जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

क्रमांकः जविप्रा/उपा./जोन–8/2024/डी– 867 दिनांक : 6/6/24

M/S ASKG HOMES जरिये पार्टनर
श्री सुरेश कुमार परसवाल पुत्र श्री गिरधारी लाल परसवाल,
निवासी–15, जय दादी नगर, कालवाड रोड, गोकुलपुरा,
जयपुर।

उपायुक्त जोन–8 जयपुर विकास प्राधिकरण सत्यमेव जयते

विषय : निजी खातेदारी की आवासीय योजना राजलक्ष्मी–X के भूखण्ड संख्या 51 क्षेत्रफल 857.76 वर्ग मीटर पर स्टिल्ट+ग्राउण्ड+5 तल के 0.90 मी. (प्लिन्थ) +4.10 मी. (स्टिल्ट) +18 मी. (भूतल + 5 तल) = 23 मी. +6 मी. (ममटी/मशीन रूम सहित) कुल 29 मी. के भवन मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।

आपका प्रार्थना पत्र **दिनांक 05.05.2024** के संदर्भ में निजी खातेदारी एकल पट्टा निजी खातेदारी की आवासीय योजना राजलक्ष्मी–X के भूखण्ड संख्या 51 क्षेत्रफल 857.76 वर्ग मीटर पर स्टिल्ट+ग्राउण्ड+5 तल के 0.90 मी. (प्लिन्थ) + 4.10 मी. (स्टिल्ट) +18 मी. (भूतल + 5 तल) = 23 मी. +6 मी. (ममटी/मशीन रूम सहित) कुल 29 मी. के भवन मानचित्र अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किये गये थे, उनकी स्वीकृति निम्न शर्तो के साथ दी जाती है :–

1. यह भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 20.02.2027 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 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. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020 के अनुसार अपशिष्ठ जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियमों के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
5. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020 के अनुसार ठोस कचरा निस्तारण हेतु भवन विनियमों के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
6. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020 के अनुसार सौर ऊर्जा संयत्र संबधी भवन विनियमों के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
7. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020 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।
8. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन 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. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020 के अनुसार भवन निर्माण द्वारा प्लिन्थ लेवल तक का निर्माण पूर्ण होने की सूचना निर्धारित प्रपत्र में आवश्यक रूप से उपायुक्त (जोन–8) को दी जानी होगी, यदि इसकी अनुपालना भवन निर्माता द्वारा नहीं की जाती है तो जारी अनुज्ञा को वापस ले लिया जावेगा।
11. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020 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 निवास ईकाई से अधिक का निर्माण नहीं करेगा।

(2) उपायुक्त जोन–8 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर

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 जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020 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. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020 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. 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।

29. 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।

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. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020/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 शर्ते अंकित की जायेगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जायेंगी।

उपायुक्त जोन-8
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

33. भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व अधोहस्ताक्षरकर्ता एवं संबंधित उपायुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण को निर्धारित प्रपत्र में सूचना प्रस्तुत करनी होगी।

34. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020/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। यादि तकनिकीविज्ञ को बदला जाता है तो इसकी सूचना 48 घंटे के अन्दर यथोचित प्रमाण पत्र में प्राधिकरण को देनी होगी।

38. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020/रिको भवन विनियम की अनुपालना में भवन में भूकम्परोधी प्रावधान रखा जाना सुनिश्चित किया जावें।

39. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020/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।

43. जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020/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 जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन 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।

