

प्रयागराज विकास प्राधिकरण, प्रयागराज

पत्रांक : 101/प्र0अ0(त0स0)/जोन-1/F.A.R/2018-19 दिनांक 27/02/2021

01

अनुमति-पत्र

यह अनुमति उ0प्र0 नगर नियोजन तथा विकास अधिनियम 1973 की धारा 14 व 15 के अन्तर्गत दी जाती है, किन्तु अर्थ यह न समझना चाहिये कि उस भूमि के सम्बन्ध में जिस पर समूह आवास (कय योग्य एफ0ए0आर0 सहित) 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 विरुद्ध कोई प्रभाव न रखेगी।

श्री आनन्द शेखर गिरी पुत्र स्व0 आनन्द देव गिरी एवं श्री देव शेखर मिश्रा दत्तक पुत्र स्व0 बृज लाल मिश्रा पुत्र स्व0 आनन्द देव गिरी एवं सिटीजन इन्फ्रावेन्चर्स प्रा0लि0 थ्रू डायरेक्टर, श्री निशीथ वर्मा द्वारा नजूल प्लॉट नं0-A/E/5 नसीबपुर बख्तियारा, 6B लोहिया मार्ग, तहसील-सदर, जनपद प्रयागराज जोन संख्या (1) के अन्तर्गत समूह आवास (कय योग्य एफ0ए0आर0 सहित) मानचित्र उपाध्यक्ष, प्र0वि0प्रा0 के स्वीकृति के क्रम में निम्नांकित प्रतिबन्धों के अधीन प्रदान की गयी है :-

1. उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15ए (1) के प्राविधानों के अनुरूप पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पश्चात् ही उपभोग/अधिभोग किया जायेगा, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 में उपविधि संख्या-2.1.8 एवं 3.1.8 में निर्धारित प्रक्रिया पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक है।
2. यह स्वीकृति अनन्तिम (Provisional) स्वीकृति के रूप में होगी। निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त, सभी आवश्यक Mandatory Clearances/N.O.C की शर्तें पूर्ण करने के पश्चात्, निर्गत किये जाने वाले 'पूर्णता प्रमाण-पत्र' प्राप्त करने के बाद ही इस परिसर को वास्तविक उपयोग में 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 25 वृक्ष लगाना होगा तथा वृक्षों को हरा-भरा रखने का दायित्व आवेदक/रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी का होगा।
5. रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराकर भू-गर्भ जल विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना अनिवार्य होगा। तत्पश्चात् जमा एफ0डी0आर0 अवमुक्त किया जायेगा।
6. सोलर वाटर हीटींग सयंत्र की स्थापना टेरेस पर करना होगा।
7. स्थल पर समस्त आन्तरिक विकास कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराकर पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। तत्पश्चात् ही आन्तरिक विकास व्यय के सापेक्ष जमा बैंक गारन्टी अवमुक्त की जायेगी।
8. उ0प्र0 अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स 2011 का अक्षरशः पालन करना होगा।
9. उ0प्र0 में भू-संपदा (विनियम) अधिनियम 2016 शासन की अधिसूचना संख्या-1458/8-3-16-65 विविध/2016 दिनांक 28.10.2016 लागू हो चुका है, अतएव नवीनी स्वीकृत मानचित्र को 'रेरा' अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकृत (Up-load) कराये एवं उ0प्र0 भू-संपदा (विनियम) अधिनियम में निर्धारित नियम एवं शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है।
10. मुख्य अग्नि शमन अधिकारी इलाहाबाद की अनापत्ति पत्रांक-सीएफओ/अ0प्र0(प्र0)/2018 दिनांक 26 जुलाई, 2018, जलकल विभाग (नगर निगम) इलाहाबाद की अनापत्ति पत्रांक-डी0/48/ज0क0वि0/जांचदल/015 दिनांक 12.05.2015, मुख्य अभियन्ता, नगर निगम प्रयागराज की अनापत्ति पत्रांक-714/STCE/19 दिनांक 13.05.2019, पुलिस अधीक्षक-यातायात, प्रयागराज की अनापत्ति पत्रांक-आर/एसपीटी/एनओसी0(04)/2015 दिनांक 23 मई, 2015, में अंकित प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन करना होगा। (छायाप्रति संलग्न)

