

प्रयागराज विकास प्राधिकरण, प्रयागराज

पत्रांक : 218/प्र0अ0(त0स0)/जोन-2/PMAY/2017-18 दिनांक 29 जून, 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 प्रधानमंत्री आवास योजना (अफोर्डबल हाउसिंग इन-पार्टनशिप नीति) 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 मंयक जायसवाल, डायरेक्टर दि इन्नोवेटर्स डिजिटल एड्स प्रा0लि0 द्वारा आराजी संख्या-82, 83, 85 एवं 86 मौजा-जलालपुर घोसी, तहसील-सदर, जनपद प्रयागराज के जोन संख्या (2) के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रधानमंत्री आवास योजना (अफोर्डबल हाउसिंग इन-पार्टनशिप नीति) के मानचित्र की स्वीकृति उपाध्यक्ष, प्र0वि0प्रा0 द्वारा दिनांक 26-06-2019 को दी गयी स्वीकृति के क्रम में निम्नांकित प्रतिबन्धों के अधीन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने की अनुमति 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 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. रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराकर भू-गर्भ जल विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना अनिवार्य होगा। तत्पश्चात् जगा एफ0डी0आर0 अवमुक्त किया जायेगा।
5. स्थल पर समस्त आन्तरिक विकास कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराकर पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।
6. बहुमंजिले भवन का निर्माण स्ट्रक्चरल ड्राइंग डिजाइन के अनुसार निर्माण कार्य भूकम्परोधी मानकों पर ही किया जाना आवश्यक है। निर्माण की गुणवत्ता एवं संरचना का सम्पूर्ण दायित्व निर्माण/विकासकर्ता का होगा।
7. प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु प्रस्तावित परिसर में स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप 1366.96 वर्गमीटर पर पार्क का प्राविधान है, अतएव निर्धारित क्षेत्रफल में पार्क का निर्माण एवं विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पूर्व सुनिश्चित किया जाय।

8. प्रधानमंत्री आवास योजना नीति के प्रावधानानुसार शासन द्वारा विकासकर्ता कम्पनी के पक्ष में प्राप्त होने वाले केन्द्रांश व राज्यांश की प्रथम किश्त के बराबर परफार्मेंस गारन्टी के रूप में रू0 1,41,00,000.00 की बैंक गारन्टी (BG/ICIC0265/TIDAPL-049/19-24 ब्रान्च बोकारो, झारखण्ड दिनांक 29.05.2019 एवं रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली विकसित किये जाने के सापेक्ष जमा बैंक गारन्टी रू0 2,66,081.00 (BG/ICIC0265/TIDAPL-046/19-24 ब्रान्च बोकारो, झारखण्ड दिनांक 26-03-2019) प्रोजेक्ट पूर्ण होने एवं पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लेने के उपरान्त ही अवमुक्त की जायेगी।
9. प्रधानमंत्री आवास योजना नीति के अन्तर्गत निहित समस्त Relevant शर्तों/प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
10. निर्माण अवधि में लेबर एक्ट एवं नेशनल सेफ्टी काउन्सिल के प्राविधानों का पालन करना अनिवार्य होगा।
11. प्रस्तावित प्रोजेक्ट का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से अधिक है, अतएव फोटोवोल्टाईक सोलर सिस्टम लगाया जाना आवश्यक है।
12. दिये गये शपथ पत्र (89AD 829469 दिनांक 07.06.2019) के अनुरूप निर्माण में प्रयुक्त सामग्री एवं उत्सर्जित मलवा अपने परिसर में रखना होगा।
13. स्वीकृत मानचित्र को U.P.RERA की साइट पर UP-LOAD कराना होगा तथा RERA के समस्त नियम एवं शर्तों का अक्षरशः अनुपालन आवश्यक होगा।
14. प्रधानमंत्री आवास योजना नीति के अन्तर्गत निर्मित EWS इकाईयों (141) का निर्माण कर उन्हें शासकीय अभीकरण द्वारा चिन्हित लाभार्थियों को नियमानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर निर्धारित समय में हस्तान्तरित किये जाने का दायित्व विकासकर्ता कम्पनी का होगा।
15. विकसित योजना की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनका रख-रखाव विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा। योजना अन्तर्गत निर्मित अपार्टमेंट में कॉमन सुविधाओं के रख-रखाव हेतु उ0प्र0 अपार्टमेंट एक्ट अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।
16. विकासकर्ता द्वारा कियान्वित की जा रही योजना की निगरानी सूडा द्वारा निर्धारित तृतीय पक्ष गुणवत्ता निगरानी एजेन्सी से करायी जायेगी।
17. सन्दर्भित भूमि कम्पनी के पक्ष में स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र परमिट सं0-194/प्र0अ0भ0/जो0-2/LOP/2011-12 दिनांक 02.04.2018 का पार्ट है। तलपट मानचित्र में दर्शित 30.00 मीटर चौड़ी सड़क से प्रधानमंत्री आवास योजना के स्थल का पहुँच है, अतएव दिये गये शपथ पत्र (75AD 026429 दिनांक 06.06.2019) के अनुसार 30.00 मीटर चौड़े मार्ग की भूमि का विक्रय/अन्तरण नहीं किया जायेगा तथा 30.00 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण कम्पनी द्वारा सुनिश्चित किया जाय।
18. प्रधानमंत्री आवास योजना नीति के अन्तर्गत दिये गये शपथ पत्र (89AD 829470 दिनांक 11.06.2019 एवं 89AD 829471 दिनांक 11.06.2019, 89AD 829470 दिनांक 11.06.2019, 89AD 829472 दिनांक 11.06.2019, 89AD 829473 दिनांक 11.06.2019, 53AD 126197 दिनांक 07.06.2019, 75AD 026484 दिनांक 07.06.2019, 75AD 026429 दिनांक 06.6.2019, BP 353182 दिनांक 07.06.2019 एवं EW 192900 दिनांक 11.06.2019) का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।