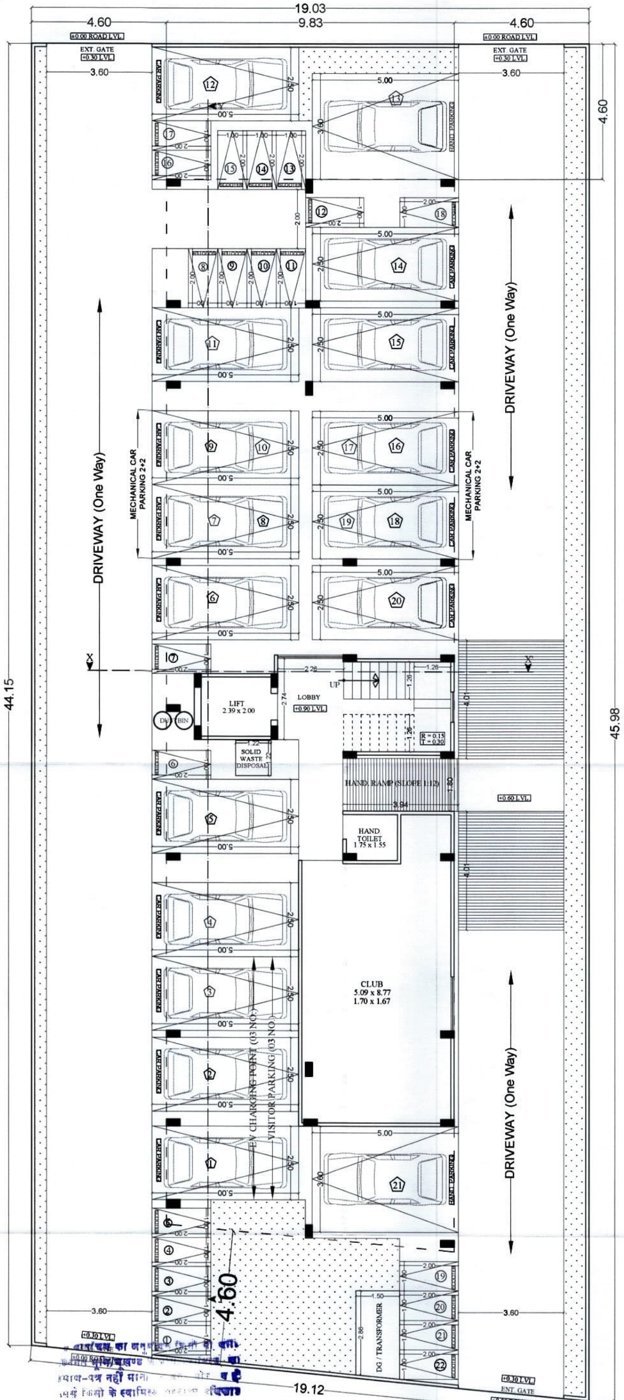
45. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम, नविवि के आदेश क्रमांक प.11 (9)नविवि/2020 पार्ट जयपुर, दिनांक 14.10.2022 के अनुसार मॉडल राजस्थान {नगरीय क्षेत्र जयपुर (भवन विनियम)} 2020 12.1.4 के पश्चात नया बिन्दु 12.1.4 (अ) के अनुसार "(अ) EV Charging facility हेतु स्वतंत्र आवास, पर्यावरण मैत्री आवास एवं फार्महाउस को छोडकर अन्य समस्त प्रकार के आवासीय एवं अन्य उपयोगों के भवनों में कुल आवश्यक पार्किंग/ईसीयू का न्यूनतम 10 प्रतिशत EV Charging हेतु आरक्षित रखा गया है।" उक्त आरक्षित पार्किंग को आवेदक किसी को बैचान नहीं करेगा।

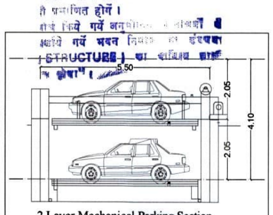
संलग्नः– अनुमोदित भवन मानचित्र की प्रति।

