

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

पत्रांक सं०: 5038 मा०/का० बी० डी० ए०/2014

दिनांक : 29-09-14

स्वीकृति पत्र

बरेली विकास क्षेत्र की सीमा में भवन निर्माण विकास हेतु

होरिजन डेवलपिंग प्रा० लि० द्वारा मैनेजर

श्री दुधन्त वर्मा

पुत्र श्री दयाचन्द्र वर्मा

निवासी-64, सिविल लाइंस बरेली।

निर्माण स्थल- खेत नं०-1, 2, 4 ग्राम करैली खेत नं०-281 ग्राम करगौना खेत नं०-313, 314, 315, 320 ग्राम बेहटी देह जागीर बरेली।

आपके मानचित्र सं०-202/02/जी०एच०/13 दिनांक 22-10-2013 के संदर्भ में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 16-07-14 के क्रम में निर्माण करने की अनुज्ञा निम्न शर्तों के साथ प्रदान की जाती है। यदि आपके द्वारा किसी भी शर्त का उल्लंघन किया जाता है तो सुसंगत-बिधिक कार्यवाही के साथ-साथ यह स्वीकृति भी निरस्त हो जायेगी, और निरस्तीकरण के कारण जो भी विवाद होगा उसका सम्पूर्ण उत्तरदायित्व आपका होगा।

