प्रयागराज विकास प्राधिकरण, प्रयागराज

पत्रांक :02 / प्र0अ0(त0स0) / जोन–5 / इन्टीग्रेटेड / वि0प्रा0 / 2020–21 दिनांक :27/ 02 / 2021

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 प्रस्तावित तलपट 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 अनुभव वर्मा, डायरेक्टर, अभ्यान बिल्डकॉन प्रा0लि0 लीड मेम्बर, न्यू सनसिटी कन्सोर्शियम मौजा–अन्दॉवा एवं मौजा–बन्धवॉ ताहिरपुर, परगना झूँसी, तहसील–फूलपुर, जनपद प्रयागराज के जोन संख्या (5) के अर्न्तगत प्रस्तावित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014 के तहत लाईसेन्स प्राप्त न्यू सनसिटी टाउनशिप के तलपट मानचित्र की स्वीकृति उपाध्यक्ष, प्र0वि0प्रा0 द्वारा दिनांक 18–02–2021 को निम्नांकित प्रतिबन्धो के अधीन प्रदान की गयी 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 प्रकिया पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक है।
2. यह स्वीकृति अनन्तिम (Provisional) स्वीकृति के रूप मे होगी। निर्माण / विकास कार्य 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 540 अद्द वृक्ष लगाना होगा तथा वृक्षो को हरा–भरा रखने का दायित्व आवेदक / विकासकर्ता का होगा।
5. रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली मानक के अनुसार पूर्ण कराते हुए भू–गर्भ जल विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना अनिवार्य होगा। तत्पश्चात् ही जमा एफ0डी0आर0 अवमुक्त किया जायेगा।
6. भवन का निर्माण कार्य भूकम्परोधी मानको पर ही करना होगा, भवन की संरचना एवं सुरक्षा एवं गुणवत्ता का दायित्व आवेदक / विकासकर्ता कम्पनी का होगा।
7. भवन का निर्माण कार्य स्ट्रक्चरल मानको पर करना होगा।
8. स्वीकृत D.P.R एवं तलपट मानचित्र के अनुसार आन्तरिक विकास कार्य के अन्तर्गत रोड, सीवर, पार्क, विद्युत, वाटर लाईन, इलेक्ट्रिक कार्य, नालियॉ एवं क्रॉसिंग, कूड़े घर आदि का निर्माण विकासकर्ता कम्पनी को स्वयं करना होगा।
9. बन्धक रखी गयी भूमि पर स्वामित्व के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का विवाद उत्पन्न होने पर प्राधिकरण द्वारा वैधानिक कार्यवाही की जायेगी, जिसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आवेदक / विकासकर्ता कम्पनी की होगी।
10. प्रस्तुत भू–विन्यास मानचित्र में सृजित किये भूखण्डों का उपविभाजन निषिद्ध होगा।

–2

11. **O.D.R** मार्ग से योजना को जाने वाले 30 मीटर चौड़ी सड़क की भूमि की व्यवस्था विकासकर्ता को स्वयं करनी होगी, जिस हेतु विकासकर्ता द्वारा भू–स्वामी से अण्डर टेकिंग एवं आबादी के परिवार रजिस्टर तथा भूखण्ड के खसरे की प्रति दी गयी है। इस हेतु दिये गये शपथ पत्र (30AE559317 दिनांक 19.01.2021) का अक्षरशः अनुपालन बाध्याकारी होगा।
12. 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 कराना होगा एवं उ0प्र0 भू–सपंदा (विनियम) अधिनियम में निर्धारित नियम एवं शर्तो का अनुपालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।
13. आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी द्वारा दिये गये शपथ पत्र (CF 470008, CF 470007 दिनांक 18.01.2021) के शपथ संख्या–1 से 12 तक का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
14. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014 (लाईसेन्स आधारित प्रणाली) में दिये गये सभी शर्तो/मानको का अनुपालन नीति के अनुसार करना आवश्यक है। प्रोजेक्ट में कोई भी विवाद उत्पन्न होने पर इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014 में निहित नियमो/शर्तो के अधीन निस्तारण किया जायेगा।
15. विकास कार्यो में लेबर एक्ट, नेशनल सेफ्टी काउंसिल के प्राविधानो का पालन करना होगा।
16. प्रमुख सचिव, उ0प्र0 शासन, राजस्व अनुभाग–2 लखनऊ के शासनादेश संख्या–996/एफ–1– 2–2003 दिनांक 02.07.2003 में निर्देश दिये गये हैं कि मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या–4787/2001 हिंच लाल तिवारी बनाम कमला देवी में पारित आदेश दिनांक 25.07.2001 के प्रस्तर–1 के अनुसार राजस्व अभिलेखों में जिस भूमि का अंकन तालाब के रूप में है, उसे तालाब के स्वरूप में रखा जाय और उपयोगी बनाया जाय।
17. ग्राम पंचायतो/स्थानीय प्राधिकरणो के प्रबन्धन में निहित भूमियो के पुर्नग्रहण एवं विनियम हेतु सामान्य सिद्वान्तो के निर्धारण हेतु उ0प्र0 शासन, राजस्व अनुभाग–1 लखनऊ से जारी शासनादेश सं0–744/एक–1–2016–20(5)/2016 दिनांक 03 जून, 2016 के अनुच्छेद 5(6) व 5(11) में दिये गये प्रावधानो का अनुपालन करना अनिवार्य होगा, इस हेतु आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी द्वारा दिये गये शपथ पत्र (CF 855089 दिनांक 18.02.2021) का अक्षरशः अनुपालन करना बाध्यकारी होगा।
18. रिट याचिका (सी) 13029/1985 एम0सी0 मेहता बनाम भारत संघ व अन्य में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिये गये निर्देशो के क्रम में शासनादेश संख्या–1220/आठ–3–19–23विविध/2016 दिनांक 04 नवम्बर, 2019 के प्राविधानानुसार निर्माण गतिविधियो से उत्सर्जित धूल तथा वायु प्रदूषण के प्रभावी रोक–थाम हेतु निम्नवत् व्यवस्था की जाय :–

