

**BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL  
(PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI )**

**ORIGINAL APPLICATION NO. 649 OF 2025**

**IN THE MATTER OF :**

**Upendra Sharma**

**...Applicant**

**Versus**

**State of U.P. and Ors.**

**... Respondents**

**INDEX**

<b>S. NO.</b>	<b>PARTICULAR</b>	<b>PAGE NO.</b>
<b>1.</b>	REPLY ON BEHALF OF RESPONDENT NO. 7 TO THE CAPTIONED CASE AS FILED BEFORE THIS HON'BLE TRIBUNAL REGARDING THE INJURY BEING CAUSED TO THE ON THE SPECIAL TTZ MANDATED AREA BY THE ALLEGED ILLEGAL WHICH IS IN VIOLATION OF THE WATER ACT, AIR ACT, ENVIRONMENT (PROTECTION) ACT, 1986 AND EIA NOTIFICATION, 2006 CGWA NORMS, FOREST LAWS AND THE SPECIAL TTZ MANDATE OF THE HON'BLE SUPREME COURT.	1-14
<b>2.</b>	<b>ANNEXURE R-1</b> A COPY OF THE ORDER DATED 13.03.2026	15-17
<b>3.</b>	<b>ANNEXURE R-2</b> A COPY OF THE LICENSE DATED 24.09.2024	18-23
<b>4.</b>	<b>ANNEXURE R-3</b>	24-58

	A COPY OF THE TOWNSHIP POLICY	
5.	ANNEXURE R-4 A COPY OF THE SAID REPLY AS ISSUED BY THE ANSWERING RESPONDENT	59-152
6.	VAKALATNAMA	153

Through



**RACHIT MITTAL**

*Office:* MZ-24&25, Ansal Fortune Arcade,  
Sector 18- Noida, Uttar Pradesh-201301

*Email:* rachit@rmlawchambers.in

*Phone:* +91 9873997047

**DATE:** 30.06.2026

**Place:** NEW DELHI

BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL  
(PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI)

ORIGINAL APPLICATION NO. 649 OF 2025

IN THE MATTER OF :

Upendra Sharma

...Applicant

Versus

State of U.P. and Ors.

... Respondents

REPLY ON BEHALF OF RESPONDENT NO. 7 TO THE CAPTIONED CASE AS FILED BEFORE THIS HON'BLE TRIBUNAL REGARDING THE INJURY BEING CAUSED TO THE ON THE SPECIAL TTZ MANDATED AREA BY THE ALLEGED ILLEGAL WHICH IS IN VIOLATION OF THE WATER ACT, AIR ACT, ENVIRONMENT (PROTECTION) ACT, 1986 AND EIA NOTIFICATION, 2006 CGWA NORMS, FOREST LAWS AND THE SPECIAL TTZ MANDATE OF THE HON'BLE SUPREME COURT.

Most Respectfully Showeth:

1. That the present reply is being filed by Mathura Vrindavan Developmental Authority in pursuance of the liberty granted by the Hon'ble Tribunal vide its Order dated 13.03.2026 as passed in the captioned matter.

*A Copy of the Order dated 13.03.2026 is attached and marked herewith as Annexure R-1.*

*P. K. Shukla*  
पंकज कुमार शुक्ला  
सहायक अभियन्ता  
प्रवर्तन अनुभाग  
मथुरा  
जल संयंत्र

2. At the very outset, the submission, allegations and averments made by Mr. Upendra Sharma, being the Applicant herein to the extent of being inconsistent with what is stated in the present reply are denied as incorrect and baseless. Nothing stated in the Application shall be deemed to be admitted by the Answering Respondent herein for mere want of specific traverse. Moreover, contentions made in the Application are untenable, baseless and devoid of any merit and the averments made by the Applicant deserve no indulgence of this Hon'ble Tribunal.

**PARA-WISE REPLY TO THE CONTENTIONS OF THE APPLICANT:**

3. That the contents of Para 1 of the Application are wrong, baseless and hence denied. It is humbly submitted before this Hon'ble Tribunal that the Answering Respondent has time and again upheld the sanctity of the Taj Trapezium Zone (hereinafter referred to as "TTZ") and has been striving hard for the protection of the same ever since it has so been recognised by the Hon'ble Supreme Court of India . It is humbly submitted before this Hon'ble Tribunal that the Answering Respondent has time and again endeavoured for the proper implementation of the ratio as settled by the Hon'ble Supreme Court of India in the MC Mehta case and is in no manner or capacity whatsoever violated the guidelines for the protection of sanctity of the TTZ.

*P.K. Shukla*  
पंकज कुमार शुक्ला  
सहायक अभियन्ता  
प्रवर्तन अनुभाग  
उत्तर प्रदेश  
वृहत् नगर विकास प्राधिकरण  
लखनऊ

4. That the contents of Para no. 2 are replied in detail by the Answering Respondent in the paragraphs contained hereinbelow:

A. That the contents of Para no. 2.1 of the Application are wrong, baseless and hence denied. It is stated by the Applicant herein has wrongfully stated that the construction of the Sun-City project by the Respondent no.9 is in gross violation of the TTZ and the surrounding violation of the directions of the Hon'ble Supreme Court in the case of MC Mehta vs. Union Of India in 1997. It is most respectfully submitted before this Hon'ble Court that the name of the said project has not even been proposed, neither has the Answering Respondent been in receipt of any proper application for the approval of the map of the said Project. It is hereby stated that the no construction or development work on the said land has started ongoing on this approximately 70 acres of land. Thus, the application of the Applicant has been filed with the intention of misleading this Hon'ble Tribunal by presenting wrong facts for consideration before this Hon'ble Tribunal.

B. That the contents of **Para no. 2.2** of the Application are wrong, baseless and hence denied. It is stated that the annexures as attached by the Applicant herein are not self-incriminating records of the Answering Respondent herein neither do they pertain to the land as licensed by the Answering Respondent. That the contents of the reply

*P. K. Shukla*  
पंकज कुमार शुक्ला  
सहायक अभियन्ता



as detailed hereinabove is to be read as part and parcel of the present reply, contents whereof is not repeated herein for the sake of brevity, a detailed reply is contained herewith :

That the **Annexure P-1** so attached fails to show a clear demarcation of the land actually licensed by the Answering Respondent herein for the development of the alleged township. Hence, even more so, the scope of the Answering Respondent at present is limited to the grant of licence only, hence the present paragraph requires no comment from the Answering Respondent herein.

That the **Annexure P-2** so attached by the Applicant do not pertain to the Answering Respondent hence requires no comment. Even more so, it is pertinent to note that the said report of the UPPCB as attached pertains to land with Khasra no. 393, Village Chittkara, Mathura which has admittedly not been licensed to the Respondent no. 9 vide License dated 24.09.2024 which has so been flagged by the Applicant herein.

*A copy of the license dated 24.09.2024 is attached and marked herewith as **Annexure R-2**.*

**That Annexure P-3** so attached do not pertain to the Answering Respondent and hence do not require any reply from the Answering Respondent. Additionally, it is most respectfully submitted before this Hon'ble Tribunal , that the Answering Respondent shall ensure that all

*P.K. Shukla*  
पंकज कुमार शुक्ल  
सहायक अभियन्ता  
प्रवर्तन अनुभाग  
विकास प्राधिकरण, मथुरा  
उत्तर प्रदेश

compliances pertaining to the Environment Department shall be complied with in accordance to the Township Policy shall be completed when the time comes.

