

इलाहाबाद विकास प्राधिकरण

पत्रांक :27 / प्र0अ0(भवन) / जोन-1 / मु0हा0 / 2014-15 दिनांक 3 फरवरी, 2016

अनुमति-पत्र

यह अनुमति उ0प्र0 नगर नियोजन तथा विकास अधिनियम 1973 की धारा 14 व 15 के अन्तर्गत 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 असार पड़ेगा अर्थात् यह अनुमति किसी के मिलिक्यत या स्वामित्व के अधिकारों के विरुद्ध कोई प्रभाव न रखेगी।

न्यू मार्डन बिल्डिंग प्रालि0 द्वारा आराजी संख्या-23, 24, 25, 83, 84, 85 ग्राम-वाजिदपुर, आराजी सं0-46मि. व 47 ग्राम-मोहिउद्दीनपुर भरेठा तहसील-सदर जिला इलाहाबाद (क्षेत्रफल 50710.00 वर्गमीटर) के जोन संख्या (1) के समूह आवास के अन्तर्गत ब्लॉक "अवनि" टावर सं0-T-12A, T-14, T-15 ब्लॉक "निर्झर" T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21, T-22 एवं EWS/LIG (अवनि ब्लॉक) तथा 650.00 वर्गमीटर भू-आच्छादन (2700 वर्गमीटर एफ.ए.आर.) में सुविधा-जनक दुकाने/क्लब तथा 1500 वर्गमीटर के क्षेत्रफल पर नर्सरी/प्राथमिक स्कूल का निर्माण की अनुमति उपाध्यक्ष महोदय के स्वीकृति/निर्गमन आदेश दिनांक 30-01-2016 के द्वारा निम्नांकित प्रतिबन्धों के अधीन प्रदान की गयी है :-

1. उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15ए (1) के प्रावधानों के अनुरूप पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पश्चात् ही उपभोग/अधिभोग किया जायेगा, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 में उपविधि संख्या-2.1.8 एवं 3.1.8 में निर्धारित प्रक्रिया पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक है।
2. यह स्वीकृति अनन्तिम (Provisional) स्वीकृति के रूप में होगी। निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त, सभी आवश्यक Mandatory Clearances/N.O.C की शर्तें पूर्ण करने के पश्चात्, निर्गत किये जाने वाले 'पूर्णता प्रमाण-पत्र' प्राप्त करने के बाद ही इस परिसर को वास्तविक उपयोग में 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. प्रस्तावित स्थल पर 202 अदद वृक्ष लगाने होंगे एवं वृक्षों को हरा भरा रखने का दायित्व विकासकर्ता/रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी का होगा।
5. रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराकर भू-गर्भ जल विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
6. भवन निर्मित होने पर टेरेस पर सोलर वाटर हीटिंग सयंत्र की स्थापना आवश्यक होगी, जिसका संयोजन टायलेट एवं किचन में किया जाना आवश्यक होगा।
7. उ0प्र0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 एवं रूल्स 2011 का अक्षरशः पालन बाध्यकारी होगा।
8. राष्ट्रहित में ऊर्जा के संरक्षण हेतु परिसर में स्ट्रीट लाईट एवं कॉमन स्पेस को सोलर पैनल से आलोकित किया जाना अपेक्षित है।
9. जल-मल निस्तारण के प्रबन्धन हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट (S.T.P) का निर्माण बाध्यकारी है। S.T.P के ड्राईंग के अनुसार प्लान्ट का निर्माण कराना होगा।
10. शासन द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने की स्वीकृति से सम्बन्धित अधिसूचना संख्या-1564/8-3-15-2एल.यू.सी./2015 दिनांक 16 अक्टूबर, 2015 उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 में अंकित शर्त के अनुसार कम्पनी को पर्याप्त इन्फ्रा स्ट्रक्चर उपलब्ध कराना बाध्यकारी होगा।

