

ATUL KUMAR MODI SIGNATURE SATTVA  
INFRA TECH PRIVATE LIMITED FORMERLY  
KNOWN AS SURBHI RESORTS PRIVATE LIMITED  
SOUTH CITY-1, GURUGRAM

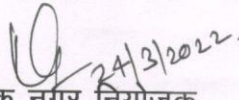
विषय :- यू.डी.-05 (एम.आई.ए.), ग्राम गोलेटा का मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन नं० 1सी(ii) एवं 3A के तहत भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

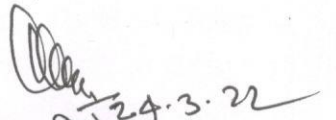
उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि भूखण्ड सं० यू.डी.-05 (एम.आई.ए.), ग्राम गोलेटा का मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन नं० 1सी(ii) एवं 3A के तहत भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर नगरीय विकास विभाग के पत्रांक प.2(32)नवि/अलवर/2018 दिनांक 30.11.2018 के द्वारा स्वीकृति प्रदान करने के पश्चात् प्रोजेक्ट अप्रुवल समिति की बैठक दिनांक 24.07.2020 में मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के प्रोविजन नं० 1सी(ii) के तहत स्वीकृति प्रदान की गई है। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के पत्रांक प.2(04)नवि/अलवर/2021 जयपुर दिनांक 29.10.2021 के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत पॉलिसी के अनुरूप सम्पूर्ण भूमि पर भूमि रूपान्तरण/भू-उपयोग परिवर्तन की राशि में छूट प्रदान की गई। भवन निर्माण समिति की बैठक दिनांक 02.02.2022 के निर्णयानुसार व्यावसायिक उपयोग के मध्य राशि 19,36,000/-रु० रसीद सं० 68954973 दिनांक 11.03.2022 को ऑनलाईन जमा करा दिये गये हैं। अतः भवन निर्माण स्वीकृति निम्न शर्तों के साथ प्रदान की जाती है :-

1. प्रस्तुत मानचित्रों के अनुसार भवन की ऊँचाई 44.25 मीटर है। न्यास स्तर पर 30 मीटर ऊँचाई तक के भवन निर्माण स्वीकृत प्रदान करने का प्रावधान है। अतः 30 मीटर ऊँचाई तक में बेसमेन्ट, जी+9 फ्लोर के मानचित्र स्वीकृत किये जाते हैं। शेष ऊँचाई के मानचित्र राज्य-सरकार की स्वीकृति के पश्चात् ही मान्य होंगे। डवलपर द्वारा बेसमेन्ट व ग्राउण्ड फ्लोर का निर्माण स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार करने पर न्यास के कनिष्ठ अभियन्ता से सत्यापन करवाकर रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होगी।
2. डवलपर द्वारा प्रस्तुत अण्डरटेकिंग के अनुसार परियोजना को 4 चरण में विकसित किये जाने का प्रावधान रखा है। अतः निर्धारित समय में परियोजना को 60 माह में पूर्ण करना होगा।
3. डवलपर द्वारा डवलपर कोटे के साथ-साथ ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी आवास हेतु प्रस्तावित आवासों का निर्माण भी निर्धारित अनुपात में करना होगा।
4. डवलपर कोटे के अतिरिक्त 50 प्रतिशत क्षेत्र में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी आवासों का विक्रय प्रोविजन नं० 1सी(11) में निर्धारित निर्देशों के अनुसार विक्रय बिना न्यास की स्वीकृति के नहीं किया जायेगा।
5. भवन निर्माण में होने वाले व्यय में लेबर सेस की राशि नियमानुसार श्रम विभाग, अलवर को जमा करानी होगी एवं इसकी सूचना न्यास कार्यालय में उपलब्ध करानी होगी।
6. भवन निर्माण करने की स्वीकृति न्यास द्वारा जारी ऑफलाईन के अनुसार ही मान्य होगी।
7. प्रचलित भवन विनियम के अनुसार एस.टी.पी., वर्षा जल संरक्षण, सौर ऊर्जा के प्रावधान करने होंगे।
8. न्यास/राज्य सरकार द्वारा अन्य कोई राशि की मांग की जाती है तो जमा करानी होगी।
9. मौके पर निर्माण स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार करना होगा व भवन विनियम-2020 में वर्णित शर्तों की पालना करनी होगी।
10. प्रस्तुत मानचित्रों में दर्शाये अनुसार पार्किंग का प्रावधान करना होगा।
11. ग्रीन एरिया का प्रावधान मानचित्रों में दर्शाये अनुसार करना होगा।
12. एच.टी. लाईन से नियमानुसार सुरक्षात्मक दूरी छोड़नी होगी एवं सुरक्षात्मक दूरी में किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।
13. फायर फाइटिंग का प्रावधान भारतीय मानक मापदण्ड नियमानुसार करना होगा व फायर एन.ओ.सी. न्यास में प्रस्तुत करनी होगी।