That the contents of Annexure P-4 and Annexure P-5 are admitted to the extent they pertain to the Answering Respondent granting of license for the land as detailed in the Annexure so attached herein above. That it is humbly submitted that the Answering Respondent herein has not facilitated any illegality of any sorts as has been alleged by the Applicant herein. It is also reiterated that the Answering Respondent herein has not been in receipt of any document qua approval of name of the said project and has merely granted the license for the land to the Respondent no. 9 herein. It is humbly submitted that the Answering Respondent herein has not been in receipt of any application qua "map -approval" and "name approval" and shall ensure that all compliances are met and fulfilled once such an application is received by the Answering Respondent

That the **Annexure P-6** as attached pertains to the complaint which requests the Pollution Control Board, Forest Department, CGWA, MVDA and Revenue Department to conduct inspections and stop the work immediately. Since the complaint pertains to what is already a matter of record and hence merits no reply from the Answering Respondent. It is additionally submitted that the Respondent no.9 which is allegedly proposing to construct a township on

*P.K. Shukla*  
**पंकज कुमार शुक्ला**  
 सहायक अभियन्ता



approximately 70 acres of land under the Uttar Pradesh Township Policy 2023 (License Based System). The project name "M/s Suncity Hi-Tech Projects Private Limited" has not been proposed.

*A copy of the township policy is attached and marked herewith as Annexure R-3.*

- C. That the contents of Para no. 2.8 of the Application are wrong and hence denied. It is denied that the Answering Respondent herein never issued a reply to the said RTI so filed by the Applicant herein. It is most respectfully submitted that the Answering Respondent in response to the RTI so filed had on **27.04.2026** filed a reply to the Applicant's RTI along with the Annexures pertaining to the License no. 1836 dated 24.09.2024, DPR of the Township of 70.337 acres, other items pertaining to the land as licensed, public notice etc. as may be the case. That the contents of the reply as detailed hereinabove is to be read as part and parcel of the present reply, contents whereof is not repeated herein for the sake of brevity

*A copy of the said reply as issued by the Answering Respondent is attached and marked herewith as Annexure R-4.*

3. That the contents of Para 3 of the Original Application pertain to the Constitutional Architecture Demolished, the detailed reply to the same is answered in detail hereinbelow:

*P.K.Shukla*  
पंकज कुमार शुक्ला  
सहायक अभियन्ता



- a. That the contents of Para 3.1-3.2 of the Original Application are wrong, baseless and hence denied. It is denied that the present project is a systematic blitzkrieg against the entire environmental jurisprudence of India. That the contents of the reply as detailed hereinabove is to be read as part and parcel of the present reply, contents whereof is not repeated herein for the sake of brevity.
- b. That the contents of Para 3.3. of the Original Application are wrong, baseless and hence denied. It is denied that the Environmental Clearance has been made a fools document. That it is most humbly reiterated that the Answering Respondent herein has only granted the license of the said land to the Respondent no. 9 herein and thereafter no application for the sanctioning of map or even approval of name has been filed with the Answering Respondent. Even moreso, the Answering Respondent herein shall upon receipt of such an application shall ensure that all such compliances shall be complied with as in accordance to the existing laws whilst granting any further approvals qua the development of the alleged township by the Applicant herein. That the contents of the reply as detailed hereinabove is to be read as part and parcel of the present reply, contents whereof is not repeated herein for the sake of brevity.
- c. That the contents of Para 3.4- 3.5 of the Application do not pertain to the Answering Respondent and hence do not merit any response

*P. K. Shukla*  
पंकज कुमार शुक्ला  
सहायक अभियन्ता



from the Answering Respondent herein. That it is most humbly reiterated that the Answering Respondent herein has only granted the license of the said land to the Respondent no. 9 herein and thereafter no application for the sanctioning of map or even approval of name has been filed with the Answering Respondent. Even moreso, the Answering Respondent herein shall upon receipt of such an application shall ensure that all such compliances shall be complied with as in accordance to the existing laws whilst granting any further approvals qua the development of the alleged township by the Applicant herein. That the contents of the reply as detailed hereinabove is to be read as part and parcel of the present reply, contents whereof is not repeated herein for the sake of brevity.

4. That the contents of Para 4 of the Application relate to the grounds where law meets conscience, that a detailed reply to the same is contained hereinbelow:
- a. That Ground A as contained in Para 4.1. of the Application pertains to the death of the precautionary principle on the basis of case law cited is not applicable to the present Answering Respondent and the Answering Respondent herein shall ensure that the compliances are complete as and when the requisite applications are received. That the contents of the reply as detailed

R.K. Shrivastava  
 पंकज कुमार  
 सहायक अभियन्ता

संसाधन विकास प्राधिकरण  
 प्रकल्प अनुभाग  
 उत्तर प्रदेश

hereinabove is to be read as part and parcel of the present reply, contents whereof is not repeated herein for the sake of brevity.

- b. That Ground B as contained in Para 4.2. of the Application pertains to the fact that the State is a trustee for the people and not the owner of the natural resources. It implies that the Respondents have committed the ultimate breach of trust. However, the same is wrong to be stated at this stage. As has been numerated hereinabove, the Answering Respondent herein has not been responsible for any violation of the TTZ Zone. That the contents of the reply as detailed hereinabove is to be read as part and parcel of the present reply, contents whereof is not repeated herein for the sake of brevity.
- c. That Ground C as contained in Para 4.3. of the Application states that the MVDA is facilitating the violator translates to regulatory nihilism is entirely preposterous and wrong to state. That the Answering Respondent herein has only granted the license of the said land to the Respondent no. 9 herein and thereafter no application for the sanctioning of map or even approval of name has been filed with the Answering Respondent. Even moreso, the Answering Respondent herein shall upon receipt of such an application shall ensure that all such compliances shall be complied with as in accordance to the existing laws whilst granting any further approvals qua the development of the alleged township

*P. K. Shukla*  
पंकज कुमार शुक्ला  
सहायक अभियन्ता  
प्रवर्तन अनुभाग  
संस्कार विकास प्राधिकरण, संखुवा  
सुदूर पश्चिम प्रदेश

by the Applicant herein. That the contents of the reply as detailed hereinabove is to be read as part and parcel of the present reply, contents whereof is not repeated herein for the sake of brevity.

d. That Ground D as contained in Para 4.4. of the Application is wrong to be stated. It is humbly stated that no continuing active harm every day. There is no continuing wrong that attracts the present Tribunal's jurisdiction in perpetuity. That the contents of the reply as detailed hereinabove are to be read as part and parcel of the present reply, contents whereof is not repeated herein for the sake of brevity.

e. That the ground E as contained in Para 4.5. of the Application is wrong, false and hence denied. It is denied that the conduct of the Answering Respondent is such that the same amounts to fraud on environmental jurisprudence. As has been reiterated hereinabove, the Answering Respondent had not only issued a response to the Applicant to his RTI and has only been made privy to the application for licensing of the land to the Respondent no.9. However, no application for the sanctioning of map or even approval of name has been filed with the Answering Respondent. Even moreso, the Answering Respondent herein shall upon receipt of such an application shall ensure that all such compliances shall be complied with as in accordance to the existing laws whilst granting any further approvals qua the development of the alleged

*P.K. Pruthi*  
पंकज कुमार शर्मा  
सहायक अभियन्ता  
उत्तर प्रदेश  
सं. ३/२०१९

township by the Applicant herein. That the contents of the reply as detailed hereinabove is to be read as part and parcel of the present reply, contents whereof is not repeated herein for the sake of brevity.

