भारत सरकार

संस्कृति मंत्रालय

राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

24, तिलक मार्ग, नई दिल्ली

एनएमए की 504वीं आरजीपी बैठक का कार्यवृत्त

स्थान-तक्षशिला सम्मेलन कक्ष, एनएमए

दिनांक और समय - 23 दिसम्बर, 2025 अपराहन 02:30 बजे

*****

बैठक में निम्नलिखित ने भाग लिया:

1. श्री टी.एन. तिवारी, अध्यक्ष, एनएमए **(अध्यक्ष)**
2. श्री भास्कर वर्मा, सदस्य सचिव, एनएमए
3. कर्नल सव्यसाची मारवाहा, निदेशक, एनएमए

कार्यसूची 01

503वीं बैठक के कार्यवृत्त की पुष्टि की गई।

कार्यसूची 02

ऑनलाइन नए मामले

मामला संख्या 01

(पाल एंड पॉल बिल्डर्स लिमिटेड इसके निदेशक श्री अमित पाल सिंह गूलर, प्लॉट नं. डी-4, ग्रीन पार्क पार्क मेन, नई दिल्ली के माध्यम से)

आवेदन के अवलोकन के बाद प्राधिकरण ने प्लॉट नंबर डी-4, ग्रीन पार्क मेन, नई दिल्ली में 18.00 मीटर (ममटी, पैरापेट, जल भंडारण टैंक, जनरेटर रूम, मशीन रूम, एचवीएसी इकाई, सौर पैनल, वर्षा जल संचयन प्रणाली, पेंटहाउस, टेरेस गार्डन की संरचनाएं आदि सहित) की ऊंचाई बेसमेंट + स्टिल्ट + जीएफ + 3 मंजिलों के साथ बेसमेंट = स्टिल्ट = जीएफ = 1एफ = 2एफ = 3एफ = 229.89 वर्ग मीटर और बेसमेंट की गहराई 03.85 मीटर के तलक्षेत्र के आवासीय भवन के निर्माण के लिए अनुमति देने की **सिफारिश** करने का निर्णय लिया। अनुमति प्रदान करने की सिफारिश निम्नलिखित शर्तों के अधीन है:

क) आवेदक को सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट में उल्लिखित सभी नियमों और शर्तों का पालन करना चाहिए;

ख) आवेदक को निर्माण शुरू होने से पहले संबंधित प्राधिकारियों से सभी अपेक्षित/आवश्यक मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए;

ग) आवेदक को निर्माण के लिए और निर्माण के दौरान स्थानीय भवन उपनियमों का कड़ाई से पालन करना चाहिए;

घ) आवेदक को निर्माण पूरा होने के बाद संबंधित स्थानीय निकाय से आवश्यक अधिभोग-सह-पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना चाहिए;

ड़) अग्नि और सुरक्षा विनियमों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए आवेदक को भवन उपनियमों के तहत जहां भी आवश्यक हो, अग्निशमन विभाग की मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए, तथा

च) बेसमेंट का निर्माण भूमि उपयोग और संबंधित स्थानीय भवन उप-नियमों/क्षेत्रीय विकास योजना के तहत निर्दिष्ट अन्य प्रावधानों के अनुसार किया जाना चाहिए और पर्याप्त व्यवस्था की जानी चाहिए ताकि सतह जल निकासी बेसमेंट में प्रवेश न करे।

<u>मामला संख्या 02</u>

(श्रीमती मलीहा इमरान और अन्य, श्रीमती फलक जिशान दोनों जी. पी. ए. श्री हरनीत सिंह साहनी, डी-4, निजामुद्दीन वेस्ट, नई दिल्ली के माध्यम से)

आवेदन के अवलोकन के बाद प्राधिकरण ने डी-4, निजामुद्दीन वेस्ट, नई दिल्ली में 18.00 मीटर (ममटी, पैरापेट, जल भंडारण टैंक, जनरेटर रूम, मशीन रूम, एचवीएसी इकाई, सौर पैनल, वर्षा जल संचयन प्रणाली, पेंट हाउस, टेरेस गार्डन की संरचनाएं आदि सहित) की ऊंचाई के साथ बेसमेंट + स्टिल्ट + जीएफ + 3 मंजिलों के साथ बेसमेंट = स्टिल्ट = जीएफ = 1एफ = 2एफ = 3एफ = 125.40 वर्ग मीटर और बेसमेंट की गहराई 03.65 मीटर तलक्षेत्र के आवासीय भवन के निर्माण के लिए अनुमति देने की **सिफारिश** करने का निर्णय लिया। अनुमति प्रदान करने की सिफारिश निम्नलिखित शर्तों के अधीन है:

