

प्रयागराज विकास प्राधिकरण, प्रयागराज

पत्रांक :132/प्र0अ0(त0स0)/जोन-1/L.O.P/2018-19 दिनांक :06 अप्रैल, 2019

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 विन्यास 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।

न्यू मार्डन बिल्डवेल प्रा0लि0 द्वारा आराजी संख्या-23, 24, 25, 83, 84, 85 ग्राम-वाजिदपुर, आराजी सं0-46मि. व 47 ग्राम-मोहिउद्दीनपुर भरेठा तहसील-सदर जिला प्रयागराज (क्षेत्रफल 50710.00 वर्गमीटर) के जोन संख्या (1) के ले-आउट के अन्तर्गत समूह आवास मानचित्र (क्षेत्रफल 12004.42 वर्गमीटर) जिसमें टावर टी-12ए, टी-14, टी-15 एवं टी-16 तथा EWS/LIG श्रेणी के प्लैटो के निर्माण की अनुमति परमिट संख्या-184/प्र0अ0(त0स0)/जोन-1/रि0/2017-18 दिनांक 31.08.2018 के द्वारा प्रदान की गयी है। सन्दर्भित प्रोजेक्ट के अवशेष भू-भाग (क्षेत्रफल 36013.24 वर्गमीटर) पर प्रस्तुत भूखण्डीय विकास (125 भूखण्ड) के मानचित्र की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय के स्वीकृति आदेश दिनांक 04-04-2019 के अनुक्रम में निम्नांकित प्रतिबन्धों के अधीन प्रदान की जाती 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/विकास कार्य 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 पूर्व स्वीकृत मानचित्र परमिट संख्या-184/प्र0अ0(त0स0)/जोन-1/रि0/2017-18 दिनांक 31.08.2018 सहित अद्यतन स्वीकृति सम्बन्धी विवरण अंकित करना अनिवार्य होगा, जिसमें आर्किटेक्ट/इन्जीनियर के फर्म का नाम भी अंकित हो।
4. प्रस्तावित स्थल पर 202 अदद वृक्ष लगाने होंगे एवं वृक्षों को हरा भरा रखने का दायित्व : विकासकर्ता/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।
6. रूफटाप फोटोवोल्टाईक संयंत्र की स्थापना अनिवार्य रूप से करनी होगी।
7. उ0प्र0 अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 एवं रूल्स 2011 का अक्षरशः पालन बाध्यकारी होगा।
8. 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 प्रोजेक्ट को 'रेरा' अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकृत कराये एवं उ0प्र0 भू-संपदा (विनियम) अधिनियम में निर्धारित नियम एवं शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है। नवीन स्वीकृत भूखण्डीय विकास की प्रस्तावना का मानचित्र यू0पी0 रेरा में अपलोड कराते हुए प्राधिकरण को संसूचित किया जाय।