- स्वीकृत मानचित्र स्वीकृति पत्र में अंकित शर्तों के साथ ही वैध होगा।
- निर्माण हेतु प्रदत्त अनुज्ञा मानचित्र निर्गत की दिनांक से 05 वर्ष की अवधि के लिए ही वैध होगी। आवेदक द्वारा यदि निर्धारित पाँच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि में प्रस्तावित निर्माण पूर्ण नहीं किया जाता है, तो उक्त अवधि समाप्त होने से पूर्व भू-स्वामी/आवेदक को नवीनीकरण की अनुमति निर्धारित शुल्क का भुगतान कर नियमानुसार प्राप्त करनी होगी।
- अनुज्ञा के अनुसार भवन का उपयोग उसी प्रयोजनार्थ किया जाना अनिवार्य है जिस हेतु अनुज्ञा प्रदान की गयी है।
- प्रदत्त अनुज्ञा उत्तर प्रदेश शासन द्वारा समय-समय पर पारित आदेशों के अधीन रहेगी एवं पक्ष द्वारा इसका अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।
- अनुज्ञा के अधीन निर्माण प्रारम्भ करने पर उसकी सूचना विहित प्रपत्र (परिशिष्ट-5) में आवेदक/भवन स्वामी द्वारा विकास प्राधिकरण को देना अनिवार्य तथा निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के उपरान्त भवन में अध्यासन से पूर्व निर्माण कार्य का पूर्णता/अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक है। पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना भवन अथवा उसके किसी अंश का कोई उपयोग नहीं किया जायेगा।
- प्रस्तावित निर्माण, सुसंगत भारतीय मानक संस्थान, नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 तथा बी०आई०एस० के सुसंगत प्राविधानों के अनुरूप संरचनात्मक सुरक्षा, भूकम्प रोधी व्यवस्था, अग्नि सुरक्षा, प्रदूषण नियन्त्रण एवं अन्य संकटमय दृष्टिकोण से सुरक्षा सुनिश्चित करते हुए कराया जायेगा।
- उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड से प्राप्त अनापत्ति पत्र संख्या-1753/एन०ओ०सी०-4477/14 दिनांक 06-01-14 में अंकित शर्तों का पालन सुनिश्चित करना होगा।
- उपनिदेशक, विद्युत सुरक्षा उ०प्र० शासन बरेली द्वारा जारी अनापत्ति संख्या-521 नि०/ब०री०/बी०डी०ए० मानचित्र 2013-14 दिनांक 27-11-13 में अंकित शर्तों के अनुसार भवन निर्माण पूर्ण कराये जाने के पश्चात अनापत्ति प्रमाण-पत्र में अंकित सूचनाये विद्युत सुरक्षा कार्यालय को अनिवार्य रूप से उपलब्ध करायी जायेगी।
- कार्यालय मुख्य अग्नि शमन अधिकारी द्वारा निर्माण कार्य हेतु निर्गत प्रोविजनल अनापत्ति प्रमाण-पत्र संख्या-ब-06/सी०एफ०ओ०/बरेली-2014/82 दिनांक 20-01-14 में अंकित शर्तों का पालन सुनिश्चित करना होगा तथा भवन के निर्माणोपरान्त भवन के उपयोग से पूर्व प्रस्तावित अग्नि सुरक्षा व्यवस्थायें स्थापित उनका निरीक्षण अग्नि शमन विभाग से कराकर स्थाई अग्नि शमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।
- प्रस्तावित भवन निर्माण के अन्तर्गत भवन निर्माण उपविधि-2008 एवं शासनादेश की अपेक्षाओं के अनुरूप रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था एवं सोलर पैंसिव प्रणाली की स्थापना अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करनी होगी।
- शासनादेश के अनुरूप स्थल पर कम से कम 78 वृक्षों का रोपण कराना अनिवार्य है।