- निर्माण सामग्री को निर्धारित स्थलों पर ढक कर रखा जाय तथा समुचित प्रकार से पानी का छिड़काव किया जाय।
- निर्माण सामग्री को लाने व ले जाने वाले वाहनों के टायरों/बॉडी की भली–भांति धुलाई की जाय तथा निर्माण सामग्री को ढक कर ले जाया जाय।
- निर्माण एवं ध्वस्तीकरण से जनित अपशिष्ट को निर्धारित स्थल तक ढक कर ले जाया जाय तथा सड़कों के किनारे अनियंत्रित रूप से एकत्रित न किया जाय।

–3

19. प्रोजेक्ट में 498 आवासीय भूखण्ड सृजित किये गये है, स्वीकृत आवासीय भूखण्डो के सापेक्ष 10–10% ie. अर्थात् 50–50 EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटो का निर्माण बाध्यकारी है। प्रोजेक्ट में इन श्रेणी के फ्लैटो के निर्माण हेतु कम्पनी/विकासकर्ता द्वारा 56–56 EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटो का निर्माण भूतल+3 तल पर अलग ब्लाक के रूप में प्रस्तावित किया गया है। आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी को भूखण्डीय विकास के साथ–साथ अनुपातिक रूप से EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटो का निर्माण कराना होगा। EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटो का आवंटन प्रभावी शासनादेश के प्रावधानानुसार ही होगा।
20. ले–आउट में निर्धारित एरिया में पार्क का विकास कार्य अनिवार्य रूप से करना होगा एवं पार्क में कोई स्थायी/अस्थायी निर्माण अनुमन्य नही होगा।
21. स्वीकृत प्रोजेक्ट में सामुदायिक सुविधाओं के अन्तर्गत नर्सरी/प्राईमरी स्कूल, चिकित्सा सुविधा, आंगनबाड़ी केन्द्र, सामाजिक सुविधा, व्यवसायिक काम्पलेक्स के मानचित्र पृथक रूप से स्वीकृत कराने होंगे।
22. सृजित आवासीय भूखण्ड 498 के भूखण्ड धारको को प्रयागराज विकास प्राधिकरण से भवन मानचित्र नियमानुसार स्वीकृत कराना होगा।
23. प्राधिकरण एवं मेसर्स अभ्यान बिल्डकॉन प्रा0लि0 थ्रू डायरेक्टर अनुभव वर्मा के मध्य निष्पादित विकास अनुबन्ध में उल्लिखित शर्तो 1 लगायत 22 में निहित शर्तो/प्रतिबन्धो का अनुपालन बाध्यकारी होगा।
24. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के प्रस्तर–11.1 के अनुसार आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य किये जाने के मद में प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखी जाने वाली 20 प्रतिशत भूमि (11577.00 वर्गमी.) विकासकर्ता द्वारा विशिष्टियो के अनुरूप जैसे–जैसे विकास कार्य पूर्ण किये जायेंगे, उसी अनुपात में बन्धक रखी गयी भूमि विकासकर्ता के पक्ष में अवमुक्त की जायेगी। विकासकर्ता को परफार्मेन्स गारन्टी के प्रस्तर–11.1 का अक्षरशः अनुपालन बाध्याकारी होगा।
25. EWS/LIG भवनो के निर्माण के परफार्मेन्स गारन्टी के रूप में भूमि बन्धक रखी जानी है। आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी द्वारा लाईसेन्स निर्गत किये जाने की प्रकिया में विकासकर्ता कम्पनी द्वारा क्षेत्रफल 10267.83 वर्गमी. अर्थात् 2.537 एकड़ भूमि बन्धक रखी गयी है। EWS/LIG भवनो के निर्माण के लिये परफार्मेन्स गारन्टी के रूप में कोई पृथक भूमि बन्धक नही रखी जा रही है, बल्कि पूर्व में लाईसेन्स की प्रकिया में बन्धक रखी गयी भूमि यथावत् प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रहेगी। बन्धक रखी गयी भूमि को विकसित किये जाने का अधिकार विकासकर्ता का होगा, परन्तु उस पर निर्मित/सृजित किसी सम्पत्ति का विक्रय प्राधिकरण से उक्त भूखण्ड अवमुक्त होने के उपरान्त ही किया जाय।
26. प्राधिकरण/शासन द्वारा समय–समय पर जारी आदेश/शासनादेशो का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा तथा प्राधिकरण द्वारा भविष्य में यदि बढ़े विकास शुल्क अथवा त्रुटिवश या भूलवश गणना में छूटे अन्य किसी शुल्को को आरोपित कर मॉग की जाती है तो वह शुल्क प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।
27. प्र0वि0प्रा0 द्वारा भू–स्वामित्व का निर्धारण नही किया जाता है और न ही मानचित्र की स्वीकृति से भू–स्वामित्व सम्बन्धी अधिकार ही प्राप्त होता है। प्रयागराज विकास प्राधिकरण स्वामित्व सम्बन्धी विवाद का निस्तारण करने वाली संस्था/अभिकरण नही है। भविष्य में भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में सक्षम स्तर/राज्य सरकार/न्यायालय द्वारा जो निर्णय लिया जायेगा, आवेदक पर बाध्यकारी होगा।

