

## कार्यालय जिला पंचायत वाराणसी।

पत्रांक 09 / जि0प0वा0 / मानचित्र / 2026-27 दिनांक 04 अप्रैल 2026

एन0आई0पी0 हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड,  
जरिए अधिकृत हस्ताक्षरी,  
श्री विजय शंकर मिश्रा पुत्र स्व0 बी0 एन0 मिश्रा,  
निवासी-सी 25/23, कबीरचौरा, वाराणसी।  
(भू-स्वामी)  
गाटा संख्या-69क,69ख,69ग,69घ  
ग्रा0/मौजा-जगापट्टी, परगना-कसवार राजा,  
तहसील-राजातालाब, वाराणसी।

विषय:-स्वीकृति में उल्लिखित शर्त संख्या 17 को हटाने/अप्रयोज्य घोषित करने हेतु प्रार्थना पत्र।

उपर्युक्त विषयक दिनांक 30.03.2026 को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र जो आपके उत्तर प्रदेश रियल इस्टेट नियामक प्राधिकरण में पंजीकरण प्रक्रिया में जिला पंचायत वाराणसी से निर्गत अनुज्ञा पत्र 703/जि0प0वा0/मानचित्र/2025-26 दिनांक 17.10.2025 के प्रतिबन्ध संख्या 17 में वर्णित उपबन्ध के कम में लगी आपत्ति के निराकरण से सम्बन्धित है।

कृपया सूच्य होना चाहें कि आप द्वारा प्रस्तुत आवेदन के साथ संलग्न मानचित्र में प्रदर्शित कुल रकबा 0.284 हे0 यानि 2840.00 वर्गमीटर प्लॉट एरिया प्रदर्शित किया गया था जिसकी स्वीकृति जिला पंचायत वाराणसी द्वारा प्रदान की गयी है। उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता अधिनियम की धारा-80 के तहत सम्बन्धित तहसील के उपजिलाधिकारी द्वारा उक्त सम्पूर्ण रकबा का भूमि परिवर्तन आदेश पारित किया गया है।

क्षेत्रीय लेखपाल द्वारा प्रस्तुत आख्या एवं भू-परिवर्तन आदेश से स्पष्ट है कि आराजी/गाटा संख्या 69क,69ख,69ग,69घ ग्रा0/मौजा-जगापट्टी, परगना-कसवार राजा, तहसील-राजातालाब, वाराणसी अन्तर्गत स्थित भूमि जिसका मानचित्र जिला पंचायत वाराणसी द्वारा स्वीकृत किया गया है। उक्त प्रदर्शित एरिया में बिन्दु संख्या 17 में वर्णित किसी भी प्रकार की सार्वजनिक भूमि उपस्थित नहीं है अतः अनुज्ञा पत्र के बिन्दु संख्या 17 को संशोधित/निरस्त समझा जाये।

Digitally signed by

SRI KANT DUBEY

Date: 04-04-2026

17-01-04

अपरि-मुख्य अधिकारी  
जिला पंचायत वाराणसी।

# कार्यालय जिला पंचायत वाराणसी।

पत्रांक 703 / जि0प0वा0 / मानचित्र / 2025-26

दिनांक 17 अक्टूबर 2025

एन0आई0पी0 हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड,  
पंजीकृत पता- फ्लैट नं0 201, महालक्ष्मी अपार्टमेंट,  
तुलसीपुर, महमूरगंज वाराणसी।  
जरिए अधिकृत हस्ताक्षरी,  
श्री विजय शंकर मिश्रा पुत्र स्व0 बी0 एन0 मिश्रा,  
निवासी-सी 25/23, कबीरचौरा, वाराणसी।  
(भू-स्वामी)  
गाटा संख्या-69क, 69ख, 69ग, 69घ,  
ग्रा0/मौजा- जगापट्टी, परगना-कसवार राजा,  
तहसील-राजातालाब, वाराणसी।

## अनुज्ञा-पत्र

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 26.09.2025 के साथ संलग्न मानचित्र में प्रदर्शित भूमि आराजी संख्या/गाटा संख्या 69क, 69ख, 69ग, 69घ, मौजा/ग्राम- जगापट्टी परगना-कसवार राजा, तहसील-राजातालाब, जनपद-वाराणसी में प्रस्तावित व्यवसायिक भवन (ग्रुप हाउसिंग/बहु-मंजिली भवन) हेतु कुल कवर्ड एरिया 8598.47 वर्ग मीटर हेतु प्रस्तुत मानचित्र को अवर अभियन्ता /अभियन्ता जिला पंचायत वाराणसी की आख्या दिनांक 29.09.2025 एवं आपके द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के आलोक में जिला पंचायत वाराणसी की भवन निर्माण उपविधि के उपबन्धों के अधीन तथा निम्नलिखित उपबन्धों/प्रतिबन्धों के अधीन स्वीकृति प्रदान की जाती है।