△

11. आन्तरिक विकास हेतु प्रस्तुत प्रोजेक्ट के अनुसार समस्त विकास कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराना होगा तथा इ0वि0प्रा0 से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा। आन्तरिक विकास में मुख्यतः निम्न कार्य विकासकर्ता कम्पनी को पूर्ण कराना होगा :-
- External Water Supply System.
 - External Sewerage/Drainage system.
 - Rain Water Harvesting pits and Borewell.
 - Sewage Treatment Plant.
 - Road Work.
 - Plantation and green area.
 - Tube well for domestic water supply.
 - Electrical Network and street Light.
12. बहुमंजिले भवन के निर्माण की संरचना एवं गुणवत्ता का दायित्व आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी का होगा। निर्माण कार्य भूकम्परोधी मानको पर ही किया जाना बाध्यकारी होगा।
13. जिलाधिकारी की अधिसूचना के अनुसार केन्द्र सरकार के राजपत्र सं0-2 नई दिल्ली जनवरी 17-23, 2010 ये घोषणा तथा निर्देश दिया गया है कि भारतीय वायु सेना स्टेशनों के आस-पास की भूमि को भवनों तथा अन्य अवरोधों से मुक्त रखा जायेगा। अतः सल्लाहपुर इण्डियन एयर फोर्स से 100 मीटर की परिधि के अन्दर कोई भी स्थायी/अस्थायी निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता कम्पनी द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री नितिन भुटानी पुत्र श्री प्रेम कुमार भुटानी द्वारा दिया गया शपथ पत्र CS 268566 दिनांक 22.12.2015 एवं शपथ पत्र 85AC 137984 दिनांक 18.01.2016, 72AC 757465 दिनांक 29.10.2015, 72AC 514972 दिनांक 28.10.2015 का अनुपालन विकासकर्ता कम्पनी पर बाध्यकारी होगा।
14. अवशेष बाह्य विकास शुल्क की धनराशि रु0 3,16,32,401.00 को 4 छमाही किश्तों में निम्नवत् जमा करनी होगी :-

क्रमांक	किश्त	दिनांक	धनराशि
1.	प्रथम	30 जून, 2016	रु0 91,28,842.00
2.	द्वितीय	31 दिसम्बर, 2016	रु0 91,28,842.00
3.	तृतीय	30 जून, 2017	रु0 91,28,842.00
4.	चतुर्थ	31 दिसम्बर, 2017	रु0 91,28,842.00

- निर्धारित समयानुसार धनराशि न जमा होने की स्थिति में दी गयी अनुज्ञा निरस्त कर सीलबन्दी की कार्यवाही की जायेगी तथा विलम्ब हेतु नियमानुसार 15% दण्ड ब्याज भी अलग से देय होगा।
15. बाह्य विकास शुल्क की अवशेष धनराशि के समतुल्य बन्धक रखे गये भूखण्ड आराजी सं0-23 (पार्ट) 1194.00 वर्गमीटर, आन्तरिक विकास की प्रतिभूति हेतु बन्धक भूमि आराजी सं0-24 (पार्ट) क्षेत्रफल 888.00 वर्गमीटर एवं शासनादेश दिनांक 17.11.2014 के प्रावधानानुसार EWS/LIG श्रेणी के प्लॉटों के निर्माण की प्रतिभूति हेतु बन्धक रखी गयी भूमि आराजी सं0-24 (पार्ट) क्षेत्रफल 444.00 वर्गमीटर भूमि का विकय, हस्तान्तरण पूर्णतया निषिद्ध होगा। उपरवर्णित बन्धक रखी गयी भूमि को निर्दिष्ट कार्य पूर्ण होने पर नियमानुसार इ0वि0प्रा0 द्वारा अवमुक्त की जायेगी।