5. That the contents of Para 5 of the Application pertains to the limitation of the present application. That it is humbly submitted before the Hon'ble Tribunal that there is no cause of action that has arisen against the Answering Respondent herein, hence the present Application cannot be stated to be within limitation when the cause of action has never arisen. It is humbly stated that there is no application for for the sanctioning of map or even approval of name has been filed with the Answering Respondent. Even moreso, the Answering Respondent herein shall upon receipt of such an application shall ensure that all such compliances shall be complied with as in accordance to the existing laws whilst granting any further approvals qua the development of the alleged township by the Applicant herein. That the contents of the reply as detailed hereinabove is to be read as part and parcel of the present reply, contents whereof is not repeated herein for the sake of brevity.

**PRAYER**

*P. K. Shukla*  
 पंकज कुमार शुक्ला  
 सहायक अभियंता  
 विकास प्राधिकरण  
 अनुभाग  
 उत्तर प्रदेश

In light of the above-stated facts and circumstances, this Hon'ble Tribunal may be pleased to :

- A. Dismiss the present application of the Applicant herein as being frivolous.
- B. Impose heavy costs on the Applicant
- C. Pass any such Order(s)/Direction(s) as this Hon'ble Court may deem fit and proper in light of the facts of the present case.

DATE: 30.06.2026

Place: NEW DELHI

ANSWERING RESPONDENT



*P.K. Shukla*  
पंकज कुमार शुक्ला  
सहायक अभियन्ता

Through

*Rachit Mittal*

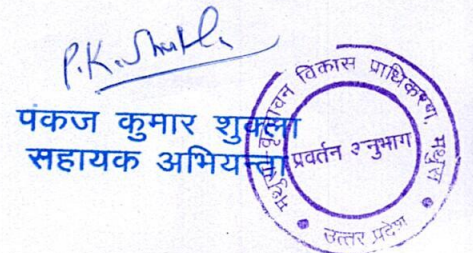
RACHIT MITTAL

Office: MZ-24&25, Ansal Fortune Arcade,

Sector 18- Noida, Uttar Pradesh-201301

Email: rachit@rmlawchambers.in

Phone: +91 9873997047



BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL  
(PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI)

ORIGINAL APPLICATION NO. 649 OF 2025

IN THE MATTER OF :

Upenra Sharma

...Applicant

Versus

State of U.P. and Ors.

... Respondents

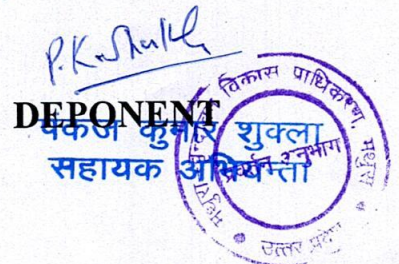
AFFIDAVIT

I, Pankaj Kumar Shukla, S/o Late Shri Ram Sewak Shukla, aged 57 years, posted as Assistant Engineer having office at Mathura- Vrindavan, Development Authority, Mathura, Uttar Pradesh-281001, hereby solemnly affirm and declare as under:

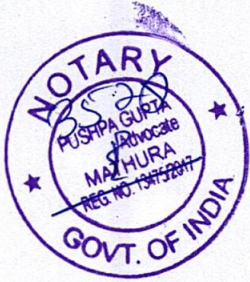
1. That I am the Assistant Engineer of the Answering Respondent Authority in the present Reply and well conversant with the facts and circumstances of the present Reply and as such I am competent to swear this present Affidavit.
2. That the accompanying Reply has been drafted under my instructions, the contents of which are true and correct to the best of my knowledge. The contents of the said Reply may be read as part and parcel of this Affidavit as the same are not being repeated herein for the sake of brevity.
3. That the contents of the affidavit are true and nothing material has been concealed therefrom.

VERIFICATION

Verified at Mathura on this 22 day of June, 2026 that the contents of the above affidavit are true and correct to the best of my knowledge and nothing material has been concealed therefrom.



P.K. Shukla  
 DEPONENT शुकला  
 सहायक अभियन्ता  
 विकास पाधिकरणी, मथुरा  
 प्रवर्तन अनुभाग  
 उत्तर प्रदेश



The Contents of the Affidavit Parikaj Kumar Shukla  
 Read over and Explained to Shri Parikaj Kumar Shukla  
 who is identified by this  
 & on Oath Administered to Day on  
 at my office & noted down in the notary  
 Register at No. 3528  
 Charged Fees Rs 00

Pushpa Gupta  
 PUSHPA GUPTA  
 Advocate  
 NOTARY MATHURA  
 HEAD QUARTER GOVERDHAN

Item No. 18

Court No. 1

**BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL  
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI**

Original Application No. 649/2025  
(IA No 172/2026, IA No 816/2025)

Upendra Sharma

Applicant

Versus

State of Uttar Pradesh &amp; Ors.

Respondent(s)

Date of hearing: 13.03.2026

**CORAM: HON'BLE MR. JUSTICE PRAKASH SHRIVASTAVA, CHAIRPERSON  
HON'BLE DR. A. SENTHIL VEL, EXPERT MEMBER  
HON'BLE DR. AFROZ AHMAD, EXPERT MEMBER**

Applicant: Mr. N.K. Goswami, Adv. for Applicant (Through VC)

Respondents: Mr. Bhanwar Pal Singh Jadon, Ms. Gargi Chaturvedi & Ms. Anjali Sharma, Advs. for R - 6  
Ms. Priyanka Swami & Ms. Dippt Anubhuti, Advs. for DM, Mathura  
Mr. Sharad K. Raghav & Mr. Vipul Kumar, Adv. for R - 9  
Mr. Aditya Vaibhav Singh & Mr. Gautam Singh, Advs. for UPPCB  
Mr. Rachit Mittal, Adv. for R - 7 (Through VC)

**ORDER**

1. Replies on behalf of the Respondents No. 2,6 and 8 have been filed. Learned counsel appearing for the Respondent no. 1 submits that she is adopting the reply of the Respondent No. 8, therefore, no separate reply on behalf of the Respondent No. 1 is required.

2. The Respondent No. 6-DFO, Mathura in his reply has disclosed that there is change of vegetation in the site in question as compared to the position which was existing in the year 2016. The disclosure so made by the Respondent No. 6 in this regard in the reply dated 12.03.2026 is as under:-

**"b. Findings of the Field Inspection**

*12. That the committee prepared KML files of the locations and conducted an intensive ground inspection. That no evidence of tree felling and stumps was found, and no protected or reserved forest land was found to be used or covered within the project areas.*

13. *That the committee also examined satellite imagery for the three locations at various intervals after 08.05.2015 till 2025. That changes in vegetation were noticed in certain areas over time, though these observations could not conclusively determine the type or number of trees. That the details of the observations are as follows:*

- i. *Anantam Project (Villages Jait, Sunrakh Bangar and Chhatikara): Satellite timeline imagery was examined at various intervals, according to which vegetation appears to be present at some locations at different times.*
- ii. *Govindam Sharanam Project (Village Chhatikara): Satellite timeline imagery was examined at various intervals, according to which changes in vegetation along the boundary near the road of the concerned site appear at different time intervals.*
- iii. *Suncity Hi-Tech Project (Village Chhatikara): Satellite timeline imagery was examined at various intervals, according to which a reduction in vegetation at some locations appears to have occurred.*

*Copies of the satellite imagery have been annexed herewith as ANNEXURE R-6.*

14. *That the committee noted that satellite imagery alone cannot clearly determine the type or number of vegetation. Therefore, it suggested that technical assistance from the Forest Survey of India would be appropriate for accurate assessment.”*

3. Learned counsel appearing Respondent No. 6 has also referred to the satellite imaginary on page 304 and 309 to show that the vegetation which was existing in the year 2016 at the project site was found to be missing in the year 2025. He submits that to ascertain the exact position of the felling of tree or removal of green vegetation the assistance of Revenue Authority is required which they are not extending. Hence, we direct the concerned Revenue Authorities to extend full cooperation to the Respondent No. 6 in ascertaining the illegal felling of trees and destruction of the vegetation at the project site.