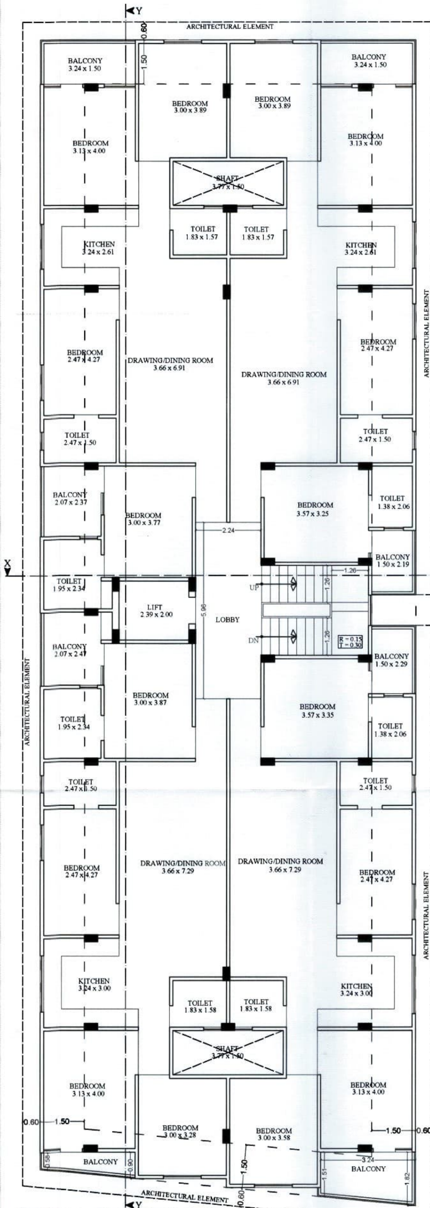
उपायुक्त, जोन–8
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