9. जल-मल निस्तारण के प्रबन्धन हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट (S.T.P) का निर्माण बाध्यकारी है। S.T.P के ड्राइंग के अनुसार प्लान्ट का निर्माण कराना होगा।
10. शासन द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने की स्वीकृति से सम्बन्धित अधिसूचना संख्या-1564/8-3-15-2एल.यू.सी./2015 दिनांक 16 अक्टूबर, 2015 उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 में अंकित शर्त के अनुसार कम्पनी को पर्याप्त इन्फ्रा स्ट्रक्चर उपलब्ध कराना बाध्यकारी होगा।
11. आन्तरिक विकास हेतु प्रस्तुत प्रोजेक्ट के अनुसार समस्त विकास कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराना होगा तथा इ0वि0प्रा0 से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा। आन्तरिक विकास में मुख्यतः निम्न कार्य विकासकर्ता कम्पनी को पूर्ण कराना होगा :-
 - A. External Water Supply System.
 - B. External Sewerage/Drainage system.
 - C. Rain Water Harvesting pits and Borewell.
 - D. Sewage Treatment Plant.
 - E. Road Work.
 - F. Plantation and green area.
 - G. Tube well for domestic water supply.
 - H. Electrical Network and street Light.
 - I. Roof Top सोलर फोटोवोल्टाइक पावर प्लान्ट।
12. सृजित भूखण्डों का पूर्ण विकास तथा समस्त आन्तरिक विकास कार्य मानक के अनुसार पूर्ण करना होगा एवं गुणवत्ता का दायित्व आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी का होगा।
13. जिलाधिकारी की अधिसूचना के अनुसार केन्द्र सरकार के राजपत्र सं0-2 नई दिल्ली जनवरी 17-23, 2010 घोषणा तथा निर्देश दिया गया है कि भारतीय वायु सेना स्टेशनों के आस-पास की भूमि को भवनों तथा अन्य अवरोधों से मुक्त रखा जायेगा। अतः सल्लाहपुर इण्डियन एयर फोर्स से 100 मीटर की परिधि के अन्दर कोई भी स्थायी/अस्थायी निर्माण अनुमत्य नहीं होगा। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता कम्पनी द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी द्वारा दिये गये शपथ पत्र CS 268566 दिनांक 22.12.2015 एवं शपथ पत्र 85AC 137984 दिनांक 18.01.2016, 72AC 757465 दिनांक 29.10.2015, 72AC 514972 दिनांक 28.10.2015 का अनुपालन विकासकर्ता कम्पनी पर बाध्यकारी होगा।
14. शासनादेश संख्या-3338/आठ-1-11-80विविध/2010 दिनांक 26 सितम्बर, 2011 संशोधित 05.12.2013 के प्रावधानानुसार प्रोजेक्ट में EWS/LIG श्रेणी के किये गये फ्लैटों के निर्माण में से 45 EWS एवं 45 LIG श्रेणी के फ्लैटों का आवंटन उपरवर्णित शासनादेश के प्रावधानानुसार पात्र व्यक्तियों के मध्य किया जायेगा। आवंटन की प्रक्रिया से पूर्व प्रयागराज विकास प्राधिकरण को भी संज्ञानित अनिवार्य रूप से किया जाय। इस हेतु कम्पनी की ओर से थू अधिकृत हस्ताक्षरी श्री अरशान आलम पुत्र श्री मसरूर आलम निवासी-9/11 अबूबकरपुर थाना धूमनगंज प्रयागराज जो प्रोजेक्ट में आर्किटेक्ट भी है के द्वारा दिये गये शपथ पत्र (EP 283749 दिनांक 16.03.2019) का अक्षरशः अनुपालन किये जाने हेतु विकासकर्ता कम्पनी बाध्यकारी होगी।

15. अवशेष बाह्य विकास शुल्क की धनराशि रू0 2,47,41,096.00 को 4 छमाही किश्तों में निम्नवत् जमा करनी होगी :-

क्रमांक	देय किश्त	जमा की जाने वाली धनराशि	जमा करने की तिथि
1.	प्रथम	रू0 71,40,070.00	30 सितम्बर, 2019
2.	द्वितीय	रू0 71,40,070.00	31 मार्च, 2020
3.	तृतीय	रू0 71,40,070.00	30 सितम्बर, 2020
4.	चतुर्थ	रू0 71,40,070.00	31 मार्च, 2021

