



पत्रांक- 2945 /इन्टीग्रेटेड/सी०ए०पी०/

दिनांक-03/09/2024

सेवा में,

मैसर्स शालीमार कॉर्प प्रा०लि०,  
11th फ्लोर, शालीमार कॉरपोरेट पार्क,  
विभूति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ।

विषय:- मैं शालीमार कॉर्प प्रा०लि० के बाराबंकी जनपद में ग्राम-खजूरगाँव एवं तिन्दोला तहसील नवाबगंज परगना-देवाँ, जिला-बाराबंकी में प्रस्तावित 158.79 एकड़ की इन्टीग्रेटेड आवासीय योजना के लाईसेन्स हेतु डी०पी०आर० निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक मैं शालीमार कॉर्प प्रा०लि० द्वारा न्यू टाउनशिप नीति के अन्तर्गत बाराबंकी जनपद में ग्राम-खजूरगाँव एवं तिन्दोला तहसील नवाबगंज परगना-देवाँ, में प्रस्तावित योजना (158.79 एकड़) हेतु डी०पी०आर० के प्रस्ताव को अपर आवास आयुक्त एवं सचिव (म०) की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुति के आधार पर परिषद की 271वीं बैठक के मद संख्या-271/11 पर प्रस्तुत किया गया था। जिसके निर्णय के क्रम में आवास आयुक्त (म०) द्वारा दिनांक-01-09-2025 को निम्न प्रतिबन्धों/शर्तों के अधीन निर्गत किये जाने हेतु अनुमति प्रदान की गयी है:-

**क- शासनादेश के अनुसार ई०डब्ल्यू०एस० एवं एल०आई०जी० का प्राविधान:-**

- डी०पी०आर० के प्रस्ताव में योजना हेतु प्रस्तावित 2859 आवासीय इकाईयों के सापेक्ष ई०डब्ल्यू०एस०-286 नग इकाईयाँ प्राविधानित है एवं प्रस्तावित 2859 आवासीय इकाईयों के सापेक्ष एल०आई०जी०-286 नग इकाईयाँ प्राविधानित है।
- ई०डब्ल्यू०एस० एवं एल०आई०जी० हेतु बहुमंजिले भवनों का प्राविधान किया गया है जिसके लिये प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, जिसमें मानक के अनुसार डिटेल ले-आउट प्लान परिषद के ऑनलाइन पोर्टल पर प्रस्तुत किये जाने की दशा में सक्षम स्तर से स्वीकृत किया जा सकेगा।

**ख- टाउनशिप नीति के अनुसार निर्धारित / आवश्यक कार्यवाही के अनुपालन हेतु विवरण:-**

- नीति के प्रस्तर-3.10 के अनुसार भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं का विकास स्थल पर क्रियान्वित करने का सम्पूर्ण दायित्व विकासकर्ता का होगा।
- नीति के प्रस्तर-3.11 के अनुसार परफार्मेंस गारन्टी के रूप में योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों की पूर्णता हेतु कुल विक्रय योग्य भूमि का 20 प्रतिशत भूमि नियमानुसार परिषद के पक्ष में बन्धक रखी जायेगी अथवा उक्त भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी विकासकर्ता को प्रस्तुत करनी होगी। भूमि बन्धक रखे जाने की दशा में विकासकर्ता को बन्धक भूमि पर विकास करने का अधिकार होगा, परन्तु उस पर निर्मित/सृजित किसी सम्पत्ति को विक्रय करने का अथवा उसमें थर्ड पार्टी इन्ट्रेस्ट उत्पन्न करने का अधिकार नहीं होगा।
- बन्धक रखी गयी बैंक गारण्टी में से 20 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी को तभी अवमुक्त किया जाएगा, जब विकासकर्ता द्वारा विशिष्टियों के अनुरूप जैसे-जैसे विकास कार्य पूर्ण किये जायेंगे उसी अनुपात में बैंक गारण्टी/बन्धक रखी गयी भूमि विकासकर्ता के पक्ष में अवमुक्त की जायेगी।
- विकासकर्ता द्वारा बहुमंजिले भवनों तथा महत्वपूर्ण अवस्थापनाओं के निर्माण हेतु भूकम्प विरोधी विकास एवं निर्माण, शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए अवरोध मुक्त परिसर के सृजन, पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार, सिचाई विभाग, नगर निगम, जल संस्थान, यातायात विभाग, केन्द्रीय