14. प्रस्तावित मानचित्रों के अनुसार आवासों की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक है। अतः भवन के संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से सम्बन्धित मय स्ट्रक्चर डिजाइन को राजकीय अधिनियम 19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर प्रस्तुत करनी होगी।
15. भूखण्ड 500 वर्गमीटर से अधिक होने पर प्रत्येक 500 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरा पात्र का प्रावधान करना होगा। जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा, जहां से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।
16. एन.बी.सी. के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधानों की पालना करनी होगी।
17. एन.जी.टी. द्वारा समय-समय पर जारी गाईड लाईन में वर्णित शर्तों की पालना करनी होगी साथ ही निर्माणाधीन ईमारतों से निकलने वाले मलबे एवं निर्माण सामग्री का परिवहन ढक कर किया जावे। अतः निर्माणाधीन भवनों के निर्माण के दौरान निर्माण सामग्री ढकी होने का स्वीकृति पत्र में अंकन किया जावे।
18. मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत 50 प्रतिशत भाग पर प्रोविजन नं० 1सी(पप) के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. एवं शेष 50 प्रतिशत डवलपर कोटे के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी./एम.आई.जी. के आवासों के लिये ग्रीन एरिया, फैंसिलिटी एरिया का संयुक्त रूप से प्रयोग किया जावेगा।

  
सहायक नगर नियोजक  
नगर विकास न्यास, अलवर

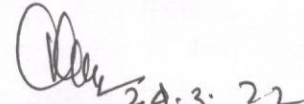
  
उप नगर नियोजक  
नगर विकास न्यास, अलवर

क्रमांक:

दिनांक:

प्रतिलिपि :-

01. अधिशाषी अभियन्ता, न्यास, अलवर को वास्ते सूचनार्थ ।

  
उप नगर नियोजक  
(सदस्य सचिव)  
नगर विकास न्यास, अलवर

		एजेण्डा नम्बर	1
		दिनांक	02.02.2022
1	खसरा नम्बर एवं ग्राम का नाम	खसरा नं० 750 से 756 एवं 765 से 780 ग्राम गोलेटा औद्योगिक क्षेत्र, अलवर	
2	आवेदक का नाम	मै० सुरभि रिसोर्ट प्रा० लि० (SIGNATURE SATTVA) निवासी 183, भागीरथी अपार्टमेन्ट सैक्टर 9, रोहिणी देहली	
3	ले-आउट प्लान में दर्शाया गया उपयोग	मुख्यमंत्री जन आवास प्रविजन नं० 1सी(ii) एवं 3ए	
4	भूमि/भूखण्ड का क्षेत्रफल	10.97 हैक्टर	
5	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	45 मीटर	
6	मास्टर प्लान के अनुसार उपयोग	मास्टर प्लान 2031 के अनुसार भू-उपयोग औद्योगिक प्रयोजनार्थ आरक्षित है।	
7	मौका रिपोर्ट	<p>1. आवेदित भूमि पर एक पुरानी ईमारत बनी हुई है। जिसकी नाप (42'X165.6") फीट है, उक्त ईमारत के ग्राउण्ड फ्लोर व प्रथम मंजिल तक निर्मित है।</p> <p>2. पार्किंग एरिया के पास दो कमरे बने हुये हैं। जिसकी नाप क्रमशः (24'X13'), (10'10"X12') फीट है।</p> <p>3. आवेदित भूमि के अलवर-दिल्ली रोड़ वाले एम.आई.ए. रोड़ की तरफ भूमि के कोने में (एच.टी.लाईन) जा रही है।</p> <p>4. मौके पर कम्पाउण्डवाल बनी हुई है। अलवर-दिल्ली रोड़ के मध्य से दीवार तक की दूरी 79'8" फीट है तथा एम.आई.ए. रोड़ के मध्य से दीवार तक दूरी 73'-0" फीट है। उक्त भूमि पर दो द्यूबवैल भी है।</p>	
8	तकनीकी विश्लेषण	विनियम 2020 के अनुसार साईट प्लान के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
1	सैटबैक सामने	12.0 मीटर	13.78 मीटर
	पीछे	11.0 मीटर	11.33 मीटर
	पार्श्व- I	11.0 मीटर	11.54 मीटर
	पार्श्व- II	11.0 मीटर	11.51 मीटर
2	अधिकतम आच्छादन	भवन रेखा के अनुसार	भवन रेखा के अनुसार
3	अधिकतम ऊँचाई	60 मीटर	44.55 मीटर Including Plinth (300 mm) (2 बैसमेन्ट, जी+14)
4	बी.ए.आर.	5.37	3.34 (364187.87) वर्गमीटर Commercial- 1000 sqm. Residential - 360183.89 sqm. Club- 2250.00 sqm. Community Center - 753.98 sqm.
5	पार्किंग	EWS - 1910 Two wheller LIG - 5480 Two wheller MIG - 280 ECU + 28 ECU Commercial 13.33 ECU + 3.33 ECU	6315.33 ECU Car 3852 no. (3852 ECU) Two wheller 7390 no. (2463.33 ECU)



		Club & Comm. Cen. 60.08 ECU + 6.01 ECU Total 2837.42 ECU	
6	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	प्रावधान किया गया है।
7	सौर ऊर्जा	आवश्यक है।	प्रावधान किया गया है।
8	ग्रीन ऐरिया	20%	21% (22481.25 वर्ग मी.)
9	एस.टी.पी.	आवश्यक है।	प्रावधान किया गया है।

