

निर्माण अनुज्ञा पत्र की स्वीकृति या अस्वीकृति के लिये प्रपत्र

सेवा में,

जॉन बिजनेस कन्सलटेन्ट प्रा0लि0,  
पता-जी-3, शालीमार स्कावर,  
26/31, बी.एन. रोड,  
लखनऊ।

संदर्भ संख्या 1136 / 770 / यूपीसीडा / परि0का0 / 2024-25

दिनांक 27/12/2024

विषय:- अनुज्ञा पत्र निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

अवगत कराना है कि प्राधिकरण अधिसूचित क्षेत्र के ग्राम-बन्थरा सिकन्दरपुर, परगना-बिजनौर तहसील-सरोजनीनगर, जनपद-लखनऊ के खसरा संख्या-322,323,336,338 कुल क्षेत्रफल 6985.00 वर्गमीटर में से रोड वाइडनिंग क्षेत्रफल 366.067 वर्गमीटर घटाने के उपरान्त कुल नेट क्षेत्रफल 6618.94 वर्गमीटर पर भू-उपविभाजन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है। तत्क्रम में मानचित्र स्वीकृति निम्न शर्तों के साथ प्रदान की जा रही है :-

1. यह स्वीकृत पत्र केवल पाँच वर्ष की अवधि के लिये है। यदि भू-विन्यास का विकास शर्तानुसार /आज्ञानुकूल नहीं विकसित की गयी तो प्राधिकरण द्वारा उसे निरस्त किया जा सकता है अथवा ऐसे रूप में परिवर्तित किया जा सकता है जो कि समुचित समझा जावे। इसका पूर्ण व्यय का भार विकासकर्ता पर होगा यदि कोई भू-विन्यास बिना प्राधिकरण की अनुमति प्राप्ति किये विकसित अथवा पुनः विकसित होगा तो विकासकर्ता को दण्ड दिया जावेगा अथवा इस प्रकार के अवज्ञामय भू-विन्यास को प्राधिकरण द्वारा हटाया जाएगा और उसके हटाने के खर्च का भार उन विकासकर्ता से वसूल किया जायेगा।
2. विकास/निर्माण के समय इसका ध्यान रखना होगा कि भारतीय विद्युत अधिनियम 1973 (अधिनियम इलेक्टिक सिटी रूल्स के नियम 1970 का उल्लंघन किसी भी दशा में न होना चाहिये। यदि प्राधिकरण की जानकारी में ऐसे मामलें पाये गये तो वह भू-विन्यास विकास को निरस्त अथवा रोक अथवा हटा सकता है।
3. प्रार्थी को नियमानुसार प्राधिकरण को विकास के पूर्ण हो जाने की सूचना समय के भीतर पूर्ण होने के पश्चात 15 दिन के अंदर देना होगा।
4. यह अनुमति किसी कारण वश नजूल प्राधिकरण अथवा जमीनदारी उन्मूलन के भूमि पर निर्माण हेतु दे दी गयी तो वैध न मानी जायेगी और प्राधिकरण को अधिकार होगा कि ऐसे भूमि पर विकास आदि हटावे जिसका कोई हरजाना प्राधिकरण द्वारा देय न होगा। इसलिये भूमि स्वामी अपनी भूमि के संबंध में पूर्ण जानकारी प्राप्त करके तभी भू-विन्यास विकास को प्रारम्भ करे।
5. भू-विन्यास हेतु प्रस्तावित स्थल में समस्त आंतरिक विकास कार्य जैसे नाली, सीवर, सड़क वाटर सप्लाई, वाहय विद्युतीकरण, सेप्टिक टैंक, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, ट्रांसफार्मर इत्यादि आवेदक द्वारा स्वयं के खर्च पर निर्धारित विषिष्टताओं एवं परियोजना रिपोर्ट में उल्लिखित तथा प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुरूप कराये जायेंगे। स्थलीय निरीक्षण के दौरान आंतरिक विकास कार्यों को निर्धारित विषिष्टताओं के अनुरूप न पाये जाने की स्थिति में प्राधिकरण आवेदक के विरुद्ध विधिक कार्यवाही हेतु स्वतंत्र होगा।
6. वाहय अवरस्थापनागत सुविधाओं से आंतरिक सुविधाओं का संयोजन आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुमति के उपरान्त स्वयं के खर्च पर कराया जायेगा।
7. आवेदक द्वारा स्वीकृत मानचित्र व वाहय विकासात्मक कार्यों के विरुद्ध कोई भी वाद योजित नहीं किया जायेगा।