- प्रदत्त अनुज्ञा किसी भी समय प्राप्त प्रत्यावेदन पर अथवा अन्य प्रकार से यह ज्ञात होने पर कि यदि आवेदक/भवन स्वामी द्वारा प्रस्तावित निर्माण की अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत मिथ्या वर्णित अभिलेखों के प्रस्तुतीकरण के आधार पर प्राप्त की गयी है, पायी जाती है, तो यह अनुज्ञा स्वतः निरस्त समझी जायेगी तथा इस अनुज्ञा के आधार पर किया गया कोई भी कार्य/निर्माण ऐसी अनुज्ञा के बिना किया समझा जायेगा अर्थात् अवैध होगा तथा उसके विरुद्ध अन्य कार्यवाही के साथ-साथ भारतीय दण्ड संहिता की धारा 193 के अन्तर्गत मुकदमा भी चलाया जा सकता है।
- स्वीकृत मानचित्र की प्रति निर्माण स्थल पर सदैव रखना अनिवार्य है, जिसे प्राधिकरण द्वारा अधिकृत अधिकारी निरीक्षण के दौरान देख सके।
- समस्त निर्माण मानचित्र में दिये गये विवरण के अनुसार किया जायेगा। निर्माण के दौरान यदि स्वीकृत प्लान में यदि कोई विचलन है, या विचलन किया जाना अभिप्रेत है तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने से पूर्व प्राधिकरण से अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- आवेदक/भवन स्वामी द्वारा निर्माण के समय भवन निर्माण सामग्री को अपने भूखण्ड परिसर में ही एकत्र करना होगा तथा निर्माण कार्य के दौरान किसी भी प्रकार की सरकारी अस्थायी भूमि पर अतिक्रमण नहीं किया जायेगा।
- मानचित्र में जो पार्क/खुला स्थान/पार्किंग दर्शायी गयी है, उसका उपयोग पार्क/खुला स्थान/पार्किंग के रूप में ही किया जायेगा।
- सम्बन्धित भवन स्वामी/आर्कीटेक्ट की यह जिम्मेदारी होगी कि हर 3 माह में प्राधिकरण अधिकारियों को निर्माण का निरीक्षण कराये।
- आवेदक द्वारा निर्माणकर्ता को निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व कार्य स्थल पर प्रमुख स्थान पर 2 X 3.50 फिट माप का बोर्ड लगाया जाना आवश्यक होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता का नाम मोबाईल नम्बर, निर्माण स्थल का पता, साइड इनचार्ज का नाम व मोबाईल नम्बर निर्माण की प्रकृति यथा आवासीय व्यवसायिक हॉस्पिटल, बारातघर आदि स्वीकृत मानचित्र की संख्या मानचित्र में स्वीकृत तल वार आच्छादित क्षेत्रफल स्वीकृत ईकाइयों की संख्या का उल्लेख करना होगा।
- आन्तरिक विकास कार्य हेतु प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखे गये रू०-13512188.00 की कीमत के फ्लैटों का विक्रय आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण कराने के पश्चात नियमानुसार प्राधिकरण से अवमुक्त कराने के उपरान्त ही किया जायेगा।
- पक्ष द्वारा स्ट्रक्चरल इंजीनियर से किए गये प्रस्तुत अनुबन्ध के मानकों के अनुसार भूकम्परोधी मानकों का अनुपालन करते हुए भवन का निर्माण किया जायेगा। भवन पूर्ण होने पर स्ट्रक्चरल डिजाइनर/ स्ट्रक्चरल इंजीनियर का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
- मानचित्रों में एरिया चार्ट में दर्शित क्षेत्रफल एवं गणनाओं में अन्तर पाये जाने की दशा में दोनों में न्यूनतम क्षेत्रफल/माप ही स्वीकृत मानी जायेगी।