- भू-जल परिषद अथवा उ०प्र० भू-जल विभाग, उ०प्र० प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, अपर जिलाधिकारी-अर्जन की अनापत्ति प्राप्त किया जाना होगा।
- 5) टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित विभिन्न जन सुविधाओं जैसे-पुलिस चौकी, इलेक्ट्रिक सब स्टेशन आदि के लिए आरक्षित की गयी भूमि को विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क हस्तान्तरण सम्बन्धित विभाग को किया जायेगा।
  - 6) टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा स्वयं किये जाने का प्रस्ताव है परन्तु विकासकर्ता को परिषद द्वारा वांछित विकास शुल्क, विकास अनुज्ञा शुल्क, निरीक्षण शुल्क, नगरीय विकास शुल्क, ग्रामीण आबादी शुल्क तथा अन्य शुल्क जमा करना होगा।
  - 7) टाउनशिप के अवस्थापना विकास सम्बन्धी कार्यों के लिए जारी की जाने वाली विकास अनुज्ञा के अतिरिक्त विभिन्न प्रकार के भवनों के निर्माण के लिए टाइप डिजाईन के अनुसार पृथक निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करना होगा। निजी व्यक्तियों के भवनों के मानचित्र की स्वीकृति पूर्णता प्रमाण पत्र (आंशिक/पूर्ण) जारी होने के उपरान्त ही प्रदान की जायेगी।
  - 8) टाउनशिप के अन्तर्गत एल०आई०जी एवं ई०डब्लू०एस भवनों हेतु आरक्षित कुल 20 प्रतिशत भवनों का निर्माण एवं आवंटन शासनादेशों के अनुरूप सुनिश्चित करना होगा तथा उक्त प्रकार के भवन निर्माण हेतु योजना के कुल क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि मूल्य के बराबर परफार्मेंन्स गारन्टी के रूप में बैंक गारन्टी प्रस्तुत करनी होगी, जिसकी वैधता अवधि न्यूनतम 02 वर्ष होगी अथवा 10 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि परिषद पक्ष में बन्धक रखते हुए मार्गगेज डीड निष्पादित करनी अनिवार्य होगी।
  - 9) योजना की इनवायरमेन्टल सस्टेनिबिलिटी हेतु आवश्यक व्यवस्था जैसे की सोलर पैंसिव आर्किटेक्चर, सॉलिड वेस्ट डिस्पोज़ल से ऊर्जा संचयन, बायोगैस प्लान्ट तथा जल संरक्षण इत्यादि का प्राविधान किया जाना आवश्यक होगा।
  - 10) टाउनशिप के अन्तर्गत यदि प्राकृतिक वॉटरबोडी/जलाशय या नाला आदि है तो उसे संरक्षित/अनुरक्षित करना होगा।
  - 11) भू-स्वामित्व सम्बन्धित किसी भी वाद-विवाद होने की स्थिति में परिषद की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।
  - 12) तलपट मानचित्र स्वीकृति उपरान्त समस्त भूखण्डों का नियमानुसार भवन मानचित्र परिषद से अलग से स्वीकृत कराने होंगे। जिस पर तत्समय प्रचलित भवन उपविधि के नियम लागू होंगे।
  - 13) भवन उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.2.3 के प्राविधानों के अनुसार योजना में वृक्षारोपण का कार्य कराना होगा।
  - 14) वर्षा जल संचयन हेतु नियमानुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान करना होगा।
  - 15) भवन उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.4.1 की क्रम संख्या 7 के अनुसार क्रीडा क्रियाओं हेतु वांछित स्थलों का प्राविधान ओपन स्पेस / ले-आउट ग्रीन में करना होगा।
  - 16) बोर्ड के अनुमोदन के उपरान्त समस्त वांछित शुल्कों को विकासकर्ता द्वारा परिषद खाते में जमा कराये जाने एवं अन्य समस्त औपचारिकतायें पूर्ण होने के उपरान्त डी० पी० आर० तलपट मानचित्र निर्गत किया जायेगा।
  - 17) प्रश्रुगत मानचित्र के अन्तर्गत स्थित ग्राम समाज/सरकारी भूमि का जब तक विधिवत पुनर्गठन नहीं हो जाता है तब तक विकासकर्ता उसे यथावत रखेगा। जिसका पूर्ण स्वामित्व नगर निगम / सिंचाई विभाग / जिलाधिकारी लखनऊ का होगा तथा उक्त भूमि पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
  - 18) अन्य की भूमि हेतु पहुँच मार्ग बाधित नहीं किया जायेगा।



