

क्रमांक : अविप्रा./ प.3/भवन मानचित्र अनुज्ञा/18/495

दिनांक: 26.7.18

आर.एस. इन्फ्रास्ट्रक्चर
पार्टनर श्री राजीव मालू, श्री सुनील भाटी,
लोहागल, अजमेर।

विषय :- राजस्व ग्राम लोहागल के खसरा नम्बर 183,317,318 क्षेत्रफल 4231.00 व.मी. के मुख्यमंत्री/प्रधानमंत्री जन आवास योजना के तहत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी ग्रुप हाऊसिंग (आवासीय) भवन मानचित्र स्वीकृति बाबत।

संदर्भ :- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की बैठक दिनांक 12.06.2018 के प्रस्ताव सं. 04 के निर्णय के क्रम में।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत एवं सन्दर्भित के क्रम में आप द्वारा मुख्यमंत्री/प्रधानमंत्री जन आवास योजना, 2015 एवं एकीकृत भवन विनियम, 2017 के तहत ग्रुप हाऊसिंग(आवासीय) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र स्वीकृति बाबत प्रस्तुत किये गये हैं। भवन नियोजन समिति की बैठक दिनांक 12.06.2018 के प्रस्ताव सं. 04 में लिये गए निर्णय की अनुपालना में निम्नांकित शर्तों के साथ भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जा रहे हैं:-

1. उक्त संशोधित स्वीकृति एकीकृत भवन विनियम, 2017 के तहत जारी की गई है।
2. लीज डीड की सभी शर्तें लागू होंगी।
3. एकीकृत भवन विनियम, 2017 के नियम 15.1 अनुसार अनुज्ञा प्राप्ति के दो वर्ष के भीतर अथवा कार्य प्रारम्भ करने के छः माह के अन्दर, जो भी कम हो, अनुज्ञाधारी को भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के आशय की सूचना सक्षम अधिकारी को देनी होगी, उक्त भवन मानचित्र स्वीकृति माह जून 2025 तक प्रभावी रहेगी।
4. जिस प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जा रही है, उसी प्रयोजनार्थ भवन निर्माण करवाया जावेगा, अन्यथा निर्माण स्वीकृति स्वतः ही निरस्त मानी जावेगी।
5. उक्त स्वीकृति निम्नानुसार दी गई है :-

क्र.सं.	मापदण्ड	जन आवास योजना, 2015 एवं एकीकृत भवन विनियम, 2017 के अन्तर्गत स्वीकृति हेतु समिति द्वारा अनुमोदित
(I)	सैट बैक्स (न्यूनतम)	
	अग्र	6.15 मी.
	साईड प्रथम	6.15 मी.
	साईड द्वितीय पीछे	6.15 मी.
(II)	ऊँचाई (सड़क तल से)	29.98 मी.
(III)	मंजिल	G+9
(IV)	बेसमेंट	प्रस्तावित
(V)	आच्छादन	36.12% (1528.39 व.मी.)
(VI)	बी.ए.आर	3.74 (15844.27 व.मी.)

