



इलाहाबाद विकास प्राधिकरण, इलाहाबाद

(7TH / 8TH Floor, Indira Bhawan, Civil Lines, Allahabad)

पत्रांक : 73 / प्र0अ0(त0स0) / जोन-2 / प्रस्ता0/L.O.P / 2018-19 दिनांक: 30/07/2018

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 प्रस्तावित ले-आउट (70 विलाज, 3 ब्लॉक में बहुमंजिले भवन 439 आवासीय इकाई एवं 51 EWS तथा 51 LIG भवनो का बिल्डिंग प्लान) 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, द इन्नोवेटर्स डिजिटल एड्स प्रा0लि0 द्वारा आराजी संख्या-82, 83, 85, 86, 89, 93, 94, 95क, 95ख, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 107 मौजा-जलालपुर घोषी तहसील-सदर, जिला इलाहाबाद पर जोन संख्या (2) के अर्न्तगत दाखिल प्रस्तावित ले-आउट (70 विलाज, 3 ब्लॉक में बहुमंजिले भवन 439 आवासीय इकाई एवं 51 EWS तथा 51 LIG भवनो का बिल्डिंग प्लान) की स्वीकृति उपाध्यक्ष, इ0वि0प्रा0 द्वारा दिनांक 28-07-2018 को निम्नांकित प्रतिबन्धों के अधीन प्रदान की जाती है :-

1. शासनादेश संख्या-1811/8-3-14-211विविध/2013 लखनऊ दिनांक 17.11.2014 के प्राविधानों के क्रम में अवशेष बाह्य विकास शुल्क की धनराशि रू0 3,53,00,000.00 की धनराशि 04 त्रैमासिक किस्तों में 12% ब्याज सहित प्रति किस्त रू0 1,02,09,545.00 निर्धारित समयावधि के अन्दर जमा करनी होगी। किस्तों की अदायगी का शेड्यूल निम्नवत् है :-

क्रमांक	किश्त	देय तिथि	धनराशि
1.	प्रथम	28 जनवरी, 2019	रू0 1,02,09,545.00
2.	द्वितीय	28 जुलाई, 2019	रू0 1,02,09,545.00
3.	तृतीय	28 जनवरी, 2020	रू0 1,02,09,545.00
4.	चतुर्थ	28 जुलाई, 2020	रू0 1,02,09,545.00

यदि किन्ही कारणोवश धनराशि जमा करने में विलम्ब होता है तो विकासकर्ता कम्पनी को नियमानुसार दण्ड ब्याज भी अलग से देय होगा।

2. शासनादेश संख्या-1811/8-3-14-211विविध/2013 लखनऊ दिनांक 17.11.2014 के प्राविधानों के क्रम में बाह्य विकास शुल्क की देय धनराशि जमा कराये जाने की प्रतिभूति के रूप में प्रोजेक्ट में समतुल्य मूल्य (क्षेत्रफल 2624.00 वर्गमी.) तथा अनुमन्य की जा रही इकाईयों के सापेक्ष आवश्यक 10-10% EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटों के निर्माण हेतु परफारमेन्स गारन्टी के रूप में योजना के 10% भूमि (सेलेबुल) (क्षेत्रफल 4451.00 वर्गमीटर) एवं आन्तरिक विकास किये जाने की सिक्युरिटी हेतु प्रोजेक्ट के सेलेबुल लैण्ड की 20% भूमि (क्षेत्रफल 4644.00 वर्गमीटर) कुल क्षेत्रफल 11719.00 वर्गमीटर सेलेबुल भूमि जो मानचित्र में पीले रंग से दर्शित है, इ0वि0प्रा0 के पक्ष में बन्धक रहेगी जो निर्दिष्ट कार्य पूर्ण होने के उपरान्त भौतिक सत्यापन के पश्चात् नियमानुसार क्रमशः अवमुक्त होगी।