- 19) जो भूमि विकासकर्ता के कब्जे में नहीं है उस पर विकास कार्य करने एवं सम्पत्ति क्रय-विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय करने के पश्चात् होगा।
- 20) योजनान्तर्गत समस्त निर्माण/विकास कार्यों के साथ-साथ एल०आई०जी० एवं ई०डब्ल्यू०एस० तथा सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/निर्माण भी अन्य भवनों की स्वीकृत के साथ-साथ समानुपातिक रूप से स्वीकृत कराकर आरम्भ करना होगा। यदि एल.आई.जी./ई.डब्ल्यू.एस. भूखण्डों पर वांछित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों की पूर्ति नहीं होती है तो वांछित अवशेष एल.आई.जी./ ई.डब्ल्यू.एस. भवनों की प्रतिपूर्ति अन्य भूखण्डों पर करनी होगी।
- 21) समस्त अवस्थापना सुविधाओं हेतु विकास/निर्माण कार्य पी०डब्ल्यू०डी०, जलकल विभाग, यू०पी०पी०सी०एल० भवन उपविधि-2008, एन०बी०सी० एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थल पर कराये जाने होंगे। समस्त विकास/निर्माण कार्यों की गुणवत्ता की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
- 22) उत्तर प्रदेश नगर-योजना और विकास (नगरीय विकास प्रभार का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2014 के नगरीय विकास प्रभार का भुगतान धारा-38क की उपधारा-2 के अन्तर्गत प्रस्तर-6 के अनुसार नगरीय विकास शुल्क की धनराशि किशतों में दिये जाने के फलस्वरूप अवशेष धनराशि के समतुल्य बैंक की गारन्टी अथवा अनुकल्पतः विक्री योग्य भूमि परिषद के पक्ष में बंधक रखी जानी होगी।

**ग- वांछित अनापति प्रमाण पत्र:-**

सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड, एन०एच०ए०आई०, जलकल विभाग, यू०पी०पी०सी०एल०, सिचाई विभाग, पर्यावरण, अग्निशमन, प्रदूषण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार आदि सम्बन्धित विभागों से विकासकर्ता द्वारा अनापति प्रमाण पत्र अधिकतम तीन माह की समयावधि में प्राप्त कर परिषद में प्रस्तुत करनी होगी।

उक्तानुसार शर्तों व समय-समय पर शासन द्वारा जारी किये गये एवं भविष्य में जारी किये जाने वाले आदेशों के अनुपालन की बाध्यता के साथ परिषद द्वारा अनुमोदित डी०पी०आर० की प्रति संलग्न है।

**संलग्नक:-डी०पी०आर० की प्रति।**

भवदीय

(संजीव कश्यप)

मुख्य वास्तुविद् नियोजक

पृ०सं०-...../उक्त/तद्दिनांक-...../...../२०२५

प्रतिलिपि:-निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित। (मैसेज बोर्ड द्वारा)

- 1- आवास आयुक्त (म०) के निजी सचिव को महोदय के अवलोकनार्थ।
- 2- अपर आवास आयुक्त एवं सचिव के निजी सचिव को महोदय के अवलोकनार्थ।
- 3- अधीक्षण अभियन्ता, अयोध्या वृत्त, अयोध्या।
- 4- अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड अयोध्या-01, अयोध्या।

मुख्य वास्तुविद् नियोजक