की धारा 18.3/रिको भवन विनियम की अनुपालना में "गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिए आवेदनकर्ता को दोषी माना जायेगा।"
40. प्रश्नगत प्रकरण किसी भी न्यायालय में यदि लंबित है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक की ही होगी। यदि मानचित्र जारी होने के पश्चात यह अवगत हुआ कि किसी भी माननीय न्यायालय में प्रकरण लम्बित है अथवा विपरीत निहित है तो मानचित्र स्वतः ही निरस्त समझे जावेंगें।
41. अनुमोदित भवन मानचित्रों को भवन निर्माण शुरू किये जाने के समय भवन निर्माता द्वारा एक बोर्ड पर संपूर्ण ब्यौरा सहित जो पठनीय हो, को ऐसे स्थल पर (मुख्य सडक की और) लगाया जावें जिसमे सभी लोगों को निर्मित किये जाने वाले भवन के अनुमोदन की पूर्ण जानकारी प्राप्त हो सके।
42. भवन निर्माण के समय निर्माण सामग्री के आसपास के भवनो के निवासकर्ताओं को किसी प्रकार की असुविधा न हो, इस हेतु भवन निर्माण के दौरान चारो और पर्दे लगवायें जायें।

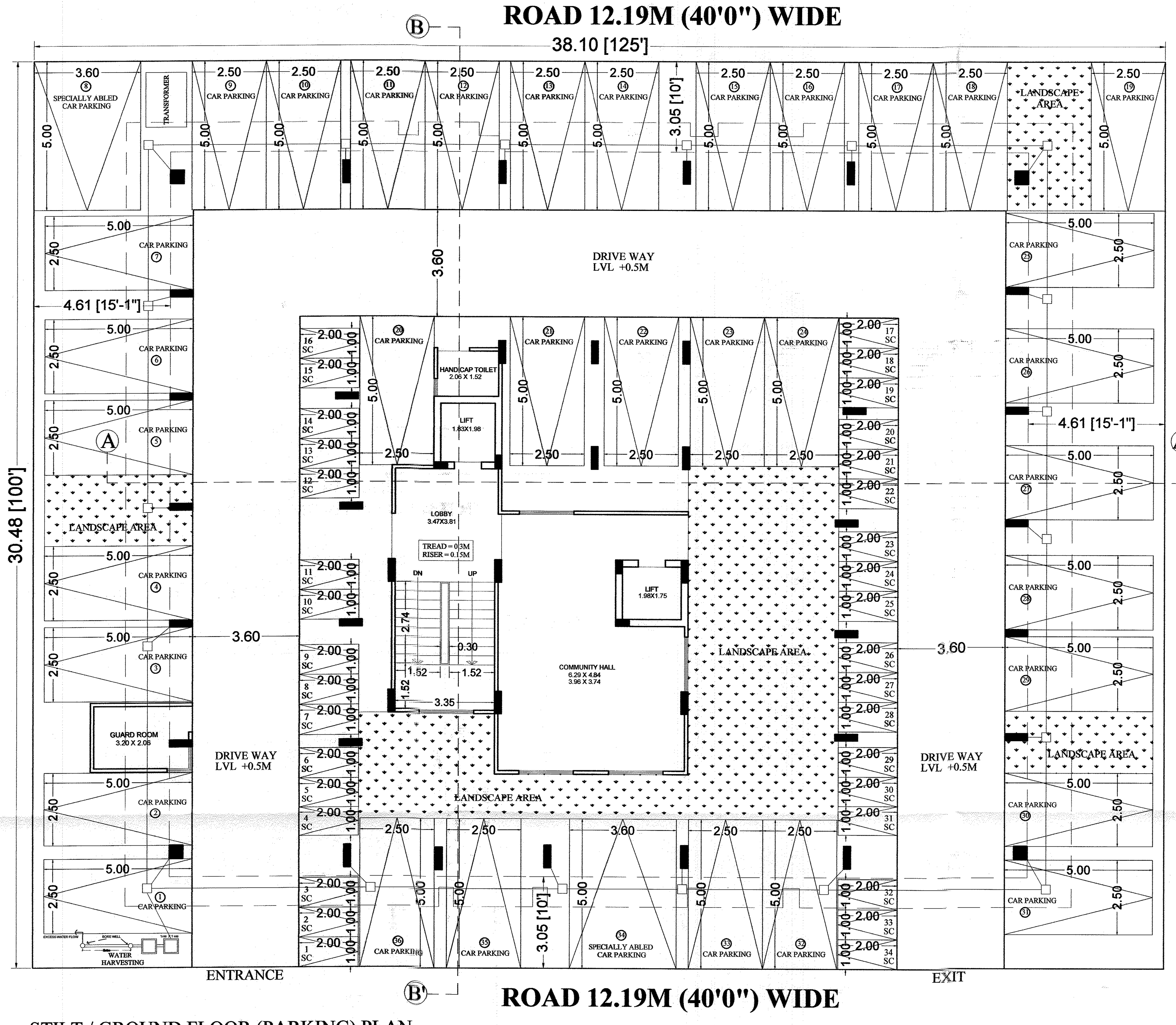
59 एकीकृत भवन विनियम, 2020 की धारा 18.4/रिको भवन विनियम के अनुसार सक्षम अधिकारी द्वारा दी गई भवन निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा एवं विवादित भूमि पर दिये गये निर्माण स्वीकृति के लिये संबंधित निकाय जिम्मेदार नहीं होगा, क्योकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया जा सकता है अथवा अनुज्ञेय है यही दर्शाता है।

