IS15700:2018

सेवोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

कार्यालय वास्तुकला एवं नियोजन अनुभाग

नीलगिरी काम्पलैक्स, व्दितीय तल, इन्दिरा नगर, लखनऊ, 226016

भारतीय मानक ब्यूरो IS15700

पत्रांक- 532 /इन्टीग्रेटड/सी०ए०पी०/ दिनांक-20/02/२०२५

सेवा में,

बिहानी कन्सट्रक्शन्स प्रा०लि०,

1- स्थायी पता-64,167, हीरा पथ, मानसरोवर, जयपुर, राजस्थान-302020

2- स्थानीय पता-बिहानी कन्सट्रक्शन प्रा०लि०,

शॉप नं०-106 एस एस एल ए-आर्केड प्रथम तल/106 जी०एच०-7,

ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी०, श्रष्टि एवं संस्कृति गाँव, सरसवा, अर्जुनगंज-226002

विषयः-<u>उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति-2023 के अन्तर्गत मै० बिहानी कन्सट्रक्शन्स प्रा०लि० के लखनऊ जनपद में उत्तरगाँव, तहसील-मोहनलालगंज, लखनऊ में 50.00 एकड़ भूमि पर तलपट मानचित्र निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।</u>

महोदय,

उपरोक्त विषयक कृपया अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड लखनऊ-09 के पत्र संख्या-203/Y-65/07 दिनांक-13-02-2025 द्वारा डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक-13-02-2025 निष्पादित होने की सूचना प्राप्त होने के फलस्वरूप विकासकर्ता मै० बिहानी कन्सट्रक्शन्स प्रा०लि० कन्सॉर्शियम की 50.00 एकड़ हेतु स्वीकृत डी०पी०आर० के अन्तर्गत विकास कर्ता के स्वामित्व की 46.22 एकड़ भूमि पर भूखण्डीय विकास की अनुमति हेतु ले-आउट की स्वीकृति निम्न शर्तों के अधीन प्रदान की जाती हैः-

1. स्वीकृत तलपट मानचित्र की वैधता अवधि पाँच वर्ष (दिनांक-20.02.25 से 19.02.30 तक) होगी।
2. यह स्वीकृति डी०पी०आर० के अनुमोदन के क्रम में इस कार्यालय के पत्र संख्या-386/सी०ए०पी०/2025/दिनांक-05-02-2025 में उल्लिखित शर्तों के अधीन स्वीकृति प्रदान की जा रही है। परिषद एवं मै० बिहानी कन्सट्रक्शन्स प्रा०लि० कन्सॉर्शियम के मध्य किये गये डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की शर्ते तलपट मानचित्र पर भी लागू होंगी व तलपट मानचित्र डी०पी०आर० का भाग होगा।
3. यह ले-आउट/मानचित्र स्वीकृति योजना क्षेत्रफल 50.00 एकड़ में से विकासकर्ता के स्वामित्व की 46.22 एकड़ भूमि पर ही क्रियान्वित की जानी है। अन्य के स्वामित्व की भूमि पर किसी भी प्रकार के विकास/निर्माण की अनुमति नहीं दी जा रही है व न ही अन्य के स्वामित्व की भूमि पर तलपट ले-आउट/मानचित्र स्वीकृत माना जायेगा।
4. विकासकर्ता द्वारा निम्नानुसार भूमि बन्धक रखी गयी है, जिस पर विकासकर्ता को विकास कार्य करने का अधिकार होगा, परन्तु उस पर निर्मित/सृजित किसी सम्पत्ति को विक्रय करने अथवा उसमें 'थर्ड पार्टी इन्ट्रेस्ट' उत्पन्न करने का अधिकार नहीं होगाः-

क्र०सं०	बन्धक भूमि का विवरण	भूमि का क्षेत्रफल (एकड़ में)
1.	परफार्मेन्स गारण्टी के मद् में विक्रय योग्य 20 प्रतिशत भूमि	5.27
2.	ई०डब्लू०एस० एवं एल०आई०जी० भवनों के सापेक्ष विक्रय योग्य 10 प्रतिशत भूमि	2.64
3.	नगर विकास शुल्क एवं ग्राम विकास शुल्क के सापेक्ष देय अवशेष धनराशि हेतु बन्धक विक्रय योग्य भूमि	2.59
	कुल भूमि	10.50

