

प्रयागराज विकास प्राधिकरण, प्रयागराज

पत्रांक :02/प्र0अ0(त0स0)/जोन-1 & 2/PMAY/2018-19 दिनांक 17 अक्टूबर, 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 (अफोर्डेबल हाउसिंग इन-पार्टनशिप नीति) मानचित्र (श्री राजपुष्प टावर, पुष्प निकेतन, पुष्प गंगा एकजोटिका) 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 मित्कियत या स्वामित्व के अधिकारों के विरुद्ध कोई प्रभाव न रखेगी।

श्री अमित गोयल द्वारा आराजी संख्या-122 व अन्य मौजा-सराय सुलेम, आराजी सं0-324 व अन्य मौजा-हरवारा, आराजी सं0-44M मौजा-सराय सुलेम व आराजी संख्या-482M व अन्य मौजा-शाहा उर्फ पीपलगाँव तहसील-सदर, जनपद प्रयागराज के जोन संख्या (1 एवं 2) के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रधानमंत्री आवास योजना (अफोर्डेबल हाउसिंग इन-पार्टनशिप नीति) मानचित्र (श्री राजपुष्प टावर, पुष्प निकेतन, पुष्प गंगा एकजोटिका) पर निर्माण की अनुमति उपाध्यक्ष, प्र0वि0प्र0 द्वारा 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 संशोधन 2011 यथा संशोधित 2016 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 पुष्प गंगा एकजोटिका सराय सुलेम एवं हरवारा 51 अदद, श्री राजपुष्प टावर्स सराय सुलेम में 92 अदद तथा पुष्प निकेतन मौजा-शाहा उर्फ पीपलगाँव में 46 अदद वृक्ष लगाना होगा तथा वृक्षों को हरा-भरा रखने का दायित्व आवेदक/विकासकर्ता का होगा।
5. रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराकर भू-गर्भ जल विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना अनिवार्य होगा। तत्पश्चात् जमा एफ0डी0आर0 अवमुक्त किया जायेगा।
6. स्थल पर समस्त आन्तरिक विकास कार्य मानक के अनुसार पूर्ण कराकर पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।
7. 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।

8. प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु प्रस्तावित परिसरो में स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप पुष्प निकेतन में 1363.56 वर्गमी, श्रीराज पुष्प टावर्स में 2836.17 वर्गमी, पुष्प गंगा एकजोटिका में 1519.75 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।
9. रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली विकसित किये जाने के सापेक्ष जमा एफ0डी0आर0 रू0 39,60,857.00 की धनराशि का एफ0डी0आर0 (HDFC BANK संख्या-005552 दिनांक 01.08.2019) प्रस्तुत किया गया है जो पांच वर्षों हेतु सचिव, प्र0वि0प्रा0 के पक्ष में प्लेज्ड है। प्रोजेक्ट पूर्ण होने पर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लेने के उपरान्त ही अवमुक्त की जायेगी।
10. प्रधानमंत्री आवास योजना नीति-2018 के अन्तर्गत निहित समस्त Relevant शर्तों/प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
11. निर्माण अवधि में लेबर एक्ट एवं नेशनल सेफ्टी काउन्सिल के प्राविधानों का पालन करना अनिवार्य होगा।
12. प्रस्तावित प्रोजेक्ट (त्रय) का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से अधिक है, अतएव फोटोवोल्टाईक सोलर सिस्टम लगाया जाना आवश्यक है जो कि प्लिनथ एरिया के बराबर रूफ-टॉप एरिया के न्यूनतम 25 प्रतिशत क्षेत्रफल पर फोटोवोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना करनी होगी।
13. भवन के अवस्थापना सुविधाओं के डिजाइन एवं निर्माण के पर्यवेक्षण हेतु स्ट्रक्चरल इन्जीनियर की न्यूनतम अनुभव भवन उपविधि के परिशिष्ट 12 (स) के अनुसार सुनिश्चित करना होगा।
14. भवन के निर्माण कार्यों का पर्यवेक्षण करने हेतु अधिकृत साइट इन्जीनियर का बहुमंजिले भवन एवं सम्बन्धित अवस्थापना सुविधाओं के पर्यवेक्षण का न्यूनतम अनुभव भवन उपविधि के परिशिष्ट 13 (स) के अनुसार सुनिश्चित करना होगा एवं निरीक्षणीय प्रबन्ध के लिये परिशिष्ट-14 (स) के प्रावधान का पालन करना होगा।
15. पर्यावरण के दृष्टिगत आवास एवं शहरी नियोजन द्वारा शासनादेश सं0-1241/8-3-17-34विधि/2008 दिनांक 31.10.2017 में संलग्न परिशिष्ट सं0-17 में निर्धारित मानकों को स्थल पर अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
16. दिये गये शपथ पत्र (BY 620762 दिनांक 17.10.2019) के अनुरूप निर्माण में प्रयुक्त सामग्री एवं उत्सर्जित मलवा अपने परिसर में रखना होगा।
17. 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।
18. प्रधानमंत्री आवास योजना नीति-2018 के अन्तर्गत निर्मित EWS इकाईयो (556) 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 का होगा। EWS श्रेणी के भवनों का निर्माण कार्य प्रधानमंत्री आवास नीति-2018 के अनुरूप निर्धारित अवधि में पूर्ण करना होगा।
19. 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।

