कार्यालय : बरेली विकास प्राधिकरण
विकास ज्योति, प्रियदर्शिनी नगर, पीलीभीत रोड, बरेली।

पत्रांक सं० 5938 मा०/का० बी० डी० ए०/2010 दिनाँक : 31-3-11

स्वीकृति --पत्र

श्री विवेक सक्सेना पुत्र श्री हरीओम सक्सेना, डायरेक्टर
मैसर्स टयूलिप टावर ग्रेन्ड
यू0जी0–16, अवध प्लाजा जनकपुरी, बरेली।
निर्माण स्थल–1/2, 02 03, ग्राम तुलापुर, पीलीभीत बाईपास रोड,
बरेली।

आपके द्वारा प्रस्तुत आवासीय ग्रुप हाउसिंग मानचित्र संख्या **385/1/जी0एच0/2011,** दिनांक **22–02–2011** के संदर्भ में उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदन दिनांक **16–03–2011** के क्रम में इस कार्यालय के माँग पत्र **5836/का0ब0वि0प्रा0/11** दिनांक **28–03–11** में वर्णित शर्तो के साथ–साथ निम्न प्रतिबन्धों सहित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र स्वीकार करके निमार्ण करने की अनुज्ञा प्रदान की जाती है । यदि आपके द्वारा किसी भी शर्त का उल्लंघन किया जाता है, तो सुसंगत विधिक कार्यावाही के साथ –साथ यह स्वीकृति स्वतः निरस्त हो जायेगी ।

1. प्रस्तावित निर्माण की स्वीकृति ग्रुप हाउसिंग के निर्माण के लिए ही है अन्यथा कोई निर्माण अनुमन्य नही है।
2. भवन निर्माण का कार्य प्रारम्भ करने तथा मरम्मत कार्य की समाप्ति की सूचना विकास प्राधिकरण को देना अनिवार्य है तथा प्राधिकरण से कार्य समाप्ति प्रमाण–पत्र तथा आक्यूपेन्सी प्रमाण–पत्र लेना आवश्यक है।
3. **उक्त ग्रुप हाउसिंग मे फ्लैट/यूनिट संख्या–प्रथम तल पर फ्लैट संख्या–115, दूसरे तल पर फ्लैट संख्या– 216 व 217, तीसरे तल पर फ्लैट संख्या– 318,चौथे तल पर फ्लैट संख्या–415, 418, 419, 420, 421, 422, 423, व 424, सप्तम तल पर फ्लैट संख्या–704 व 708, आठवें तल पर फ्लैट संख्या–804 व 808, नौवें तल पर फ्लैट संख्या–902, 904, 908, व 912 कुल 20 फ्लैटस जिनका आच्छादित क्षेत्र 2479.60 वर्ग मीटर है, विकास प्राधिकरण बरेली के पास बन्धक रहेगें। जब आवेदक द्वारा वॉछित विकास कार्य पूर्ण कर लिया जायेगा तब विधिवत् रूप से प्राधिकरण मे आवेदन करने पर नियमानुसार बंधक से मुक्त किये जायेगे जब तक प्राधिकरण उक्त फ्लैटस/यूनिट को मुक्त न कर दे तब तक आवेदक को यह यूनिट/फ्लैट्स बेचने का अधिकार नही होगा।**
4. **स्वीकृत मानचित्रों मे अंकित 172 यूनिटों के निर्माण हेतु अनुमति प्रदान की जा रही है, यदि स्थल पर स्वीकृत मानचित्रों मे आन्तरिक परिवर्तन करते हुए यूनिटों की संख्या बढायी जाती है, तो ऐसी दशा में निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए मानचित्र निरस्तीकरण की कार्यवाही अमल मे लायी जायेगी जिसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक की होगी।**
5. **उक्त प्रस्तावित/स्वीकृत मानचित्र शीट संख्या–18(सर्विस प्लान शीट) पर दर्शायी गयी समस्त सर्विसों की व्यवस्था विभागों द्वारा निर्देशित शर्तो के अनुपालन में उपरोक्त प्रस्तावित निर्माण स्थल पर कराने की पूर्ण जिम्मेदारी आवेदकों/बिल्डर की होगी।**
6. भवन निर्माण के उपरान्त उसका उपयोग केवल उसी प्रयोजन हेतु किया जायेगा जिस हेतु अनुज्ञा प्रदान की गई हैं।
7. भू–स्वामित्व निर्धारण करने का अधिकार प्राधिकरण का नहीं है अर्थात प्राधिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृत करने का अभिप्राय भू–स्वामित्व का निर्धारण करना नहीं है तथा इस सम्बन्ध में किसी भी विवाद के उत्पन्न होने की दशा में इस निर्णय सक्षम न्यायालय द्वारा किया जाएगा।
8. प्रस्तावित मानचित्र की स्वीकृति यदि प्रार्थी द्वारा सारवान व्ययदेशन (मिसरिप्रजेन्टेशन) या किसी कपट पूर्ण वक्तव्य या सूचना के आधार पर प्राप्त की हैं तो यह अनुज्ञा स्वतः निरस्त समझी जायेगी तथा इस अनुज्ञा के आधार पर किया गया कोई भी कार्य ऐसी अनुज्ञा के बिना किया गया समझाा जायेगा अर्थात अवैध होगा।
9. यदि आवेदक द्वारा कोई गलत सूचना दीं गयी है तो उसके विरूद्ध अन्य कार्यवाही के साथ–साथ भारतीय दण्ड संहिता की धारा 193 के अन्तर्गत मुकदमा भी चलाया जा सकता है।