4

16. प्राधिकरण द्वारा वर्तमान में 520 आवासीय इकाईयों के निर्माण एवं EWS श्रेणी के 143 तथा LIG श्रेणी के 115 प्लॉटों का निर्माण स्वीकृत किया गया है। प्रस्तावित निर्माण मानचित्र पर ब्लॉक-अवनि, टावर सं०-T-12A, T-14, T-15, ब्लॉक-निर्झर, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21, T-22 एवं EWS/LIG (अवनि ब्लॉक) के रूप में दर्शित है। इसके अतिरिक्त 650.00 वर्गमीटर भू-आच्छादन (2700 वर्गमीटर एफ०ए०आर०) में सुविधा जनक दुकाने/क्लब तथा 1500.0 वर्गमीटर के क्षेत्रफल पर नर्सरी/प्राथमिक स्कूल का निर्माण इस हेतु मानचित्र स्वीकृत कराने के उपरान्त अनुमन्य होगा। EWS/LIG श्रेणी के प्लॉटों का निर्माण भी अनुमन्य की जा रही इकाईयों के साथ-साथ प्रारम्भ किया जाय।
17. शासनादेश सं०-3338/8-1-11-8विधि/2010 दिनांक 26.09.2011 के प्रावधानों के क्रम में अनुमन्य की जा रही इकाईयों के सापेक्ष 49 EWS एवं 49 LIG श्रेणी के प्लॉटों का निर्माण बाध्यकारी है। बाध्यकारी EWS/LIG इकाईयों के सम्बन्ध में शासन द्वारा समय-समय पर निर्गत किये गये शासनादेश के समस्त प्राविधान लागू होंगे।
18. प्रस्तुत प्रोजेक्ट पर निदेशक, डायरेक्टर आफ इनवायरमेन्ट, उत्तर प्रदेश, विभूति खण्ड, लखनऊ की अनापत्ति निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।
19. प्रोजेक्ट पर अनापत्ति के सम्बन्ध में सम्बन्धित विभागों के पत्र (संलग्न) में अंकित शर्तों/प्रतिबन्धों का अनुपालन बाध्यकारी होगा जो निम्नवत् है :-
 (क) मुख्य अभियन्ता, विद्युत विभाग, U.P.P.C.L द्वारा निर्गत पत्र संख्या-1910/ मु०अ०वि० (क्ष०)/पी-2(मानचित्र) दिनांक 24.04.2015।
 (ख) उ०प्र० फायर सर्विस मुख्यालय, इन्दिरा भवन लखनऊ की प्रोविजनल अनापत्ति पत्रांक : 2015/6437/Ald/74/JD दिनांक 22.01.2015।
 (ग) उ०प्र० प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, गोमती नगर लखनऊ द्वारा निर्गत पत्र संख्या-167/GO/5C-2NOC/125/15 दिनांक 24.09.2015।
 (घ) मुख्य अभियन्ता लोक निर्माण विभाग इलाहाबाद के पत्रांक संख्या-559/1C/2014-15 दिनांक 25.02.2015।
 (च) एयर फोर्स/हवाई अड्डा प्राधिकरण से अनापत्ति प्राप्त किये जाने के सम्बन्ध में हुये पत्राचार दिनांक 18.12.2014 अनुस्मारक दिनांक 01.04.2015, 18.04.2015 एवं अन्तिम अनुस्मारक दिनांक 23.05.2015 के दृष्टिगत भवन उपविधि के Clause 3.1.3.3 के बिन्दु सं. (III & IV) के क्रम में मानचित्र निर्गत किया जा रहा है, जिसमें दिये गये प्राविधानों/शर्तों का अनुपालन विकासकर्ता कम्पनी द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा। प्राविधान/शर्त सुलभ सन्दर्भ हेतु एतद् संलग्न है।
20. विकासकर्ता कम्पनी द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री नितिन भुटानी पुत्र श्री प्रेम कुमार भुटानी द्वारा दिये गये शपथ पत्र CS 244429 दिनांक 23.12.2015 को इस आशय से प्रस्तुत किया गया है कि परिसर में मौजूद अस्थायी निर्माण को स्वतः अपने हर्जे-खर्चे से ध्वस्त कराया जायेगा। सन्दर्भित शपथ पत्र में रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली एवं सोलर वाटर हीटिंग संयंत्र की स्थापना की बचनबद्धता, भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी अधिसूचना सं०-1564/8-2-15-एल०यू०सी०/2015 दिनांक 16 अक्टूबर, 2015 में अंकित शर्त के अनुसार इन्फ्रास्ट्रक्चर उपलब्ध कराने सहित सर्विसेस की कनेक्टिविटी का कार्य पूर्ण कराये जाने एवं प्राधिकरण द्वारा आरोपित प्रतिबन्ध/शर्तों के अनुपालन की बचनबद्धता दी गयी है। इसका अनुपालन विकासकर्ता कम्पनी पर बाध्यकारी होगा।
21. प्रस्तावित आराजियात संख्या-46मि. व 47 का स्थल जिस पर समूह आवास भवन निर्माण की अनुमति दी गयी है, एयर स्टेशन सल्लाहपुर के पैरापेट से 100 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है तथा एयर पोर्ट के रन-वे के लम्बवत दूरी गूगल मैप के अनुसार 3.04 किलोमीटर एयर डिस्टेन्स पर है। अतएव यह सुनिश्चित किया जाय कि अनुमन्य की जा रही टावरो की ऊँचाई 45.0 मीटर तक ही रखी जाय।