20. विकासकर्ता द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु प्रस्तावित प्रोजेक्ट पुष्प निकेतन (EWS) मौजा-शाहा उर्फ पीपलगाँव की निगरानी राज्य नोडल एजेन्सी (SLNA) द्वारा निर्धारित तृतीय पक्ष (TPI) गुणवत्ता निगरानी एजेन्सी से करायी जायेगी।
21. आवेदक/विकासकर्ता द्वारा दिये गये शपथ पत्र (94AD 991085 दिनांक 09.10.2019) का अक्षरशः अनुपालन बाध्यकारी होगा।
- कमांक-6 यह कि प्रधानमंत्री आवास योजना प्रोजेक्ट में (त्रय) में लेबर सेस रू0 2,40,57,742.00 की धनराशि आगणित है। लेबर सेस जमा कराये जाने के सम्बन्ध में निर्गत शासनादेश संख्या-410/8-3-16-18विविध/2016 दिनांक 22 मार्च, 2016 के प्रावधानानुसार प्रथम वर्ष हेतु लेबर सेस रू0 30,34,055.00 की धनराशि जमा की गयी है। अवशेष धनराशि उपरलिखित शासनादेश के प्रावधानानुसार वर्षवार जमा की जायेगी। प्रधानमंत्री आवास योजना अन्तर्गत प्रस्तावित प्रोजेक्ट (पुष्प निकेतन) में लेबर सेस रू0 32,31,409.00 आगणित है, जिसमें प्रोजेक्ट ब्यानुमान के आधार पर प्रथम वर्ष हेतु रू0 9,69,422.00 की धनराशि जमा कर दी गयी है, द्वितीय वर्ष का लेबर सेस रू0 22,61,986.30 नियमानुसार जमा कर दिया जायेगा। पुष्प गंगा एकजोटिका में लेबर सेस की धनराशि रू0 84,50,03,880.00 आगणित की गयी है, जिसमें से प्रथम वर्ष के ब्यानुमान के आधार पर रू0 8,45,003.90 की धनराशि जमा करायी जा चुकी है। अवशेष लेबर सेस की देय अवशेष धनराशि रू0 76,05,035.10 कमशः वर्षवार जमा की जायेगी। श्री राजपुष्प टावर में लेबर सेस की धनराशि रू0 1,21,96,29,240.00 आगणित की गयी है, प्रथम वर्ष के ब्यानुमान के आधार पर रू0 12,19,629.24 की धनराशि जमा करायी जा चुकी है। अवशेष लेबर सेस की देय धनराशि रू0 1,09,76,663.00 कमशः वर्षवार जमा करते हुए उपश्रमायुक्त कार्यालय से अन्तिम अनापत्ति/अदेयता प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत किया जायेगा।
22. मुख्य अग्नि शमन अधिकारी प्रयागराज की अनापत्ति पत्रांक-UPSF/2019/4549/ALB/ALLAHABAD/20/CFO दिनांक 18.03.2019, नगर निगम प्रयागराज की अनापत्ति पत्रांक-654/STCE/2019 दिनांक 03.04.2019, एयर पोर्ट अथार्टी, **Group Captain Command ATC Officer** की अनापत्ति पत्रांक-CAC/S 5372/3/ATC दिनांक 09 सितम्बर, 2019, पुलिस अधीक्षक-यातायात, प्रयागराज की अनापत्ति पत्रांक-एसटी/एसपीटी/एनओसी(04)/2019 दिनांक 13.03.2019, अधिशासी अभियन्ता जलकल विभाग (नगर निगम) प्रयागराज की अनापत्ति पत्रांक-डी0/577/ज0क0वि0/जांचदल/19 दिनांक 19.03.2019, उप जिलाधिकारी-सदर प्रयागराज की अनापत्ति पत्रांक-224/ST/ दिनांक 24.04.2019 एवं पत्रांक-796/एस0टी0-सदर/2019 दिनांक 28.09.2019, रक्षा सम्पदा विभाग प्रयागराज की अनापत्ति पत्रांक-2320/1/L/Q(NC) स्टेशन सेल एडमिनिस्ट्रेशन कमाण्डेंट दिनांक 21 जुलाई, 2019, **SEIAA-UP** डायरेक्टर आफ इनवायरमेन्ट, विनीत खण्ड-1 गोमती नगर लखनऊ, श्री राजपुष्प टावर Ref.No. 206/Praya/ SEAC/4792/2019 दिनांक 05.08.2019, पुष्प गंगा एकजोटिका Ref.No. 290/Praya/ SEAC/4841/2019 दिनांक 01.10.2019, पुष्प निकेतन में Uttar Pradesh Pollution Control Board Ref. No-59204/UPPCB/Allahabad(UPPCBRO)/CTE/ALLAHABAD/2019 दिनांक 12.07.2019 में अंकित प्रतिबन्धों का अक्षरशः अनुपालन करना होगा। (छायाप्रति संलग्न)
23. प्रधानमंत्री आवास योजना नीति के अन्तर्गत प्रावधानानुसार UP RERA में प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन के 24 माह के अन्दर प्लैटो का निर्माण कार्य पूर्ण करना होगा, अन्यथा PMAY योजना नीति के अनुसार आर्थिक दण्ड जमा करना हो, जिसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक/विकासकर्ता की होगी।