44. उपरोक्त वर्णित शर्तों एवं एकीकृत भवन विनियम, 2020/रिको भवन विनियम अनुसार अन्य सभी सम्बधित शर्त का पालन किया जाना होगा, उक्त की पालना नहीं होने पर भवन अनुज्ञा रद्द मानी जायेगी।

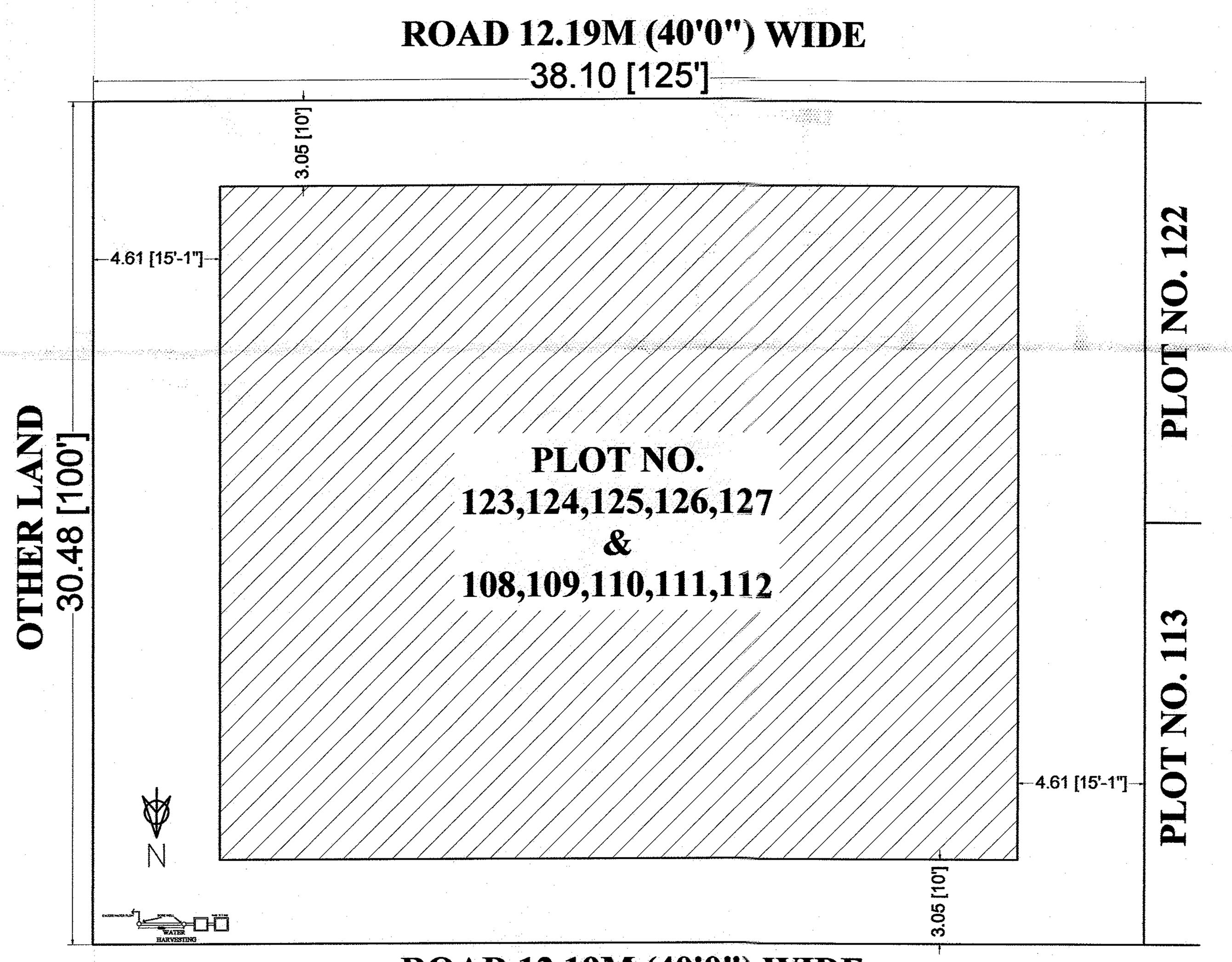
संलग्नः– अनुमोदित भवन मानचित्र की प्रति।