11. बहुमंजिले भवन का निर्माण स्ट्रक्चरल ड्राइंग डिजाइन N.B.C-2016 के अनुसार निर्माण कार्य भूकम्परोधी मानको पर ही किया जाना आवश्यक है। निर्माण की गुणवत्ता एवं संरचना का सम्पूर्ण दायित्व आवेदक/विकासकर्ता का होगा।
12. पूर्व में सन्दर्भित प्रोजेक्ट पर 62 आवासीय इकाई, स्टिल्ट के आंशिक भाग पर तरण ताल, सुविधा जनक 02 दुकाने एवं बहुउद्देशीय हाल के निर्माण का मानचित्र स्वीकृत किया गया था। एफ0ए0आर0 क्रय किये जाने से कुल 36 आवासीय इकाई अतिरिक्त रूप से सृजित हुयी है। इस प्रकार प्रोजेक्ट में अब कुल 98 आवासीय इकाई अनुमन्य है। अतिरिक्त इकाइयों का निर्माण पूर्णतया निषिद्ध होगा।
13. निर्माण में प्रयुक्त सामग्री एवं उत्सर्जित मलवा अपने परिसर में ही रखना होगा, इस हेतु दिये गये शपथ पत्र (30AE 576051 दिनांक 22.02.2021) का अनुपालन बाध्यकारी होगा, अन्यथा उल्लंघन पाये जाने पर मलवा शुल्क देय होगा।
14. मानचित्र स्वीकृति विषयक प्राधिकरण द्वारा आरोपित किये जाने वाले शर्तों/प्रतिबन्धों के अनुपालन हेतु दिये गये शपथ पत्र (30AE 576050 दिनांक 22.02.2021) का अक्षरशः अनुपालन भू-स्वामी/विकासकर्ता/रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी को करना होगा।
15. प्रोजेक्ट में अद्यावधिक दरो पर उपविभाजन शुल्क रू0 19,91,005.00 देय है, चूँकि उपविभाजन शुल्क माननीय उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या-59353/2017 में पारित अन्तरिम आदेश के द्वारा स्थगित कर दिया गया है। सन्दर्भित रिट याचिका में जो भी अन्तिम निर्णय होगा वह आवेदक/विकासकर्ता पर बाध्यकारी होगा एवं दिये गये शपथ पत्र (45AD 068034 दिनांक 11.01.2018) के अनुरूप देय धनराशि एक माह के अन्दर प्राधिकरण कोष में जमा करनी होगी।
16. मानचित्र स्वीकृति विषयक लिया जाने वाले जल मूल्य की धनराशि मा0 उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका सं0-59353/2017 के द्वारा स्थगित की गयी है, सन्दर्भित रिट याचिका में जो भी अन्तिम निर्णय होगा, वह उभय पक्ष पर बाध्यकारी होगा। मा0 न्यायालय द्वारा याची के विरुद्ध विपरीत निर्णय होने पर अद्यावधिक दरो पर जल मूल्य के आगणन के अनुसार जमा करना होगा। इस हेतु दिये गये शपथ पत्र (30AE 576096 दिनांक 24.02.2021) का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
17. प्रमुख सचिव, उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के शासनादेश संख्या-410/8-3-16विविध/2016 दिनांक 22 मार्च, 2016 के अनुपालन के क्रम में उ0प्र0 भवन एवं सन्निर्माण कर्मकार अधिनियम 1996 के अन्तर्गत निर्माण लागत का 1 प्रतिशत उपकर (सेस) देय है। सन्दर्भित प्रोजेक्ट में प्राधिकरण द्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र परमिट संख्या-101/प्र0अ0(त0स0)/जोन-1/गु0हा0/2017-18 दिनांक 20.01.2018 के क्रम में मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 14.12.2017 के अनुपालन में प्रोजेक्ट लागत के 1/3 धनराशि रू0 