4. The Respondent No.-2-UP PCB has also filed the reply but in that reply the status of compliance of environment clearance conditions has not been reflected. Hence, the UP PCB is directed to ascertain the status of compliance of environment clearance conditions by the project proponent and submit a report in this regard within six weeks.

5. Respondents No. 3, 7 and 9 seek four weeks' time to file the reply. Rejoinder, if any, can be filed by the Applicant within eight weeks.

6. List on 08.07.2026.

Prakash Shrivastava, CP

Dr. A. Senthil Vel, EM

Dr. Afroz Ahmad, EM

March 13, 2026  
Original Application No. 649/2025  
(IA No 172/2026, IA No 816/2025)  
A

GRANT OF LICENSERegistered  
No. 1836 Dated 24/9/24

## ANNEXURE R-2

To

M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd. Through,  
shri Ashutosh Singh  
Authorized Signatory  
R/o LGF-10, Vasant square, Plot-A, Sector-B,  
Pocket-V, Community Centre, Vasant Kunj, New Delhi.

**Subject: Grant Of License for development of a Township under Uttar Pradesh Township Policy-2023 on acres of land at 70.337 (Name of Village/locality), Village-Chhatikara & Sunrakh, Vrindavan, Tehsil and District Mathura, Uttar Pradesh.**

With reference to your application No 01/SHP/2024-25 dated 05/08/2024 this license is granted under the New Township Policy issued vide Government Order No.1559/8-3-23-172vividh/2016 T.C., dated 5<sup>Th</sup> July 2023 (as amended from time to time) for development of a township on 70.337 acres of land at Village-Chhatikara & Sunrakh (Name of Village/locality. Tehsil and District-Mathura, Utter Pradesh).

1. The particulars of the land and its location on shajra plan wherein the aforesaid township is to be set up are given on the schedule annexed hereto and duly signed by the Competent Authority.
2. This License is granted subject to the condition that the proposed township shall conform to the terms and conditions of Development Agreement to be executed between the Applicant ant the Authority.
3. The license shall be valid till completion of the project unless cancelled earlier.
4. The license may be cancelled if at any time/stage, it comes to the notice of the Authority that :-
  - (a) A false/material misrepresentation has been made by the Applicant;
  - (b) The Applicant has been debarred by any central or Atate Government Agency from carrying out real estate activity in the Country/State;
  - (c) The Applicant has been convicted by any Court of Law for any of the offences under any governing laws relating to criminal omission or conviction in property construction/development operation activities regarding which a case has been registred against him/her by a public authority;
  - (d) The Applicant has defaulted in complying with the milestones laid down in the policy.

Enclosure: As above.

Recd  
25/09/24

The Vice Chairman,  
Mathura Vrindavan Development Authority.  
Mathura



e-Stamp

JULI GARG  
ACC No. 1UP14298604  
MATHURA  
₹100

Certificate No.

Certificate Issued Date

Account Reference

Unique Doc. Reference

Purchased by

Description of Document

Property Description

Consideration Price (Rs.)

First Party

Second Party

Stamp Duty Paid By

Stamp Duty Amount(Rs.)

: IN-UP62105067533745W  
: 12-Feb-2024 03:27 PM  
: NEWIMPACC (SV)/ up14298604/ MATHURA SADAR/ UP-MTH  
: SUBIN-UPUP1429860420605609649656W  
: SUNCITY HITECH PROJ PVT LTD THROUGH ASHUTOSH SINGH  
: Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement  
: Not Applicable  
: SUNCITY HITECH PROJ PVT LTD THROUGH ASHUTOSH SINGH  
: MVDA  
: SUNCITY HITECH PROJ PVT LTD THROUGH ASHUTOSH SINGH  
: 100  
(One Hundred only)

सत्यमेव जयते



IN-UP62105067533745W

Please write or type below this line

Mortgage Deed (DRAFT)

(For Developer Companies Consortium granted licences under the Uttar Pradesh Township Policy-2023, clause 3.11)

This deed is made on this 24... day of September Two Thousand Twenty Four between Uttar Pradesh Housing and Development Board constituted under the provisions of Uttar Pradesh Housing and Development Board Act, 1965/ Mathura-Vrindavan Development Authority, Mathura constituted under the provisions of Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act. 1973 through Shri S.B. Singh its Vice Chairman (hereinafter referred to as the "Mortgagee" which expression shall unless the context does not so admit, include its successor) of the one part,

And

M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd. a Company registered under the Companies Act, 1956 having its registered office at through LGF-10, Vasant square, Plot-A, Sector-B, Pocket-V, Community Centre, Vasant Kunj, New Delhi (hereinafter referred to as th "Mortgagor", which expression shall unless the context does not so admit, include its successor) another part

For Suncity Hi-Tech Project Pvt. Ltd.

Authorized Signator

सचिव

मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at [www.shcilestamp.com](http://www.shcilestamp.com) or using the Stamp Mobile App of Suncity Hi-Tech Project Pvt. Ltd. If any discrepancy is found, the certificate is invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.



-:2:-  
Or

WHEREAS the Government of Uttar Pradesh hereinafter referred to as Developer has issued the Uttar Pradesh Township Policy-2023 hereinafter referred as "Policy" vide Government Order No. 1559/8-3-23-172 Vivodh/2016, Dated 5th July, 2023 to promote and facilitate private sector participation in the development of Townships with World-Class Infrastructure;

AND WHEREAS the Uttar Pradesh Housing and Development Board/Mathura-Vrindavan Development Authority, Mathura had granted license to M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd for the development of Township at City location **Village-Chhatikara & Sunrakh, Vrindavan, Mathura** (Name of city/location),

AND WHEREAS the total land area of the proposed Township is 70.337 acres and its Application for license project submitted by the Mortgagor has been approved on date 17-09-2024 by the Mortgagee;

AND WHEREAS as per clause 3.3 of the Policy, to ensure timely completion of the project the Mortgagor shall mortgage 10 percent of the total land of proposed new township in favour of the Mortgagee as performance guarantee.

AND WHEREAS the area as per proposed layout plan of said 70.337 acre township 10% of the Total township area is 7.03 acre which is in ownership of the mortgagor and shall be kept as mortgage with mortgagee.