भवदीय

उपायुक्त, पीआरएन (दक्षिण–I)
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर



STILT / GROUND FLOOR (PARKING) PLAN



SITE PLAN

(SCALE) - 1:200

AREA STATEMENT

S.NO.	FLOOR	GROSS BUILT-UP AREA (Sq.Mt.)	LESS IN BAR (Sq.Mt.) LIFT	LESS IN BAR (Sq.Mt.) SHAFT	BUILT-UP AREA FOR BAR (Sq.Mt.)
1	Basement Floor	58.75			58.75
2	Stilt Floor / Ground Floor	837.06			0.00
3	1st Floor	837.06	7.09	17.86	812.11
4	2nd Floor	837.06	7.09	17.86	812.11
5	3rd Floor	837.06	7.09	17.86	812.11
6	4th Floor	837.06	7.09	17.86	812.11
7	5th Floor	837.06	7.09	17.86	812.11
8	6th Floor	837.06	7.09	17.86	812.11
9	TERRACE Floor	47.05			0.00
	TOTAL AREA	5965.22			4931.41

TECHNICAL DETAILS

Plot Area	Sq.Mt.	1161.28
Set back	As per JDA site plan (Mt.)	Proposed as per Drawing (Mt.)
Front (north)	3.05	3.05
Side 1 (east)	4.57	4.61
Side 2 (west)	4.57	4.61
Front 2 (south)	3.05	3.05
Ground coverage %	Within set backs(60.80 %)	Achieved = 60.63 %
Height (Mt.)	Plinth+Stilt+18Mt.	Plinth+Stilt+18Mt.