24. प्रधानमंत्री आवास योजना (नीति वर्ष 2018-2021) के प्रस्तर-6.2 के प्रावधानानुसार प्रोजेक्ट में वाह्य विकास शुल्क के मद में रू0 2,62,24,831.00 (दो करोड़ बासठ लाख चौबीस हजार आठ सौ इकतीस मात्र) की धनराशि आगणित है। उपरवर्णित प्रावधानानुसार प्रोजेक्ट में वाह्य विकास शुल्क की आगणित धनराशि तीन छमाही किश्तों में जमा करने की सुविधा प्रदान की गयी है, जिसके क्रम में आप द्वारा प्रथम किश्त के रूप में रू0 87,41,611.00 (सत्तासी लाख इकतालिस हजार छः सौ ग्यारह मात्र) की धनराशि जमा की गयी है, अवशेष धनराशि रू0 1,74,83,220.00 दो छमाही किश्तों क्रमशः रू0 87,41,610.00 दिनांक 17.04.2020 एवं 17.10.2020 को देय है, अतएव आप निर्धारित पेमेन्ट शेड्यूल के अनुसार किश्तों की अदायगी सुनिश्चित करें।
25. शासनादेश सं.-1241/8-3-17-34विधि/2008 दिनांक 31 अक्टूबर 2017 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के साथ संलग्न परिशिष्ट-15 के प्रावधानों का पालन किया जाना अनिवार्य है।
26. प्रधानमंत्री आवास योजना (अफोडेबल हाउसिंग इन-पार्टनरशिप) के समस्त नियम एवं शर्तों का अनुपालन बाध्यकारी होगा।
27. Detail Project Report एवं Comprehensive Report में निहित शर्तों का पालन करना अनिवार्य होगा।
28. प्रधानमंत्री आवास योजना (अफोडेबल 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 आवेदक/विकासकर्ता द्वारा प्रयागराज विकास प्राधिकरण के साथ निष्पादित 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' की शर्तों का अक्षरशः अनुपालन किया जाय।
29. 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।
30. 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।
31. 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।
32. 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।
33. 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 खर्च से मरम्मत कराकर पूर्ववत् अवस्था जिससे विकास प्राधिकरण को सन्तोष हो जाय, में कर देगा।

