इलाहाबाद विकास प्राधिकरण

पत्रांक : 117/प्र0अ0(त0स0–2)/जोन–1/ग्रु0हा0/2014–15 दिनांक 01 जनवरी, 2018

अनुमति–पत्र

यह अनुमति उ0प्र0 नगर नियोजन तथा विकास अधिनियम 1973 की धारा 14 व 15 के अर्न्तगत दी जाती है, किन्तु अर्थ यह न समझना चाहिये कि उस भूमि के सम्बन्ध में जिस पर समूह आवास मानचित्र स्वीकृत किया जा रहा है, इससे किसी प्रकार या किसी स्थानीय निकाय या इसका स्थानीय अधिकारी या व्यक्ति अथवा फर्म के मालिकाना अधिकारों पर किसी का कोई असर पड़ेगा अर्थात् यह अनुमति किसी के मिल्कियत या स्वामित्व के अधिकारों के विरूद्ध कोई प्रभाव न रखेगी।

श्री अनूप चन्द्र जैन पुत्र श्री पी0सी0 जैन (1), श्री पी0सी0 जैन पुत्र स्व0 चुन्नी लाल (2), श्रीमती रेखा जैन पत्नी श्री अनूप चन्द्र जैन (3), श्री अभिलाष जैन पुत्र श्री अनूप चन्द्र जैन (4), श्री एच0सी0 जैन पुत्र स्व0 चुन्नी लाल (5), श्री शेखर चन्द्र जैन पुत्र श्री पी0सी0 जैन (6), श्रीमती मृदुला जैन पत्नी श्री शेखर चन्द्र जैन (7) श्री संजीव जैन पुत्र स्व0 प्रकाश चन्द्र जैन पार्टनर डेवलपर्स फर्म मेसर्स पारस ग्रीन्स (8), श्री सुधांशु जायसवाल पुत्र श्री पदुम नारायण जायसवाल पार्टनर डेवलपर्स फर्म मेसर्स पारस ग्रीन्स (9) के आराजी संख्या–46/2, 50, 52, 60, 67, 46/1, 68S, 68MI, 61, 51, 48, 49, 64, 65, 66 एवं 71 ग्राम चक मुण्डेरा एवं आराजी सं0–49, 50, 51, 52 एवं 53 ग्राम–मुण्डेरा तहसील–सदर इलाहाबाद जोन संख्या (1) के अर्न्तगत प्रस्तुत समूह आवास भवन के निर्माण की अनुमति हेतु दाखिल मानचित्र उपाध्यक्ष, इ0वि0प्रा0 के स्वीकृति/निर्गमन आदेश दिनांक 23–12–2017 के क्रम में निम्नांकित प्रतिबन्धो के अधीन प्रदान की जाती है :–

1. उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15ए (1) के प्राविधानो के अनुरूप पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पश्चात् ही उपभोग/अधिभोग किया जायेगा, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 मे उपविधि संख्या–2.1.8 एवं 3.1.8 मे निर्धारित प्रक्रिया पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक है।
2. यह स्वीकृति अनन्तिम (Provisional) स्वीकृति के रूप मे होगी। निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त, सभी आवश्यक Mandatory Clearances/N.O.C की शर्ते पूर्ण करने के पश्चात्, निर्गत किये जाने वाले 'पूर्णता प्रमाण–पत्र' प्राप्त करने के बाद ही इस परिसर को वास्तविक उपयोग मे लाया जा सकेगा।
3. स्थल पर 4X3 फिट का एक बोर्ड लगाकर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र सम्बन्धी विवरण अंकित करना अनिवार्य होगा, जिसमें आर्किटेक्ट/इन्जीनियर के फर्म का नाम भी अंकित हो।
4. स्थल पर 150 वृक्ष लगाना होगा तथा वृक्षो को हरा–भरा रखने का दायित्व आवेदक/रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी का होगा।
5. सन्दर्भित समूह आवास मानचित्र में 764 आवासीय इकाई एवं इन इकाईयो के सापेक्ष शासनादेश संख्या–3338/आठ–1–11–80विविध/2010 दिनांक 26 सितम्बर, 2011 के प्रावधानानुसार 71–71 EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटो एवं सुविधा जनक दुकानो, सामुदायिक भवन एवं प्रोजेक्ट अध्यासियों हेतु मेडिटेशन सेन्टर एवं नर्सरी स्कूल के निर्माण की अनुमति हेतु है।
6. EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटो के निर्माण हेतु परफारमेन्स गारन्टी के रूप में प्रोजेक्ट में इ0वि0प्रा0 के पक्ष में बन्धक रखी गयी 10% विक्रय योग्य भूमि (2895.00 वर्गमीटर) जो दिनांक 22.12.2017 को पंजीकृत हुयी है का विक्रय निषिद्व होगा। सन्दर्भित भूमि को EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटो के निर्माण के सम्बन्ध में निर्गत उपरवर्णित शासनादेश दिनांक 26.09.2011 एवं शासनादेश संख्या–3188/आठ–1–13–80विविध/2010 दिनांक 05 दिसम्बर, 2013 में निहित औपचारिकतायें पूर्ण कराने के पश्चात् इ0वि0प्रा0 से बन्धक रखी गयी भूमि अवमुक्त होने के बाद ही विक्रय की जा सकेगी।