5. विकासकर्ता द्वारा तलपट मानचित्र के सापेक्ष सर्विसेज़ व नेटवर्क डिजाईन ड्राइंग्स उपलब्ध करायी जायेगी।
6. प्रश्नगत तलपट मानचित्र के अन्तर्गत स्थित ग्राम समाज/सरकारी भूमि का जब तक विधिवत पुर्नग्रहण नहीं हो जाता है तब तक विकासकर्ता उसे यथावत् रखेगा। जिसका पूर्ण स्वामित्व नगर निगम/सिचांई विभाग/जिलाधिकारी लखनऊ का होगा तथा उक्त भूमि पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
7. निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् परिषद से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
8. तलपट मानचित्र स्वीकृति उपरान्त निर्माण से पूर्व समस्त भूखण्डों के मानचित्र नियमानुसार सक्षम स्तर से अलग से स्वीकृत कराने होंगे।
9. योजना स्थल पर स्वीकृत तलपट मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन-सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
10. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2018 (यथासंशोधित-2023) के प्रस्तर 2.2.3 के प्राविधानों के अनुसार योजना में वृक्षारोपण का कार्य कराना होगा।
11. तलपट मानचित्र में समस्त मार्गों के क्रास सेक्शन व इण्टरसेक्शन डिटेल आई०आर०सी० के अनुसार ही स्थल पर क्रियान्वित किये जायेंगे।
12. वर्षा जल संचयन हेतु नियमानुसार रेन वॉटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान करना होगा।
13. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, इलेक्ट्रिक सब स्टेशन आदि मूलभूत आवश्यकताओं के लिये आरक्षित भूमि निःशुल्क उपलब्ध करानी होगी।
14. अन्य की भूमि हेतु पहुँच मार्ग बाधित नहीं किया जायेगा।
15. आर०डब्लू०ए० एवं विकासकर्ता के मध्य वाद-विवाद की स्थिति में समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा।
16. जो भूमि विकासकर्ता के कब्ज़े में नहीं है उस पर विकास कार्य करने एवं सम्पत्ति क्रय-विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय करने के पश्चात् होगा।
17. प्रश्नगत योजना का रेरा में पंजीकरण कराकर प्रस्तुत किया जाना होगा।
18. योजनान्तर्गत समस्त निर्माण/विकास कार्यों के साथ-साथ एल०आई०जी० एवं ई०डब्लू०एस० तथा सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/निर्माण भी अन्य भवनों की स्वीकृत के साथ-साथ समानुपातिक रूप से स्वीकृत कराकर आरम्भ करना होगा। यदि एल०आई०जी०/ई०डब्लू०एस० भूखण्डों पर वांछित ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० भवनों की पूर्ति नहीं होती है तो वांछित अवशेष एल०आई०जी०/ई०डब्लू०एस० भवनों की प्रतिपूर्ति अन्य भूखण्डों पर करनी होगी।
19. योजनान्तर्गत अवशेष भूमि क्रय अथवा डेवलपर एग्रीमेन्ट से प्राप्त करने की स्थिति में सम्पूर्ण योजना का तलपट मानचित्र अन्तिम रूप से स्वीकृत कराया जायेगा जिस हेतु देय शुल्क तत्समय प्रभावी नियमों एवं शर्तों के अधीन देय होंगे।
20. भविष्य में यदि परिषद द्वारा कोई बढ़ा हुआ शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क की मांग की जाती है तो विकासकर्ता को जमा करना होगा।
21. समस्त अवस्थापना सुविधाओं हेतु समस्त विकास/निर्माण कार्य पी०डब्लू०डी०, यू०पी०पी०सी०एल०, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2018, एन०बी०सी० एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के

अनुसार स्थल पर कराये जाने होंगे। समस्त विकास/निर्माण कार्यों की गुणवत्ता की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।

22. यह तलपट मानचित्र स्वीकृति विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचनाओं/अभिलेखों के आधार पर प्रदान की जा रही है। सूचनाओं/अभिलेखों के विवाद की स्थिति में यह मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
23. समय-समय पर शासन द्वारा निर्गत शासनादेश/निर्देश मान्य होंगे।

संलग्नकः-उपरोक्तानुसार ले-आउट प्लान की प्रति।

भवदीय

(संजीव कश्यप)
मुख्य वास्तुविद् नियोजक

पृ०सं०-…………………/उक्त/तद्दिनांक-…………/………../२०२५

प्रतिलिपिः- निम्निलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1- अधीक्षण अभियन्ता, अवध विहार वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, वृन्दावन योजना, लखनऊ।
2- अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड लखनऊ-09, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, वृन्दावन योजना, लखनऊ।
3- वास्तुविद् नियोजक, वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-प्रथम, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, नीलगिरि कॉम्पलैक्स, इन्दिरा नगर, लखनऊ।

मुख्य वास्तुविद् नियोजक