22. राजीव आवास योजना/वर्तमान में प्रधानमंत्री आवास योजना (हाउसिंग फार आल) के सम्बन्ध में कम्पनी द्वारा प्रस्तुत DPR प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20.12.2014, 23.10.2015 के पत्र द्वारा शासन को सन्दर्भित किया गया है। प्रस्तुत प्रस्तावना में राजीव आवास योजना/वर्तमान में प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत कम्पनी द्वारा पलैटो के निर्माण हेतु दिया गया प्रस्ताव भी शामिल है। शासन से स्वीकृति/सहमति प्राप्त होने के पश्चात् तदनुसार पृथक् रूप से कार्यवाही की जायेगी।
23. ड्रेनेज का निस्तारण पास के नाले में प्रस्तावित है। सन्दर्भित स्थल के निकट मुख्य मार्ग पर जेयरी के पास Existing नाले में कनेक्टिविटी करने की जिम्मेदारी विकासकर्ता कम्पनी की होगी। अतः राजकीय अभिकरण से कनेक्टिविटी लिये जाने का प्रस्ताव देना होगा। भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के Clause 3.1.3.3 के बिन्दु सं. (III & IV) के क्रम में मानचित्र निर्गत किया जा रहा है, जिसमें दिये गये प्रावधानों/शर्तों का अनुपालन विकासकर्ता कम्पनी द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा।
24. पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पूर्व परिसर में स्थित अस्थायी निर्माण को ध्वस्त कराया जाना आवश्यक है। इस हेतु विकासकर्ता कम्पनी द्वारा श्री नितिन भुटानी अधिकृत हस्ताक्षरी के दिये गये शपथ पत्र CS 244429 दिनांक 23.12.2015 का अनुपालन विकासकर्ता कम्पनी पर बाध्यकारी होगा।
25. विभिन्न समय पर जारी शासनादेश एवं नियमों का पालन करना होगा तथा प्राधिकरण यदि कोई शुल्क आरोपित करता है तो उसे जमा करने हेतु कम्पनी बाध्य होगी।
26. स्वामित्व वाद/विवाद उत्पन्न होने अथवा तथ्य को छिपाकर मानचित्र स्वीकृत कराया जाता है तो तथ्य उजागर होने पर यह स्वतः निरस्त समझा जायेगा एवं अन्य उपयोग में यह अविधिक माना जायेगा।
27. माननीय न्यायालय में कोई वाद होने अथवा उत्पन्न होने की स्थिति में प्रदत्त स्वीकृति माननीय न्यायालय के निर्णय के अधीन होगी। यह स्वीकृति भू-स्वामित्व का अधिकार प्रदान नहीं करती है। भू-स्वामित्व सम्बन्धी कोई भी विवाद सक्षम न्यायालय/प्राधिकारी द्वारा ही निस्तारित किया जा सकता है।
28. 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।
29. यदि आवेदक द्वारा कोई महत्वपूर्ण सूचना छिपायी गयी है अथवा गलत सूचना दी गयी है तो उ०प्र० नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15 (9) के अन्तर्गत मानचित्र निरस्त करने योग्य होगा।
30. यह स्वीकृत पत्र केवल पाँच वर्ष की अवधि के लिए है।
31. 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।
32. विकासकर्ता कम्पनी 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।
33. यदि निर्माण में मास्टर प्लान का उल्लंघन होता पाया गया तो निर्माणकर्ता को दी गई स्वीकृति रद्द समझी जायेगी और किया गया निर्माण अनधिकृत घोषित कर उक्त अधिनियम की धारा 27 (1) के अन्तर्गत कार्यवाही आरम्भ की जायेगी।

संलग्नक : उपर्युक्तानुसार।

03/02/16
(गुडाकेश शर्मा)
संयुक्त सचिव