उपायुक्त जोन–8
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

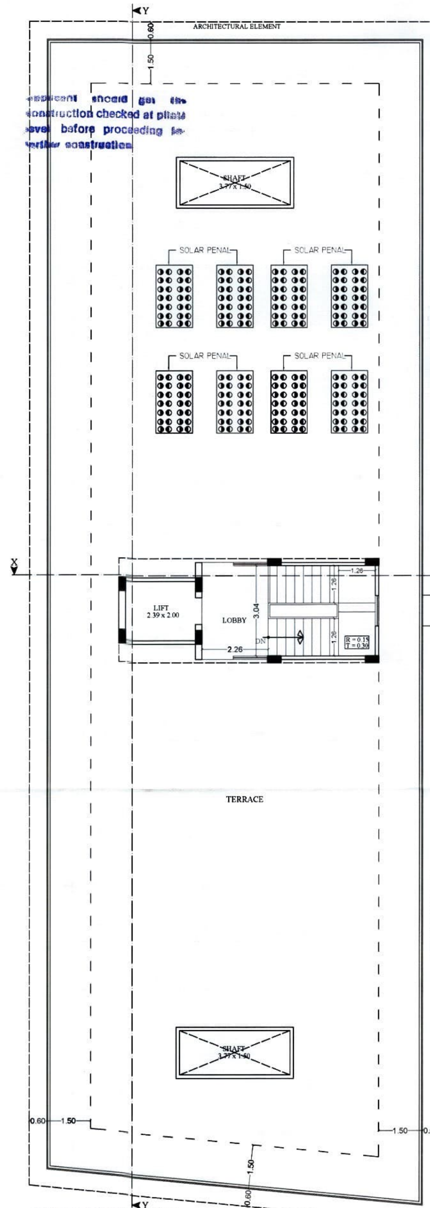
SHEET-1



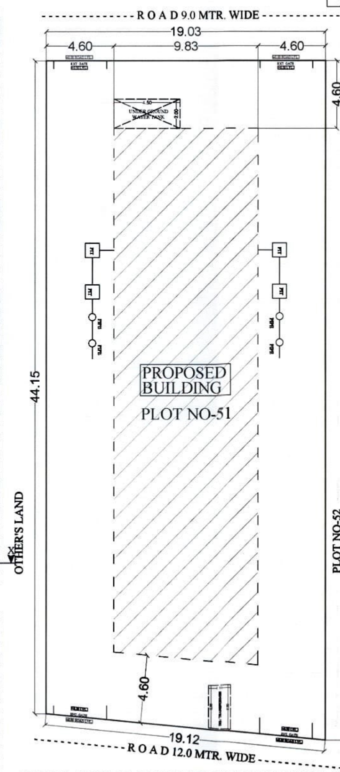




GROUND, 1st TO 5th FLOOR PLAN

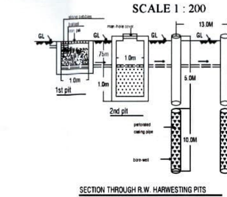


TERRACE FLOOR PLAN



SITE PLAN & RAIN WATER HARWESTING PLAN

SCALE 1 : 200



AREA CALCULATION TABLE (IN SQ.MT.)					
S.NO.	REFERENCE :-				
1	TOTAL PLOT AREA =857.76 SQ.MT				
2	STANDARD B.A.R. =857.76 x 2.00 =1715.52 SQ.MT.				
3	PROPOSED B.A.R. =2933.48 SQ.MT. (3.41)				
	PROPOSED ADDITIONAL B.A.R. = (2933.48) - (1715.52) =1217.96 SQ.MT.				
4	PERMISSIBLE GROUND COVERAGE =WITH IN SETBACKS				
	PROPOSED GROUND COVERAGE = WITH IN SETBACKS				
5	PERMISSIBLE HEIGHT =Plinth (1.20)+Stilt (4.50) +18.0 = 23.70 M				
	PROPOSED HEIGHT =Plinth (0.90)+ Stilt (4.10) +18.0 M. = 23.0 M.				
6	PERMISSIBLE GROUND COVERAGE =WITH IN SETBACKS				
	PROPOSED GROUND COVERAGE = WITH IN SETBACKS				
7	REQUIRE LANDSCAPE 10%=85.77 Sq.mt.				
	PROPOSED LANDSCAPE =85.92Sq.mt. (10.01%)				
8	SETBACKS AS PER BYLAWS PROPOSED FRONT 4.50 4.60 SIDE 1 4.50 4.60 SIDE 2 4.50 4.60 REAR 4.50 4.60				
9	E.C.U. REQUIRED :- RESIDENCE = 2933.48 / 115 = 25.50 +10% Visitor = 28.05	Parking	Cars		Scooters
			Surface	Mechanical	
		Stilt Floor	11	8	9
	CAR = 21 , SCOOTER 22	Open To Sky	2		13
	E.C.U. PROPOSED :-	Total	21		22
	CAR = 21 , SCOOTER 22 (28.33 ECU)	VISITOR	3		
10	REQUIRED ELECTRIC VEHICLE CHARGING POINT = 3 (10% OF TOTAL REQUIRE ECU.) PROPOSED ELECTRIC VEHICLE CHARGING POINT= 3				
11	CLUB AREA REQUIRED ON STILT FLOOR REQUIRED MINIMUM 2% OF PROPOSED B.A.R. OR 50 SQ.MT. (Whichever is Less) CLUB AREA PROPOSED ON STILT FLOOR = 51.04 SQ.MT.				
12	PROPOSED UNIT 4 (Unit per Floor) X 6 (Floor)=24 Unit				

FLOOR WISE AREA TABLE (IN SQ.MT.)

S.NO.	FLOOR	BLOCK AREA	SHAFT	GROSS BUILTUP	ARCHITECTURAL ELEMENT	LIFT WELL	B.A.R.	CLUB
1	STILT FLOOR	-	-	561.95	-	4.77	54.14	51.04
2	UG TANK & DG/TRANSFORMER			13.39				
3	GROUND FLOOR	561.95	11.31	550.64	65.98	4.77	479.89	
4	1st FLOOR	561.95	11.31	550.64	65.98	4.77	479.89	
5	2nd FLOOR	561.95	11.31	550.64	65.98	4.77	479.89	
6	3rd FLOOR	561.95	11.31	550.64	65.98	4.77	479.89	
7	4th FLOOR	561.95	11.31	550.64	65.98	4.77	479.89	
8	5th FLOOR	561.95	11.31	550.64	65.98	4.77	479.89	
9	MUMTY / STAIR	-	-	31.07	-	-	-	
10	TOTAL	-	-	3910.25	-	-	2933.48	51.04