BAR CALCULATION

BAR -Prescribed	Sq.Mt.	2.00	2322.56
BAR -Achived	Built-up area for BAR (Sq.Mt.)		4931.41
	Plot area (Sq.Mt.)		1161.28
	BAR		4.25
	Additional BAR (Sq.Mt.)	2.25	2608.85

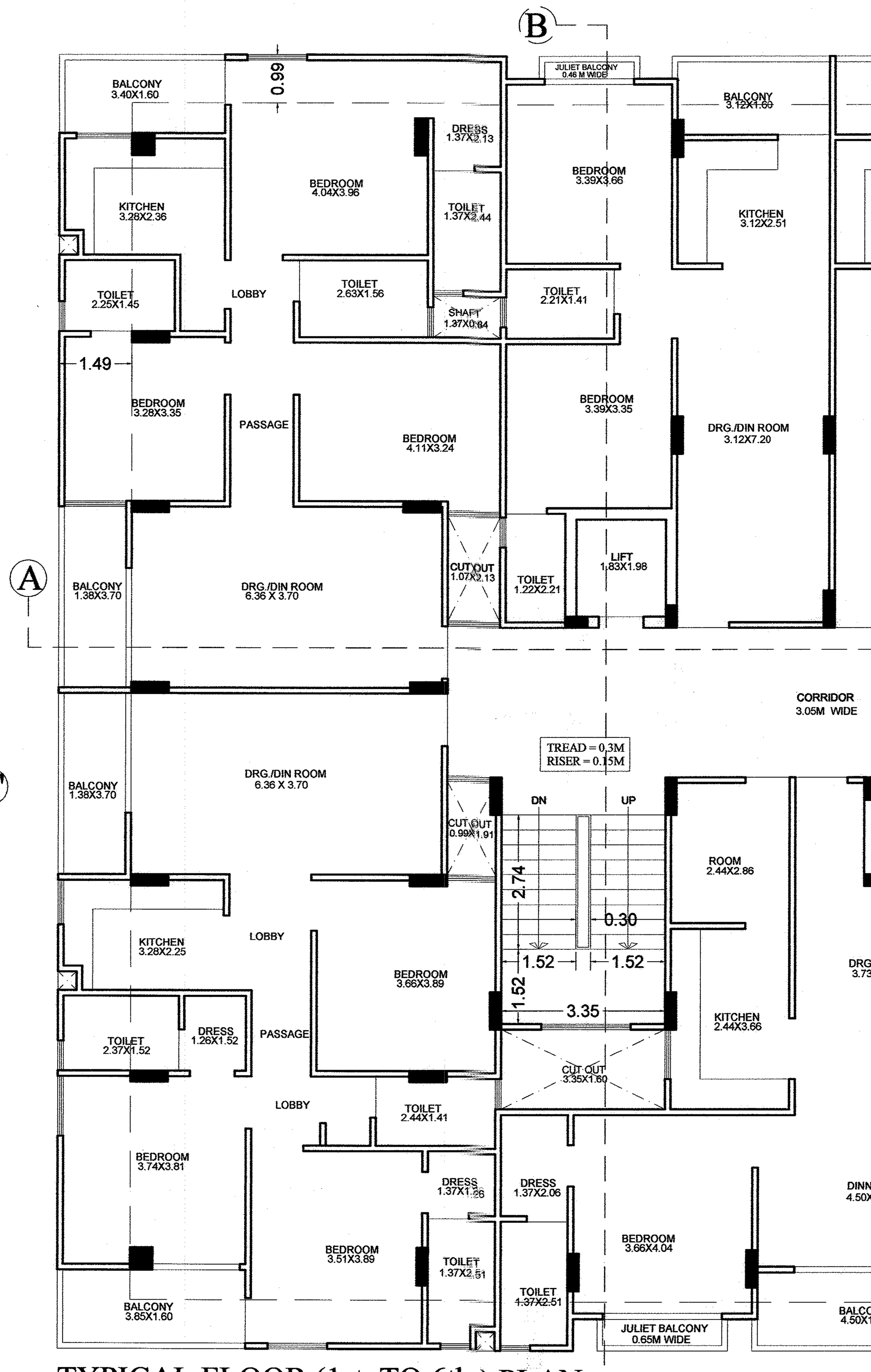
PARKING DETAILS

Parking required	Built-up area for BAR (Sq.Mt.)	4931.41
	Divided by	115.00
	Net ECU	42.88
Additional for visitors	10%	4.29
Total ECU Required		47.17
Minimum car Required	75%	35.38
Parking Proposed	Car	Scooter
Open/Semi-open	31.00	6.00
Stilt/Ground	5.00	28.00
Total No. of car	36.00	34.00
Net ECU	36.00	11.33
Total ECU		47.33