### विचारणीय बिन्दु :-

- मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन नं० 1सी(ii) में आवेदन करने पर नगरीय विकास विभाग के पत्रांक प. 2(32)नविवि/अवलर/2018 दिनांक 30.11.2018 के द्वारा स्वीकृति प्रदान की गई है।
- प्रकरण में प्रोजेक्ट अप्रुवल समिति की बैठक दिनांक 24.07.2020 में मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के प्रोविजन नं० 1सी(ii) के तहत स्वीकृति प्रदान की गई है। समिति द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास क्षेत्र को छोड़कर डवलपर भाग के क्षेत्र को नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क व अन्य देय राशि जमा कराये जाने का निर्णय लिया गया।
- आवेदक द्वारा उपरोक्त प्रकरण में राशि जमा नहीं कराई जाकर डवलपर भाग को मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन नं० 3ए में परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया गया। प्रकरण न्यास द्वारा स्वीकृति हेतु राज्य-सरकार को भिजवाया गया।
- नगरीय विकास विभाग के पत्रांक प.2(04)नविवि/अलवर/2021 जयपुर दिनांक 29.10.2021 के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत पॉलिसी के अनुरूप सम्पूर्ण भूमि पर भूमि रूपान्तरण/भू-उपयोग परिवर्तन की राशि में छूट प्रदान की गई।
- आवेदक द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मानचित्र प्रस्तुत किये हैं। जिसमें प्रोविजन नं० 1सी(ii) के तहत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास का प्रावधान एवं डवलपर कोटे पर प्रोविजन नं० 3ए के तहत 25 प्रतिशत भाग पर एम.आई.जी. आवास व शेष क्षेत्र पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास निर्माण हेतु मानचित्र प्रस्तुत किये गये।
- प्रस्तुत ले-आउट प्लान के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन नं० 1सी(ii) के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. के 1296 आवास एवं एल.आई.जी. के 322 आवास निर्मित किये जाने का प्रावधान रखा गया है। प्रोविजन नं० 3ए के तहत ई.डब्ल्यू.एस. के 614 आवास, एल.आई.जी. के 2418 आवास एवं एम.आई.जी. के 280 आवास रखे जाने का प्रावधान किया गया है। अतः 1910 ई.डब्ल्यू.एस. व 2740 एल.आई.जी. एवं 280 एम.आई.जी. कुल 4930 आवासीय मकानों का प्रावधान किया गया है।
- आवेदक द्वारा परियोजना को 4 चरणों में विकसित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है।
- प्रस्तुत मानचित्रों में भवन की ऊँचाई 44.55 मीटर (प्लिंथ सहित 0.30 मीटर) प्रस्तावित की गई है। भवन विनियम 2020 के अनुसार न्यास स्तर पर अधिकतम 30 मीटर तक की ऊँचाई स्वीकृत किये जाने का प्रावधान है। अधिक ऊँचाई की स्वीकृति राज्य-सरकार के स्तर पर प्रदान की जाती है।
- मुख्यमंत्री जन आवास योजना एवं भवन विनियम 2020 के अनुसार योजना के निर्मित क्षेत्र का 5 प्रतिशत भाग व्यावसायिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय है। जिसमें 1 प्रतिशत क्षेत्र अथवा 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र जो भी कम हो, खुदरा व्यावसायिक दुकानों के लिये रखा जाना अनिवार्य होगा। व्यावसायिक उपयोग के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत की दर से शुल्क लिये जाने का प्रावधान है।
- मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अनुसार सम्पूर्ण परियोजना को 60 माह में विकसित किये जाने का प्रावधान है।
- एच.टी. लाईन से आवश्यक सुरक्षात्मक दूरी छोड़ते हुये मानचित्र प्रस्तुत किये हैं।
- मानचित्र भवन विनियम 2020 एवं मुख्यमंत्री जन आवास पॉलिसी के प्रावधानानुसार है। अतः प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

**निर्णय :-** समिति द्वारा मानचित्रों का अवलोकन किया गया, जिसमें निम्न शर्तों के साथ भवन निर्माण स्वीकृति दिये जाने का निर्णय सर्व सज्जति से लिया गया।

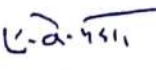
- प्रस्तुत मानचित्रों के अनुसार भवन की ऊँचाई 44.25 मीटर है। न्यास स्तर पर 30 मीटर ऊँचाई तक के भवन निर्माण स्वीकृत प्रदान करने का प्रावधान है। अतः 30 मीटर ऊँचाई तक के मानचित्र न्यास स्तर पर स्वीकृति की कार्यवाही की जावे, 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन निर्माण के लिये राज्य-सरकार को स्वीकृति हेतु भिजवाया जावे। राज्य-सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने पर 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन निर्माण स्वीकृति नियमानुसार जारी की जावे।
- आवेदक द्वारा परियोजना को 4 चरण में विकसित किये जाने का प्रावधान रखा है। अतः आवेदक से परियोजना को विकसित करने हेतु समय निर्धारण का चार्ट व अप्रुवेटिड प्राप्त किया जावे।
- डवलपर द्वारा डवलपर कोटे के साथ-साथ ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास हेतु प्रस्तावित आवासों का भी निर्माण करना होगा।



