मीरजापुर विन्ध्याचल विकास प्राधिकरण, मीरजापुर

अनुज्ञा–पत्र

सं0. 227/2022–23/मी0वि0वि0प्रा0–निर्माण अनुज्ञा/024 दिनांक: 30 /01/2025

यह अनुज्ञा उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 14 व 15 के अन्तर्गत प्रदान की जाती है । इससे न तो किसी को सम्पत्ति का अधिकार मिलता है, न ही कोई अधिकार अथवा निर्योज्ञता समाप्त होती हैं, न तो सम्पत्ति के अधिकार को प्रभावित करता है और न कोई अन्य वैधानिक प्रभाव होता है तथा 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 अधिकारो के विरूद्ध कोई प्रभाव न रखेगी –

कुन्ज बिहारी लाल रियल्टी प्रा0लि0 बजरिए डायरेक्टर श्री विश्वनाथ प्रसाद अग्रवाल पुत्र स्व0 राधेश्याम अग्रवाल निवासी–बरौंधा अन्दर द्वारा बरौंधा अन्दर स्थित आ0 स 0. 467, 468/2, 147, 469, 471, परगना कंतित, तहसील सदर मीरजापुर पर भूखण्ड क्षेत्रफल 2994.70 वर्ग मीटर पर प्रस्तावित अर्फोडेबल ग्रुप हाउसिंग मानचित्र संख्या 227/22–23 की स्वीकृति उपाध्यक्ष, मीरजापुर विन्ध्याचल विकास प्राधिकरण, द्वारा दिनांक 10.01.2025 को प्रदान की गयी है । तत्क्रम में उपरोक्त स्थल पर अर्फोडेबल ग्रुप हाउसिंग भवन का प्रस्तावित मानचित्र की अनुमति/अनुज्ञा निम्नांकित प्रतिबन्धो के अधीन प्रदान की जाती है :–

01. यदि आवेदक द्वारा कोई महत्वपूर्ण सूचना छिपायी गयी है अथवा गलत सूचना दी गयी है तो उ0 प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15 (9) के अन्तर्गत मानचित्र निरस्त करने योग्य होगा तथा किए गए निर्माण को बगैर अनुमति का मानते हुए अधिनियम के तहत निर्माण के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी जिसमें ध्वस्तीकरण किया जाना भी सम्मिलित होगा एवं आवेदक के विरूद्ध भी विधिक कार्यवाही किया जाएगा ।
02. भवन निर्माण से यदि नाली के सड़क की पटरी अथवा सड़क या नाली के किसी भाग (जो मकान के अग्र भाग, पृष्ठ भाग अथवा उसके आकार के कारण ढक गयी हो) को हानि पहुँचे तो भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात् 15 दिन के अन्दर अथवा विकास प्राधिकरण द्वारा इसके पूर्व लिखित सूचना देने पर गृह स्वामी अपने खर्चे से मरम्मत कराकर पूर्ववत् अवस्था में जिसमें विकास प्राधिकरण को सन्तोष हो जाय, करना होगा
03. गृह निर्माण के समय निर्माणकर्ता को इसका भी ध्यान रखना होगा कि भारतीय विद्युत अधिनियम 1956 (इण्डियन इलेक्ट्रीसिटी रूल्स 1965) नियम 82 का उल्लंघन किसी भी दशा में नहीं होना चाहिये । यह अनुमति बिजली के तारों के नजदीक निर्माण करने का अधिकार नहीं देती है । बिजली के तार को सुरक्षित स्थान तक हटाने के लिए उ0प्र0 राज्य विद्युत परिषद से नियमानुसार निर्माण कर्ता को अनुमति प्राप्त करना होगा ।
04. यदि निर्माण में महायोजना का उल्लंघन होता पाया गया तो निर्माणकर्ता को दी गयी स्वीकृति रद्द समझी जाएगी एवं किया गया निर्माण अनाधिकृत घोषित कर उक्त अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही आरम्भ की जाएगी ।
05. उ0 प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा 15ए (1) के प्राविधानों के अनुरूप पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त होने के पश्चात ही उपभोग/अधिभोग किया जाएगा । आवेदक को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 यथा संशोधित 2011 एवं 2016 में उपविधि के प्रस्तर संख्या 3.1.8 के (i) व (ii) में निर्धारित प्रक्रिया पूर्ण कर प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक है ।
06. समस्त आन्तरिक विकास कार्य (भूमि का समतलीकरण, बरसाती नाले एवं नालियों का निर्माण, आन्तरिक सड़कों का निर्माण, टैंक एवं ट्यूब वेल का निर्माण, विद्युत आपूर्ति एवं मार्ग प्रकाश की व्यवस्था, आन्तरिक सीवर व्यवस्था/ट्रंक सीवर से आन्तरिक सीवर से कनेक्ट करने का कार्य, साइलेन्ट प्रकृति के उचित पावर के जनरेटर को लगाना, पार्क का विकास आदि) आवेदक द्वारा स्वयं करना होगा तथा मानक के अनुसार पूर्ण करते हुए मी0वि0वि0प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जाएगा । इसके उपरान्त ही फ्लैटों का क्रय–विक्रय नियमानुसार किया जायेगा। आन्तरिक विकास कार्य में धनराशि की बढ़ोत्तरी होने पर आवेदक स्वयं इसका वहन करेगे ।
07. आवेदक को निर्माण कार्य के दौरान स्थल पर 4x3 वर्ग फिट का एक बोर्ड लगाकर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र से सम्बन्धित विवरण अंकित करना अनिवार्य होगा । जिसमें आर्किटेक्ट/इंजीनियर का विवरण भी अंकित होगा ।

08. रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्थल पर विकसित करना अनिवार्य होगा, इस सम्बन्ध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र सं0 GW 704140 दिनांक 25.01.2025 को प्रस्तुत किया गया है। स्थल पर रेन वाटर हार्वेस्टिंग का सत्यापन भूगर्भ जल/लघु सिंचाई विभाग द्वारा कराना होगा तथा मानचित्र में दर्शित सोलर वाटर हीटिंग संयत्र को नियमानुसार लगाना अनिवार्य होगा अन्यथा उ0 प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही की जाएगी ।

09. स्थल पर न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग ग्रीनरी तथा स्थल पर 462.50 वर्ग मीटर क्षेत्रफल में ग्रीन एरिया/पार्क का विकास प्रस्तावना के अनुरूप किया जाएगा। आवश्यक वृक्ष/पेड लगाने होंगे तथा लैण्ड स्केपिंग प्लान में दर्शित सभी वृक्षों/पेड़ों को हरा-भरा रखने हेतु विकासकर्ता/रजिडेन्स वेलफेयर सोसाइटी बाध्य होगी ।

10. स्थल पर अर्फोडेबल ग्रुप हाउसिंग भवन नियमानुसार स्ट्रक्चरल डिजाइन तथा अर्ह स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में भूकम्परोधी विधि से निर्माण कराना अनिवार्य होगा ।

11. न0पा0 परिषद मीरजापुर- कार्यालय के पत्रांक 79/वि0रा0/2024-25 दिनांक 06.05.2024 का अनुपालन बाध्यकारी होगा । (छायाप्रति संलग्न) ।

12. **विद्युत विभाग मीरजापुर**- कार्यालय अधिशासी अभियन्ता विद्युत वितरण खण्ड द्वितीय, पूर्वांचल विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, फतहां मीरजापुर के पत्रांक- 2403/वि0वि0खं0-द्वि(मी0) दिनांक 16.04.2024 का अनुपालन बाध्यकारी होगा । संयोजन एवं विद्युत भार की स्वीकृति की जिम्मेदारी आवेदिका/विकासकर्ता का होगा । विद्युत कनेक्शन एवं ट्रान्सफार्मर स्थापना पर होने वाले व्यय की जिम्मेदारी विकासकर्ता/कम्पनी की होगी । (छायाप्रति संलग्न) । (छायाप्रति संलग्न) ।

13. **अग्नि शमन विभाग,मीरजापुर** - कार्यालय के यूआईडी सं0. UPFS/2024/114794/mzp/Mirzapur/1267/CFO दिनांकः 16.04.2024 का अनुपालन बाध्यकारी होगा । (छायाप्रति संलग्न) ।

14. **जलकल विभाग**- न0पा0प0मीरजापुर- कार्यालय के पत्रांक 38/ज0क0/2024-25 दिनांक 22.04.2024 का अनुपालन बाध्यकारी होगा । (छायाप्रति संलग्न) ।

15. प्रस्तुत मानचित्र के सम्बन्ध में सम्बन्धित जिला प्रशासन/ विभागों जैसे- 01-अग्नि शमन विभाग, 02- विद्युत विभाग, 03-तहसील सदर, मीरजापुर, 04-सहायक निदेशक विद्युत सुरक्षा मीरजापुर, 05-अधिशासी अधिकारी नगर पालिका परिषद, मीरजापुर, 06-जल कल विभाग, नगर पालिका परिषद, मीरजापुर, 07-यातायात विभाग, मीरजापुर इत्यादि से सभी आवश्यक अनापत्ति प्राप्त कर व इनका नियमानसुार पालन किया जाना अनिवार्य होगा ।

16. मी0वि0वि0प्राधिकरण द्वारा भू-स्वामित्व का निर्धारण नहीं किया जाता है और न ही मानचित्र की स्वीकृति से भू-स्वामित्व सम्बन्धी अधिकार ही प्राप्त होता है । मी0वि0वि0 प्राधिकरण स्वामित्व सम्बन्धी वाद/विवाद का निस्तारण करने वाली संस्था/अभिकरण नहीं है । भविष्य में भू-स्वामित्व के सम्बन्ध में सक्षम स्तर/राज्य सरकार/न्यायालय द्वारा ही निर्णय लिया जाएगा जो आवेदिका/विकासकर्ता पर बाध्यकारी होगा ।