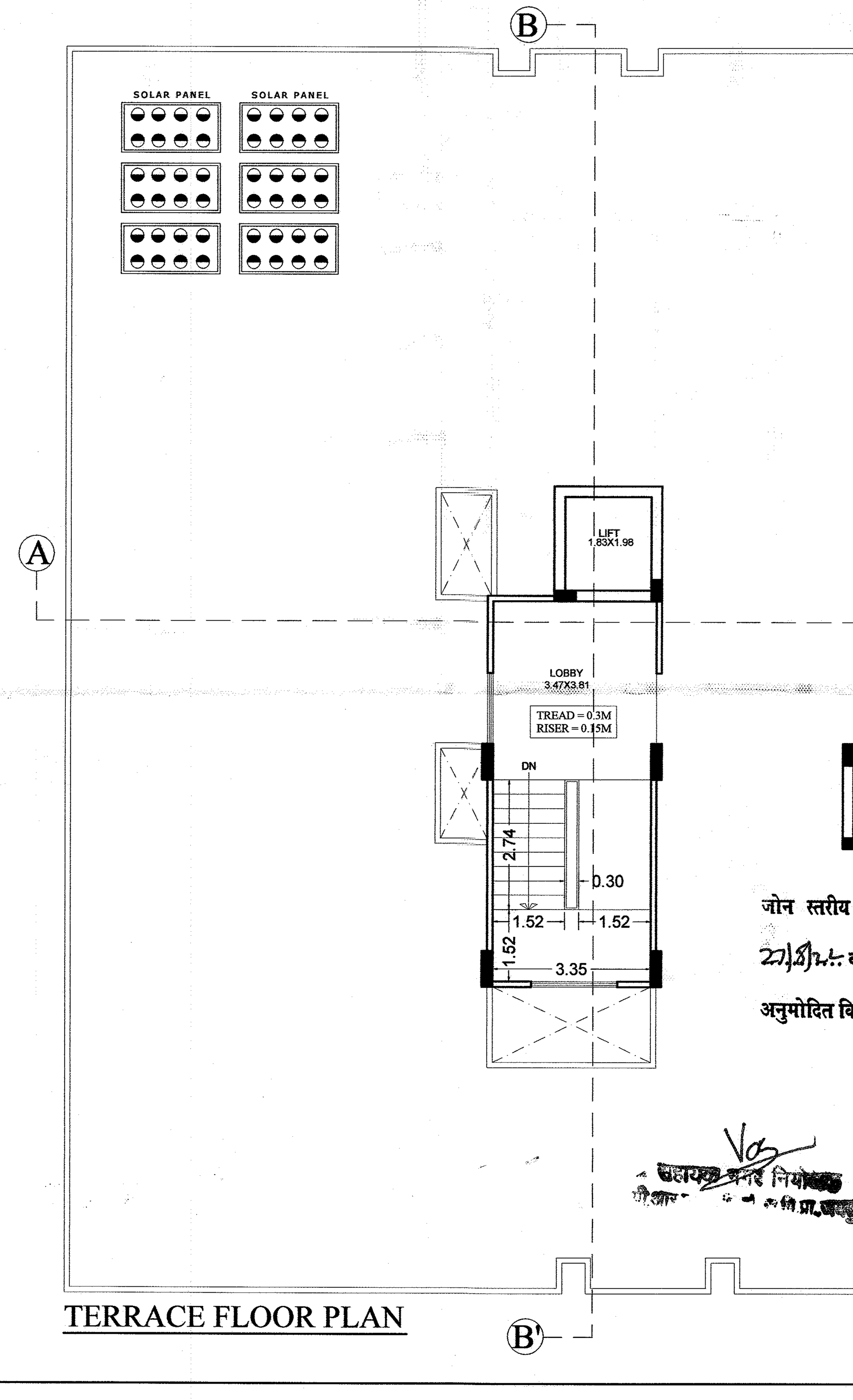
Note-

1	Total car parking proposed are 36 which is more then 75% of total ECU required that is 35.38		
2	Total Landscape Area	Required (10% of land area)	Achieved
		116.12 Sq.Mt.	123.01 Sq.Mt.
3	3.1 Facility area (club + store + toilet) Which is more then (50 sq mt or 2% of BAR achived (whichever is less))		55.80 Sq.Mt.
	3.2 Guard room		7.85 Sq.Mt.
	Total Facility Area (which is less then 30% of total area)		63.65 Sq.Mt.