**NOW THIS DEED WITNESSES AS FOLLOWS**

1. The Mortgagor has agreed to mortgage the land belonging to **Village-Chhatikara, Khasra Nos 71 & 90 Total-02 Area 2.848 hectare. Acre-7.037 admeasuring 28477.73 sqmt** (details annexed as **Annexure-1**) situated in the Township (hereinafter referred to as "Land") equal to 10% of the total proposed land of township area in favour of the Mortgagee. The detail of the mortgaged land is marked on the Lay-Out Plan as well as on Sajra Plan and annexed at **Annexure-2**.
2. The Land is purchased and acquired by the Mortgager and has legal right to mortgage or sell the land.
3. Mortgagor is the sole and absolute owner and in possession of the Land and there is no encumbrance or charge of any nature existing over the Land and Mortgagor has powers and has legal rights to mortgage the land in favour of the Mortgagee and that all taxes, rents and dues payable on the land are paid upto date and there is no attachment or revenue recovery proceedings pending in respect of the land.
4. If the Mortgagor fails to complete the development works in the Township within the stipulated period and in accordance with the stipulated manner, then the Mortgagee shall have the right to complete the incomplete development works from the sale of mortgaged Land.
5. That the lien of the Mortgagee on the Land is conterminous with remaining development works of the Township and such as the charge of the Mortgagee on Land automatically be reduced proportionate to the remaining development works of the Township. The charge on the Land however shall automatically stand extinguished, once the remaining development works of the Township are completed to the functional stage.

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorized Signatory

सचिव

मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण


मथुरा


उपाध्यक्ष

-3:-

6. The Mortgagor shall have right to carry development work on the mortgaged Land, however the Mortgagor shall have no right to sell/allot or otherwise, transfer the mortgaged Land till the remaining development works of the Township is fully completed. IN WITNESS WHERE OF, ..... for and on behalf of the Mortgagee and M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd. Authorised Signatory **Shri Ashutosh Singh** for and on behalf of the Mortgagor, have signed this deed on the day and year mentioned above.

M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd. Authorised Signatory	The Vice-Chairman, Mathura Vrindavan Development Authority Mathura.
Signatory ..... <b>For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.</b>	Signatory .....
On behalf of M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd. (Mortgagor)	On behalf of MVDA (Mortgagee)
WITNESSES: <b>Authorised Signatory</b>	WITNESSES:
1.	1.
2.	2.
Name-	Name-
Address-	Address-
Name-	Name-
Address-	Address-

  
 सचिव  
 मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

  
 उपाध्यक्ष  
 मथुरा

12/12/20

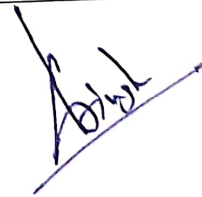
**Integrated township other land details**

S.No	KHASARA NO	Area		VILLAGE	Owner
		Hec	Acre		
1	34	0.810	2.002	Chatikara	Others
2	35	1.947	4.811	Chatikara	Others
3	70	1.969	4.866	Chatikara	Others
4	92	0.535	1.322	Chatikara	Others
5	440	0.243	0.600	Sunrakh	Others
6	443	1.552	3.835	Sunrakh	Others
7	444	0.109	0.269	Sunrakh	Others
8	449	0.833	2.058	Sunrakh	Others
9	450	0.930	2.298	Sunrakh	Others
	<b>Total</b>	<b>8.928</b>	<b>22.062</b>		

*Handwritten signature*

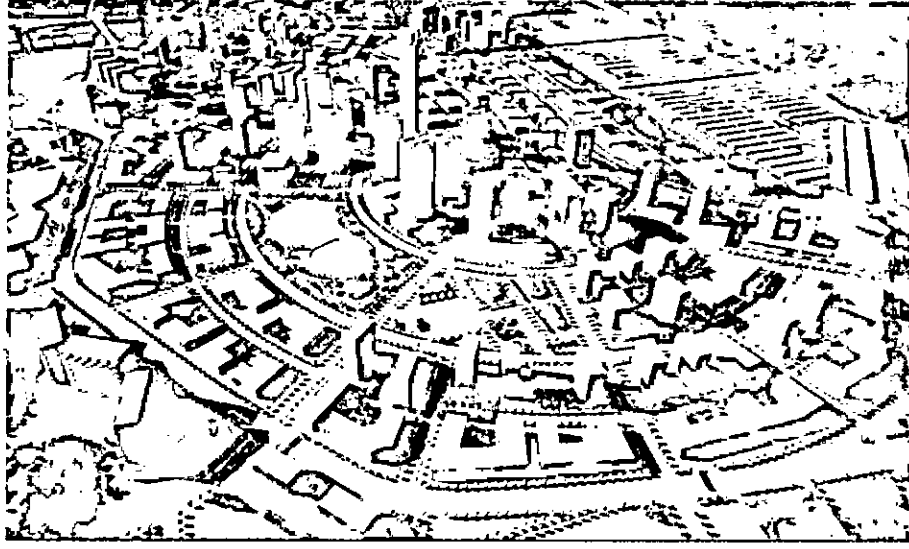
**Integrated township Suncity land details**

S.No	KHASARA NO	Area		VILLAGE	Owner
		Hec	Acre		
1	35	1.947	4.811	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
2	38	1.177 ✓	2.908	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
3	39	1.178 ✓	2.911	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
4	68	1.049 ✓	2.592	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
5	69	1.048 ✓	2.590	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
6	70	0.339 ✓	0.839	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
7	71	2.308	5.703	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
8	90	0.540	1.334	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
9	91	2.141	5.291	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
10	92	0.535	1.322	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
11	93	1.071	2.646	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
12	139	2.045	5.053	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
14	428	0.530	1.310	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
15	433	0.611	1.510	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
16	435	0.480	1.186	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
17	439	1.327	3.279	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
18	441	1.210	2.990	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
	<b>Total</b>	<b>19.536</b>	<b>48.276</b>		



# उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति-2023

(लाइसेन्स आधारित प्रणाली)



आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,  
उत्तर प्रदेश शासन

जुलाई, 2023

*[Handwritten signature]*

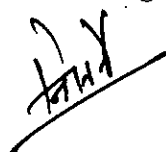
## 1. पृष्ठ भूमि

शहरों के नियोजित एवं सुस्थिर विकास के लिए आवास एवं उससे सम्बद्ध अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता अपरिहार्य है। सरकार का यह सामाजिक दायित्व है कि वह ऐसी परिस्थितियों का सृजन करे जिससे समाज के प्रत्येक परिवार को उसकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया हो सके। उल्लेखनीय है कि प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में समाज के विभिन्न आय वर्गों के लिए अफोर्डेबल हाउसिंग की मांग सबसे अधिक है, जिसे राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों के सीमित संसाधनों से पूर्ण किया जाना सम्भव नहीं है। अतएव, प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए शासनादेश संख्या-2711/आठ-1-05-34 विविध/03 दिनांक 21.5.2005 द्वारा भूमि अर्जन एवं विकास (इन्टीग्रेटेड टाउनशिप) की नीति जारी की गयी थी। उक्त नीति के क्रियान्वयन में समय-समय पर उत्पन्न कठिनाईयों के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद् व अन्य स्टेकहोल्डर्स/निजी विकासकर्ताओं से हुए कन्सलटेशन के क्रम में शासनादेश संख्या-520/8-3-14-37 विविध/13, दिनांक 04.3.2014 (यथा संशोधित) द्वारा पुनरीक्षित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 जारी की गयी। इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005/2014 के अधीन प्रदेश के विभिन्न नगरों में कुल 25 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु निजी विकासकर्ताओं को लाईसेन्स जारी किये गये, जिनके सापेक्ष एक परियोजना पूर्ण हुई है, जबकि 24 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाएं क्रियाशील हैं।