- भूखण्डों पर व्यक्तिगत आवंटियों द्वारा जो भी निर्माण कराया जायेगा उसका मानचित्र लीडा भवन विनियमावली, निदेशक मण्डल के निर्णय एवं समय-समय पर जारी शारानादेशों के अंतर्गत लीडा द्वारा स्वीकृत किया जायेगा।
9. आवश्यक समस्त शासकीय अनापत्ति आवेदक द्वारा अवष्य प्राप्त की जायेगी एवं उसके अनुपालन की जिम्मेदारी आवेदक की स्वयं की होगी।
  10. यह अनुज्ञा 5 वर्ष के लिए वैध होगी। वैधता अवधि में आवेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जमा करना होगा।
  11. प्रस्तावित स्थल पर विकास प्रारम्भ करने पर आवेदक द्वारा उसकी सूचना विहित प्रपत्र पर प्राधिकरण को दी जायेगी।
  12. सड़को के किनारे यथा सम्भव कच्चे रखे जाएंगे अथवा बिक-ऑन-एज" / लूज स्टोन पेवमेन्ट" का प्राविधान किया जाएगा, ताकि ग्राउन्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके।
  13. विकास के दौरान यदि स्वीकृत प्लान में कोई विचलन है या विचलन किया जाना अभिप्रेत है, तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने के पूर्व प्राधिकरण से अनुज्ञा प्राप्त की जाएगी।
  14. विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति निर्धारित प्रारूप में सूचना देगा और उसके साथ मानचित्र की प्रति / कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (.dwg या समकक्ष फार्मेट में) सी. डी. में जमा करेगा, जिसके आधार पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाएगा। कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र फीस प्राधिकरण की नियमावली के अनुसार जमा करना होगा।
  15. प्राधिकरण द्वारा समय-2 पर आवेदक से मॉर्गें जाने पर आवंटियों की सूची पता सहित उपलब्ध कराना होगा।
  16. आवेदक को अपने वित्त पोषण संबंधी बैंक / संस्था के विवरण की सूचना प्राधिकरण को देनी होगी।
  17. आवेदक को स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप ही संबंधित सिविल इंजी० व आर्की० की देखरेख में विकास कार्य कराया जायेगा तथा समय-समय पर कार्य की प्रगति से प्राधिकरण को अवगत करना होगा। विशिष्टियों गुणवत्ता में किसी प्रकार की कमी के लिये प्राधिकरण जिम्मेदार नहीं होगा।
  18. प्राधिकरण के सहा० प्रबंधक परि० अथवा अन्य अधिकारी द्वारा यदि किसी प्रकार का निरीक्षण किया जाता है तो आवेदक को पूर्ण सहयोग करना होगा।
  19. प्राधिकरण की भवन नियमावली, अनुमोदित उपविभाजन तलपट मानचित्र के प्राविधान एवं अन्य शर्तें आवेदक को मान्य होगी।
  20. किसी भी नियमों की अवहेलना करने पर आवेदक का मानचित्र अस्वीकृत माना जायेगा।
  21. स्वीकृत मानचित्र की प्रति स्थल पर उपलब्ध रहेगी तथा अध्याय-2 के नियम 16 का पालन किया जायेगा।
  22. निजी भूमियों के भू-स्वामित्व के संबंध में समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की स्वयं की होगी तथा स्वामित्व संबंधी विपरीत तथ्यों के प्रकाश में आने पर मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा। स्वामित्व संबंधी किसी भी विवाद की जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी एवं प्राधिकरण से इसका कोई संबंध नहीं होगा।
  23. विकासकर्ता केवल उसी भूमि पर विकास / निर्माण कार्य कर सकेगा जिस भूमि का स्वामित्व व कब्जा विकासकर्ता के पास है।
  24. प्रष्णगत स्वीकृति ले-आउट प्लान के उसी भाग के लिए मान्य होगी जो विकासकर्ता के स्वामित्व में है।
  25. ले-आउट प्लान के अंतर्गत तालाब, कब्रिस्तान, मंदिर (देवालय) व नाले इत्यादि के स्वरूप को यथावत रखना होगा तथा किसी भी दशा में इसका संकुचन अनुमन्य नहीं होगा।
  26. जनसंख्या के आधार पर मानकों के अनुसार सार्वजनिक सुविधाओं यथा आंगनवाड़ी, हेल्थ सेंटर, पोस्ट आफिस, पुलिस चौकी, बारातघर / कम्प्यूनिटी सेंटर, विद्युत सब-स्टेशन, बैंक, ए०टी०एम०, क्रीडा केन्द्र, गारबेज कलेक्शन सेंटर, बूथ / कियोस्क, नर्सरी, प्राइमरी एवं इन्टरमीडिएट स्कूल आदि का प्राविधान करना होगा एवं भवन मानचित्र का पृथक से अनुमोदन विकासकर्ता को प्राप्त करना होगा। उक्त सुविधाओं का विकास, योजना के अन्य विकास कार्यों के साथ-साथ, समानुपातिक रूप से करना होगा।
  27. विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप / कालोनियों में एस०टी०पी० / म्युनिसिपल सालिड वेस्ट व निस्तारण योजनाबद्ध रूप से कराये जाने विशयक पर्यावरण विभाग के शासनादेश स