10. स्वीकृत मानचित्र की प्रति निर्माण स्थल पर सदैव रखना अनिवार्य है जिससे प्राधिकरण द्वारा अधिकृत अधिकारी निरीक्षण के दौरान देख सकें।
11. पानी की निकासी एवं जल मल के निस्तारण की व्यवस्था समुँचित ढंग से कराने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी आवेदक की होगी।
12. प्रस्तुत स्वीकृति उत्तर प्रदेश शासन द्वारा यथा पारित आदेशों (यदि कोई हों) के अधीन रहेगी।
13. प्रस्तुत अभिलेख/भू-स्वामित्व सम्बन्धी विवाद उत्पन्न होने पर सम्पूर्ण उत्तरंदायित्व आवेदक का होगा।
14. प्रस्तावित आच्छादन के अतिरिक्त कोई भी निर्माण किये जाने से पूर्व सभी शुल्कों के साथ प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराना आवश्यक है।
15. मानचित्र में जो पार्किंग स्थल दर्शाया गया हैं उसको आवेदक द्वारा पार्किंग के रूप में ही प्रयोग किया जायेगा।
16. सोलर वाटर हीटर एवं स्ट्रीट लाईट लगाना अनिवार्य होगा।
17. शासनादेश सं. 3894/9-आ-1-29 विविध/98 (आ.ब) दिनांक 09-08-04 के अनुसार सोलर वाटरहीटिंग संयन्त्र की स्थापना करना होगा । जिसमें ऐसी प्रकृति भवनो में निमार्ण अनुज्ञा तभी देय होगी जबकि भवन के डिजायन में छत से विभिन्न वितरण स्थलों जहां तक गर्म पानी की आवश्यकता हो, तापरोधक पाइपों का प्राविधान हो एवं भवन की छत पर सोंलर वाटरहीटर संयन्त्र हेंतु उपयुक्त स्थान हो । जिससे सूर्य की रोशनी सीधे प्राप्त हो सके। सोलर वाटरहीटिंग संयन्त्र एवं प्रणाली ब्यूरो आफ इण्यिन स्टैण्डर्ड विशिष्ट आई. एस. 12933 के अनुरूप होनी चाहिये जहां कहीं भी लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो तो वहां सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ पानी गर्म करने हेतु बिजली अथवा अन्य व्यवस्था का प्राविधान किया जा सकेगा। छत की लोड बियरिंग क्षमता न्यूनतम 50 किग्रा प्रति वर्गमीटर होनी चाहिए
18. शासनादेंश सं. 772/9-आ-1 भूकम्परोधी /2001 (आ.ब.) दिनांक 13/2/2001 का पालन करना होगा जो निम्न है :-