A.C.



22. भवन निर्माण के पर्यवेक्षण हेतु एक स्नातक सिविल अभियन्ता जिन्हें भवन निर्माण के कार्यों के पर्यवेक्षण में कम से कम तीन वर्ष का अनुभव प्राप्त हो, आबद्ध किया जायेगा। पर्यवेक्षण में वह विशेष रूप से यह सुनिश्चित करेगा कि भवन निर्माण हेतु स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा संरचनात्मक सुरक्षा एवं भूकम्परोधी समस्त व्यवस्थाएँ करने के लिए जो डिजाइन अनुमोदित की गयी है, उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।
23. भवन निर्माण में जो मुख्य निर्माण सामग्री-सीमेन्ट, स्टील स्टोनग्रेड, ईट, कोर्स सैन्ड एवं मसाला तथा कंक्रीट मिक्स इत्यादि जो उपयोग में लाई जायेगी की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु कार्य स्थल पर ही उनके परीक्षण करने की सुविधा उपलब्ध रहनी आवश्यक होगी। इसके साथ ही निर्माण सामग्रियों की नियमित सैम्पलिंग करके उनकी गुणवत्ता का भौतिक व रसायनिक परीक्षण अधिकृत प्रयोगशाला/संस्थाओं से कराकर उनके परीक्षण परिणाम की उपलब्धता कार्य स्थल पर ही सुनिश्चित करनी होगी, ताकि जब भी कोई विशेषज्ञ स्थल पर कार्यों का निरीक्षण करने जाये तो इन परीक्षण परिणामों को भी देखा जा सके।
24. यदि स्वीकृति की किसी भी शर्त का पालन नहीं किया जाता अथवा निरीक्षणकर्ता तकनीकी विशेषज्ञ की रिपोर्ट सन्तोषजनक नहीं होगी तो आगे का निर्माण कार्य रूकवाते हुए निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए सील भी किया जा सकेगा। ऐसे में न केवल पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा वरन् निर्माणकर्ता व उसके सहायक क्रिमिनल शिथिलता की परिधि में माने जायेंगे और तदनुसार कानूनी कार्यवाही भी की जायेगी।
25. कार्य स्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट × 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगा होगा, जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामी के नाम, आर्किटेक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाइन इंजीनियर एवं सुपरवीजन इंजीनियर का नाम इस प्रकार उल्लिखित हो कि भवन से लगे मुख्य मार्ग से ही स्पष्ट पढ़ा जा सके। निर्माण कार्य से सम्बन्धित कार्य स्थल पर निम्न अभिलेख भी उपलब्ध रहेंगे :-
- 1- प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त प्रति।
 - 2- अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा की गयी मृदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रस्तावित नींव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियाँ।
 - 3- अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त नींव, सुपर स्ट्रक्चरल की गणनायें एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल।
 - 4- अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त समस्त वर्किंग ड्राइंग जिनमें सेक्शन एवं एलिवेशन तथा सर्विसेज इत्यादि शामिल रहेंगे।
 - 5- भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी0 एण्ड पी0 का विवरण।
 - 6- साईट इंजीनियर इंसपेक्शन रिपोर्ट रजिस्टर।
 - 7- सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बंधित रजिस्टर।
26. भवन में ब्राडबैंड इन्टरनेट कनेक्शन हेतु आन्तरिक वायरिंग का प्राविधान करना आवश्यक है, एवं इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत करना होगा।
27. शासनादेश सं0-2686/आठ-1-11-19 विविध/10 दिनांक 29-08-11 के बिन्दु 7 के क्रम में आवेदकगण द्वारा श्रम विभाग से पंजीकरण कराकर प्राधिकरण को उपलब्ध करायी गयी पंजीकरण प्रमाण पत्र की फोटो प्रति के क्रम में आवेदकगण को निर्माण/विकास लागत का एक प्रतिशत की दर से उपकर उ0 प्र0 भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण बोर्ड के बैंक खाते में जमा करवाना होगा। तथा सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करते समय उनसे अनापत्ति प्रमाण पत्र भी प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
28. सीवर के पानी का शोधन एस0टी0पी0 के माध्यम से कराने के उपरान्त पानी का डिस्पोजल नियमानुसार करना होगा जलमल निस्तारण के सम्बन्ध में प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड द्वारा जारी अनापत्ति के निर्देशों/शर्तों के अन्तर्गत स्थल पर कार्य करने की समस्त जिम्मेदारी आवेदक की होगी।
29. स्थल के सीमांकन सहित भू-स्वामित्व सम्बन्धी प्रत्येक प्रकार का उत्तर दायित्व पक्ष का होगा।
30. भू-स्वामित्व निर्धारण का अधिकार प्राधिकरण का नहीं है अर्थात् प्राधिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृत करने का अभिप्राय भू-स्वामित्व का निर्धारण करना नहीं है। अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत मानचित्र के अन्तर्गत दर्शित सम्पूर्ण भूमि अथवा उसके आंशिक भाग पर भू-स्वामित्व सम्बन्धी विवाद उत्पन्न होने पर सम्पूर्ण उत्तरदायित्व आवेदक का होगा तथा इसका निर्णय सक्षम न्यायालय द्वारा किया जायेगा।
31. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 के द्वारा जारी शासनादेश संख्या-675/आठ-1-10-115 डीए/02 टीसी-1 दिनांक 13-04-2010 के द्वारा लागू उ0प्र0 अपार्टमेन्ट (निर्माण स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम-2010 की धारा-13 में निहित प्राविधान के अनुसार आवेदक/निर्माणकर्ता/प्रमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी द्वारा किसी अपार्टमेन्ट के कब्जे को समुचित अन्तरण विलेख निष्पादित किये बिना और रजिस्ट्रीकरण अधिनियम-1908 के उपबन्धों के अधीन उसे पंजीकृत कराये बिना अन्तरित या सुपुर्द नहीं किया जायेगा और आवेदक/निर्माणकर्ता/प्रमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी के लिए यह अनिवार्य होगा कि वह अधिनियम की धारा-12 के अधीन की गयी घोषणा की सत्या प्रतिलिपि ऐसे अन्तरण विलेख के साथ संलग्न करेगा। यदि आवेदक/निर्माणकर्ता/प्रमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी द्वारा अपार्टमेन्ट का कब्जा आवंटी को समुचित विलेख का पंजीकरण कराये बिना अन्तरित कर दिया जाता है, तो ऐसा कृत इस अधिनियम की धारा-13 का स्पष्ट उल्लंघन होगा जिसके लिए इस अधिनियम एवं भारतीय स्टाम्प अधिनियम के सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत निबन्ध/स्टाम्प विभाग द्वारा कार्यवाही की जायेगी जिसका समस्त उत्तरदायित्व आवेदक/निर्माणकर्ता/प्रमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी का होगा।
32. बरेली विकास प्राधिकरण, बोर्ड की 57वीं बोर्ड बैठक दिनांक-30-7-2007 के प्रस्ताव सं0-3 पर लिए गये निर्णय के अनुपालन में बरेली विकास प्राधिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृत किए जाते समय लिए जाने वाले विकास शुल्कों के सम्बन्ध में निर्गत कार्यालय आदेश सं0-16254/का0ब0वि0प्रा0/12, दिनांक-27-3-2012 के क्रम में कार्यालय आदेश सं0-369/का0ब0वि0प्रा0/2014, दिनांक-25-4-2014 के अनुरूप आरोपित बाह्य शुल्क के मद में बाह्य विद्युतीकरण एवं बाह्य सीवरेंज की मदें सम्मिलित नहीं है एवं इनका उत्तरदायित्व सम्बन्धित विकासकर्ता का ही होगा।
33. पेयजल आपूर्ति की व्यवस्था आवेदक द्वारा स्वयं करायी जायेगी।
34. किशतों के रूप में चार पोस्ट डेटेड चेक द्वारा अदा की जाने वाली धनराशि के सापेक्ष प्रस्तुत बन्धक पत्र दि0-09-14 के द्वारा देय धनराशि के एवज के प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखे गये फ्लैटों का सम्पूर्ण देय धनराशि के भुगतान की पुष्टि के उपरान्त ही बन्धक मुक्त किया जायेगा।
35. किशतों के रूप में अदा की जाने वाली धनराशि के भुगतान हेतु प्रस्तुत किए गये चार पोस्ट डेटेड चेक के सम्बन्ध में प्रस्तुत किए गये शपथ पत्र दि0-26-09-14 के अनुसार चेकों का यथा समय प्राधिकरण के पक्ष में यथा समय भुगतान सुनिश्चित कराने की जिम्मेदारी आवेदक/निर्माणकर्ता की होगी।
36. आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 26-09-14 के कथनानुसार यदि किसी भी कारण से पोस्ट डेटेड चेकों का भुगतान नहीं हो पाता है और परिणाम स्वरूप प्राधिकरण द्वारा आवेदक फर्म के विरुद्ध बैंकिंग व अन्य विधिक नियमों के अन्तर्गत कार्यवाही की जाती है, तो उसका उत्तरदायित्व आवेदक का स्वयं का होगा।
37. सहमति हेतु प्रेषित पत्र संख्या-4701/का0ब0वि0प्रा0/2014 दिनांक 18-09-14 के क्रम में प्रस्तुत सहमति पत्र दि0-20-09-14 एवं शपथ पत्र दिनांक 26-09-14 में किए गये समस्त कथनों का पूर्ण रूप से अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

AB.

38. किसी भी किश्त की धनराशि का भुगतान निर्धारित समय पर न होने पर नियम अनुसार विलम्ब ब्याज भी देय होगा।
39. आवेदक/निर्माणकर्ता को मानचित्र में दर्शायी गयी सर्विसेज के अनुरूप स्थल पर समस्त निर्माण/विकास कार्य उ०प्र० लोक निर्माण विभाग एवं विद्युत वितरण हेतु पोल एवं कंडक्टर की आपूर्ति सहित विद्युतीकरण का कार्य उ०प्र० पावर कार्पोरेशन लि० की विशिष्टियों के अनुरूप करना होगा।
40. आवेदक द्वारा उपरोक्त शर्तों के साथ-साथ विभिन्न शासनादेशों के क्रम में अन्य शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा यदि किसी भी शर्त का उल्लंघन किया जाता है, तो मानचित्र स्वतः निरस्त समझा जायेगा।

प्रतिलिपि:

तददिनांक-

1- जोन प्रभारी जोन....02.....को सूचनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु मानचित्र की प्रति सहित प्रेषित।

सचिव
बरेली विकास प्राधिकरण
बरेली।

सचिव
बरेली विकास प्राधिकरण
बरेली।

AP