- 3333/55-पर्या0/2008 दि0 29.09.2008 के अनुपालन में उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से सहमति/अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा तथा प्रस्तावित योजना के संबंध में सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी। निदेशक मंडल द्वारा अनुमोदित मास्टर प्लान 2031 की नीति के आधार पर सालिडवेस्ट की गणना की जायेगी। सालिडवेस्ट के अंतिम निस्तारण हेतु विकासकर्ता को स्वयं नगर निगम की सहमति/अनुमति प्राप्त करनी आवश्यक होगी।
28. शासनादेश सं0 4384 (1) /8-3-11-181 विविध/2008 दि0 07.10.2011, सं0 3338/आट-1-11-80(विविध)/2010 दि0 26.09.2011 व सं0 3188/आट-1-13-80(विविध)/2010 दि0 05.12.2013 व अन्य शासनादेशों के अनुसार ई0डब्लू0एस0 तथा एल0आई0जी0 के डेवलपिंग यूनिट्स निर्मित करने होंगे, जो विकासकर्ता के निर्विवाद भूमि पर अभिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं निर्धारित मानकों के अनुसार विकसित/निर्मित कर उपलब्ध कराये जाने वाले भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के लाभार्थियों को मुख्य कार्यपालक अधिकारी लीडा की अध्यक्षता में उनके द्वारा गठित समिति के माध्यम से शासनादेशों के अनुसार किया जायेगा, जिसमें जिलाधिकारी तथा विकासकर्ता के प्रतिनिधि भी सदस्य होंगे। इसके अतिरिक्त विकासकर्ता को शासनादेशों की अपेक्षानुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्य/निर्माण कार्य के साथ-साथ ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य को करना होगा। दुर्बल आय वर्गों एवं अल्प आय वर्गों के मानचित्र भी ग्रुप हाउसिंग प्लान्स के मानचित्र की स्वीकृति के समय ही स्वीकृत कराये जायेंगे। योजना का कम्प्लीशन सर्टीफिकेट तभी जारी किया जायेगा जब विकास कर्ता द्वारा सम्पूर्ण विकास कार्य व निर्माण के साथ-साथ ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया जायेगा।
29. विकासकर्ता द्वारा ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवन, तथा सामुदायिक सुविधाएं ले-आउट में ऐसे स्थलों पर प्रस्तावित किये जायेंगे, जिनका स्वागित्व निर्विवाद रूप से विकासकर्ता के पास उपलब्ध हो।