3. प्रस्तावित ले-आउट (70 विलाज, 3 ब्लॉक में बहुमंजिले भवन 439 आवासीय इकाई एवं 51 EWS तथा 51 LIG भवनो का बिल्डिंग प्लान) के निर्माण की अनुमति हेतु है। विन्यास मानचित्र में दर्शित व्यवसायिक काम्पलेक्स (क्षेत्रफल 702.78 वर्गमीटर), विद्यालय (क्षेत्रफल 502.56 वर्गमीटर) का निर्माण इ0वि0प्रा0 से नियमानुसार पृथक रूप से मानचित्र स्वीकृत कराने के उपरान्त ही प्रारम्भ किया जाय।
4. कम्पनी/विकासकर्ता द्वारा ससुर खदेरी नदी के Catchment Area (जल ग्रहण क्षेत्र) में रिटेनिंग-वाल आदि का निर्माण का कार्य नहीं कराया जायेगा, अपितु विकासकर्ता द्वारा अपने स्वत्वाधीन भूमि पर रिटेनिंग-वाल का निर्माण किया जायेगा, इस हेतु दिये गये शपथ पत्र (दिनांक 28.07.2018) का अनुपालन बाध्यकारी होगा।
5. कम्पनी/विकासकर्ता द्वारा ओवर हेड टैंक के माध्यम से जलापूर्ति स्वयं के श्रोत से की जायेगी, इस हेतु दिये गये शपथ पत्र (दिनांक 28.07.2018) का अनुपालन बाध्यकारी होगा।
6. प्रोजेक्ट का आन्तरिक विकास कार्य मानक के अनुसार पूर्ण होने एवं स्वीकृति के अनुरूप भवनो का निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् इ0वि0प्रा0 से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
7. समस्त आन्तरिक विकास कार्य (भूमि का समतलीकरण, बरसाती नाले एवं नालियों का निर्माण, आन्तरिक सड़को का निर्माण, शिरो-परि टैंक एवं ट्यूबेल का निर्माण, बिजली की व्यवस्था, आन्तरिक सीवर व्यवस्था/ट्रंक सीवर से आन्तरिक सीवर कनेक्ट करने का कार्य, पार्क का विकास आदि) मानक के अनुसार पूर्ण करते हुए इ0वि0प्रा0 से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जायेगा। आन्तरिक विकास कार्य में बढ़ोत्तरी होने पर कम्पनी स्वयं उसका वहन करेगी।
8. स्थल पर 6652.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल में ग्रीन एरिया/पार्क का विकास प्रस्तावना के अनुरूप किया जायेगा एवं वर्षा जल संचयन हेतु प्रस्तावित Recharge Pit का निर्माण किया जाना आवश्यक है।
9. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 संशोधित 2012 के उपविधि 2.1.6 एवं 2.1.7 के प्रावधानानुसार निम्नवत् प्रतिबन्धो का अनुपालन किया जाना :-
 - अनुज्ञा के अधीन विकास प्रारम्भ करने पर आवेदक द्वारा उसकी सूचना विहित प्रपत्र (परिशिष्ट-2) में दी जायेगी। (2.1.6)
 - विकास के दौरान यदि स्वीकृत प्लान में कोई विचलन है या विचलन किया जाना अभिप्रेत है तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने के पूर्व प्राधिकरण से अनुज्ञा प्राप्त की जायेगी। (2.1.7)
10. स्थल पर 4X3 फिट का एक बोर्ड लगाकर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र सम्बन्धी विवरण अंकित किया जायेगा, जिसमें आर्किटेक्ट/इन्जीनियर के फर्म का नाम भी अंकित रहेगा।
11. स्थल पर 221 अद्द वृक्ष लगाये जायेंगे तथा वृक्षो को हरा-भरा रखने हेतु विकासकर्ता/रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी बाध्य होगी।