4	Total no. of units		42

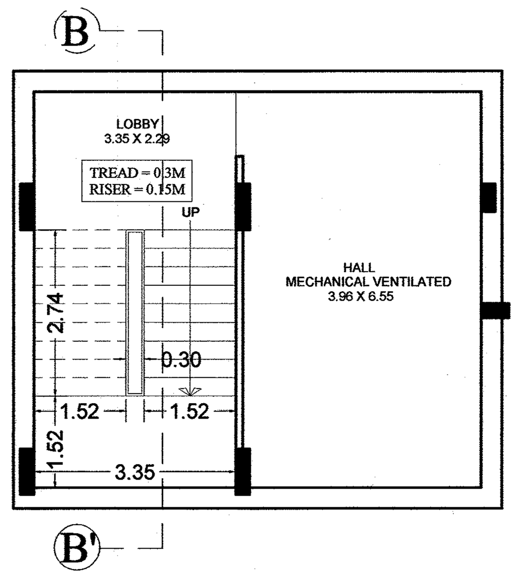
AREA STATEMENT



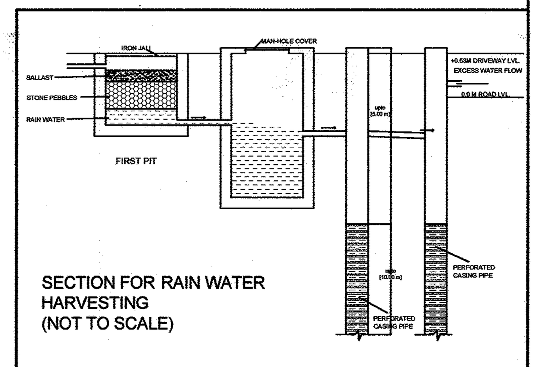
TYPICAL FLOOR (1st TO 6th) PLAN



TERRACE FLOOR PLAN



BASEMENT FLOOR PLAN

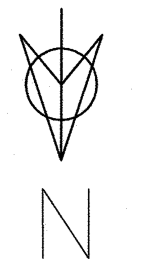


SECTION FOR RAIN WATER HARVESTING (NOT TO SCALE)

PROJECT-

PROPOSED RESIDENTIAL FLATS,
ON PLOT NO. :-
108,109,110,111,112 &
123,124,125,126,127
GANESH NAGAR 'B' ,
JAIPUR , RAJASTHAN