17. मा0 न्यायालय में कोई वाद होने अथवा उत्पन्न होने की स्थिति में प्रदत्त स्वीकृति मा0 न्यायालय के निर्णय के अधीन होगी । स्वामित्व सम्बन्धी किसी भी विवाद पर मानचित्र स्वतः निरस्त समझा जाएगा

18. प्राधिकरण/प्रशासन द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों/शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा तथा प्राधिकरण द्वारा भविष्य में यदि बढ़े विकास शुल्क अथवा त्रुटिवश या भूलवश गणना में छूटे अन्य किसी शुल्क को आरोपित कर मांग की जाती है तो वह शुल्क आवेदिका को प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा

19. निर्माण कार्यो में लेबर एक्ट, नेशनल सेफ्टी काउंसलिंग के प्राविधानों का पालन करना होगा।

20. यह स्वीकृति पत्र केवल 05 वर्ष की अवधि के लिए वैध है ।

21. स्थल पर भूतल के नीचे खुदाई करने हेतु खनिज विभाग से अनुमति/अनापत्ति प्राप्त करना होगा।

22. पानी की व्यवस्था के लिए मानचित्र में दर्शित बोर वेल हेतु सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड से अनुमति/अनापत्ति प्राप्त करना होगा ।

23. शासन के सेफ सिटी संकल्पना के तहत सी0सी0 टीवी0 कैमरों की पर्याप्त संख्या में आवेदक द्वारा स्वयं अपने खर्चे पर लगाना होगा ।

24. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 यथा संशोधित 2011, 2016 एवं 2018 के उपविधि 2.1.6 एवं 2.1.7 के प्राविधानानुसार निम्नवत प्रतिबन्धों का अनुपालन किया जाना होगा -

- अनुज्ञा के अधीन विकास प्रारम्भ करने पर आवेदक द्वारा उसकी सूचना विहित प्रपत्र (परिशिष्ट –2) में दी जाएगी । (2.1.6)
- 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 । (2.1.7)

25. प्रोजेक्ट के निर्माण में प्रयुक्त सामग्री एवं उत्सर्जित मलवा अपने परिसर में ही रखा जाना होगा । इस हेतु दिए गए शपथ पत्र सं0. GS 990033, दिनांक 03.06.2024 का अक्षरशः पालन बाध्यकारी होगा।
26. नियमानुसार उ0प्र0 रेरा (उ0प्र0 रीयल स्टेट रेगुलेटरी अथारिटी में पंजीकरण कराना अनिवार्य होगा और रियल स्टेट एण्ड डेवलपमेन्ट एक्ट 2016 एवं उसके अधीन प्रख्यापित नियमों/विनियमों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा) । रेरा में पंजीकरण की प्रति प्राधिकरण में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा। यू0पी0 रेरा के समस्त प्रभारी शर्तों/प्रतिबन्धों का अनुपालन किया जाना बाध्यकारी होगा ।
27. आवेदक/सम्बन्धित इंजीनियर द्वारा प्रस्तुत लेबर सेस हेतु आन्तरिक विकास कार्य के प्रोजेक्ट व्ययानुमान/स्टीमेट रू0. 23,99,29,123.00 का प्रस्तुत किया गया, तदनुसार इसकी 1 प्रतिशत धनराशि रू0. 23,99,291.00 के सम्बन्ध में अन्तिम अनापत्ति श्रमायुक्त कार्यालय से प्राप्त करना होगा।
28. पार्क एवं रोड इत्यादि का अतिक्रमण विकासकर्ता/कम्पनी/रजिडेन्स वेलफेयर सोसाइटी द्वारा नहीं किया जाएगा । अन्यथा की स्थिति में मीरजापुर विन्ध्याचल विकास प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार उ0 प्र0 एवं विकास अधिनियम 1973 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही की जाएगी ।
29. उ0प्र0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2011 (अथवा अधतन) का पालन करना अनिवार्य होगा। आवेदक/विकासकर्ता को स्थल पर निर्माण कार्य पूर्णकर तथा नियमानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए पूरे कैम्पस/अपार्टमेन्ट को स्थानीय प्रशासन अथवा रेजिडेन्स वेलफेयर सोसाइटि का गठन कराते हुए इसे नियमानुसार सर्विसेस इत्यादि का मेन्टनेन्स व रखरखाव करने के लिए स्थानान्तरित किया जायेगा।

संलग्नकः स्वीकृत मानचित्र एक सेट।

सचिव,
मीरजापुर विन्ध्याचल
विकास प्राधिकरण,
मीरजापुर
25-01.2025