7. प्रोजेक्ट में अनुमन्य की जा रही इकाईयो के निर्माण के साथ–साथ समानुपातिक रूप से EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटो का निर्माण बाध्यकारी होगा।
8. बहुमंजिले भवन का निर्माण स्ट्रक्चरल ड्राइंग डिजाईन के अनुसार निर्माण कार्य भूकम्परोधी मानको पर ही किया जाना आवश्यक है। निर्माण की गुणवत्ता एवं संरचना का सम्पूर्ण दायित्व निर्माण/विकासकर्ता का होगा।
9. रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराकर भू–गर्भ जल विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना अनिवार्य होगा। तत्पश्चात् जमा एफ0डी0आर0 अवमुक्त किया जायेगा।
10. राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति 2014 एवं उ0प्र0 रूफ टाप सोलर फोटोवोल्टाईक नीति–2014 के अनुपालन में 5000 वर्गमीटर से अधिक के प्रोजेक्टो पर रूफ टाप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25% रूफ टाप एरिया पर अनिवार्य रूप से करनी होगी।
11. स्थल पर समस्त आन्तरिक विकास कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराकर पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। विकास कार्य में जो भी बढ़ोत्तरी होगी उसे आवेदक/विकासकर्ता को वहन करना होगा।
12. निर्माण कार्य NBC-2016 के मानको पर स्ट्रक्चरल मानको पर किया जाय।
13. उ0प्र0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 एवं रूल्स 2011 का अक्षरशः पालन करना होगा।
14. **उ0प्र0 फायर सर्विस मुख्यालय, इन्दिरा भवन लखनऊ की अनापत्ति पत्रांक संख्या**–2016/24535/इला0/237/जेडी दिनांक 25.10.2017 में अंकित प्रतिबन्धो का अक्षरक्षः अनुपालन करना होगा। **(छायाप्रति संलग्न)।**
15. **मुख्य अभियन्ता, नगर निगम इलाहाबाद की अनापत्ति पत्रांक संख्या**–647/एस0टी0सी0ई0/2017 दिनांक 27.10.2017 में अंकित प्रतिबन्धो का अक्षरक्षः अनुपालन करना होगा। **(छायाप्रति संलग्न)**
16. Directorate of Ops (ATS) Air Headquarters Vayu Bhawan Rafi Marg, New Delhi -110011 की अनापत्ति पत्रांक : Air HQ/S 17726/4/ATS (Ty BM-MMDCXXXIX) दिनांक 22 नवम्बर, 2016 में विनिर्दिष्ट मानको का अक्षरशः अनुपालन अनिवार्य होगा। प्रस्तावित निर्माण के सम्बन्ध में यदि कोई अतिरिक्त शर्त/प्रतिबन्ध आरोपित किये जाते है तो उसका अनुपालन भी बाध्यकारी होगा।
17. आवेदक/विकासकर्ता द्वारा दिये गये शपथ पत्र (28AD 121948 दि0 24.07.2017, 25AD 950991 दि0 03.07.2017 एवं 31AD 299563 दिनांक 07.11.2017) का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
18. विभिन्न समय पर जारी शासनादेश व नियमों का पालन करना होगा तथा प्राधिकरण यदि कोई शुल्क आरोपित करता है तो उसे पक्ष को जमा करना होगा।
19. प्रोजेक्ट पर स्ट्रक्चरल इन्जीनियर श्री रेवती रमण सिंह द्वारा प्रस्तुत ड्राइंग डिजाइन डिटेल का सत्यापन IIT रूड़की विश्वविद्यालय अथवा किसी अन्य निर्दिष्ट तकनीकी संस्थान के स्ट्रक्चरल इन्जीनियरिंग के प्रोफेसर से प्रति हस्ताक्षरित कराकर 15 दिन के अन्दर प्रस्तुत करना होगा, इस हेतु दिये गये शपथ पत्र (31AD 495027 दिनांक 22.12.2017)का अनुपालन बाध्यकारी होगा।
20. उ0प्र0 में भू–सपंदा (विनियम) अधिनियम 2016 शासन की अधिसूचना संख्या–1458/8–3–16–65विविध/2016 दिनांक 28.10.2016 लागू हो चुका है, अतएव प्रोजेक्ट को 'रेरा' अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकृत कराये एवं उ0प्र0 भू–सपंदा (विनियम) अधिनियम में निर्धारित नियम एवं शर्तो का अनुपालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है।
21. यह स्वीकृत पत्र केवल पाँच वर्ष की अवधि के लिए है।

