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

पत्रांक सं० ... /... /... /बी० डी० ए० / 2013 दिनाँक 16-12-13

स्वीकृति पत्र
बरेली विकास क्षेत्र की सीमा में भवन निर्माण विकास हेतु

श्री दुष्यन्त शर्मा पुत्र श्री दयानन्द
ऑथ० मैनेजर मैसर्स प्रासियस बिल्डटैक प्राईवेट लिमिटेड
निवासी ... मॉडल टाउन बरेली।
निर्माण स्थल ... बरेली स्थित गाटा संख्या 146, 147, 148 व 1.9 तथा पार्ट खसरा नं0-144, 148 व 149

मैसर्स प्रासियस बिल्डटैक प्रा0लि0 की ओर से प्रस्तुत आपके मानचित्र **स0-74/(1/जी0एच0/12** दिनॉक **11-06-12** के संदर्भ में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश **दिनाँक 18-05-13 एवं दिनांक 31-10-13** के क्रम में निर्माण करने की अनुज्ञा निम्न शर्तो के साथ प्रदान की जाती है। यदि आपके द्वारा किसी भी शर्त का उल्लंघन किया जाता है तो सुसंगत विधिक कार्यवाही के साथ-साथ यह स्वीकृति भी निरस्त हो जायेगी और निरस्तीकरण के कारण जो भी विवाद होगा उसका सम्पूर्ण उत्तरदायित्व आपका होगा।