18.1 भवन पूर्ण हो जाने पर भू-स्वामी / बिल्डर द्वारा पूर्णतः प्रमाण-पत्र (Completion Certificate) प्राप्त करने हेतु जो आवेदन पत्र समक्ष अधिकारी को प्रस्तुत किया जायेगा । उसके साथ शासनादेश संख्या -570/9-अ-2001/ भूकम्परोधी 2001(आ.ब.) दिनांक 3/2/2001 के साथ परिशिष्ट -5 पर सम्बन्धित वास्तुविक साईट इन्जीनियर भू- स्वामी / बिल्डर द्वारा संयुक्त रूप से पुनः इस आशय का प्रमाण-पत्र दिया जायेगा कि भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र निर्धारित विशिष्टयों गुणवत्ता तथा परिशिष्ट -2 में उल्लिखित भारतीय मानक संस्थान के कोड नेशनल बिल्डिंग कोड एवं सुसगंत गाइडलाइन्स पर आधारित समस्त स्ट्रक्चरल इन्जीनियर द्वारा अनुमोदित स्ट्रक्चरल एवं भूकम्परोधी समस्त प्रावधानों के साथ किया गया है तथा भवन उपयोग हेंतु हर प्रकार सुरक्षित है।

18.2 पक्ष द्वारा स्ट्रचरल इन्जीनियर से किये गये अनुबन्ध, जोकि मानचित्र निर्गत होने से पूर्व प्राधिकरण में जमा कराया गया है के अनुसार भू-कम्परोधी मानकों का अनुपालन करते हुये भवन डिजाइन एवं ड्राईग तैयार करायी जायेंगी जिसका कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व किसी तकनीकी संस्थान जैसे आई0आई0टी0 कानपुर, एच0बी0टी0आई0 कानपुर आई0आई0टी0 रुड़की, कालेज आफ इंजियनियरिंग लखनऊ आदि के सिविल इन्जिनियरिंग विभाग से जांच कराकर एक माह की अवधि के अन्दर प्रस्तुत करनी होगी।

18.3 भवन निमार्ण के पर्यवेक्षण हेतु एक स्नातक सिविल अभियन्ता जिन्हे भवन निमार्ण के कार्यो के पर्यवेक्षण में कम से कम तीन वर्ष का अनुभव प्राप्त हो आबद्व किया जायेगा । पर्यवेक्षण में यह विशेष रूप से यह सुनिश्चित करना होगा कि भवन निर्माण हेंतु स्ट्रकचरल इंजीनियर द्वारा सरचनात्मक सुरक्षा एंव भूकम्परोधी समस्त व्यवस्थाये करने के लिए जो डिजायन अनुमोदित की गयी है उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है ।

18.4 भवन निर्माण मे जो मुख्य निर्माण सामग्रियो , सीमेण्ट,स्टील, स्टेनाग्रिट,ईटे कोर्स सैण्ड एंव मोर्टर तथा कंक्रीट मिक्स इत्यादि जो उपयोग मे लायी जायेगी की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु कार्य स्थल पर ही उनके परीक्षण करने कीसुविधा उपलब्ध रहनी आवश्यक होगी । इसके साथ ही निर्माण सामग्रियो की नियमित सैम्पलिंग करके उनकी गुणवत्ता का भौतिक व रासयनिक परीक्षण अधिकृत प्रयोगशाला / संस्थाओं से कराकर उनके परीक्षण परिणाम कार्य स्थल उपलब्ध रहे ताकि जो भी कोई विंशेषज्ञ स्थल पर कार्य का निरीक्षण करने के लिए जाये तो इन परीक्षण परिणामों को भी देख सके।

18.5 निर्माण आदि का आकस्मिक तकनीकी निरीक्षण एवं स्वतन्त्र एक्सपर्ट द्वारा भी कराया जायेगा। क्रेता /आवंटियों द्वारा नियुक्त एक्सपर्ट द्वारा भी समय – समय पर निर्माण कार्य का निरीक्षण किया जा सकेगा । इस सम्बन्ध में समय – समय पर जारी किये जाने वाले निर्देशों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी ।

18.6 यदि स्वीकृति की किंसी भी शर्त का पालन नहीं किया जाता अथवा निरीक्षणकर्ता तकनीकी विशेषज्ञ की रिपोर्ट संन्तोंषजनक नहीं होगी तो आगे का निर्माण कार्य रूकवाते हुऐ निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए सील भी किया जा सकेगा । ऐसे में न केवल पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा, वरन निर्माणकर्ता व उसके सहायक क्रिमिनल शिथिलता की परिधि में माने जायेगे तथा तदनुसार कानूनी कार्यवाही भी की जायेगी ।

