

प्रयागराज विकास प्राधिकरण, प्रयागराज

पत्रांक : 185 / प्र0अ0(त0स0) / जोन-4 / गु0हा0 / 2018-19 दिनांक 08/03/2019

अनुमति-पत्र

यह अनुमति उ0प्र0 नगर नियोजन तथा विकास अधिनियम 1973 की धारा 14 व 15 के अर्न्तगत दी जाती है, किन्तु अर्थ यह न समझना चाहिये कि उस भूमि के सम्बन्ध में जिस पर समूह आवास 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।

हार्डटेक टाउनशिप के अन्तर्गत मेसर्स पंचम रियलकॉन प्रा0लि0, (सबसिडरी ओमेक्स लि0) द्वारा भूखण्ड संख्या-G.H-6 ग्राम मवैया उपरहार परगना अरैल तहसील करछना, जनपद प्रयागराज (क्षेत्रफल 36313.00 वर्गमीटर) पार्ट जोन संख्या (4) के अर्न्तगत समूह आवास (120 आवासीय इकाई) के निर्माण की स्वीकृति उपाध्यक्ष, प्र0वि0प्रा0 के आदेश दिनांक 08-03-2019 के द्वारा 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 80 वृक्ष लगाना होगा तथा वृक्षों को हरा-भरा रखने का दायित्व आवेदक/कम्पनी का होगा।
5. राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति 2014 एवं उ0प्र0 रूफ टाप सोलर फोटोवोल्टाईक नीति-2014 के अनुपालन में 5000 वर्गमीटर से अधिक के प्रोजेक्टों पर रूफ टाप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25% रूफ टाप एरिया पर अनिवार्य रूप से करनी होगी।
6. रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य पूर्ण होने के पश्चात् वाटर ग्राउण्ड बोर्ड से सत्यापन के पश्चात् पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जायेगा।
7. निर्माण कार्य भूकम्परोधी मानकों के आधार पर ही किया जाय। भवन की संरचना एवं सुरक्षा का दायित्व कम्पनी का होगा।
8. भवन निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त रेजीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन गठन कराते हुए उनको सन्तोष-जनक रूप में भवन का रख-रखाव हस्तान्तरित कराना होगा।
9. 5000 वर्गमी. कवर्ड एरिया से अधिक बहुमंजिले भवनों के निर्माण कार्यों के निरीक्षण हेतु दो सेवारत/सेवानिवृत्त विशेषज्ञों का संयुक्त पैनल तैनात किया जायेगा, जिसमें एक विशेषज्ञ कम से कम प्रदेश सरकार/केन्द्र सरकार के किसी अभियन्त्रण विभाग/उपक्रम के मुख्य अभियन्ता/समकक्ष स्तर का रहा हो तथा दूसरा विशेषज्ञ यथा सम्भव किसी निर्दिष्ट तकनीकी संस्थान के सिविल इन्जीनियरिंग विभाग के प्रोफेसर स्तर का होगा, जिसके उपलब्ध न होने पर दोनों विशेषज्ञ मुख्य अभियन्ता/समकक्ष स्तर के रहेंगे। इस हेतु आप द्वारा दिये गये शपथ पत्र (53AD 186034 दिनांक 10.04.2018) का समयबद्ध अनुपालन बाध्यकारी होगा।