इस सम्बन्ध में विकास प्राधिकरणों तथा निजी विकासकर्ताओं से प्राप्त फीडबैक के आधार पर यह परिलक्षित हुआ है कि भूमि जुटाव की कठिनाईयों, विकासकर्ताओं को समुचित इन्सेटिव्स अनुमन्य न होने तथा विकासकर्ताओं द्वारा विभिन्न स्वीकृतियों को प्राप्त करने में होने वाले विलम्ब के कारण भी इन परियोजनाओं की प्रगति धीमी रही है। देश के अन्य राज्यों यथा-महाराष्ट्र, गुजरात, राजस्थान, मध्य प्रदेश तथा आन्ध्र प्रदेश में लागू इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीतियों का अध्ययन/परीक्षण किया गया और यह पाया गया कि कतिपय राज्यों विशेषकर महाराष्ट्र, गुजरात तथा आन्ध्र प्रदेश में निजी विकासकर्ताओं को बेहतर इन्सेटिव्स (लैण्ड असेम्बली में सहायता, भू-उपयोग परिवर्तन व स्टैम्प ड्यूटी में छूट, आदि) प्रदान किये जा रहे हैं। अतः प्रदेश में लागू वर्तमान इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति को और अधिक व्यवहारिक एवं निजी पूंजी निवेश हेतु आकर्षक बनाने के लिए वर्तमान नीति के पुनरीक्षण की आवश्यकता अनुभव की गई है।

## 2. उद्देश्य एवं आवश्यकता

प्रदेश में शहरीकरण की नई चुनौतियों के दृष्टिगत समाज के विभिन्न वर्गों को अफोर्डेबल हाउसिंग मुहैया कराने, शहरों के पेरिफेरल क्षेत्रों में अव्यवस्थित विकास को नियंत्रित करने, शहरी नागरिकों के जीवन की गुणवत्ता में सुधार लाने, राज्य की



अर्थव्यवस्था के अन्य सेक्टर्स (आई.टी.बायो-टेक, बी.पी.ओ., आदि) में निवेश को आकर्षित करने, रोजगार के नए अवसरों के सृजन तथा पर्यावरण की दृष्टि से सुस्थिर टाउनशिप का विकास सुनिश्चित करने के लिए नई नीति का निर्धारण आवश्यक है। इस प्रकार राष्ट्रीय एवं राज्य आवास नीतियों में निर्धारित रणनीति के क्रम में उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति-2023 का मुख्य उद्देश्य निजी पूंजी निवेश के माध्यम से सुनियोजित नगरीय विकास को प्रोत्साहित करना है, ताकि जन-सामान्य को उचित मूल्य पर आवास मुहैया हो सके और निवेशकर्ताओं को विभिन्न व्यवसायों के संचालन हेतु एक अनुकूल वातावरण उपलब्ध हो सके। उपरोक्त उद्देश्यों की पूर्ति हेतु वर्तमान नीति के मूल्यांकन एवं देश के अन्य राज्यों में प्रचलित नीतियों के परीक्षणोपरान्त उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति-2023 का प्रारूप तैयार किया गया, जिस पर विभिन्न स्टेकहोल्डर्स (विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद्, कंस्ट्रक्शन तथा नरेडको आदि) से कन्सलटेशन के उपरान्त शासनादेश दिनांक 04.03.2014 द्वारा लागू की गयी इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 को अवक्रमित करते हुए उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 निम्नवत् निर्धारित की गयी है :-

### 3. उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023

#### 3.1 उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत टाउनशिप का तात्पर्य

- (1) उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत 'टाउनशिप' का तात्पर्य ऐसी सुनियोजित एवं विकसित टाउनशिप से है, जिसके अन्तर्गत समस्त भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं सहित रहने, कार्य करने एवं मनोरंजन सुविधाओं का एकीकृत रूप से प्राविधान हो। नीति के अन्तर्गत टाउनशिप का न्यूनतम क्षेत्रफल 02 लाख से कम आबादी के नगरों में 12.5 एकड़ व 02 लाख से अधिक आबादी के नगरों में 25 एकड़ होगा, परन्तु एन.सी.आर. के अन्तर्गत लाईसेन्स हेतु टाउनशिप का न्यूनतम क्षेत्रफल 25 एकड़ ही होगा। नगर के आकार के प्रयोजनार्थ जनसंख्या का आधार वर्ष जनगणना, 2011 के अनुसार होगा। उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत टाउनशिप के अधिकतम क्षेत्रफल पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा।
- (2) टाउनशिप के विकास के लिए न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग से सुगम पहुँच की सुविधा, नियमित जल आपूर्ति, स्टार्म वाटर ड्रेनेज का निस्तारण एवं ऊर्जा की उपलब्धता होना आवश्यक है। टाउनशिप का विकास सामान्यतः महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के अन्तर्गत तथा प्रदेश के तीव्र गति से विकसित हो रहे अर्बन मास ट्रान्जिट कॉरीडोर्स के साथ एवं ऐसे क्षेत्रों, जहाँ विकास के नए ग्रोथ सेन्टर्स प्रकट हो रहे हैं, में प्रोत्साहित किया जाएगा।

4-

*(Handwritten signature)*

### 3.2 विकासकर्ताओं के लिए अर्हताएं

- (1) उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के अधीन टाउनशिप के विकास के लिए निजी विकासकर्ता पात्र होंगे। 'निजी विकासकर्ता' का तात्पर्य किसी व्यक्ति, कम्पनी या संघ (एसोसिएशन); व्यक्तियों के निकाय चाहे निगमित हो या न हो, से है जिसके पास विकास के लिए भूमि है या जुटाव किया हो या कय या अन्यथा द्वारा भूमि रखने या जुटाव करने के लिए सहमत हो और जो इस नीति के अधीन लाइसेंस के लिए अर्ह हों।
- (2) निजी विकासकर्ताओं द्वारा कन्सॉर्शियम बनाया जा सकेगा, जिसके सदस्यों की अधिकतम सीमा पर प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु कन्सॉर्शियम के एक सदस्य/कम्पनी को 'लीड मेम्बर' नामित किया जायेगा। कन्सॉर्शियम के समस्त सहभागी सदस्यों के मध्य निर्धारित प्रपत्र पर एम.ओ.यू. का निष्पादन अनिवार्य होगा, जो सम्बन्धित जनपद के सब-रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में कन्सॉर्शियम के कुल औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ के सापेक्ष विभिन्न सदस्यों की व्यक्तिगत टर्नओवर एवं नेटवर्थ का अलग-अलग उल्लेख किया जायेगा। एम.ओ.यू. में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त की अनुमति के बिना परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा।
- (3) कन्सॉर्शियम में विभिन्न सदस्यों की शेयर होल्डिंग किसी भी अनुपात में हो सकती है, जिसका उनके औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ से कोई सम्बन्ध (लिन्केज) नहीं होगा, किन्तु कन्सॉर्शियम के कुल वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ सम्बन्धी अर्हताओं में न्यूनतम 26 प्रतिशत अर्हता अकेले लीड मेम्बर द्वारा पूर्ण करना अनिवार्य है।

#### उदाहरण:

यदि किसी कन्सॉर्शियम द्वारा 200 एकड़ क्षेत्रफल के लाइसेन्स हेतु आवेदन किया जाता है, तो वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ सम्बन्धी अर्हता निम्नवत् होगी:-

● औसत वार्षिक टर्नओवर	रु. 150 करोड़
● नेटवर्थ (औसत वार्षिक टर्नओवर का 20 प्रतिशत)	रु 30 करोड़
● लीड मेम्बर का न्यूनतम औसत वार्षिक टर्नओवर (रु. 150 करोड़ का 26 प्रतिशत)	रु. 39 करोड़
● लीड मेम्बर की न्यूनतम नेटवर्थ (रु. 30 करोड़ का 26 प्रतिशत)	रु. 7.80 करोड़
● कन्सॉर्शियम में लीड मेम्बर की न्यूनतम शेयरहोल्डिंग	26 प्रतिशत