6. आप द्वारा एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 15.2 के अनुसार भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मोक के पर लगाया जावेगा। जिसमें सम्बन्धित आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन व प्रवर्तन अधिकारी के टेलीफोन नम्बर इत्यादि अंकित किये जाने होंगे, अनुमोदित मानचित्र की सूचना एवं अनुमादन की शर्तों के साथ वास्तुविद्, भवन मालिक व ठेकेदार का नाम भी अंकित करेगा। यदि भवन निर्माण के समय मोक के पर उक्त वर्णित प्रदर्शित (डिस्प्ले) नहीं है तो संबंधित जोन उपायुक्त द्वारा निर्माण कार्य तुरंत प्रभाव से रूकवा दिया जायेगा। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मोक के पर रखी जावेगी।
7. आप द्वारा एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 15.3 (iii) के अनुसार आपका प्रस्तावित भवन 15 मीटर से अधिक ऊँचाई का है, जो कि अधिक जोखिम (High Risk Building) के अन्तर्गत आता है। अतः आप द्वारा प्लिन्थ लेवल तक निर्माण पूर्ण होने की सूचना निर्धारित प्रपत्र में आवश्यक रूप से सम्बन्धित उपायुक्त जोन (उत्तर) को दी जानी होगी, यदि इसकी अनुपालना आप द्वारा नहीं की जाती है तो जारी अनुज्ञा को वापस ले लिया जावेगा। यदि प्लिन्थ का निर्माण भवन विनियमों एवं स्वीकृत भवन मानचित्रों के विपरीत किया जाना पाया जाता है तो संबंधित उपायुक्त द्वारा तीन दिवस में निर्माण कार्य बन्द करवाने की कार्यवाही की जावेगी।
8. तकनीकीविज्ञ के निरीक्षण में निर्माणकर्ता द्वारा निर्माण कार्य करवायेगा जिसके संबंध में सूचना प्राधिकरण को पूर्व में देनी होगी। यदि तकनीकीविज्ञ को बदला जाता है तो इसकी सूचना 48 घण्टों में यथोचित प्रमाण-पत्र में प्राधिकरण को देनी होगी।
9. पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986, जल संरक्षण अधिनियम 1974 एवं वायु संरक्षण अधिनियम 1981, के प्रावधानों की नियमानुसार अनुपालना करनी होगी। एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 8.12 के अनुसार एवं 8.12.3.1 में उल्लेखित पर्यावरणीय शर्तों का पालन किया जाना होगा।
10. एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 14.15 के क्रम में अग्नि शमन एवं भूकम्परोधी के प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के अनुसार प्रार्थी द्वारा अपने स्तर पर भवन में मोक के पर प्रदान करने होंगे एवं अग्निशमन अधिकारी नगर निगम, अजमेर के अस्थायी अनापत्ति पत्र क्रमांक : अग्नि/2018/268 दिनांक 21.02.2018 में वर्णित सभी शर्तों की पालना करनी होगी।
11. भवन का उपयोग प्रारम्भ होने पर एक केयर टेकर की नियुक्ति की जावे जिसके पास भवन का मानचित्र, सुरक्षा एवं निकास प्लान उपलब्ध रहे। इस प्रकार नियुक्त केयर टेकर के मोबाइल नम्बर एवं लैण्डलाइन नम्बर भी लिये जाकर पुलिस अधीक्षक अजमेर व अधोहस्ताक्षरकर्ता को सूचना उपलब्ध करवाई जावे ताकि किसी भी दुर्घटना की स्थिति में बचाव कार्य प्रभावी रूप से किये जा सके।