–4

28. राज्य पर्यावरण प्राधिकरण (SEIAA) के कमेटी SEAC की 494वीं बैठक की कार्यवृत्त संलग्न की गयी है, जिसके RESOLUTION AGAINST AGENDA NO-08 की टिप्पणी निम्नवत् है "The committee discussed the matter and recommended to grant the environmental clearance for the above project proposal along with general conditions as earlier prescribed by authority for construction project and following specific conditions:" (पतांकित) उक्त के दृष्टिगत विकासकर्ता कम्पनी को पर्यावरण (SEIAA) की अनापत्ति अनिवार्य रूप से अतिशीघ्र उपलब्ध करानी होगी।
29. विद्युत कनेक्शन एवं ट्रान्सफार्मर स्थापना पर होने वाले व्यय की जिम्मेदारी आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी की होगी। विकासकर्ता के आवंटियो/भूखण्ड–धारको को व्यक्तिगत कनेक्शन PuVVNL से प्राप्त करना होगा।
30. भविष्य में यदि स्वामित्व के बिन्दु पर किसी न्यायालय द्वारा डीड निरस्त की जाती है या अन्य किसी विवाद के कारण स्वामित्व पर कोई विपरीत प्रभाव पड़ता है तो स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त (बिना किसी कारण बताओ नोटिस के) कर दिया जायेगा। मानचित्र की स्वीकृति से भौमिक अधिकार प्राप्त नही होगा।
31. माननीय न्यायालय में कोई वाद होने अथवा उत्पन्न होने की स्थिति में प्रदत्त स्वीकृति माननीय न्यायालय के निर्णय के अधीन होगी, स्वामित्व सम्बन्धी किसी भी विवाद पर मानचित्र स्वतः निरस्त समझा जायेगा।
32. 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 अर्न्तगत मानचित्र निरस्त करने योग्य होगा।
33. उपर्युक्त शर्तो को पूर्ण करने तथा मानचित्र की प्रति प्राप्त करने के उपरान्त ही मानचित्र स्वीकृत माना जायेगा। Conditions से Material/Substantial विचलन की स्थिति में प्रस्ताव स्वतः निरस्त हो जायेगा तथा इस आधार पर की गयी समस्त कार्यवाहियॉ अकृत एवं शून्य समझी जायेगी।
34. विभिन्न समय पर जारी शासनादेश व नियमों का पालन करना होगा तथा प्राधिकरण यदि कोई शुल्क आरोपित करता है तो उसे कम्पनी को जमा करना होगा।
35. यह स्वीकृति इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014 में दिये गये प्रावधानो के अनुसार लाईसेन्स निर्गमन से 08 वर्षो की अवधि के लिए है।
36. 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।
37. 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।

27/7/23

अधिशासी अभियन्ता/
प्रभारी अधिकारी (त0स0)