कार्यालय : बरेली विकास प्राधिकरण
विकास ज्योति, प्रियदर्शिनी नगर, पीलीभीत रोड, बरेली।

पत्रांक सं० 5995 मा०/का० बी० डी० ए०/2015 दिनाँक : 30-12-15

माँग–पत्र

बरेली विकास क्षेत्र की सीमा में भवन निर्माण विकास हेतु

नन्दी बिल्डवैल प्रा०लि० द्वारा डायरेक्टर
श्री भावेश अग्रवाल
पुत्र श्री हरीश कुमार अग्रवाल
निवासी–264/2, इन्द्रानगर, बरेली।
निर्माण स्थल– पार्ट ऑफ खसरा नं0–546 व 547 सुर्खा छावनी, बरेली।

आपके द्वारा कार्यालय मे दिनांक 31–08–15 को प्रस्तुत **मानचित्र सं०–126/02/जी0एच0/15** पर बिल्डिंग सेल द्वारा आगणित शुल्क के रूप में **धनराशि रू0–87,88,446/–** की गणना करते हुए उक्त मानचित्र पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 19–12–15 को निम्न शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की गयी है। आगणित शुल्क आदि का विवरण निम्नवत हैः–

देय शुल्कों की गणना–

उपविभाजन शुल्क–	50207640x1%=	Rs.	502076.40
विकास शुल्क–	2096.56x700.00=	Rs.	1467592.00
निरीक्षण शुल्क–	7133.85x11.00=	Rs.	78472.35.00
प्लान फीस–	58.00x101.00=	Rs.	5858.00
अन्य चार्ज– (1.5 एफ.ए.आर. से अधिक)	$\frac{(4903.89-3144.84)\times 23947.63\times 40\%}{2.5}$	Rs.	6740012.56
पूर्व में जमा प्लान फीस–	(–)	Rs.	5555.00
	Total	Rs.	8788446.31
	say	Rs.	8788446.00
आन्तरिक विकास शुल्क–	2096.56x781.00=	Rs.	1637413.00
अथवा बैंक गारन्टी–	1637413.00x1.25=	Rs.	2046767.00

शर्तें :–

1. स्वीकृत मानचित्र स्वीकृति पत्र में अंकित शर्तों के साथ ही वैध होगा।
2. निर्माण हेतु प्रदत्त अनुज्ञा मानचित्र निर्गत की दिनांक से 05 वर्ष की अवधि के लिए ही वैध होगी।
3. अनुज्ञा के अनुसार भवन का उपयोग उसी प्रयोजनार्थ किया जाना अनिवार्य है जिस हेतु अनुज्ञा प्रदान की गयी है।
4. प्रदत्त अनुज्ञा उत्तर प्रदेश शासन द्वारा समय–समय पर पारित आदेशों के अधीन रहेगी एवं पक्ष द्वारा इसका अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।
5. अनुज्ञा के अधीन निर्माण प्रारम्भ करने पर उसकी सूचना विहित प्रपत्र (परिशिष्ट–5) में आवेदक/भवन स्वामी द्वारा विकास प्राधिकरण को देना अनिवार्य तथा निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के उपरान्त भवन में अध्यासन से

पूर्व निर्माण कार्य का पूर्णता/अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक है। पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना भवन अथवा उसके किसी अंश का कोई उपयोग नहीं किया जायेगा।

6. प्रस्तावित भवन निर्माण के अन्तर्गत भवन निर्माण उपनिधि–2008 एवं शासनादेश की अपेक्षाओं के अनुरूप सोलर पैसिव प्रणाली की स्थापना अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करनी होगी।

7. प्रस्तावित भवन निर्माण के अन्तर्गत भवन निर्माण उपविधि–2008 एवं शासनादेश की अपेक्षाओं के अनुरूप रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करनी होगी।