N:

*[Handwritten Signature]*

शेष औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ की पूर्ति किसी भी सदस्य (लीड मेम्बर सहित) द्वारा की जा सकती है, किन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में होना चाहिए।

- (4) टाउनशिप का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम का टर्नओवर किसी भी सेक्टर का हो सकता है तथा 50 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल हेतु कन्सॉर्शियम की स्थिति में लीड मेम्बर का सम्पूर्ण टर्न ओवर रियल इस्टेट सेक्टर का ही होगा और एकल विकासकर्ता कम्पनी होने पर भी सम्पूर्ण टर्नओवर रियल सेक्टर का ही होगा। परन्तु दोनों स्थितियों में गत वर्ष में नेटवर्थ पिछले 3 वर्षों के औसत वार्षिक टर्नओवर की न्यूनतम 20 प्रतिशत होनी चाहिए। टर्नओवर एवं नेटवर्थ की पुष्टि हेतु गत 3 वर्षों की ऑडिटेड बैलेन्स शीट एवं इन्स्टीट्यूट ऑफ चार्टर्ड एकाउटेन्स ऑफ इण्डिया में पंजीकृत चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
- (5) नीति के अन्तर्गत विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के गत तीन वर्षों के औसत वार्षिक टर्नओवर के आधार पर टाउनशिप के लिए प्रत्येक रु. 75 लाख टर्नओवर के सापेक्ष एक एकड़ लाइसेन्स क्षेत्रफल अनुमन्य होगा:-

#### उदाहरण-1

• औसत वार्षिक टर्नओवर	रु. 30.00 करोड़
• नेटवर्थ	रु. 10.00 करोड़
• अनुमन्य लाइसेन्स एरिया	40 एकड़

#### उदाहरण-2

• औसत वार्षिक टर्नओवर	रु. 30.00 करोड़
• नेटवर्थ	रु. 02.00 करोड़
• अनुमन्य लाइसेन्स एरिया	13.33 एकड़ (02 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों में)

#### उदाहरण-3

• औसत वार्षिक टर्नओवर	रु. 30.00 करोड़
• नेटवर्थ	रु. 1.00 करोड़
• अनुमन्य लाइसेन्स एरिया	शून्य

- (6) कन्सॉर्शियम को लाइसेंस जारी होने के उपरान्त 'लीड मेम्बर' के अतिरिक्त अन्य सदस्यों में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा उसी दशा में परिवर्तन अनुमन्य होगा, जिससे मूल कन्सॉर्शियम की न्यूनतम अपेक्षित वित्तीय क्षमता पर ऋणात्मक प्रभाव न पड़े। कन्सॉर्शियम के सदस्यों में परिवर्तन की स्थिति में संशोधित एम.ओ.यू. प्रस्तुत करना होगा, जिसके सम्बन्ध में

*Handwritten signature*

प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा अपनी सहमति/असहमति से एक माह के अन्दर विकासकर्ता को सूचित किया जायेगा। अपरिहार्य परिस्थितियों में लीड मेम्बर के परिवर्तन हेतु प्राधिकरण बोर्ड/परिषद बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त प्रमुख सचिव/अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा इस शर्त के अधीन विचार किया जा सकेगा कि योजनान्तर्गत प्रथम डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अन्तर्गत समस्त विकास कार्य, ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण, सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/निर्माण कार्य और योजनान्तर्गत स्थित ग्रामीण आबादियों (यदि हों) में अवस्थापना सुविधाओं का विकास/ निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया हो। इसके अतिरिक्त उक्त समिति द्वारा इस नीति से सम्बन्धित विषयों पर मार्गदर्शन प्रदान करने एवं अन्य कठिनाईयों के निवारण हेतु भी आवश्यकतानुसार कार्यवाही की जाएगी।

- (7) कोई भी कम्पनी कितने भी कन्सॉर्शियम का सदस्य हो सकती है, परन्तु एक से अधिक कन्सॉर्शियम में सदस्य होने की स्थिति में कम्पनी को इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत करना होगा कि उक्त सभी कन्सॉर्शियम में सम्मिलित कम्पनी की वित्तीय क्षमता का 'क्युमूलेटिव' योग उसकी मूल वित्तीय क्षमता से अधिक नहीं है तथा उक्त शपथ-पत्र कभी भी असत्य पाए जाने पर कन्सॉर्शियम का लाईसेन्स निरस्त कर दिया जाएगा। शपथ-पत्र में कम्पनी द्वारा प्रत्येक कन्सॉर्शियम में कम्पनी के आगणित टर्नओवर एवं नेटवर्थ का स्पष्ट उल्लेख किया जायेगा।

### 3.3 लाईसेन्स हेतु आवेदन एवं निर्गमन की प्रक्रिया

- (1) लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु प्रस्तावित टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व (रजिस्टर्ड सेल डीड) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के किसी भी सदस्य के पक्ष में होना आवश्यक है। यदि कन्सॉर्शियम में कोई व्यक्ति सदस्य हो, तो उसके स्वामित्व की भूमि की गणना उक्त 25 प्रतिशत में की जायेगी, परन्तु 'लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट' अथवा 'डेवलपर एग्रीमेन्ट' अथवा 'एग्रीमेन्ट-टू-सेल' की भूमि इसमें शामिल नहीं होगी। विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रपत्र पर उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, आवास एवं विकास परिषद को आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा, जिसके साथ प्रत्येक एक एकड़ अथवा उसके आंशिक भाग पर रू. 1000 (रू. एक हजार मात्र)+जी.एस.टी. 'नॉन-रिफण्डेबल प्रोसेसिंग फीस' जमा करनी होगी।
- (2) पारदर्शिता एवं समयबद्धता सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत लाईसेन्स हेतु आवेदन, फीस जमा किया



जाना, डी.पी.आर. व ले-आउट का अनुमोदन, माँग पत्र निर्गत किया जाना तथा इस हेतु आवश्यक समस्त अनापत्तियों एवं छूट (स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग की छूट, विनिमय की कार्यवाही, आदि) प्रदान किये जाने संबंधी समस्त कार्यवाही प्राधिकरण/परिषद स्तर पर सिंगल विन्डो पोर्टल के माध्यम से ऑनलाईन की जायेगी। संबंधित प्राधिकरणों/परिषद द्वारा इस हेतु पोर्टल विकसित किये जाने की कार्यवाही की जायेगी।

(3) लाइसेन्स के लिए प्रस्तुत आवेदन पत्र का परीक्षण कर अपनी संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करने हेतु निम्नवत् समिति गठित की जायेगी:-

- |   |                  |
|---|------------------|
| (i) सचिव, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त   | अध्यक्ष          |
| (ii) मुख्य अभियन्ता/वरिष्ठतम अभियन्ता, विकास प्राधिकरण /आवास एवं विकास परिषद                    | सदस्य            |
| (iii) वित्त नियन्त्रक/वरिष्ठतम वित्त अधिकारी, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद              | सदस्य            |
| (iv) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक अथवा उनके प्रतिनिधि, जो सहयुक्त नियोजक/नगर नियोजक से निम्न न हो | सदस्य            |
| (v) सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी का प्रतिनिधि, जो अपर जिलाधिकारी से निम्न न हो                  | सदस्य            |
| (vi) मुख्य नगर नियोजक या वरिष्ठतम नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद              | सदस्य-<br>संयोजक |