h

12. रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराकर भू-गर्भ जल बोर्ड से अनापत्ति प्राप्त की जायेगी तथा इसे सदैव क्रियाशील रखने का दायित्व विकासकर्ता/रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी का होगा। यह भी सूच्य है कि रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली विकसित किये जाने की प्रतिभूति के रूप में समूह आवास प्रोजेक्ट पर रु० 26,98,796.00 की धनराशि का एफ०डी०आर० उपलब्ध कराने हेतु मांग पत्र के माध्यम से सूचित किया गया। कम्पनी द्वारा ले-आउट के प्रोजेक्ट में रु० 28,39,000.00 की बैंक गारन्टी रेनवाटर हार्वेस्टिंग के निर्माण की प्रतिभूति के रूप में इ०वि०प्रा० के पक्ष में प्लेज्ड की गयी थी (Chartered Mercantile M.B.Ltd. BG.No-15/C.M.13./1/15-16 दिनांक 19 जनवरी, 2016) प्राप्त कराया गया था जो दिनांक 15.02.2021 तक वैध है, जिसे पाँच वर्षों हेतु अर्थात् दिनांक 30.07.2023 तक समयवृद्धि कराकर सूचित करना होगा।
13. EWS/LIG श्रेणी के फ्लैटों का निर्माण प्रस्तावित समूह आवास भवनों के निर्माण के साथ-साथ ही प्रारम्भ किया जाय तथा शासनादेश संख्या-3338/8-1-11-8 विविध/2010 दिनांक 26.09.2011 के प्रावधानानुसार आवंटन इत्यादि जो भी नियम एवं शर्तें होंगी उसके अनुपालन हेतु विकासकर्ता कम्पनी बाध्य होगी।
14. राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति 2014 एवं उ०प्र० 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।
15. भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्रमुख सचिव, उ०प्र० शासन के पत्र संख्या-2249(1)/8-3-14-06एल०यू०सी०/14 दिनांक 22.01.2015 में विकासकर्ता कम्पनी पर आरोपित प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन किया जायेगा (छायाप्रति संलग्न)। प्रश्नगत स्थल से लगे मार्ग के किनारे विद्युत लाईन के अतिरिक्त अन्य अवस्थापना सुविधाओं का विकास, विकासकर्ता कम्पनी को करना होगा इस हेतु दिये गये शपथ पत्र (59AC 674400 दिनांक 02.03.2015) का अनुपालन बाध्यकारी होगा।
16. प्रोजेक्ट के निर्माण में प्रयुक्त सामग्री एवं उत्सर्जित मलवा अपने परिसर में ही रखा जाना होगा। इस हेतु दिये गये शपथ पत्र (31AD 459571 दिनांक 11.01.2018) का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
17. विकासकर्ता कम्पनी को सर्विस प्लान के अनुसार समस्त सुविधाओं का विकास एवं संयोजन करना आवश्यक होगा।
18. विद्युत कनेक्शन एवं ट्रान्सफार्मर स्थापना पर होने वाले व्यय की जिम्मेदारी कालोनाईजर की होगी।
19. मुख्य अग्नि शमन अधिकारी इलाहाबाद की अनापत्ति पत्रांक : 2018/41275/इला०/इलाहाबाद/393/C.F.O दिनांक 13 मार्च, 2018 में निहित शर्तों/प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा एवं भवन निर्माण पूर्ण होने पर अन्तिम अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
20. उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड विभूति खण्ड गोमती नगर लखनऊ की अनापत्ति स्वीकृत मानचित्र प्राप्त होने के तीन माह के अन्दर अनिवार्य रूप से प्रस्तुत करना होगा, अन्यथा की स्थिति में मानचित्र स्वतः निरस्त किये जाने योग्य होगा।
21. अधिशासी अभियन्ता बाढ़ कार्य खण्ड सिचाई विभाग इलाहाबाद के पत्रांक : 4104/बा०का०ख०इ०/एन०ओ०सी० दिनांक 03.09.2015 में अंकित प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन आवश्यक होगा (छायाप्रति संलग्न)।