8

19. प्राधिकरण द्वारा अनुमानित व्ययानुमान के आधार पर लेबर सेस आहरित की गयी है, निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त उप-श्रमायुक्त कार्यालय से अदेयता प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।
20. मुख्य अग्नि शमन अधिकारी इलाहाबाद की अनापत्ति पत्रांक सीएफओ/अ0प्र0(प्रो0)/2018 दिनांक 10 सितम्बर, 2018 क्षेत्रीय कार्यालय उ0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड प्रयागराज की अनापत्ति पत्रांक-Go1581/इनोवेटर्स दि0/2019 दिनांक 14.02.2019, पुलिस अधीक्षक-यातायात कौशाम्बी की अनापत्ति पत्रांक-एसटी/एसपी-जांच-33/2018 दिनांक 07.04.2019 में अंकित प्रतिबन्धों का अक्षरक्षः अनुपालन करना होगा। (छायाप्रति संलग्न)
21. प्रधानमंत्री आवास योजना नीति के अन्तर्गत प्रावधानानुसार UP RERA में प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन के 18 माह के अन्दर फ्लैटों का निर्माण कार्य अनिवार्य रूप से पूर्ण करना होगा, अन्यथा PMAY योजना नीति के अनुसार आर्थिक दण्ड जमा करना बाध्यकारी होगा।
22. प्रधानमंत्री आवास योजना (अफोडेबुल हाउसिंग इन-पार्टनरशिप) के अन्तर्गत प्रस्तावित प्रोजेक्ट क्षेत्रफल 7040.00 वर्गमीटर भूखण्ड का भू-उपयोग 'कृषि' से 'आवासीय' में परिवर्तन शासनादेश सं0-1296/आठ-8-18-50एल.यू0सी0/2018 दिनांक 26 जुलाई, 2018 के द्वारा किया गया है, अतः मानचित्र निरस्त/समाप्त होते ही पूर्व के अनुरूप अर्थात् 'कृषि' हो जायेगा।
23. प्रधानमंत्री आवास योजना (अफोडेबुल हाउसिंग इन-पार्टनरशिप) के समस्त नियम एवं शर्तों का अनुपालन बाध्यकारी होगा।
24. Detail Project Report एवं Comprehensive Report तथा शासन द्वारा किये गये भू-उपयोग परिवर्तन में निहित शर्तों का पालन अनिवार्य होगा।
25. प्रधानमंत्री आवास योजना (अफोडेबुल हाउसिंग इन-पार्टनरशिप) नीति के प्रस्तर-7.7 के प्रावधानानुसार योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित C.P.R के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्ता पूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता द्वारा प्रयागराज विकास प्राधिकरण के साथ निष्पादित 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' की शर्तों का अक्षरशः अनुपालन किया जाय।
26. स्थल पर आन्तरिक विकास कार्य प्रस्तावना के अनुसार पूर्ण करते हुए पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
27. भविष्य में यदि स्वामित्व के बिन्दु पर किसी न्यायालय द्वारा डीड निरस्त की जाती है या अन्य किसी विवाद के कारण स्वामित्व पर कोई विपरीत प्रभाव पड़ता है तो स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त (बिना किसी कारण बताओ नोटिस के) कर दिया जायेगा। मानचित्र की स्वीकृति से भौमिक अधिकार प्राप्त नहीं होगा।
28. 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।
29. 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।

30. 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।
31. 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।
32. 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।
33. विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित की जा रही योजना की निगरानी राज्य नोडल एजेन्सी (SLNA) द्वारा निर्धारित तृतीय पक्ष (TPI) गुणवत्ता निगरानी एजेन्सी से करायी जायेगी।
34. 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