8. शासनादेश के अनुरूप स्थल पर वृक्षों का रोपण कराना अनिवार्य है।

9. प्रदत्त अनुज्ञा किसी भी समय प्राप्त प्रत्यावेदन पर अथवा अन्य प्रकार से यह ज्ञात होने पर कि यदि आवेदक/भवन स्वामी द्वारा प्रस्तावित निर्माण की अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत मिथ्या वर्णित अभिलेखों के प्रस्तुतीकरण के आधार पर प्राप्त की गयी है, पायी जाती है, तो यह अनुज्ञा स्वतः निरस्त समझी जायेगी तथा इस अनुज्ञा के आधार पर किया गया कोई भी कार्य/निर्माण ऐसी अनुज्ञा के बिना किया समझा जायेगा अर्थात् अवैध होगा तथा उसके विरूद्ध अन्य कार्यवाही के साथ–साथ भारतीय दण्ड संहिता की धारा 193 के अन्तर्गत मुकदमा भी चलाया जा सकता है।

10. स्वीकृत मानचित्र की प्रति निर्माण स्थल पर सदैव रखना अनिवार्य है, जिसे प्राधिकरण द्वारा अधिकृत अधिकारी निरीक्षण के दौरान देख सके।

11. समस्त निर्माण मानचित्र में दिये गये विवरण के अनुसार किया जायेगा। निर्माण के दौरान यदि स्वीकृत प्लान में यदि कोई विचलन है, या विचलन किया जाना अभिप्रेत है तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने से पूर्व प्राधिकरण से अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक है।

12. आवेदक/भवन स्वामी द्वारा निर्माण के समय भवन निर्माण सामग्री को अपने भूखण्ड परिसर में ही एकत्र करना होगा तथा निर्माण कार्य के दौरान किसी भी प्रकार की सरकारी अस्थायी भूमि पर अतिक्रमण नहीं किया जायेगा।

13. मानचित्र में जो पार्क/खुला स्थान/पार्किंग दर्शायी गयी है, उसका उपयोग पार्क/खुला स्थान/पार्किंग के रूप में ही किया जायेगा।

14. सम्बन्धित भवन स्वामी/आर्कीटैक्ट की यह जिम्मेदारी होगी हर 3 माह में प्राधिकरण अधिकारियों को निर्माण का निरीक्षण करायें।

15. मानचित्रों में एरिया चार्ट में दर्शित क्षेत्रफल एवं गणनाओं में अन्तर पाये जाने की दशा में दोनों में न्यूनतम क्षेत्रफल/माप ही स्वीकृत मानी जायेगी।

16. भवन निर्माण के पर्यवेक्षण हेतु एक स्नातक सिविल अभियन्ता जिन्हें भवन निर्माण के कार्यों के पर्यवेक्षण में कम से कम तीन वर्ष का अनुभव प्राप्त हो, आबद्ध किया जायेगा। पर्यवेक्षण में वह विशेष रूप से यह सुनिश्चित करेगा कि भवन निर्माण हेतु स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा संरचनात्मक सुरक्षा एवं भूकम्परोधी समस्त व्यवस्थायें करने के लिए जो डिजाइन अनुमोदित की गयी है, उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।

17. यदि स्वीकृति की किसी भी शर्त का पालन नहीं किया जाता अथवा निरीक्षणकर्ता तकनीकी विशेषज्ञ की रिपोर्ट सन्तोषजनक नहीं होगी तो आगे का निर्माण कार्य रूकवाते हुए निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए सील भी किया जा सकेगा। ऐसे में न केवल पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा वरन निर्माणकर्ता व उसके सहायक क्रिमिनल शिथिलता की परिधि में माने जायेंगे और तद्नुसार कानूनी कार्यवाही भी की जायेगी।

18. भवन मे ब्राडबैंड इन्टरनेट कनैक्शन हेतु आन्तरिक वायरिंग का प्राविधान करना आवश्यक होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत करना होगा।

19. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 के द्वारा ज़ारी शासनादेश सं0–675/आठ–1–10–115डी0ए0/2 टी0सी0–1, दिनांक 13.04.2010 के द्वारा लागू अपार्टमेन्ट एक्ट–2010 में निर्देशित सभी नियमों उपनियमों का पालन अनिवार्य रूप से किया जाये, इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत करना होगा।