### प्रतिबन्ध


- 1-मानचित्र की स्वीकृति उपरान्त यदि यह संज्ञान में आता है कि नक्शा स्वीकृति हेतु आवेदक द्वारा प्रस्तुत अभिलेख फर्जी अथवा गलत है, तो जिला पंचायत वाराणसी द्वारा प्रदान की गयी मानचित्र स्वीकृति स्वयं में निरस्त मानी जायेगी। निर्माण ध्वस्त किया जा सकता है, अथवा सील किया जा सकता है।
- 2-मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त भू-स्वामी द्वारा प्रस्तावित मानचित्र जिला पंचायत वाराणसी से स्वीकृत होने के बावजूद अन्य उन सभी विभागों से जिनके लाईसेंस/अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना आवश्यक है, अनुमति प्राप्त करने का उत्तरदायित्व भू-स्वामी/आवेदक का होगा।
- 3-आवेदक को अग्निशमन प्रणाली, आपात सीढ़ी व निकासी, अग्नि सुरक्षा लिफ्ट, अग्नि अलार्म आदि की व्यवस्था करना अनिवार्य होगा जो कि उत्तर प्रदेश अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम (National Building Code) 2016 के अग्निशमन मानकों के अनुसार अग्नि शमन विभाग के सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने की जिम्मेदारी भू-स्वामी/आवेदक की होगी
- 4-तीन मंजिल अथवा 15 मीटर से अधिक उंचे भवनों और 400 वर्ग मीटर से अधिक भू-आच्छादन के भवन में अग्नि निकास हेतु एक जीना बाहर की दीवार पर एवं अग्नि सुरक्षा के अन्य सभी प्रावधान करने होंगे। भवन के चारों तरफ बाउण्ड्री दीवार के साथ-साथ 06 मीटर चौड़ा मार्ग का प्रावधान करना होगा जिसमें दमकलों के चालन हेतु कम से कम 04 मीटर चौड़ाई का परिवहन मार्ग(Carriage Way) होगा।
- 5-निकटतम हवाई अड्डा चाहें विमानपत्तन प्राधिकरण(Airport Authority) द्वारा नियंत्रित हो या रक्षा विभाग अथवा अन्य शासकीय विभाग द्वारा नियंत्रित हो के 05 किमी0 के परिधि में 30 मी0 से उंचे भवन के आवेदनकर्ता को उक्त वर्णित प्रतिष्ठानों से स्वयं अनापत्ति प्रमाण पत्र लेना अनिवार्य होगा।
- 6-उपरोक्त स्वीकृत मानचित्र अथवा निर्माण में किसी भी प्रकार का परिवर्तन एवं परिवर्धन बिना जिला पंचायत की स्वीकृति से नहीं किया जायेगा।
- 7-किसी प्रकार के भूमि व अन्य विवाद के उत्पन्न होने पर जिला पंचायत वाराणसी इसका उत्तरदायी नहीं होगा तथा स्वीकृत मानचित्र किसी भी प्रकार के वाद/विवाद में सम्पत्ति का अभिलेख नहीं माना जायेगा।
- 8-स्वीकृत किये गये भवन मानचित्र में जल आपूर्ति एवं मल-मूत्र एवं बेकार पानी के निस्तारण(Disposal) की व्यवस्था भू-स्वामी द्वारा स्वयं की जायेगी। जिला पंचायत वाराणसी का इसके लिए कोई उत्तर-दायित्व व्यय अधिभार नहीं होगा।
- 9-शौचगृह को सडक अथवा गली की ओर खुला रहने की अनुमति नहीं है, शौचालय इस प्रकार का होना चाहिए की जिसमें मल आदि के सफाई की पर्याप्त व्यवस्था हो।
- 10-उक्त आराजी संख्या स्थित भूमि विकास प्राधिकरण वाराणसी की सीमा में स्थित होने की दशा में यह मानचित्र स्वतः निरस्त समझा जायेगा।