NORTH :-



SCALE :-

1:100

SHEET NO :-

01

TOTAL SHEET = 2

OWNER :-

For STUDIO REALTY ONE
PARTNER

ARCHITECT :-

ARCHITECT
SHARANG DHUNDHARIYA
CA/2014/62655

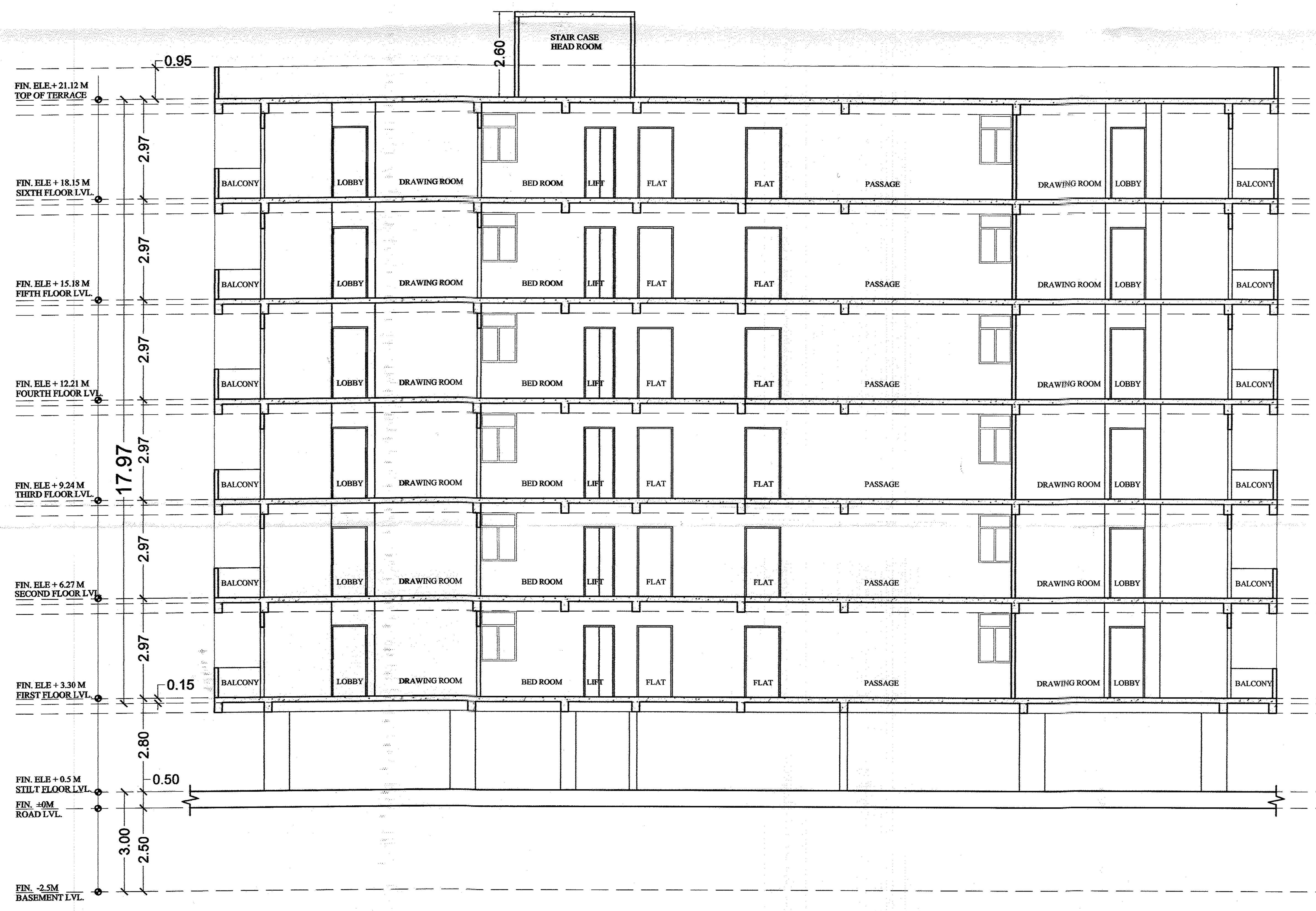
ELEVATION (NORTH)

ELEVATION (EAST)