22. यदि आवेदक द्वारा कोई महत्वपूर्ण सूचना छिपायी गयी है अथवा गलत सूचना दी गयी है तो उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15 (9) के अन्तर्गत मानचित्र निरस्त करने योग्य होगा।
23. इ0वि0प्रा0 द्वारा भू–स्वामित्व का निर्धारण नही किया जाता है और न ही मानचित्र की स्वीकृति से भू–स्वामित्व सम्बन्धी अधिकार ही प्राप्त होता है। इलाहाबाद विकास प्राधिकरण स्वामित्व सम्बन्धी विवाद का निस्तारण करने वाली संस्था/अभिकरण नही है। भविष्य में भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में सक्षम स्तर/न्यायालय द्वारा जो निर्णय लिया जायेगा, आवेदकगण/विकासकर्ता पर बाध्यकारी होगा।
24. भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में किसी न्यायालय से अन्यथा निर्णय होने की स्थिति में इ0वि0प्रा0 द्वारा स्वीकृत समूह आवास मानचत्रि स्वतः निरस्त हो जायेगा एवं आवेदकगण स्वयं अपने द्वारा किये गये विकास कार्यो को अपने हर्जे–खर्चे से हटाये जाने हेतु बाध्य होंगे, अन्यथा की स्थिति में इ0वि0प्रा0 को अधिकार होगा कि वह ऐसे विकास कार्यो को हटाकर उक्त पर ब्यय होने वाली धनराशि आवेदकगण से वसूल ले।
25. मकान निर्माण से यदि नाली के सड़क की पटरी अथवा सड़क या नाली के किसी भाग (जो मकान के आग्र भाग, पृष्ठ भाग अथवा उसके आकार के कारण ढक गई हो) को हानि पहुँचे तो गृहस्वामी तैयार हो जाने पर 15 दिन के भीतर अथवा यदि विकास प्राधिकरण ने एक लिखित सूचना द्वारा और शीघ्र कहा तो पहले ही उसे अपने खर्चे से मरम्मत कराकर पूर्ववत् अवस्था जिससे विकास प्राधिकरण को सन्तोष हो जाय, में कर देगा।
26. गृह निर्माण के समय इसका भी ध्यान रखना होगा कि भारतीय विद्युत अधिनियम 1956 (इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी रूल्स 1965) नियम 82 का उल्लंघन किसी भी दशा में न होना चाहिए। यदि विकास प्राधिकरण की जानकारी में ऐसे मामले पाये गये तो वह ऐसे निर्माण को रोक अथवा हटवा सकता है।
27. आवेदक को नियमानुसार विकास प्राधिकरण को मकान की नींव तक तथा छत तक बन जाने एवं उसके पूर्ण हो जाने की सूचना मकान आबाद होने से पूर्व देना होगा तथा उस आदमी का नाम भी देना होगा जिसके निरीक्षण में मकान निर्मित हुआ है।
28. यदि निर्माण में मास्टर प्लान का उल्लंघन होता पाया गया तो निर्माणकर्ता को दी गई स्वीकृति रद समझी जायेगी और किया गया निर्माण अनधिकृत घोषित कर उक्त अधिनियम की धारा 27 (1) के अन्तर्गत कार्यवाही आरम्भ की जायेगी।

<u>संलग्नक : उपर्युक्तानुसार।</u>

(डा0 गुडाकेश शर्मा)
सचिव/अपर सचिव