22. मुख्य अभियन्ता-विद्युत इलाहाबाद के पत्रांक : 5118/मु0अ0(वि0)इ0क्षे0/पी-2 (मानचित्र) दिनांक 12.10.2015 में अंकित प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी है (छायाप्रति संलग्न)। संयोजन एवं विद्युत भार की स्वीकृति की जिम्मेदारी आवेदक/विकासकर्ता की होगी।
23. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व पर्यावरणीय अधिनियमों में उल्लिखित प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा तथा इस हेतु वांछित अनापत्ति स्वीकृत मानचित्र प्राप्त होने के विलम्बतम 03 माह के अन्दर प्राप्त कराया जाना आवश्यक होगा, अन्यथा की स्थिति में मानचित्र स्वतः निरस्त किये जाने योग्य होगा। इस हेतु दिये गये शपथ पत्र (31AD 459572 दिनांक 11.01.2018) का अनुपालन बाध्यकारी होगा।
24. स्ट्रक्चरल इन्जीनियर श्री अतुल जायसवाल (M.Tech Str) द्वारा उपलब्ध कराये गये स्ट्रक्चरल ड्राइंग डिजाईन डिटेल/प्रमाण पत्र की वेटिंग iit रुड़की विश्वविद्यालय/निर्दिष्ट तकनीकी संस्थान से कराकर स्वीकृत मानचित्र प्राप्त होने के एक माह के अन्दर अनिवार्य रूप से प्रस्तुत किया जाना। इस हेतु दिये गये शपथ पत्र दिनांक 28.07.2018 का अनुपालन समयबद्ध रूप से किया जाना बाध्यकारी होगा, अन्यथा की स्थिति मानचित्र स्वतः निरस्त किये जाने योग्य होगा।
25. भवन उपविधि के परिशिष्ट के प्रस्तर-14स के अनुपालन के क्रम में श्री मयंक जायसवाल, डायरेक्टर द्वारा दिये गये शपथ पत्र दिनांक 23.07.2018 के अनुरूप Impanel अभियन्ता श्री राजीव गर्ग, श्री ए0के0 जैन के निरीक्षण में निर्माण कार्य किया जाना बाध्यकारी होगा।
26. कम्पनी द्वारा उपरवर्णित आराजियात पर पूर्व में भू-विन्यास मानचित्र की स्वीकृति इ0वि0प्रा0 द्वारा प्राप्त की गयी थी। स्वीकृत मानचित्र के अनुसार यू0पी0 रेरा में पंजीयन भी कराया जा चुका है (UPRera-PRJ5660 दिनांक 26.07.2017)। कम्पनी के डायरेक्टर द्वारा दिये गये शपथ पत्र (31AD 459570) में स्पष्ट किया गया है कि 'प्लानिंग नहीं किया गया था, यह कि थर्ड पार्टी इन्टरेस्ट क्रियेट नहीं किया गया है, न तो किसी के पक्ष में कोई भवन, भूखण्ड, विलाज का एग्रीमेन्ट/विक्रय किया गया है'। कम्पनी द्वारा पृथक रूप से एक शपथ पत्र (470011 दिनांक 23.07.2018) भी प्राप्त कराया गया है, जिसमें क्रमांक-7 पर यह उल्लेख किया गया है कि यू0पी0 'रेरा' के समस्त प्रभावी शर्तों/प्रतिबन्धों का अनुपालन करने हेतु फर्म बचनबद्ध है। तदनुसार अनिवार्य रूप से अनुपालन बाध्यकारी होगा।
27. दिये गये शपथ पत्र (31AD 459573 दिनांक 11.01.2018) के अनुरूप ससुर खदेरी नदी के Catchment Area में कोई भी निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा। मानचित्र स्वीकृति विषयक इ0वि0प्रा0 द्वारा यदि कोई अतिरिक्त शुल्क की मांग की जाती है अथवा अतिरिक्त कोई भी औपचारिकतायें पूर्ण करायी जानी होंगी तो वह शपथकर्ता/कम्पनी द्वारा अनिवार्य रूप से पूर्ण करायी जायेगी एवं प्रोजेक्ट में वाटर सप्लाई ओवर हेड टैंक के माध्यम से किये जाने का दायित्व आवेदक/विकासकर्ता का होगा।
28. लेबर सेस शासनादेश संख्या-410/8-3-16-18विविध/2016 दिनांक 22 मार्च, 2016 के प्रावधानानुसार कुल परियोजना अवधि (05 वर्ष) के प्रथम वर्ष (01 वर्ष) हेतु आंकलित धनराशि का 1% के परियोजना लागत की 10% पर लगने वाले उपकर से कम न हो के अनुरूप रू0 12,46,486.00 जमा करायी गयी है। आवेदक/विकासकर्ता पर लेबर सेस के सम्बन्ध में निर्गत शासनादेश संख्या-410/8-3-16-18विविध/2016 आवास एवं शहरी अनुभाग-3 दिनांक 22 मार्च, 2016 के प्रावधानों का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा एवं लेबर सेस की देयता के सम्बन्ध में अन्तिम अनापत्ति श्रम आयुक्त कार्यालय से प्राप्त करनी होगी।

29. उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15ए (1) के प्राविधानो 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। तत्समय पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पूर्व आवश्यक विभागों की अनापत्तियाँ प्राप्त कर प्रस्तुत की जायेंगी।
 30. उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15ए (1) के प्राविधानो के अनुरूप पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पश्चात् ही अध्यासियों को भौतिक कब्जा/विक्रय अनुबन्ध निष्पादित किये जायेंगे।
 31. पार्क एवं रोड इत्यादि का अतिक्रमण विकासकर्ता द्वारा नहीं किया जायेगा।
 32. इ0वि0प्रा0 द्वारा भू-स्वामित्व का निर्धारण नहीं किया जाता है और न ही मानचित्र की स्वीकृति से भू-स्वामित्व सम्बन्धी अधिकार ही प्राप्त होता है। इलाहाबाद 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 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, स्वामित्व सम्बन्धी किसी भी विवाद पर मानचित्र स्वतः निरस्त समझा जायेगा।
 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 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. यह स्वीकृत पत्र केवल पाँच वर्ष की अवधि के लिए है।
 37. पार्क एवं रोड इत्यादि का अतिक्रमण विकासकर्ता द्वारा किया जाता है तो इ0वि0प्रा0 द्वारा नियमानुसार उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही की जायेगी।
 38. 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।

h
(डा० गुडाकेश शर्मा)
(गुडाकेश शर्मा) सचिव
सचिव/अपर सचिव
इलाहाबाद विकास प्राधिकरण