1 प्रस्तावित निर्माण स्वीकृत मानचित्र अनुसार एवं प्रयोजनार्थ किया जाना अनिवार्य है।
2 प्रस्तावित आवासीय भवन का निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के वर्तमान नियम एवं विशिष्टियां के अनुरूप तथा भूकम्परोधी किया जाना अनिवार्य है।
3 महायोजना में प्रस्तावित भू उपयोग के विरूद्ध यदि नान-कन्फार्मिंग उपयोग किसी भवन में चल रहा है या वह निर्माण भवन उपविधि/नियम विनियम के विरूद्ध है तो ऐसी दशा में भी उस भवन में परिवर्तन परिवर्धन तथा मरम्मत कार्य अनुमन्य नहीं होगा।
4 भवन निर्माण का कार्य प्रारम्भ करने तथा निर्माण कार्य की समाप्ति की सूचना विकास प्राधिकरण को देना अनिवार्य है तथा प्राधिकरण से कार्य समाप्ति ... तथा आवश्यकसी प्रमाण-पत्र लेना आवश्यक है।
5 इस अनुज्ञा की वैधता की अवधि पाँच वर्ष है तथा इस अवधि में यदि निर्माण पूर्ण नहीं किया जाता है तो प्रार्थी को पुन प्राधिकरण से अनुज्ञा प्राप्त करना अनिवार्य है।
6 भू स्वामित्व निर्धारण करने का अधिकार प्राधिकरण को 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 इसका निर्णय सक्षम न्यायालय द्वारा किया जाएगा।
7 प्रस्तावित मानचित्र की स्वीकृति यदि प्रार्थी द्वारा सारवान व्यपदेशन (मिसरिप्रजन्टेशन) या किसी कपट पूर्ण वक्तव्य या सूचना के आधार पर प्राप्त की है तो यह अनुज्ञा स्वतः निरस्त समझी जायेगी तथा इस अनुज्ञा के आधार पर किया गया कोई भी कार्य ऐसी अनुज्ञा के बिना किया गया समझा जायेगा अर्थात अवैध होगा।
8 यदि प्रार्थी द्वारा कोई गलत सूचना दी गयी है तो उसके विरूद्ध अन्य कार्यवाही के साथ-साथ भारतीय दण्ड संहिता की धारा 193 के अन्तर्गत मुकदमा भी चलाया जा सकता है।
9 स्वीकृत मानचित्र की प्रति निर्माण स्थल पर सदैव रखना अनिवार्य है जिसे प्राधिकरण द्वारा अधिकृत अधिकारी निरीक्षण के दौरान देख सकें।
10 प्रस्तावित आच्छादन के अतिरिक्त कोई भी निर्माण किये जाने से पूर्व सभी देय शुल्क के साथ प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराना आवश्यक होगा।
11 पानी की निकासी एवं मल के निस्तारण की व्यवस्था समुचित ढंग से कराने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी आवेदक की होगी।
12 प्रस्तुत स्वीकृति उत्तर प्रदेश शासन द्वारा समय-समय पर तथा पारित आदेशों (यदि कोई हो) के अधीन रहेगी एवं पक्ष द्वारा इसका अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।
13 प्रस्तुत आवेदक भू-स्वामित्व सम्बन्धी विवाद उत्पन्न होने पर सम्पूर्ण उत्तरदायित्व आवेदक का होगा।
14 आवेदक को रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करनी होगी यदि वह स्वयं रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था नहीं करता है तो प्राधिकरण पक्ष के व्यय पर कार्य कराकर राजस्व बकाया की भाँति वसूलने के लिए अधिकृत है।
15 सम्बन्धित आर्किटेक्ट भवन स्वामी की यह जिम्मेदारी होगी कि प्राधिकरण अधिकारियों/कर्मचारियों को निर्माण का निरीक्षण करायें।
16 निर्माण का उपयोग करने से पूर्व यह अवगत कराना होगा कि स्वीकृति पत्र एवं मानचित्र में जो भी शर्ते अंकित थी, उनका अनुपालन कर लिया गया है अवगत कराते हुए सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
17 पूर्णता प्रमाण पत्र अध्यासन से पूर्व प्राप्त करना होगा।
18 निर्माण पूर्ण होने पर पूर्णतया प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना उसके पूर्ण अथवा किसी अंश का कोई उपयोग नहीं किया जायगा।
19 आवेदक को भवन सामग्री अपने प्लाट में ही रखनी होगी।
20 निर्माण के समय स्थल पर आवेदक को मोटे अक्षरों में एक बोर्ड पर मानचित्र की छायाप्रति चस्पा कर स्थल के फ्रन्ट पर जो सड़क से दिखे लगाकर अवश्य रखना।
21 भवन उपविधि-2008 के परिशिष्ट-5 उपविधि स0-3.1.6 के अनुसार भवन निर्माण आरम्भ करने की सूचना निर्धारित प्रारूप पर प्राधिकरण में प्रस्तुत करनी होगी।
22 भवन उपविधि-2008 के परिशिष्ट-6, उपविधि सं0-3.1.8 आवासीय भवन के पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन निर्धारित प्रारूप पर प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
23 आन्तरिक विकास कार्य हेतु रूपये-1,47,20,661.00 के समतुल्य मूल्य के बराबर बारहवें व तेरहवे तल पर स्थित फ्लैट संख्या बी-1202 ... बी-1205, डी-1206, डी-1207, बी-1208 (क्षेत्रफल-597.80 व0मी0) का बन्धक पत्र दिनांक 30-10-13 के द्वारा प्राधिकरण के पक्ष में बंधक रखा गया है। जिसका विक्रय प्राधिकरण से नियमानुसार अवमुक्त कराने के उपरान्त ही किया जायगा।
24 दिये गये शपथ पत्र दिनांक 28-10-13 के अनुसार उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड द्वारा प्राप्त करायी गयी अनापत्ति ... 14547 ... एन0ओ0सी0/84/12 दिनांक 27-12-12 पर अंकित सभी शर्तो का पालन करना अनिवार्य होगा।
25 दिये गये शपथ पत्र दिनांक 28-10-13 के अनुसार उपनिदेशक, विद्युत सुरक्षा उ0प्र0 शासन, बरेली द्वारा जारी अनापत्ति पत्र स0 ... 257/... नि0 ... मानचित्र/2012-13 दिनांक 04-07-2012 में अंकित शर्तो का पालन करते हुए स्थल पर विद्युत सम्बन्धी कार्य कराना होगा।
26 दिये गये शपथ पत्र दिनांक 28-10-13 के अनुसार कार्यालय मुख्यअग्नि शमन अधिकारी बरेली के पत्र संख्या- ब-59/सी0एफ0ओ0/बरेली/2012, 562 दिनांक 09-07-12 में अंकित सभी शर्तो का अनुपालन करते हुए भवन निर्माण कराया जायेगा तथा शर्तो के अनुसार अग्नि से सुरक्षा सम्बन्धी उपायों हेतु