04. डवलपर कोटे के अतिरिक्त 50 प्रतिशत क्षेत्र में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी आवासों का विक्रय प्रोविजन नॉ 1सी(ii) में निर्धारित निर्देशों के अनुसार विक्रय बिना न्यास की स्वीकृति के नहीं किया जायेगा।
05. प्रस्तुत मानचित्रों के अनुसार प्रथम चरण में फेज-प्रथम के दो सेसमेंट एवं भूतल की भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान की जाती है। दो सेसमेंट एवं भूतल का गौके पर सत्यापन होने के पश्चात् ही ऊपरी मंजिल की स्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी।
06. व्यावसायिक उपयोग के क्षेत्रफल पर नियमानुसार आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत की दर से शुल्क जमा कराया जावे।
07. भवन निर्माण में होने वाले व्यय में लेबर सेस की राशि नियमानुसार श्रम विभाग, अलवर को जमा करानी होगी एवं इसकी सूचना न्यास कार्यालय में उपलब्ध करानी होगी।
08. प्रचलित भवन विनियम के अनुसार एस.टी.पी., वर्षा जल संरक्षण, सौर ऊर्जा के प्रावधान करने होंगे।
09. न्यास/राज्य सरकार द्वारा अन्य कोई राशि की मांग की जाती है तो जमा करानी होगी।
10. गौके पर निर्माण स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार करना होगा।
11. प्रस्तुत मानचित्रों में दर्शाये अनुसार पार्किंग का प्रावधान करना होगा।
12. ग्रीन एरिया का प्रावधान मानचित्रों में दर्शाये अनुसार करना होगा।
13. एच.टी. लाईन से नियमानुसार सुरक्षात्मक दूरी छोड़नी होगी एवं सुरक्षात्मक दूरी में किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।
14. प्रस्तावित मानचित्रों के अनुसार आवासों की ऊंचाई 15 मीटर से अधिक है। अतः भवन के संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से सम्बन्धित गय स्ट्रक्चर डिजाईन को राजकीय अधिनियम 19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकविद् से प्रमाणित करवाकर सूचना 90 दिवस के अन्दर-अन्दर प्रस्तुत करनी होगी।
15. भूखण्ड 500 वर्गमीटर से अधिक होने पर प्रत्येक 500 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरा पात्र का प्रावधान करना होगा। जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा, जहां से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।
16. एन.बी.सी. के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधानों की पालना करनी होगी।

  
23.2.22  
सहायक नगर नियोजक  
नगर विकास न्यास  
अलवर

  
23.2.22  
उप नगर नियोजक  
नगर विकास न्यास  
अलवर

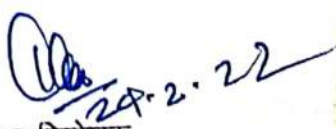
  
C-2-451  
अधिशायी अभियन्ता  
नगर विकास न्यास  
अलवर

  
सचिव  
नगर विकास न्यास  
अलवर

क्रमांक :- 18203-206/22  
प्रतिलिपी:-

दिनांक :- 24/02/22

01. श्रीमान अध्यक्ष महोदय नगर विकास न्यास, अलवर, को वास्ते सूचनार्थ।
02. अधि० अभियन्ता प्रथम, नगर विकास न्यास, अलवर।
03. सहायक नगर नियोजक नगर विकास न्यास, अलवर।
04. रक्षित पत्रावली, नगर विकास न्यास, अलवर।

  
24.2.22  
उप नगर नियोजक  
(सादर सचिव)  
नगर विकास न्यास, अलवर


क्रमांक:- 18870

दिनांक:- 07/03/22

मै0 सुरभि रिसोर्ट प्रा0 लि0 (SIGNATURE SATTVA)  
निवासी 183, भागीरथी अपार्टमेन्ट सैक्टर 9, रोहिणी देहली

विषय :- खसरा नं0 750 से 756 एवं 765 से 780 ग्राम गोलेटा औद्योगिक क्षेत्र,  
अलवर में मुख्यमंत्री जन आवास प्रोविजन नं0 1सी(ii) एवं 3ए प्रयोजनार्थ  
भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आपके द्वारा खसरा नं0 750 से 756 एवं 765 से 780 ग्राम गोलेटा औद्योगिक क्षेत्र, अलवर में मुख्यमंत्री जन आवास प्रोविजन नं0 1सी(ii) एवं 3ए प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति हेतु न्यास कार्यालय में आवेदन किया है। प्रकरण मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत भवन निर्माण समिति की बैठक दिनांक 02.02.2022 में विचारार्थ रखा गया। समिति के निर्णयानुसार राशि व्यावसायिक उपयोग के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत राशि 19,36,000/-रु0 न्यास कोष में जमा करावें, राशि जमा होने के पश्चात् प्रकरण में कार्यवाही सम्पादित की जावेगी।

  
सचिव  
नगर विकास न्यास, अलवर 