- निर्धारित समयानुसार धनराशि न जमा होने की स्थिति में दी गयी अनुज्ञा निरस्त कर सीलबन्दी की कार्यवाही की जायेगी तथा विलम्ब हेतु नियमानुसार 15% दण्ड ब्याज भी अलग से देय होगा।
- सम्पूर्ण प्रोजेक्ट का क्षेत्रफल 50710.00 वर्गमीटर है, जिसमें से आंशिक भाग क्षेत्रफल 12004.42 वर्गमीटर पर समूह आवास टावर्स का मानचित्र इ0वि0प्रा0 द्वारा पूर्व में परमिट संख्या-184/प्र0अ0(त0स0)/जोन-1/रि0/2017-18 दिनांक 31.08.2018 के द्वारा प्रदान की गयी है, यदि पूर्व स्वीकृत समूह आवास मानचित्र दिनांक 31.08.2018 यदि किसी कारणवश अस्वीकृत किया जाता है तो प्रासंगिक ले-आउट की स्वीकृति के मद में देय विकास शुल्क एकमुश्त ब्याज सहित प्राधिकरण कोष में जमा करनी होगी।
- बाह्य विकास शुल्क की अवशेष धनराशि जमा कराये जाने की प्रतिभूति के रूप में समतुल्य बन्धक रखे गये भूखण्ड जो ले-आउट में ग्राम मोहिउददीपुर के चंक C2 भूखण्ड संख्या-71 लगायत 89 (19 भूखण्ड क्षेत्रफल 2280.00 वर्गमी.), चंक C2 भूखण्ड संख्या-70 व 90 (2 भूखण्ड क्षेत्रफल 300.00 वर्गमी.), चंक C1 भूखण्ड संख्या-91 लगायत 93 (3 क्षेत्रफल 750.00 वर्गमी.) कुल क्षेत्रफल 3330.00 वर्गमीटर तथा एवं ग्राम-वाजिदपुर चंक C3 भूखण्ड संख्या-15 (1 भूखण्ड क्षेत्रफल 320.0 वर्गमी.), चंक C3 भूखण्ड संख्या-16 का पार्ट (1 भूखण्ड क्षेत्रफल 154.0 वर्गमी.) कुल क्षेत्रफल 474.00 वर्गमीटर इस प्रकार उभय ग्रामों में कुल क्षेत्रफल 3804.00 वर्गमीटर भूमि जो ले-आउट में लाल रंग में चिह्नित है, प्रयागराज विकास प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक है, जिसका विक्रय बाह्य विकास शुल्क की पूर्ण धनराशि जमा होने तथा प्रयागराज विकास प्राधिकरण से अवमुक्त होने उपरान्त ही किया जाय।
- प्रोजेक्ट में उत्तर प्रदेश शासन आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 संख्या-1811/8-3-14-211 विविध/14 लखनऊ दिनांक 17 नवम्बर, 2014 के प्राविधानानुसार परिसर का कुल क्षेत्रफल 50000 वर्गमी. से अधिक होने के कारण आन्तरिक विकास की परफार्मेंस गारन्टी के रूप में योजनान्तर्गत के 20 प्रतिशत सेलेबुल लैण्ड 4040.11 वर्गमीटर के सापेक्ष 4041.76 वर्गमीटर भूमि प्रयागराज विकास प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक की गयी है। बन्धक डीड दिनांक 05.04.2019 को निष्पादित हुयी है जो उप निबन्धक-सदर (प्रथम) कार्यालय में दिनांक 06.04.2019 को पंजीकृत की गयी है। बन्धक रखे गये भूखण्ड चंक C5 व्यवसायिक भूखण्ड (क्षेत्रफल 1692.23 वर्गमी.), चंक C4 PSP (क्षेत्रफल 1002.11 वर्गमी.), चंक C6 भूखण्ड सं0-5 लगायत 14 (10 भूखण्ड क्षेत्रफल 1275.00 वर्गमी.), भूखण्ड सं0-4 का पार्ट (1 भूखण्ड क्षेत्रफल 72.42 वर्गमी.) कुल क्षेत्रफल 4041.76 वर्गमीटर का विक्रय पूर्णतया निषिद्ध होगा। समस्त आन्तरिक विकास कार्य मानक के अनुसार पूर्ण होने तथा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लेने के उपरान्त ही नियमानुसार भूखण्ड अवमुक्त किये जायेंगे।