आवश्यक सयंत्र एवं निर्माण की स्थापना करते हुए भवन के अध्यासन से पूर्व फायर सर्विसेज का अनुमोदन कार्यालय उपनिदेशक फायर सर्विस से कराना होगा।

27 पक्ष द्वारा स्ट्रक्चरल इंजीनियर से किए गये प्रस्तुत अनुबन्ध दिनांक 06-11-13 के मानकों के अनुसार भू-कम्परोधी मानकों का अनुपालन करते हुए भवन का निर्माण किया जायगा। कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व भवन की भू-कम्परोधी स्ट्रक्चरल ड्राईंग एवं डिजाइन किसी तकनीकी संस्थान के सिविल इंजीनियर विभाग से जाँच कराकर प्रस्तुत करने होगें। शासनादेश सं0-570 9-आ 1-2001/भूकम्परोधी/2001 आ0व0 दिनॉक -03-02-2001 (यथा संशोधित) के अनुरूप ... पूर्ण करते हुए भवन निर्माण करना होगा एवं भवन पूर्ण होने पर स्ट्रक्चरल डिजाइनर, स्ट्रक्चरल इंजीनियर का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।

28 मानचित्रों में एरिया चार्ट में दर्शित क्षेत्रफल एवं गणनाओं में अन्तर पाये जाने की दशा में दोनों में न्यूनतम क्षेत्रफल/माप ही स्वीकृत मानी जायगी।

29 भू-स्वामित्व के संबंध में किसी भी प्रकार का विवाद पाये जाने पर समस्त उत्तरदायित्व आवेदक का होगा।

30 उपरोक्त शर्तों के साथ-साथ विभिन्न शासनादेशों के क्रम में अन्य शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

31 दिये गये शपथ पत्र दिनांक 28-10-13 के अनुसार भवन निर्माण सामग्री का आवेदक द्वारा निर्माण के समय अपने भूखण्ड परिसर के अन्दर ही एकत्र करना होगा।

32 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 जायगा। पर्यवेक्षण में वह विशेष रूप से यह सुनिश्चित करेगा कि भवन निर्माण हेतु स्ट्रक्चरल इन्जीनियर द्वारा संरचनात्मक सुरक्षा एवं भूकम्परोधी समस्त व्यवस्थाएं करने के लिए जो डिजाइन अनुमोदित की गयी है उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।

33 भवन निर्माण में जो मुख्य निर्माण सामग्री-सीमेन्ट, स्टील, स्टोनग्रिट, ईंट, कोर्स सैण्ड एवं मसाला तथा कक्रीट मिक्स इत्यादि जो उपयोग में लाई जायगी 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।

33.1 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 वरन निर्माणकर्ता व उसके सहायक क्रिमिनल शिथिलता की परिधि में माने जायेगें और तदनुसार कानूनी कार्यवाही भी की जायगी।

33.2 कार्य स्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट X 3 फुट आकार एक बोर्ड लगा होगा, जिसपर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामी के नाम, आर्कीटैक्ट, 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 संस्तुतियॉ।

3- अधिकृत स्ट्रक्चरल इन्जीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त नींव, सुपर स्ट्रक्चरल की गणनाये एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल।

4- अधिकृत आर्कीटेक्ट 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 इन्जीनियर इन्सपेक्शन रिपोर्ट रजिस्टर।

7- सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर

34 दिये गये शपथ पत्र दिनांक 28-10-13 के अनुसार भवन में ब्राड बेन्ड इन्टरनेट कनेक्शन हेतु आन्तरिक वायरिंग का प्राविधान करना आवश्यक है।

