



पत्रांक- 3187/न्यू टाउनशिप-2023/सी०ए०पी०/

दिनांक- 23/9 /2025

सेवा में,

मै० शालीमार कॉर्प,

11<sup>th</sup> फ्लोर, शालीमार कॉरपोरेट पार्क,

विभूति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ

विषय:- मै० शालीमार कॉर्प प्रा० लि० के बाराबंकी जनपद में ग्राम-खजूरगाँव एवं तिन्दोला तहसील नवाबगंज परगना-देवाँ, जिला-बाराबंकी में प्रस्तावित 158.79 एकड़ भूमि पर तलपट मानचित्र निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक कृपया विकासकर्ता एवं परिषद के मध्य डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक-04-08-2025 निष्पादित होने की सूचना प्राप्त होने के फलस्वरूप विकासकर्ता मै० शालीमार कॉर्प कन्सॉर्शियम की 158.79 एकड़ हेतु स्वीकृत डी०पी०आर० के अन्तर्गत विकास कर्ता द्वारा प्रस्तावित 148.93 एकड़ भूमि पर प्रस्तावित भूखण्डीय विकास की अनुमति हेतु आवास आयुक्त (म०) द्वारा दिनांक-19-09-2025 को प्रदान अनुमोदन के क्रम में ले-आउट की स्वीकृति निम्न शर्तों के अधीन प्रदान की जाती है:-

- स्वीकृत तलपट मानचित्र की वैधता अवधि पाँच वर्ष (दिनांक-...23-9-2025 से ...22-9-2030) होगी।
- यह स्वीकृति आवास आयुक्त (म०) द्वारा दिनांक-01-09-2025 को प्रदान डी०पी०आर० अनुमोदन के क्रम में इस कार्यालय के पत्र संख्या-2945/सी०ए०पी०/2025/दिनांक-03-09-2025 में उल्लिखित शर्तों के अधीन प्रदान की जा रही है। परिषद एवं मै० शालीमार कॉर्प कन्सॉर्शियम के मध्य किये गये डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की शर्तें तलपट मानचित्र पर भी लागू होंगी व तलपट मानचित्र डी०पी०आर० का भाग होगा।
- यह ले-आउट/मानचित्र स्वीकृति योजना क्षेत्रफल 158.79 एकड़ में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित 148.93 एकड़ भूमि में से विकासकर्ता के स्वामित्व की 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।
- विकासकर्ता द्वारा परफार्मेंस गारण्टी के मद् में विक्रय योग्य 20 प्रतिशत भूमि, ई०डब्ल्यू०एस० एवं एल०आई०जी० भवनों के सापेक्ष विक्रय योग्य 10 प्रतिशत भूमि, नगर विकास शुल्क एवं ग्राम विकास शुल्क के सापेक्ष देय अवशेष धनराशि हेतु बन्धक विक्रय योग्य भूमि 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 होगा।
- विकासकर्ता द्वारा तलपट मानचित्र के सापेक्ष सर्विसेज व नेटवर्क डिजाईन ड्राइंग्स उपलब्ध करायी जायेगी।
- प्रश्नगत तलपट मानचित्र के अन्तर्गत स्थित ग्राम समाज/सरकारी भूमि का राजस्व विभाग की अधिसूचना संख्या-16/2023/732/एक-1-2023-1-1099/34/2023 दिनांक-03-08-2023 के अनुसार विनिमय हो जाने के पश्चात ही मानचित्र स्वीकृत माना जायेगा। तब तक विकासकर्ता ग्राम



- समाज/सरकारी भूमि को यथावत् रखेगा। जिसका पूर्ण स्वामित्व नगर निगम/सिचाई विभाग/जिलाधिकारी लखनऊ का होगा तथा उक्त भूमि पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
7. निर्धारित समय सीमा के 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. मॉडल भवन निर्माण उपविधि एवं जोनिंग रेगुलेशन्स 2025 के प्रस्तर 3.1.2.4 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. आर०डब्ल्यू०ए० एवं विकासकर्ता के मध्य वाद-विवाद की स्थिति में समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा।
  16. जो भूमि विकासकर्ता के कब्जे 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 90 दिन के अंदर प्रस्तुत किया जाना होगा।
  18. योजनान्तर्गत समस्त निर्माण/विकास कार्यों के साथ-साथ एल०आई०जी० एवं ई०डब्ल्यू०एस० तथा सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/निर्माण भी अन्य भवनों की स्वीकृत के साथ-साथ समानुपातिक रूप से स्वीकृत कराकर आरम्भ करना होगा। यदि एल०आई०जी०/ई०डब्ल्यू०एस० भूखण्डों पर वांछित ई०डब्ल्यू०एस०/एल०आई०जी० भवनों की पूर्ति नहीं होती है तो वांछित अवशेष एल०आई०जी०/ई०डब्ल्यू०एस० 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 बड़ा 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 पी०डब्ल्यू०डी०, यू०पी०पी०सी०एल०, मॉडल भवन निर्माण उपविधि एवं जोनिंग रेगुलेशन्स 2025, 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।

9



## उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

कार्यालय वास्तुकला एवं नियोजन अनुभाग  
नीलगिरी कॉम्प्लैक्स, द्वितीय तल, इन्दिरा नगर, लखनऊ, 226016



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।

उक्त शर्तों सहित विकासकर्ता द्वारा निम्न 02 शर्तों का अनुपालन भी समयवद्ध सुनिश्चित किया जाना होगा:-

अ- ले-आउट निर्गमन की तिथि से यदि 90 दिन के अन्दर रेरा से पंजीकरण प्राप्त कर प्रस्तुत नहीं किया जाता है तो नियमानुसार 20 प्रतिशत भूमि बन्धक रखी जानी होगी।

ब- ले-आउट निर्गमन की तिथि से 10 दिन के अन्दर नगरीय विकास शुल्क की अवशेष धनराशि रु० 11,93,71,894.00 के सापेक्ष भूमि बन्धक रखते हुए बन्धक विलेख की प्रति कार्यालय को उपलब्ध करायी जानी होगी।

संलग्नक:-उपरोक्तानुसार ले-आउट प्लान की प्रति।

भवदीय

(संजीव कश्यप)

मुख्य वास्तुविद् नियोजक

पृ०सं०-...../उक्त/तद्विनांक-...../23/9/2025

प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित। (मैसेज बोर्ड द्वारा)

- 1- अधीक्षण अभियन्ता, अयोध्या वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, अयोध्या।
- 2- अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड अयोध्या-01, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, अयोध्या।
- 3- वास्तुविद् नियोजक, वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-प्रथम, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, नीलगिरी कॉम्प्लैक्स, इन्दिरा नगर, लखनऊ।
- 4- सम्पत्ति प्रबन्धक, सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय-अयोध्या, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, अयोध्या।

मुख्य वास्तुविद् नियोजक