19. उक्तवत सन्दर्भित प्रोजेक्ट में प्राधिकरण द्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र परमिट संख्या-184/प्र0अ0(त0स0)/जोन-1/रि0/2017-18 दिनांक 31.08.2018 में अनुमन्य किये गये 312 आवासीय इकाई एवं 143 EWS तथा 115 LIG श्रेणी के प्लैटों का निर्माण तथा 125 आवासीय भूखण्डीय विकास (व्यवसायिक भूखण्ड & PSP सहित) की अनुमति प्राप्त है।
20. समूह आवास प्रोजेक्ट परमिट संख्या-184/प्र0अ0(त0स0)/जोन-1/रि0/2017-18 दिनांक 31.08.2018 के क्रम में मुख्य अग्नि शमन अधिकारी इलाहाबाद की अनापत्ति पत्रांक : 2015/6437/इला0/इलाहाबाद/74/जेडी दिनांक 02 मई, 2018 में निहित शर्तों का अक्षरशः अनुपालन करना होगा।
21. प्रोजेक्ट में उत्तर प्रदेश पावर कार्पोरेशन लिमिटेड द्वारा दी गयी अनापत्ति पत्रांक:1910/मु0अ0(वि0)/इ0क्षे0/पी-मानचित्र दिनांक 24.04.2015 में निहित शर्तों/प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
22. प्रोजेक्ट में पुलिस अधीक्षक-यातायात, इलाहाबाद द्वारा दी गयी अनापत्ति पत्रांक :आर/एसपीटी/एनओसी(12)/2014 दिनांक 04 जनवरी, 2015 में निहित शर्तों/प्रतिबन्धों का अनुपालन बाध्यकारी होगा।
23. एयर पोर्ट/हवाई अड्डा प्राधिकरण से प्रोजेक्ट में पत्र संख्या-29W/160/2/ATC दिनांक 21 अप्रैल, 2016 में अंकित प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन प्रत्येक दशा में बाध्यकारी होगा, अन्यथा की स्थिति में मानचित्र स्वतः निरस्त किये जाने योग्य होगा।
24. उ0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, गोमती नगर लखनऊ की अनापत्ति पत्रांक :167/GO/5C-2NOC/125/15 दिनांक 24.09.2015 में अंकित प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
25. मुख्य अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, इलाहाबाद की अनापत्ति पत्रांक-559/1C/2014-15 दिनांक 25.02.2015 में अंकित प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
26. प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के परिशिष्ट-7, 8, 9, 10, 12स, 13स के स्ट्रक्चरल मानकों पर किया जाना बाध्यकारी होगा।
27. प्रोजेक्ट में पर्यावरणीय स्थिति हेतु शासनादेश सं0-1241/8-3-17-34विविध/2008 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ दिनांक 31 अक्टूबर, 2017 के परिशिष्ट-17 में अंकित समस्त प्राविधानों का पालन सुनिश्चित किया जायेगा।
28. इ0वि0प्रा0 द्वारा पूर्व में स्वीकृत किये गये समूह आवास मानचित्र परमिट संख्या-27/प्र0अ0-भवन/जोन-1/ग्रु0हा0/2014-15 दिनांक 03 फरवरी, 2016 मूलरूप से अनुमति पत्र एवं मानचित्र की मूलप्रति सहित प्राधिकरण कार्यालय में आज दिनांक : 06.04.2019 को वापस कर दी गयी है जो अकृत एवं शून्य (Null & Void) हो गया है, अतएव सन्दर्भित मानचित्र का अन्यत्र उपयोग पूर्णतया अवैधानिक होगा।
29. विकासकर्ता कम्पनी द्वारा दिये गये शपथ पत्र CS 244429 दिनांक 23.12.2015 के अनुसार परिसर में मौजूद अस्थायी निर्माण को स्वतः अपने हर्जे-खर्चे से ध्वस्त कराया जायेगा। रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली एवं सोलर वाटर हीटींग संयंत्र की स्थापना की बचनबद्धता, भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी अधिसूचना सं0-1564/8-2-15-एल0यू0सी0/2015 दिनांक 16 अक्टूबर, 2015 में अंकित शर्त के अनुसार इन्फ्रास्ट्रक्चर उपलब्ध कराने सहित सर्विसेस की कनेक्टिविटी का कार्य पूर्ण कराये जाने एवं प्राधिकरण द्वारा आरोपित प्रतिबन्ध/शर्तों के अनुपालन की बचनबद्धता दी गयी है। इसका अनुपालन विकासकर्ता कम्पनी पर बाध्यकारी होगा।

30. ड्रेनेज का निस्तारण पास के नाले में प्रस्तावित है। सन्दर्भित स्थल के निकट मुख्य मार्ग पर डेयरी के पास Existing नाले में कनेक्टिविटी करने की जिम्मेदारी विकासकर्ता कम्पनी की होगी। अतः राजकीय अभिकरण से कनेक्टिविटी लिये जाने का प्रस्ताव देना होगा तथा नाले के रख-रखाव हेतु निर्धारित अभिकरण की अनापत्ति 90 दिनों के अन्दर उपलब्ध कराने का दायित्व विकासकर्ता कम्पनी का होगा।
 31. विभिन्न समय पर जारी शासनादेश एवं नियमों का पालन करना होगा तथा प्राधिकरण यदि कोई शुल्क आरोपित करता है तो उसे जमा करने हेतु आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी बाध्य होगी।
 32. प्र0वि0प्रा0 द्वारा भू-स्वामित्व का निर्धारण नहीं 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 नहीं है। भविष्य में भू-स्वामित्व के सम्बन्ध में सक्षम स्तर/राज्य सरकार/न्यायालय द्वारा जो निर्णय लिया जायेगा, आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी पर बाध्यकारी होगा।
 33. 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।
 34. 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।
 35. यदि आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी 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 अन्तर्गत मानचित्र निरस्त करने योग्य होगा।
 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. आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी को नियमानुसार विकास प्राधिकरण को भवन की नींव तक तथा छत तक बन जाने एवं उसके पूर्ण हो जाने की सूचना भवन आबाद होने से पूर्व देना होगा तथा इन्जीनियर का नाम भी देना होगा जिसके निरीक्षण में मकान निर्मित हुआ है।
 38. यदि निर्माण में मास्टर प्लान का उल्लंघन होता पाया गया तो आवेदक/विकासकर्ता कम्पनी 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।


(डा० गुडाकेश शर्मा)
सचिव/अपर सचिव
सचिव/अपर सचिव
प्रयागराज विकास प्राधिकरण
प्रयागराज