5,20,404.00 जमा की गयी थी। शेष रू0 10,40,808.00 दो किस्तों में जमा करनी थी। Revise मानचित्र (क्रय योग्य तलक्षेत्र सहित) पर लेबर सेस की कुल धनराशि प्रोजेक्ट के अनुसार रू0 7,26,186.00 आगणित की गयी है, जिसमें से आप द्वारा पूर्व में लेबर सेस के मद में जमा धनराशि रू0 5,10,123.00 के समायोजन के पश्चात् लेबर सेस के मद में रू0 2,16,063.00 की धनराशि देय है, अतः लेबर सेस के मद में कुल अवशेष देय धनराशि (रू0 10,40,808.00+रू0 2,16,063.00 = रू0 12,56,871.00) उपश्रमायुक्त कार्यालय में जमा कराकर नियमानुसार अदेयता प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। तत्पश्चात् ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
18. स्थल पर आन्तरिक विकास कार्य प्रस्तावना के अनुसार पूर्ण करते हुए पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा, इस हेतु प्रस्तुत व्ययानुमान में कोई बढ़ोत्तरी होती है तो उसका भुगतान आवेदक/विकासकर्ता को वहन करना होगा।
19. रिट याचिका (सी) 13029/1985 एम0सी0 मेहता बनाम भारत संघ व अन्य में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में शासनादेश संख्या-1220/आठ-3-12-23 विविध/2016 दिनांक 04 नवम्बर, 2019 के प्राविधानानुसार निर्माण गतिविधियों 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।
20. माननीय न्यायालय में कोई वाद होने अथवा उत्पन्न होने की स्थिति में प्रदत्त स्वीकृति माननीय न्यायालय के निर्णय के अधीन होगी। यह स्वीकृति भू-स्वामित्व का अधिकार प्रदान नहीं करती है। भू-स्वामित्व सम्बन्धी कोई भी विवाद सक्षम न्यायालय/प्राधिकारी द्वारा ही निस्तारित किया जा सकता है।
 21. विभिन्न समय पर जारी शासनादेश व नियमों का पालन करना होगा तथा प्राधिकरण यदि कोई शुल्क आरोपित करता है तो उसे पक्ष को जमा करना होगा।
 22. यदि आवेदक द्वारा कोई महत्वपूर्ण सूचना छिपायी गयी है अथवा गलत सूचना दी गयी है तो उ०प्र० नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15 (9) के अन्तर्गत मानचित्र निरस्त करने योग्य होगा।
 23. समूह आवास भवन निर्माण से यदि नाली के सड़क की पटरी अथवा सड़क या नाली के किसी भाग (जो बहुमंजिले भवन के अग्र भाग, पृष्ठ भाग अथवा उसके आकार के कारण ढक गई हो) को हानि पहुँचे तो गृहस्वामी तैयार हो जाने पर 15 दिन के भीतर अथवा यदि विकास प्राधिकरण ने एक लिखित सूचना द्वारा और शीघ्र कहा तो पहले ही उसे अपने खर्चे से मरम्मत कराकर पूर्ववत् अवस्था जिससे विकास प्राधिकरण को सन्तोष हो जाय, में कर देगा।
 24. समूह आवास 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।
 25. यदि निर्माण में मास्टर प्लान का उल्लंघन होता पाया गया तो निर्माणकर्ता को दी गई स्वीकृति रद्द समझी जायेगी और किया गया निर्माण अनधिकृत घोषित कर उक्त अधिनियम की धारा 27 (1) के अन्तर्गत कार्यवाही आरम्भ की जायेगी।

संलग्नक : उपर्युक्तानुसार।


22/11/17
विशेष कार्याधिकारी/
प्रभारी अधिकारी (त०स०)