अनुमोदित

SCALE	DIRECTION
1 : 100	N

PROJECT :-

PROPOSED BUILDING AT PLOT NO. 51, RAJLAXMI ENCLAVE-X ,JAIPUR

OWNER

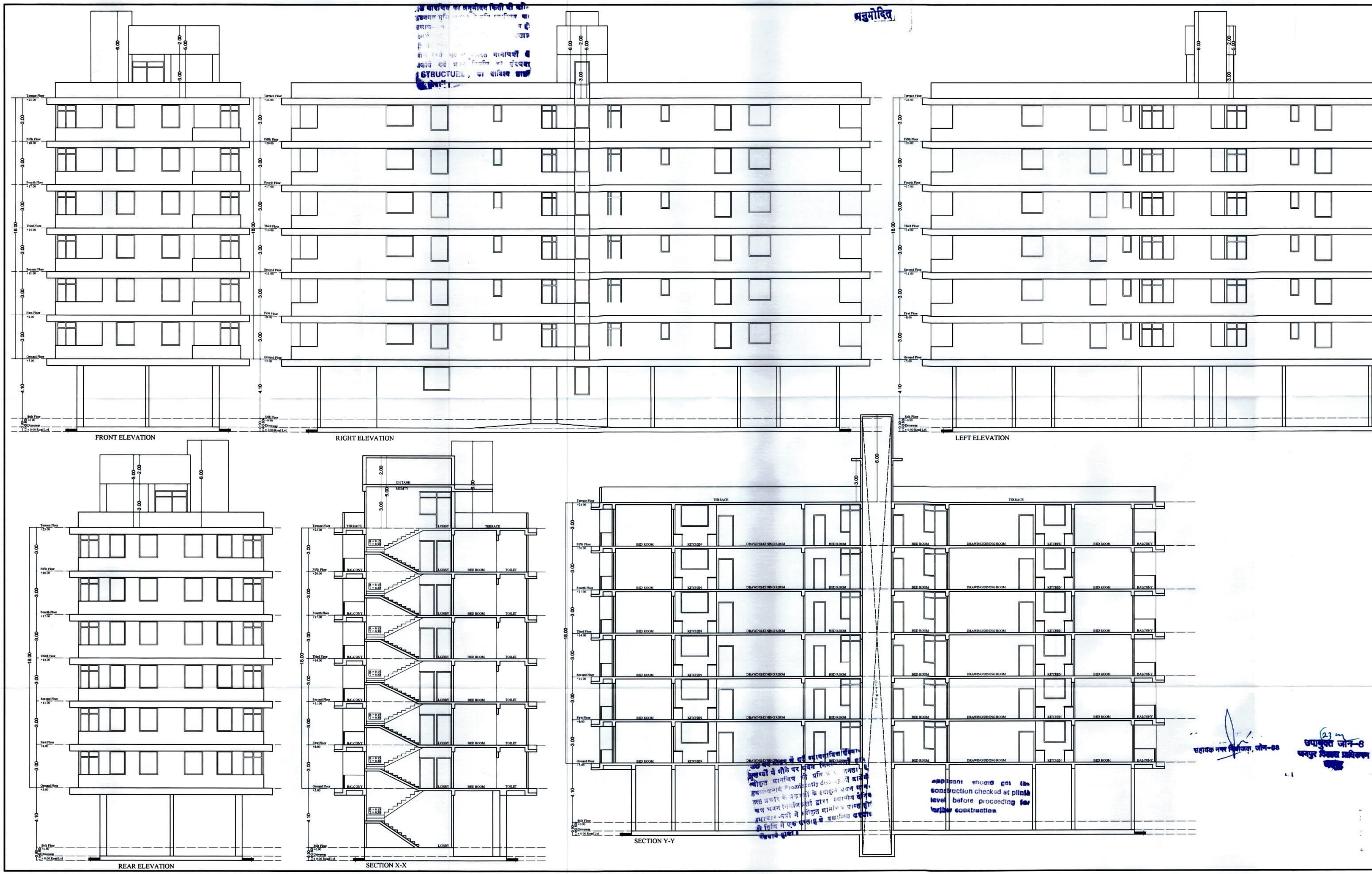
For ASKG HOMES

PARTNER

ARCHITECT :-

ARCHITECT SURYA PRAKASH CA/2006/37839

SHEET-2



SCALE	DIRECTION
1 : 100	N

PROJECT :-
PROPOSED BUILDING AT PLOT NO. 51, RAJLAXMI ENCLAVE-X ,JAIPUR

OWNER

For ASKG HOMES
PARTNER

ARCHITECT :-

ARCHITECT
SURYA PRAKASH
CA/2006/37839