- 11-भवन एवं पक्की सड़कों के द्वारा भू-खण्ड के प्रत्येक 300 मीटर के भू-आच्छादन(Ground Coverage) पर एक रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम होगा। प्रत्येक 1000 वर्ग मीटर के भू-आच्छादन (Ground Coverage) पर एक अतिरिक्त वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम स्थापित करना होगा।
- 12-भू-खण्ड की सीमा के बाहर कोई निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।
- 13-स्वीकृत नक्शों से इतर निर्माण करने अथवा जिला पंचायत वाराणसी भवन उपविधि की किसी धारा या उपधारा का उल्लंघन करने पर अर्धदण्ड के रूप में समझौता शुल्क(Compounding Fees) रोपित किया जायेगा। समझौता शुल्क (Compounding Fees) प्रस्तावित भवन अथवा ले-आउट प्लान(तलपट मानचित्र) पर परिस्थिति अनुसार, कुल शुल्क की गणना का कम से कम 20 प्रतिशत से अधिकतम 50 प्रतिशत अतिरिक्त होगा।
- 14-भारत सरकार, उ0प्र0 सरकार एवं पुरातत्व विभाग द्वारा संरक्षित ऐतिहासिक स्मारक, ईमारत या स्थल के 200 मीटर के दायरों में निर्माण अनुमत्य नहीं है।
- 15-प्रस्तावित भवन निर्माण कार्य करते समय तथा निर्माण अवधि में कोई भी निर्माण सामग्री सम्मुख मार्ग पर एकत्रित/अतिक्रमण नहीं किया जायेगा।
- 16-भूकम्परोधी व सुरक्षित डिजाईन की जिम्मेदारी वास्तुविद एवं उसके अन्तर्गत कार्यरत डिजाईनर की होगी।
- 17-स्वीकृत मानचित्र में प्रदर्शित एरिया सार्वजनिक उपयोग की भूमि जैसे चकमार्ग, नाली, तालाब, मरघट, चारागाह, व नवीन परती भूमि, वाराणसी विकास प्राधिकरण का महायोजना से आच्छादित भूमि, लोक निर्माण विभाग, सिंचाई विभाग, विद्युत विभाग, अग्निशमन विभाग, वन विभाग, रेलवे विभाग व अन्य आवश्यक विभाग की भूमि होने पर स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त हो जायेगा।
- 18-भवन निर्माण में श्रम विभाग के प्रविधानों का पालन करते हुए आवश्यक सेस कर का भुगतान श्रम विभाग को भू-स्वामी द्वारा स्वयं करना होगा।
- 19-जिला पंचायत वाराणसी की नक्शा उपविधि के समस्त नियम (तकनीकी अनुदेश व सामान्य अनुदेश सहित) के साथ ही पुनरीक्षित राष्ट्रीय भवन संहिता के प्रावधान का अक्षरशः पालन करना होगा।
- 20-बहु-मंजिली भवन में कम से कम एक सामान मालवाहक लिफ्ट का प्रावधान करना अनिवार्य होगा एवं चर तलों के उपरान्त एक सेवा तल अनुमत्य होगा।
- 21-भवन में कम से कम 20 वृक्षों का वृक्षारोपण पर्यावरण की दृष्टि से करना अनिवार्य होगा।
- 22-सीलिंग /भू-अर्जन/नजूल/ग्राम समाज0/सहित भू-स्वामित्व मामलों में यदि कोई विवाद अथवा अन्य वाद उत्पन्न होता है तो उसकी जिम्मेदारी आवेदक/भू-स्वामी की स्वयं होगी तथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः ही निरस्त समझा जायेगा।
- 23-समय समय पर शासन द्वारा निर्गत शासनादेश व सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी निर्देशों का अक्षरशः अनुपालन किया जाना अनिवार्य व बन्धनकारी होगा।
- 24-मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है, केवल उसी के अनुसार प्रयोग में लाया जायेगा।
- 25-भू-स्वामी/आवेदक को जिला पंचायत वाराणसी द्वारा आरोपित सम्पत्ति एवं विभव कर तथा लाईसेंस शुल्क दियाजाना अनिवार्य होगा।
- 26-स्वीकृत मानचित्र में इलेक्ट्रिक लाईन से उर्ध्वाकार दूरी 3.70+(0.305 मीटर) प्रत्येक अतिरिक्त 33000 वोल्टेज एवं 1.80 +(0.305 मीटर) प्रत्येक 33000 वोल्टेज पर क्षैतिज दूरी सुनिश्चित की जायेगी।
- 27-मानचित्र की स्वीकृति के पूर्व /पश्चात किसी भी प्रकार के विवाद में जिला पंचायत उत्तरदायी नहीं होगा। स्वामित्व विवाद पाये जाने पर मानचित्र स्वतः निरस्त समझा जायेगा।
- 28-प्रस्तावित भू-खण्डपर स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप ही निर्माण कार्य कराया जायेगा, भविष्य में अतिरिक्त कार्य कराये जाने हेतु पुनः मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।
- 29-उपविधियों के अधीन जारी अनुज्ञा पत्र के साथ संलग्न स्वीकृत मानचित्र जारी होने के तिथि से तीन वर्ष की अवधि के लिए वैध एवं मान्य होगा।
- 30-निर्माण स्थल पर किसी भी प्रकार की दुर्घटना होने पर संपूर्ण जिम्मेदारी भू-स्वामी/आवेदक की होगी। उपरोक्त के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार की शिकायत प्राप्त होने पर नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी,जिसके लिए आप स्वयं जिम्मेदार होंगे, एवं इस अनुज्ञा पत्र की कम संख्या 01 से 30 तक अंकित प्रतिबन्धों का पूर्णतः अनुपालन सुनिश्चित करना होगा, अन्यथा की स्थिति में स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त समझा जायेगा।

संलग्नक:-प्रतिहस्ताक्षरित मानचित्र (सम्पूर्ण सेट) दो प्रति में।

  
अभियन्ता  
जिला पंचायत वाराणसी।



  
अपर मुख्य अधिकारी  
जिला पंचायत वाराणसी।