क) आवेदक को अध्याय VI में दिए गए निर्धारित भवन संबंधी मानकों का पालन करना चाहिए और सभी हितधारकों को संरक्षित संस्मारक, "अरब सराय, निजामुद्दीन ईस्ट, साउथ दिल्ली, दिल्ली" की अनुमोदित धरोहर उप-विधियों (एचबीएल) के अध्याय VII में दी गई स्थल विशिष्ट सिफारिशों का पालन करना चाहिए। निर्माण कार्य एचबीएल में निर्धारित नियमों और शर्तों का सख्ती से पालन करेगा;

ख) आवेदक को निर्माण शुरू होने से पहले संबंधित प्राधिकारियों से सभी अपेक्षित/आवश्यक मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए;

ग) आवेदक को निर्माण के लिए और निर्माण के दौरान स्थानीय भवन उपनियमों का कड़ाई से पालन करना चाहिए;

घ) आवेदक को निर्माण पूरा होने के बाद संबंधित स्थानीय निकाय से आवश्यक अधिभोग-सह-पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना चाहिए;

ड़) अग्नि और सुरक्षा विनियमों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए आवेदक को भवन उपनियमों के तहत जहां भी आवश्यक हो, अग्निशमन विभाग की मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए, तथा

च) बेसमेंट का निर्माण भूमि उपयोग और संबंधित स्थानीय भवन उप-नियमों/क्षेत्रीय विकास योजना के तहत निर्दिष्ट अन्य प्रावधानों के अनुसार किया जाना चाहिए और पर्याप्त व्यवस्था की जानी चाहिए ताकि सतह जल निकासी बेसमेंट में प्रवेश न करे।

<u>मामला संख्या 03</u>

(श्रीमती कुसुम गर्ग, 67, खसरा नंबर 121 मिन, अमृत नगर, कोटला मुबारकपुर, नई दिल्ली)

आवेदन के अवलोकन के बाद प्राधिकरण ने 67, खसरा नंबर 121 मिन, अमृत नगर, कोटला मुबारकपुर, नई दिल्ली में 18.00 मीटर (ममटी, पैरापेट, जल भंडारण टैंक, जनरेटर रूम, मशीन रूम, एचवीएसी इकाई, सौर पैनल, वर्षा जल संचयन प्रणाली, पेंट हाउस, टेरेस गार्डन की संरचनाएं आदि सहित) की ऊंचाई के साथ बेसमेंट + स्टिल्ट + जीएफ + 3 मंजिलों के साथ बेसमेंट = स्टिल्ट = जीएफ = 1एफ = 2एफ = 3एफ = 125.37 वर्ग मीटर और बेसमेंट की गहराई = 03.99 मीटर तलक्षेत्र के आवासीय भवन के निर्माण के लिए अनुमति देने की **सिफारिश** करने का निर्णय लिया। अनुमति प्रदान करने की सिफारिश निम्नलिखित शर्तों के अधीन है:

क) आवेदक को सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट में उल्लिखित सभी नियमों और शर्तों का पालन करना चाहिए,

ख) आवेदक को निर्माण शुरू होने से पहले संबंधित प्राधिकारियों से सभी अपेक्षित/आवश्यक मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए;

ग) आवेदक को निर्माण के लिए और निर्माण के दौरान स्थानीय भवन उपनियमों का कड़ाई से पालन करना चाहिए;

घ) आवेदक को निर्माण पूरा होने के बाद संबंधित स्थानीय निकाय से आवश्यक अधिभोग-सह-पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना चाहिए;

ड़) अग्नि और सुरक्षा विनियमों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए आवेदक को भवन उपनियमों के तहत जहां भी आवश्यक हो, अग्निशमन विभाग की मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए, तथा

च) बेसमेंट का निर्माण भूमि उपयोग और संबंधित स्थानीय भवन उप-नियमों/क्षेत्रीय विकास योजना के तहत निर्दिष्ट अन्य प्रावधानों के अनुसार किया जाना चाहिए और पर्याप्त व्यवस्था की जानी चाहिए ताकि सतह जल निकासी बेसमेंट में प्रवेश न करे।

<u>मामला संख्या 04</u>

(श्री अतुल कुमार चोपड़ा अर्जुन पंवार चोपड़ा के जीपीए, के-39, साउथ एक्सटेंशन - II, नई दिल्ली)

आवेदन के अवलोकन के बाद प्राधिकरण ने के-39, साउथ एक्सटेंशन - II, नई दिल्ली में 18.00 मीटर मीटर (ममटी, पैरापेट, जल भंडारण टैंक, जनरेटर रूम, मशीन रूम, एचवीएसी इकाई, सौर पैनल, वर्षा जल संचयन प्रणाली आदि सहित) की ऊंचाई के साथ बेसमेंट + स्टिल्ट + जीएफ + 3 मंजिलों के साथ बेसमेंट = स्टिल्ट = जीएफ = 1एफ = 2एफ = 3एफ = 187.48 वर्ग मीटर और बेसमेंट की गहराई = 04.00 मीटर के तलक्षेत्र के आवासीय भवन के निर्माण के लिए अनुमति देने की **सिफारिश** करने का निर्णय लिया। अनुमति प्रदान करने की सिफारिश निम्नलिखित शर्तों के अधीन है:

क) आवेदक को सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट में उल्लिखित सभी नियमों और शर्तों का पालन करना चाहिए,

ख) आवेदक को निर्माण शुरू होने से पहले संबंधित प्राधिकारियों से सभी अपेक्षित/आवश्यक मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए;

ग) आवेदक को निर्माण के लिए और निर्माण के दौरान स्थानीय भवन उपनियमों का कड़ाई से पालन करना चाहिए;

घ) आवेदक को निर्माण पूरा होने के बाद संबंधित स्थानीय निकाय से आवश्यक अधिभोग-सह-पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना चाहिए; तथा

ड़) अग्नि और सुरक्षा विनियमों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए आवेदक को भवन उपनियमों के तहत जहां भी आवश्यक हो, अग्निशमन विभाग की मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए।

च) बेसमेंट का निर्माण भूमि उपयोग और संबंधित स्थानीय भवन उप-नियमों / क्षेत्रीय विकास योजना के तहत निर्दिष्ट अन्य प्रावधानों के अनुसार किया जाना चाहिए और पर्याप्त व्यवस्था की जानी चाहिए ताकि सतह जल निकासी बेसमेंट में प्रवेश न करे।

ऑफलाइन अनुपालन मामले

मामला संख्या 05

(मेसर्स अथर्व बिल्डर्स एंड डेवलपर्स, श्री धनराज कुमार पुत्र पद्मनाभ शेट्टी, दरवाजा नंबर 13-10-1267/3, पहली मंजिल, प्रकाश बीडीज़ कंपाउंड, नवभारत सर्कल, के एस राव रोड, मैंगलोर, दक्षिण कन्नड़, कर्नाटक - 575003)

प्राधिकरण द्वारा 18.11.2025 को आयोजित अपनी 500वीं बैठक में मामले पर पिछली विचार किया गया था, लेकिन आवेदक द्वारा 30.09.2025 को आयोजित अपनी 494वीं बैठक में प्राधिकरण द्वारा की गई सभी टिप्पणियों का पूरी तरह से अनुपालन नहीं करने के कारण इसे वापस भेज दिया गया था। आवेदक द्वारा उक्त पूर्ण अनुपालन प्रस्तुत किया गया था और तदनुसार प्राधिकरण ने आर.एस. नंबर 276/2बी, टी.एस. नंबर 585/2बीपी4 के अनुसार आरटीसी 585/2बी4 और आरएस नंबर 276/2बी, टी.एस. नंबर 585/2बी, नंबर 92, मैंगलोर थोटा गांव, मैंगलोर तालुक नगर निगम, दक्षिण कन्नड़, कर्नाटक में 19.10 मीटर (मम्मी, पैरापेट, जल भंडारण टैंक, मशीन रूम, जनरेटर रूम, एचवीएसी यूनिट, सोलर पैनल, वर्षा जल संचयन प्रणाली, पेंटहाउस, टेरेस गार्डन की संरचनाएं आदि सहित) की ऊंचाई के साथ बेसमेंट + जीएफ + 5 मंजिलों के साथ बेसमेंट = 515.99 वर्ग मीटर, जीएफ = 442.39 वर्ग मीटर, 1एफ = 2एफ = 3एफ = 4एफ = 5एफ = 470.23 वर्ग मीटर, छत = 25.55 वर्ग मीटर और बेसमेंट की गहराई = 3.02 मीटर के वाणिज्यिक और आवासीय भवन के निर्माण की अनुमति देने की **सिफारिश** करने का निर्णय लिया। अनुमति देने की सिफारिश निम्नलिखित शर्तों के अधीन है:

क) आवेदक को सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट में उल्लिखित सभी नियमों और शर्तों का पालन करना चाहिए,

ख) आवेदक को निर्माण शुरू होने से पहले संबंधित प्राधिकारियों से सभी अपेक्षित/आवश्यक मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए;

ग) आवेदक को निर्माण के लिए और निर्माण के दौरान स्थानीय भवन उपनियमों का कड़ाई से पालन करना चाहिए;

घ) आवेदक को निर्माण पूरा होने के बाद संबंधित स्थानीय निकाय से आवश्यक अधिभोग-सह-पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना चाहिए; तथा

ङ) अग्नि और सुरक्षा विनियमों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए आवेदक को भवन उपनियमों के तहत जहां भी आवश्यक हो, अग्निशमन विभाग की मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए।