35 दिये गये शपथ पत्र दिनांक 28-10-13 के अनुसार भवन निर्माण के सम्बन्ध में एन0बी0सी0-2005 तथा बी0आई0एस0 के सुसंगत प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायगा।

36 मानचित्र निर्गत होने के उपरान्त ही निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जायगा अन्यथा निर्माण कार्य अवैध निर्माण की श्रेणी में माना जायेगा।

37 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 के द्वारा जारी शासनादेश सं0-675/आ-1-10-115डी0ए0/2टी0सी0-1 दिनॉक-13-4-2010 के द्वारा जारी अधिनियम एक्ट-2010 में निर्देशित सभी नियमों उपनियमों का पालन अनिवार्य रूप से किया जाय तथा इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत करना होगा।

38 स्थल पर न्यूनतम 50 पेड़ प्रति ह0 की दर से वृक्षारोपण करना होगा।

39 श्रम विभाग में कराये गये पंजीकरण संख्या- 31/BLY दिनांक 04-05-13 के क्रम में भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार (नियोजन तथा सेवा शर्त विनियमन) अधिनियम 1996 नियमावली 2009 के अन्तर्गत सेस (निर्माण लागत का एक प्रतिशत राशि) हेतु श्रमिक कल्याण बोर्ड में जमा करके प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा। अन्यथा मानचित्र निर्गत करते समय उक्त शुल्क प्राधिकरण कोष में जमा कराना होगा।

40 शासनादेश सं0-3338(1)/आठ-1-2011 दिनॉक 26-08-11 के प्रस्तर-2 (VII) **भवनों के आवंटन की प्रक्रिया-** के अन्तर्गत बिन्दु क व ख के अनुसार निर्माणकर्ता द्वारा निर्मित ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 ईकाइयों का आवंटन किया जायेगा।

41 सभी आन्तरिक विकास कार्य लोक निर्माण विभाग शेडयूल में अंकित मानकों के अनुरूप स्थल पर कराये जायेंगे।

42 बन्धक रखे प्लॉटों को मानचित्र पर स्पष्ट रूप से दर्शाते हुए बन्धक पत्र प्राधिकरण के पक्ष में प्रस्तुत किया गया है रखे गये बन्धक भवनों को स्थल पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार विकास कार्य पूर्ण करने एवं प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही अवमुक्त किया जायगा।

43 आवेदक कम्पनी द्वारा किसी प्रकार की विषम परिस्थिति में प्राधिकरण को क्षति रहित रखने हेतु कम्पनी के डायरेक्टर श्री बलजीत सिंह पुत्र स्व0 श्री बहादुर सिंह निवासी ... बरेली एवं मनविन्दर सिंह छाबडा पुत्र स्व0 श्री ...न्द्र सिंह छाबडा निवासी-77 अशोक कालोनी पीलीभीत की ओर से इन्डेमिनिटी बाण्ड दिनांक 28-10-12 प्रस्तुत किए गये है। जिसमें दिये गये कथन का कम्पनी को पूर्ण रूप से पालन करना अनिवार्य होगा।

44 दिये गये शपथ पत्र दिनांक 28-10-13 के अनुसार शासनादेशों के अनुसार लैण्ड स्केपिंग व वृक्षारोपण की समुचित व्यवस्था आवेदकगण को स्थल पर रखनी होगी।

45 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 इसका निर्णय सक्षम न्यायालय द्वारा किया जाएगा।

46 मानचित्र में जो पार्क व खुला स्थान एवं पार्किंग दर्शाया गया है उसका उपयोग मानचित्र में अंकित प्रयोजनार्थ ही किया जायगा।

47 निर्माणकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग व 10 प्रतिशत भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं मानकों के अनुसार अनिवार्य रूप से विकसित/निर्मित कर प्राधिकरण द्वारा निर्गत सूची के क्रम में विक्रय किये जायेगे।