30. विकास के सभी कार्य निर्धारित विशिष्टताओं एवं मानकों के आधार पर विकासकर्ता द्वारा सम्पादित कराये जायेंगे। विकासकर्ता द्वारा आंतरिक विकास कार्य का विस्तृत ड्राइंग, डिजाइन व प्रोजेक्ट रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होगी। यह सुनिश्चित करने हेतु विकासकर्ता द्वारा विक्रय योग्य भूमि का 20 प्रतिषत (बीस प्रतिषत) क्षेत्र लीडा के समक्ष/पास बंधक के रूप में रखा जायेगा अथवा विकासकर्ता द्वारा इतनी ही धनराशि की बैंक गारन्टी प्रेषित की जायेगी। विकासकर्ता द्वारा विकास कार्य न कराये जाने अथवा निर्धारित विशिष्टताओं एवं मानकों के अनुरूप न करवाए जाने की स्थिति में बंधक भूखण्डों को विक्रय कर अथवा बैंक गारन्टी को कैश कर द्वारा विकास कार्य लीडा द्वारा सम्पादित कराये जायेंगे। विकास कार्य सम्पादित होने पर समानुपातिक रूप से भूखण्ड अवमुक्त किये जायेंगे अथवा बैंक गारन्टी अवमुक्त की जायेगी।
31. विकासकर्ता द्वारा रेनवाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित स्ट्रक्चर्स की प्रषणगत क्षेत्र की हाईड्रोज्यालोजी के आधार पर उपयुक्तता के संबंध में सेन्ट्रल ग्राउन्ड वाटर बोर्ड तथा उत्तर प्रदेश भूजल विभाग से स्वयं अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
32. विकासकर्ता को विद्युत आपूर्ति यू0पी0पी0सी0एल0 से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है, जिसके लिए विकासकर्ता को स्वयं यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति/अनुमति प्राप्त करनी होगी।
33. विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार सिंचाई विभाग से स्वयं सहमति/अनुमति प्राप्त करनी होगी।
34. विकासकर्ता द्वारा परियोजना में नियमानुसार स्ट्रीट लाइट हेतु सोलर सिस्टम का प्रयोग किया जायेगा। इस हेतु जारी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।
35. विकासकर्ता को योजना में सीवर ट्रीटमेंट प्लांट की क्षमता व डिजाइन को जल निगम के मानकों के अनुसार योजना में करना होगा। निदेशक मंडल द्वारा अनुमोदित मास्टर प्लान- 2031 की नीति के अनुसार कुल जलापूर्ति के 80 प्रतिषत सीवेज की मात्रा की गणना की जायेगी। विकासकर्ता को जनसंख्या के अनुसार सालिड वेस्ट निस्तारण स्थल (गारबेज कलेक्शन सेंटर) हेतु आवश्यक क्षेत्रफल की व्यवस्था विकासकर्ता को स्वयं करनी होगी।
36. विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं यथा जलापूर्ति, सीवरेज, ड्रेनेज, वाह्य विद्युतीकरण, विद्युत आपूर्ति, सालिड वेस्ट मैनेजमेंट, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, पार्क, जल निकासी, लैंडस्केपिंग, वृक्षारोपण इत्यादि के पृथक-पृथक प्लान्स प्रस्तुत करने होंगे।