10. 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 कराना होगा एवं उ0प्र0 भू-संपदा (विनियम) अधिनियम में निर्धारित नियम एवं शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।
11. उ0प्र0 अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स 2011 के समस्त सुसंगत प्राविधान लागू होंगे तथा आवेदक/कम्पनी पर बाध्यकारी होंगे।
12. अनुमन्य इकाइयों के सापेक्ष 10-10 EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटों का निर्माण प्रोजेक्ट में अनुमन्य इकाइयों के साथ-साथ प्रारम्भ किया जाय। EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटों का निर्माण पात्र व्यक्तियों के मध्य शासनादेश के प्राविधानानुसार नियमानुसार करना होगा।
13. सन्दर्भित प्रोजेक्ट G+3 तक आवासीय यूनिट एवं चतुर्थ तल पर स्टोर का प्रावधान किया गया है। स्टोर का उपयोग फ्लैट के अध्यासियों द्वारा ही किया जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र (53AD 043666 दिनांक 23.03.2018) कम्पनी के अधिकृत हस्ताक्षरी द्वारा प्रस्तुत किया गया है। शपथ पत्र में यह भी उल्लेख है कि प्रोजेक्ट में प्रस्तावित क्लब का उपयोग फ्लैट के आवंटियों द्वारा ही किया जायेगा। क्लब में बाहरी व्यक्तियों का प्रवेश निषिद्ध होगा। इस सम्बन्ध में दिये गये शपथ पत्र का अनुपालन हेतु विकासकर्ता/ रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी द्वारा किया जाना बाध्यकारी होगा।
14. स्थल पर स्वीकृत D.P.R के अनुसार समस्त आन्तरिक विकास कार्य यथा रोड, ड्रेनेज, विद्युत पोल इत्यादि का निर्माण एवं कनेक्टिविटी इत्यादि का कार्य एवं पार्क का विकास कराने का दायित्व कम्पनी का होगा।
15. निर्माण में प्रयुक्त सामग्री एवं उत्सर्जित मलवा अपने परिसर में ही रखना होगा, इस हेतु दिये गये शपथ पत्र (75AD 038253 दिनांक 28.02.2019) में अंकित शर्तों का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
16. दिये गये शपथ पत्र (75AD 038254 दिनांक 28.02.2019) में अंकित शर्तों/प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
17. मुख्य अग्निशमन अधिकारी इलाहाबाद की अनापत्ति पत्रांक संख्या-UPFS/2019/3518/ALB/ALLAHABAD/14/CFO दिनांक 21 फरवरी, 2019 में अंकित शर्तों का अक्षरशः अनुपालन करना होगा। (छायाप्रति संलग्न)
18. लेबर सेस की अवशेष धनराशि रू0 26,32,715.00 वर्ष-वार क्रमशः 2020-2021, 2021-2022, 2022-2023, 2023-2024 में प्रति किश्त रू0 6,58,179.00 जमा करते हुए प्रोजेक्ट पूर्ण होने पर उपश्रमायुक्त कार्यालय से अदेयता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
19. समूह आवास परिसर में ट्रान्सफार्मर एवं वेस्ट मैटेरियल (कूड़ा करकट एकत्रीकरण) हेतु स्थान अनिवार्य रूप से सुरक्षित रखा जाय।
20. यह स्वीकृति भू-स्वामित्व का अधिकार प्रदान नहीं करती है। क्षेत्राधिकार सम्पन्न किसी भी माननीय न्यायालय में एतद विषयक कोई वाद विचाराधीन होने अथवा नया वाद उत्पन्न होने की दशा में प्रदत्त स्वीकृति मा0 न्यायालय के निर्णय के अधीन होगी। अग्रतर आवेदित क्षेत्रफल पर भू-स्वामित्व संबंधी कोई भी विवाद अंशतः अथवा पूर्णतः उत्पन्न होने पर स्वीकृत मानचित्र तदवत ही क्रमशः संशोधित/अस्वीकृत व्यवहरित होगा। भू-स्वामित्व किसी भी समय खंडित होने पर दी गयी अनुज्ञा स्वतः समाप्त हो जायेगी।

21. विभिन्न समय पर जारी शासनादेश व नियमों का पालन करना होगा तथा प्राधिकरण यदि कोई शुल्क आरोपित करता है तो उसे आवेदक/कम्पनी को जमा करना होगा।
 22. यदि आवेदक/कम्पनी 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. यह स्वीकृत पत्र केवल पाँच वर्ष की अवधि के लिए है।
 24. मकान निर्माण से यदि नाली के सड़क की पटरी अथवा सड़क या नाली के किसी भाग (जो मकान के आग्र 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।
 25. 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।
 26. आवेदक/कम्पनी को नियमानुसार विकास प्राधिकरण को मकान की नींव तक तथा छत तक बन जाने एवं उसके पूर्ण हो जाने की सूचना मकान आबाद होने से पूर्व देना होगा तथा उस आदमी का नाम भी देना होगा जिसके निरीक्षण में मकान निर्मित हुआ है।
 27. 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।



(डा० गुडाकेश शर्मा)
सचिव/अपर सचिव