34. 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।
35. 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।

2 17/6/19

(सत् शुक्ला)

विशेष कार्याधिकारी/
प्रभारी अधिकारी (त0स0)

प्रयागराज विकास प्राधिकरण, प्रयागराज

प्रेषक,

जनसूचना अधिकारी,
प्रयागराज विकास प्राधिकरण,
प्रयागराज।

सेवा में,

श्री अमित गोयल,
लीड मेम्बर, 300 कर्नलगंज,
प्रयागराज।

पत्रांक : 3316/ज0सू0अ0/वि0प्रा0/2019 दिनांक 02-12-2019
महोदय,

आपके जनसूचना विषयक आवेदन पत्र दिनांक 30.11.2019 (प्राप्ति दिनांक 30.11.2019) के संदर्भ में लिपिक-त0स0, श्री बृजलाल मिश्र द्वारा दिनांक 02.12.2019 को आख्या उपलब्ध करायी गयी। उपलब्ध आख्यानसार सूचना बिन्दुवार निम्नवत् है:-

1. शासनादेश सं0-1132/आठ-1-18-106 विविध/2018 दिनांक 12.07.2018 द्वारा निर्गत प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किरायती आवास योजना (वर्ष 2018-2021) के बिन्दु 7.9 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा योजना का क्रियान्वयन रियल इस्टेट रेगुलेटरी अथारिटी में पंजीकरण की तिथि से प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा तथा ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी के भवनों का निर्माण (स्थल विकास सहित) 24 माह में पूर्ण करना होगा। उक्त प्राविधान परियोजना "पुष्प निकेतन" मौजा पीपलगांव, सदर, प्रयागराज के 556 ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों में लागू है।
2. श्री राजपुष्प टावर एवं पुष्प गंगा एकजाटिका (समूह आवास) ग्राम सुलेम सराय व ग्राम हरवारा, सदर प्रयागराज की स्वीकृति भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 यथा संशोधित 2011 में संशोधन 2016 के बिन्दु 3.1.5 निर्माण अनुज्ञा पत्र की वैधता (1) अनुज्ञा अधिकतम 5 वर्ष के लिए वैध होगी। (2) पांच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि समाप्त हो जाने के पूर्व भू-स्वामी द्वारा प्रार्थना पत्र दिये जाने पर प्राधिकरण ऐसी शर्तों और प्रतिबन्धों के अधीन रहते हुए जो वह आरोपित करना उचित रूप से, अधिकतम 3 वर्षों के लिए निर्धारित नवीनीकरण/मानचित्र शुल्क लेकर समयावृद्धि दी जायेगी।

तदनुसार अवगत हों।

भवदीय,



(आलोक कुमार पाण्डेय)
जनसूचना अधिकारी