- विकासकर्ता द्वारा केश फ्लो स्टेटमेंट तथा निर्माण/विकास गतिविधियों हेतु बार चार्ट प्रस्तुत करना होगा, जो सी0ए0 द्वारा सत्यापित होगा। योजना के समस्त कार्य समय सीमा के अंतर्गत पूर्ण करने होंगे। विकासकर्ता द्वारा समस्त आंतरिक विकास कार्य स्वयं के खर्च पर करना होगा। विकास कर्ता द्वारा विकास शुल्क, भवन शुल्क व अनुज्ञा शुल्क इत्यादि नियमानुसार निर्धारित अवधि पर जमा करना होगा तथा यदि भविष्य में मा10 न्यायालय अथवा राज्य सरकार अथवा भारत सरकार द्वारा किसी प्रकार का निर्णय/निर्देश, किन्ही प्रकार के शुल्क अधिरोपित करने के संबंध में जारी किये जाते हैं तो उसके अनुसार विकासकर्ता को शुल्क प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा। विकासकर्ता को अपने बैंक का विवरण भी उपलब्ध कराना होगा, जिसे उसके द्वारा वित्तीय सुविधा प्राप्त की जा रही है।
38. योजना के मरम्मत एवं रख-रखाव के कार्यों के संबंध में मे0 एल्टिडको हाउसिंग इण्डस्ट्रीज लि0 को लीडा द्वारा निर्धारित नीतियों का पालन करना होगा।
  39. विकासकर्ता द्वारा आंतरिक विकास कार्यों का विस्तृत ड्राइंग, डिजाइन व प्रोजेक्ट रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होगी।
  40. आवेदककर्ता द्वारा दिये गये शपथ पत्र के अनुसार सभी गाटों का दाखिल खारिज होने के उपरान्त कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा। उसके बाद ही उपरोक्त गाटों पर अंकित प्लॉटों/भूखण्डों की विक्रय की कार्यवाही की जायेगी।
  41. आवेदनकर्ता द्वारा दिये गये प्रार्थना पत्र के क्रम में प्रदूषण विभाग द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा अन्यथा स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
  42. आवेदनकर्ता द्वारा लेबर सेस या अन्य किसी भी प्रकार की यदि देयता बनती है तो प्राधिकरण में जमा कराना होगा।
  43. किन्ही भी शर्तों का अनुपालन न करने पर ले-आउट मानचित्र की स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी। किसी भी प्रकार के विवाद की स्थिति में निदेशक मंडल का निर्णय अंतिम होगा।
  44. स्ट्रक्चर स्टेब्लिटी प्रमाण पत्र पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने से पूर्व थर्ड पार्टी (आई.आई.टी/आई.ई.टी) से निरीक्षण के उपरान्त ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
  45. भविष्य में यदि कोई पाइप लाइन, हाई टेन्शन लाइन व अन्य के सम्बन्ध में सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र देय होगा।
  46. विकासकर्ता द्वारा विक्रय योग्य भूमि का 20 प्रतिशत के रूप में भूखण्ड संख्या-8,9,14 एवं 15 जो कि प्राधिकरण के पक्ष में बंधक है। इन भूखण्डों की विक्रय सम्बन्धित कार्यवाही पूर्णता प्रमाण प्रमाण पत्र निर्गत होने के उपरान्त ही किया जायेगा। भू-विन्यास के आन्तरिक विकास कार्य अथवा निर्धारित विशिष्टताओं एवं मानकों के अनुरूप न कराये जाने की स्थिति में बंधक भूखण्डों का विक्रय कर विकास कार्य लीडा द्वारा सम्पादित कराये जायेंगे। विकासकर्ता द्वारा भू-विन्यास में विकास कार्य सम्पादित होने पर समानुपातिक रूप से भूखण्ड अवमुक्त किये जायेगे।
  47. अवशेष बाह्य विकास शुल्क धनराशि रु.46,26,409.00 प्राधिकरण कोष में जमा की जानी होगी।

उपरोक्तानुसार स्वीकृत भवन मानचित्र का एक सेट संलग्न कर प्रेषित किया जा रहा है, भवन निर्माण कार्य समाप्त होने के एक माह के अन्दर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये आवेदन पत्र देना होगा तथा बिना कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये भवन उपयोग में नहीं लाया जायेगा।

भवदीय,

*Rashyap*  
20/12/2024  
(बृजेश कुमार कश्यप)

प्रभारी परियोजना अधिकारी

संख्या  
प्रतिलिपि :-

/ 770 / यूपीसीडा / परि०का० / 2024-25

दिनांक

1. अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय (एस०) को सादर सूचनार्थ प्रेषित।
2. संबंधित सहा०प्रबंधक परि० को इस आशय से प्रेषित कि मौके पर स्वीकृत मानचित्र एवं शर्तों के अनुसार ही निर्माण कार्य हो, को सुनिश्चित कराये।

(बृजेश कुमार कश्यप)  
प्रभारी परियोजना अधिकारी