12. जल के शुद्धीकरण हेतु रीसाइक्लिंग की व्यवस्था करनी होगी। शुद्धीकृत जल का उपयोग बागवानी तथा प्लेश के उपयोग में लिया जा सकेगा। शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट स्थापित किया जाना होगा तथा परियोजना में से उत्पन्न होने वाले सॉलिड एवं लिक्विड वेस्ट को निष्पादन राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल द्वारा निर्धारित पैरामीटर्स के अनुसार किया जायेगा।
13. एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 8.11.4 (i) के क्रम में ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा आवास ईकाईयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें 1 पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा, जहां से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।
14. एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 8.11.3 (i) के क्रम में प्रत्येक 80 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकें हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालता नहीं करने पर 1000/- प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।
15. वर्षा के पानी द्वारा भू-गर्भ का जल स्तर बढ़ाने हेतु रेनवाटर हार्वेस्टिंग संरचना का निर्माण कानूनन अनिवार्य है।
16. विद्युत, नलकारी जल एवं मल निकास हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया में वर्णित प्रावधानों का पालन आवश्यक होगा।
17. भवन निर्माण में आंतरिक मानदण्ड बाबत जिन विषयों पर ब्यौरा नहीं दिया गया है तथा भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुसार होगा।
18. भूखण्ड पर किये जाने वाले निर्माण पर अगर किसी भी प्रकार का सर्विस टैक्स अथवा अन्य कोई टैक्स देय होता है तो इसकी पूर्ण जिम्मेदारी आवेदक की होगी। नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक प.18 (25)नवि/सामान्य/2014 दिनांक 27.06.2017 के अनुसार नियमानुसार लेबर सेस की राशि विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर श्रम विभाग में जमा करावाकर पूर्णता प्रमाण पत्र आवेदन के समय भुगतान की रसीद प्रस्तुत करनी होगी, अन्यथा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा।
19. स्वीकृत प्लान के विरुद्ध निर्माण किये जाने एवं भवन निर्माण में निर्धारित मानदण्डों के उल्लंघन होने पर/ निर्माण मानक स्तर के अनुरूप नहीं होने पर निर्माण को रोका जाकर, अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 के तहत अवैध निर्माण को अवि.प्रा. द्वारा ध्वस्त किया जा सकेगा, जिसका समस्त व्यय भू-स्वामी द्वारा वहन किया जायेगा।
20. एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 18.4 के क्रम में अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर द्वारा निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा एवं विवादित स्वामित्व की भूमि पर दिये गये निर्माण स्वीकृति के लिये सम्बन्धित निकाय जिम्मेदार नहीं होगा, क्योंकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया जा सकता है अथवा अनुज्ञेय है यही दर्शाता है।
21. एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 18 की अनुपालना में गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त होने के लिए आवेदनकर्ता को दोषी माना जायेगा। अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2013 के तहत कार्यवाही करने को स्वतंत्र होगा।
22. प्रश्नगत प्रकरण की किसी भी न्यायालय में यदि लम्बित है तो इसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक की 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 जावेगा तथा उक्त स्वीकृति के कारण यदि अजमेर विकास प्राधिकरण 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 पड़े या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस क्षति को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।
23. 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 और) लगाया जावे, जिससे सभी लोगो को निर्मित किये जाने वाले भवन के अनुमोदन की पूर्ण जानकारी प्राप्त हो सके। तथा निर्माण स्थल पर स्वीकृति का विवरण अर्थात् अनुमोदित मानचित्र उपलब्ध पार्किंग की सूचना एवं भवन में सुरक्षा एवं निकास प्लान का नक्शा भी प्रदर्शित उपयुक्त स्थान पर प्रदर्शित किया जावे। भवन निर्माण के समय सामग्री से आसपास के भवनों के निवासकर्ताओं को किसी प्रकार की असुविधा न हो, इस हेतु भवन निर्माण के दौरान चारों ओर पर्दे लगवाये जावे।
24. एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 15.5 के अनुसार आवेदक स्वयं की यह जिम्मेदारी होगी कि उनके द्वारा भवन विनियमों के समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना भवन निर्माण के दौरान की जा रही है अन्यथा यह स्वीकृति स्वतः ही निरस्त मानी जावेगी।
25. आवेदक द्वारा पार्किंग क्षेत्र की पालना एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 10 के अनुसार सुनिश्चित की जानी होगी। अनुमोदित मानचित्रों में जिस भाग को पार्किंग हेतु अनुमोदित किया है, भू-स्वामी द्वारा किसी को बेचा नहीं जावेगा एवं केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाने पर अजमेर विकास प्राधिकरण बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड लगा सकता है। उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन करने पर अजमेर विकास प्राधिकरण हर्जा खर्चा वसूलने एवं भू-स्वामी को निकास कराने के लिए बाध्य रहेगा। भवन परिसर में ही आगन्तुकों की पार्किंग करवाई जावे तथा निःशुल्क वाहन पार्किंग का बोर्ड लगाया जावे।
26. मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के प्रावधानानुसार प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के फ्लेट्स का निस्तारण नियमानुसार किया जाना होगा।
27. इसके अतिरिक्त अन्य समस्त पैरामीटर्स जो की प्रचलित एकीकृत भवन विनियम, 2017 एवं नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के हैं, का पालन अनिवार्य रूप से करना होगा।
28. उक्त वर्णित शर्तों एवं अन्य कोई संबंधित शर्तों का पालन नहीं होने पर भवन अनुज्ञा रद्द मानी जावेगी।
29. एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 17.1 के क्रम में "अनुमोदित मानचित्र के अनुसार भवन निर्माण पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् भवन में आवश्यक सुविधाएँ यथा बिजली, पानी, सीवरेज, कनेक्शन आदि