च) बेसमेंट का निर्माण भूमि उपयोग और संबंधित स्थानीय भवन उप-नियमों/क्षेत्रीय विकास योजना के तहत निर्दिष्ट अन्य प्रावधानों के अनुसार किया जाना चाहिए और पर्याप्त व्यवस्था की जानी चाहिए ताकि सतह जल निकासी बेसमेंट में प्रवेश न करे।

<u>अधिसूचित विशेषज्ञ विरासत निकायों (एनईएचबी) द्वारा विरासत प्रभाव आकलन (एचआईए) रिपोर्ट प्रस्तुत करने के संबंध में प्राधिकरण के अनुमोदन के लिए विशेष कार्यसूची: -</u>

1. प्राधिकरण ने उल्लेख किया कि एनएमए नियम, 2011 के नियम 17 के अनुसार और 29 फरवरी 2016 को आयोजित अपनी 133वीं बैठक में लिए गए निर्णय के अनुसार, कुल निर्मित क्षेत्र 5,000 वर्ग मीटर से अधिक (मौजूदा + प्रस्तावित) वाले प्रस्तावों को प्रस्तावित स्थल के लिए पुरातात्विक प्रभाव आकलन रिपोर्ट (विरासत प्रभाव आकलन रिपोर्ट) प्रस्तुत करने की आवश्यकता है, जैसा कि उक्त कार्यवृत्त के अनुलग्नक-2 में उल्लिखित मानकों के अनुसार है।
2. प्राधिकरण ने आगे अवलोकन किया कि कुछ आवेदक उन संस्थाओं से विरासत प्रभाव आकलन (एचआईए) रिपोर्ट प्राप्त कर रहे हैं जो न तो एनएमए के अधिसूचित विशेषज्ञ विरासत निकाय (एनईएचबी) हैं और न ही पुरातत्व, नगर और ग्राम नियोजन, वास्तुकला, विरासत या संरक्षण-वास्तुकला में प्रमाणित अनुभव या विशेषज्ञता रखते हैं। कुछ मामलों में इस तरह की रिपोर्ट परियोजना वास्तुकारों या उनकी संबंधित फर्मों द्वारा तैयार की गई है, जिससे हितों के टकराव की संभावना है। इन रिपोर्टों में अक्सर प्रामाणिकता, निष्पक्षता और तकनीकी कठोरता के अपेक्षित स्तर की कमी होती है और कई मामलों में, निर्मित, प्राकृतिक और अमूर्त विरासत, दृश्य प्रभाव और शमन उपायों के बारे में अप्रमाणित या अमान्य आकलन शामिल होते हैं। ऐसी कमियां संरक्षित संस्मारकों पर प्रभाव का आकलन करने में इन रिपोर्टों की विश्वसनीयता और उपयोगिता को कम करती हैं। प्राधिकरण ने ऐसे उदाहरणों पर भी ध्यान दिया जहां आवेदकों ने एचआईए रिपोर्ट जमा करने से बचने के लिए कुल निर्मित क्षेत्र को 5,000 वर्ग मीटर से थोड़ा कम कर दिया है।
3. विचार-विमर्श के बाद, प्राधिकरण ने निम्नानुसार निर्णय लिया:

   (क) केवल अधिसूचित निकायों द्वारा एचआईए रिपोर्ट तैयार करना: किसी अधिसूचित विशेषज्ञ विरासत निकाय (एनईएचबी) के अलावा किसी इकाई द्वारा तैयार की गई कोई भी विरासत प्रभाव आकलन रिपोर्ट या प्राधिकरण द्वारा अपनी 133वीं बैठक में निर्धारित मानकों के अनुसार तैयार नहीं की गई है, पर विचार नहीं किया जाएगा।

   (ख) 5,000 वर्ग मीटर से कम की परियोजनाओं के लिए एचआईए रिपोर्ट की आवश्यकता: असाधारण मामलों में, जहां प्राधिकरण का मानना है कि 5,000 वर्ग मीटर से कम के कुल

निर्मित क्षेत्र के साथ प्रस्तावित निर्माण से संरक्षित संस्मारक या स्थल के संरक्षण, सुरक्षा, संरक्षा, पहुंच या दृश्य अखंडता पर संभावित प्रभाव पड़ सकता है, तो इसके लिए आवेदक को एनईएचबी द्वारा तैयार की गई एचआईए रिपोर्ट प्रस्तुत करने की आवश्यकता हो सकती है। यह आवश्यकता तब भी लागू की जा सकती है जब प्राधिकरण की राय में संस्मारक का महत्व या संवेदनशीलता निर्माण से पहले, निर्माण के दौरान या उसके बाद विशेषज्ञ मूल्यांकन और विशिष्ट शमन उपायों को अपनाने की आवश्यकता है।