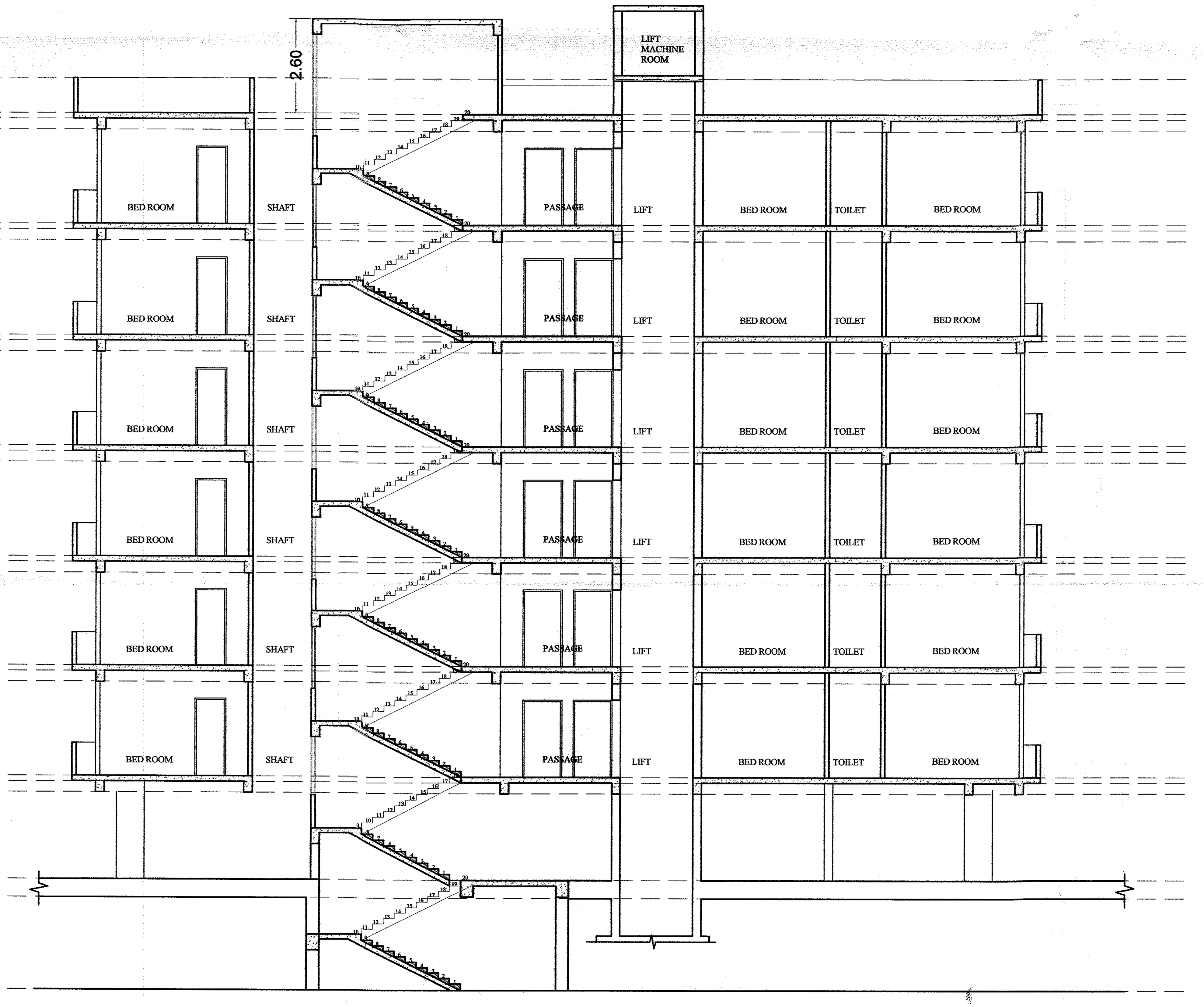
जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक
23/9/15... को रखा जाकर भवन मानचित्र
अनुमोदित किया गया।

सहायक नगर नियोजक
पी.आर.एन. ... ज.वि.प्रा., जयपुर

उपायुक्त
जोन–पीआरएन (दक्षिण–प्रथम)
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर



SECTION A-A'



SECTION B-B'

PROJECT-

PROPOSED RESIDENTIAL FLATS,
ON PLOT NO. :-
108,109,110,111,112 &
123,124,125,126,127
GANESH NAGAR 'B',
JAIPUR , RAJASTHAN

SCALE :-

1:100

SHEET NO :-

02

TOTAL SHEET = 2

OWNER :-

For STUDIO REALTY ONE

PARTNER

ARCHITECT :-

ARCHITECT
SHARANG DHUNDHARIYA
COA/2014/62655