भूकृति
निदेशक

प्राप्त करने के पश्चात् विकासकर्ता द्वारा सक्षम अधिकारी/राज्य सरकार द्वारा इस हेतु पंजीकृत वास्तुविद् के समक्ष अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करना होगा।"

30. भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण के पत्र क्रमांक AAI/RHQ/NR/ATM/NOC/2018 /168 /830-833 दिनांक 21.05.2018 द्वारा ऊंचाई के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसकी समस्त शर्तों की पालना की जानी होगी।
31. एकीकृत भवन विनियम, 2017 की धारा 17.1 के क्रम में "रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों में उल्लेखित भवनों हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।"

संलग्न:- भवन मानचित्र का एक सेट (7 शीट)

(मुकेश मित्तल)
निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर
दिनांक: 21/05/2018

क्रमांक : अविप्रा./ प.3/भवन मानचित्र अनुज्ञा/18

प्रतिलिपि :- सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु-

1. उपायुक्त(उत्तर), अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक टाटा पॉवर, अजमेर को सूचनार्थ प्रेषित।
3. अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता, जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग, टोडरमल रोड, अजमेर को सूचनार्थ प्रेषित।
4. कनिष्ठ अभियन्ता (क्षेत्राधिकार अनुसार), अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को मय मानचित्र एक सेट भेजकर निर्देशित किया जाता है कि यह सुनिश्चित करे कि भौके पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र अनुसार ही किया जाये। (मय भवन मानचित्र का एक सेट (7 शीट)
5. आयोजना प्रकोष्ठ की रक्षित पत्रावली।

(मुकेश मित्तल)
निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

क्रमांक : अविप्रा./नियोजन शाखा/प.3/2020 413

दिनांक : 14/7/2020

✓ आर.एस.इन्फ्रास्ट्रक्चर जरिये श्री राजीव मालू
एवं सुनील भाटी, मालू सदन कृष्णगंज रोड,
अजमेर।

विषय :- राजस्व ग्राम लोहागल के खसरा नं. 183, 317, 318 क्षेत्रफल 4231 व.मी. भूमि का
मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मॉडल 3-बी के तहत संशोधित ले-आउट प्लान
अनुमोदन बाबत।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि राजस्व ग्राम लोहागल के खसरा नं. 183, 317, 318
क्षेत्रफल 4231 व.मी. भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मॉडल 3-बी के तहत संशोधित
ले-आउट प्लान, ले-आउट प्लान समिति की बैठक 4/2020 दिनांक 15.06.2020 को स्वीकृत
किया गया है। उक्त भूमि का पूर्व में ले-आउट कमेटी की 1/2018वीं बैठक दिनांक 05.04.2018
को मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत स्वीकृत एकल पट्टे का ले-आउट प्लान अधिग्रहित
किया जाता है। मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत भूखण्डों पर मकान का निर्माण किया
जाकर ही बेचान किया जाना होगा। ले-आउट प्लान की एक प्रति संलग्न कर प्रेषित है।

संलग्न :- उपरोक्तानुसार।

(पुनीत शर्मा)

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर

क्रमांक : अविप्रा./प.3/ नियोजन/2020

दिनांक :

प्रतिलिपि :- उपायुक्त (उत्तर), अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर

1. As per map sanctioned letter with ref. no. A.V.P/P.3/BSP/18/495 Of Ajmer Development Authority, Ajmer on dated 26.07.2018 for construction permission in favor of R.S.Infrastructure for developing project 'Ajmer Square' in CM/P.M Jan Avas Yojna 2015 in policy 3A is valid till june 2025. Which is mentioned in uploaded letter of ADA, Ajmer in portal.
2. As per revised map sanctioned letter with ref. no. A.V.P/P.3/DP/2020/413 Of Ajmer Development Authority, Ajmer on dated 14.07.2020 for construction permission in favor of R.S.Infrastructure for developing project 'Ajmer Square' in CM/P.M Jan Avas Yojna 2015 in policy 3B is valid till june 2023 which date is not mentioned in related latter.
3. We confirm that we will complete our project ' ajmer square' upto june 2023 in valid period as per provisions of scheme and policy. We undertake and will responsible towards any consequences and further matters.

FOR R.S. INFRASTRUCTURE**PARTNER****R.S.Infrastructure****Partner**