18.7 कार्य स्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट ग 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगा होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम आर्कीटेक्ट स्ट्रक्चरल इंजीनियर सर्विस डिजाइन इंजीनियर एवं सुपरविजन इंजीनियर का नाम इस प्रकार उल्लेखित होगा कि भवन से लगे मुख्य मार्ग से ही उसे स्पष्ट पढ़ा जा सके । निर्माण कार्य से सम्बन्धित कार्य स्थल पर निम्न अभिलेख उपलब्ध रहेगें :–

(क) नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त प्रति ।

(ख) अनुमोदित प्रयोगशाला / संस्थान द्वारा की गयी मृदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रास्तावित नीव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियाँ।

(ग) अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त नीव सुपर स्ट्रक्चर की गणनायें एवं भूकम्परोधी बनाने हेंतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र स्ट्रक्चरल डिटेल ।

(घ) अधिकृत आर्कीटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त समस्त वर्किंग ड्राइंग जिसमें सेक्शन एवं एलिवेशन तथा सर्विसेज डिटेल इत्यादि शामिल रहेगें।

(ड.) भवन निर्माण हेंतु आवश्क समस्त टी एण्ड पी का विवरण ।

(च) साईट इंनीनियर इन्सपेक्शन रिपोर्ट रजिस्टर ।

(छ) सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर ।

19. शासनादेश के प्रस्तावित मानचित्र अनुरूप रेन वाटर हार्वेस्टिग का कार्य भी निर्माण के समय ही पूर्ण कराया जाना आवश्यक है ।

20 कास कार्य पूर्ण होने तक आपके द्वारा दिया गया शपथ–पत्र मे वर्णित कथनानुसार ही कार्य करने हेतु आप वाघ्य होगें उसका उल्लघंन करने पर मानचित्र स्वतः निरस्त समझा जायेगा तथा आपके विरूद्ध कानूनी कार्यवाही अमल मे लायी जायेगी।

21 पूर्णताः प्रमाण–पत्र प्राप्त किये बिना यदि कोई भवन अथवा उसका कोई अंश अनाधिकृत रूप से प्रयोग में लाया जाता है अथवा लाये जाने की सम्भावना होती है तो ऐसे निर्माण को सील कर दिया जायेगा तथा भवन स्वामी/निर्माता के विरूध नियमानुसार कठोर कार्यवाही कर दी जयेगी ।

22 शासनादेश संख्या–675/आठ–1–10–115डीए/2टी.सी.–1 दिनांक 13–04–10 के द्वारा लागू उ0प्र0 अपार्टमेन्ट एक्ट–2010 में निर्देशित सभी नियमों, उपनियमों का पालन अनिवार्य रूप से किया जायें।

23 उ0प्र0 रोड साइड लैण्ड एक्ट के अर्न्तगत अपर जिलाधिकारी (नगर) बरेली के पत्र संख्या–151/रा0सहा0–11 दिनांक 02–01–11 मे अंकित सभी शर्तो का पालन आवेदक को कराना अनिवार्य होगा।

24 अग्नि शमन विभाग के–ब–102/सी.एफ.ओ./बरेली 10/213 दिनांक 09.03.2011, उ0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के पत्र संख्या–2536/एन0ओ0सी0–4140/11 दिनांक–07.03.11 तथा पत्र संख्या–75283/सी–8(एन0ओ0सी0)–बी–57/3/10 दिनांक–03.11.2010 एवं विद्युत सुरक्षा के पत्र सं0–3122 नि0 (ब0री0)/निरीक्षण/2010–11, दिनांक 16–03–11 में इंगित शर्तो का पालन करते हुए अनापत्ति प्राधिकरण मे जमा करनी होगी तथा फायर फाइटिंग सिस्टम को पूर्णता प्रमाण–पत्र एवं विद्युत सुरक्षा संगठन से अनापत्ति प्राप्त कर प्राधिकरण से सम्पूर्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किये बिना भवन का उपयोग प्रतिबन्धित रहेगा।

25 आन्तरिक विकास कार्य की समस्त जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

26 प्रस्तावित स्थल से सम्बन्धित किसी भी प्रकार का भूमि संबंधी विवाद उत्पन्न होने पर दी गयी अनुमति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।