20. शासनादेश सं0–2686/आठ–1–11–19 विविध/10 दिनांक 19.08.2011 के बिन्दु के क्रम में आवेदकगण द्वारा श्रम विभाग से पंजीकरण कराकर पंजीकरण प्रमाण पत्र मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करना होगा एवं तदक्रम में आवेदकगण को निर्माण/विकास लागत का एक प्रतिशत की दर से उपकर उ0प्र0 भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण बोर्ड के बैंक खाते में जमा करवाना होगा। तथा सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करते समय उनसे अनापत्ति प्रमाण पत्र भी प्राप्त करन प्रस्तुत करना होगा।

21. स्थल के सीमांकन सहित भू–स्वामित्व सम्बन्धी प्रत्येक प्रकार का उत्तर दायित्व पक्ष का होगा।

22. भू–स्वामित्व निर्धारण का अधिकार प्राधिकरण का नहीं है अर्थात प्राधिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृत करने का अभिप्राय भू–स्वामित्व का निर्धारण करना नहीं है। अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत मानचित्र के अन्तर्गत दर्शित सम्पूर्ण भूमि अथवा उसके आंशिक भाग पर भू–स्वामित्व सम्बन्धी विवाद उत्पन्न होने पर सम्पूर्ण उत्तरदायित्व आवेदक का होगा तथा इसका निर्णय सक्षम न्यायालय द्वारा किया जायेगा।

23. यदि आवेदक/भवन स्वामी द्वारा किसी भी शर्त का उल्लंघन किया जाता है, तो मानचित्र स्वतः निरस्त समझा जायेगा।

24. उ0प्र0 उपखनिज परिहार नियमावली 1963 के नियमों एवं खान एवं खनिज (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 1957 के प्राविधानों के अनुसार बेसमेन्ट निर्माण हेतु खनन कार्य जिलाधिकारी, बरेली से खनन अनुज्ञा पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही किया जायेगा।

25. उ0प्र0 अपार्टमेन्ट (निर्माण स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम–2010 की धारा–13 में निहित प्राविधान के अनुसार आवेदक/निर्माणकर्ता/प्रमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी द्वारा किसी अपार्टमेन्ट के कब्जे समुचित अन्तरण विलेख निष्पादित किये बिना और रजिस्ट्रीकरण अधिनियम–1908 के उपबन्धों के अधीन उसे पंजीकृत कराये बिना अन्तरित या सुपुर्द नहीं किया जायेगा और आवेदक/निर्माणकता/प्रमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी के लिए यह अनिवार्य होगा कि वह अधिनियम की धारा–12 के अधीन की गयी घोषणा की सत्य प्रतिलिपि ऐसे अन्तरण विलेख के साथ संलग्न करेगा। यदि आवेदक/निर्माणकर्ता/ प्रमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी द्वारा अपार्टमेन्ट का कब्जा आवंटी को समुचित विलेख का पंजीकरण कराये बिना अन्तरित कर दिया जाता है, तो ऐसा कृत इस अधिनियम की धारा–13 का स्पष्ट उल्लघंन होगा जिसके लिए इस अधिनियम एवं भारतीय स्टाम्प अधिनियम के सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत निबन्ध/स्टाम्प विभाग द्वारा कार्यवाही की जायेगी जिसका समस्त उत्तरदायित्व आवेदक/निर्माणकर्ता/प्रमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी का होगा।

अतः आप उक्त आगणित धनराशि **रू0–87,88,446.00** प्राधिकरण कोष में पत्र प्राप्ति के 15 दिन के अन्दर जमा करने एवं वांछित औपचारिकताएँ पूर्ण करने का कष्ट करें, तदोपरान्त ही मानचित्र जारी किये जाने की कार्यवाही किया जाना सम्भव होगा।

अधिशासी अभियन्ता
बरेली विकास प्राधिकरण
बरेली।

प्रतिलिपि तददिनांक

1. मुख्य लेखाधिकारी, बरेली विकास प्राधिकरण, बरेली को सूचनार्थ।

अधिशासी अभियन्ता
बरेली विकास प्राधिकरण
बरेली।

* Revised map dated 12/7/2017 under sanctioning process at Bareilly Development Authority.