यदि लाइसेन्स हेतु प्रस्तुत आवेदन-पत्र समिति द्वारा अपूर्ण पाया जाता है, तो वांछित सूचनाएं उपलब्ध कराने के लिए विकासकर्ता को 30 दिन का समय दिया जाएगा। उक्त समय सीमान्तर्गत सूचनाएं प्राप्त न होने की दशा में समिति की संस्तुति पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा आवेदन-पत्र निरस्त कर दिया जायेगा।

(4) लाइसेन्स प्राप्त करने हेतु प्रस्तुत आवेदन-पत्र अर्ह पाये जाने पर विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाइसेन्स फीस जमा करने के लिए सूचित किया जायेगा। सूचना प्राप्ति के 30 दिन के अन्दर विकासकर्ता द्वारा



लाईसेन्स हेतु निर्धारित फीस जमा करनी होगी। लाईसेन्स फीस की दरें नगर के आकार के आधार पर निम्नवत् होंगी—

नगर का आकार (जनगणना-2011)	लाईसेन्स फीस
• 10 लाख एवं अधिक आबादी	रु. 2.00 लाख प्रति एकड़+जी.एस.टी.
• 5 लाख से अधिक परन्तु 10 लाख से कम	रु. 1.00 लाख प्रति एकड़+जी.एस.टी.
• 5 लाख से कम	रु. 0.50 लाख प्रति एकड़+जी.एस.टी.

लाईसेन्स फीस की धनराशि आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने की तिथि को लागू दरों के अनुसार देय होगी। लाईसेन्स फीस की दरों का वार्षिक पुनरीक्षण विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा भारत सरकार के आयकर विभाग के मूल्य सूचकांक के आधार पर किया जाएगा।

- (5) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स निर्गमन के पूर्व लाईसेन्स हेतु प्रस्तावित क्षेत्र के अन्तर्गत उसके स्वामित्व की किन्तु टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि प्रथम विकास अनुबन्ध निष्पादित होने तक विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक रखी जायेगी।
- (6) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स निर्धारित प्रपत्र पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा स्वीकृत एवं निर्गत किया जाएगा, जिसकी सूचना प्राधिकरण/परिषद बोर्ड, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग तथा आवास बन्धु को प्रेषित की जाएगी। प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा लाईसेन्स निर्गमन की कार्यवाही विकासकर्ता द्वारा आवेदन-पत्र जमा करने की तिथि से 90 दिन के अन्दर पूर्ण कर ली जाएगी।
- (7) एक बार निर्गत लाईसेन्स सम्पूर्ण परियोजना अवधि तक वैध होगा। 'परियोजना अवधि' का तात्पर्य लाईसेन्स निर्गमन की तिथि से योजना के समस्त विकास कार्य पूर्ण होने पर 'कम्प्लीशन सर्टिफिकेट' जारी होने की तिथि से है।
- (8) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा प्रत्येक टाउनशिप के लिए पृथक लाईसेन्स प्राप्त करना आवश्यक होगा। विकासकर्ता एक या अधिक विकास क्षेत्र में एक या अधिक लाईसेन्स हेतु आवेदन कर सकता है और एक या अधिक



कन्सॉर्शियम का सदस्य भी बन सकता है, परन्तु प्रत्येक लाईसेन्स उसकी वित्तीय क्षमता के अनुरूप होना चाहिए, जैसा कि प्रस्तर-3.2 (4) एवं (5) में प्राविधानित है।

- (9) लाईसेन्स हेतु अनुमोदित कुल क्षेत्रफल में डी.पी.आर. अनुमोदन के पूर्व उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा युक्तिसंगत कारणों से कमी की जा सकती है, परन्तु कम हुए क्षेत्रफल के सापेक्ष लाईसेन्स फीस वापस नहीं की जायेगी। इसके अतिरिक्त भूमि क्रय/जुटाव में व्यवहारिक कठिनाई के दृष्टिगत स्थल की भौतिक सीमाओं में लाईसेन्स एरिया के कुल क्षेत्रफल में अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक परिवर्तन उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त के अनुमोदन से इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि विकासकर्ता के स्वामित्व की 25 प्रतिशत भूमि एवं उसके अन्तर्गत प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक रखी गयी 10 प्रतिशत भूमि लाईसेन्स क्षेत्र में ही रहनी चाहिए।
- (10) विकास प्राधिकरण क्षेत्र के बाहर लाईसेन्स निर्गमन एवं टाउनशिप के विकास/निर्माण कार्यों के विनियमन हेतु आवास एवं विकास परिषद द्वारा कार्यवाही की जायेगी तथा इस प्रयोजनार्थ लाईसेन्स हेतु प्रस्तावित क्षेत्र को उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम के अधीन अधिसूचित किया जायेगा। आवास एवं विकास परिषद क्षेत्र में ले-आउट/मानचित्र स्वीकृति से सम्बन्धित शुल्क उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के सुसंगत नियमों के अनुसार देय होंगे।
- (11) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा टाउनशिप के क्षेत्र में विस्तार के लिए आवेदन किया जा सकेगा, जो प्रस्तर संख्या-3.3 (2)के अनुसार गठित समिति की संस्तुति के आधार पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा निम्नलिखित शर्तों के अधीन केवल एक बार अनुमन्य होगा:-
- विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा मूल लाईसेन्स क्षेत्रफल की न्यूनतम 75 प्रतिशत भूमि क्रय/असेम्बल कर ली गई हों तथा कम से कम एक विकास अनुबन्ध निष्पादित कर लिया गया हो।
  - परियोजना का विस्तारित क्षेत्रफल मूल अनुमोदित लाईसेन्स क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।
  - विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र पूर्व अनुमोदित टाउनशिप की निरन्तरता में होना आवश्यक है। यदि मूल टाउनशिप और विस्तारित क्षेत्र के मध्य कोई भौतिक बाधा हो, तो मूल टाउनशिप और विस्तारित क्षेत्र की परस्पर

*Handwritten signature*

'कनेक्टिविटी' सुनिश्चित करने पर ही विस्तार की अनुमति हेतु विचार किया जायेगा।

- (iv) विस्तारित क्षेत्रफल के सापेक्ष मानक के अनुसार विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम की वित्तीय अर्हता पूर्ण होनी चाहिए।
- (v) विस्तारित क्षेत्र हेतु विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा तत्समय प्रभावी दरों पर प्रोसेसिंग फीस एवं लाइसेन्स फीस देय होगी।

### 3.4 लेण्ड असेम्बली की प्रक्रिया

- (1) प्रस्तावित टाउनशिप के लिए विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा भूमि स्वयं कय /असेम्बल की जाएगी तथा विकासकर्ता द्वारा परियोजना की 'एप्रोच रोड' के मार्गाधिकार के अन्तर्गत आने वाली भूमि का भी कय एवं विकास अपनी लागत पर किया जायेगा। अपरिहार्य परिस्थितियों में परियोजना क्षेत्रफल की अधिकतम 20 प्रतिशत भूमि को अर्जन के माध्यम से उपलब्ध कराया जा सकेगा। अर्जन के माध्यम से उपलब्ध करायी जाने वाली भूमि में यदि रोड लिन्केजेज से आच्छादित भूमि है, तो उसे अर्जित करने हेतु प्राथमिकता दी जायेगी।
- (2) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा लाइसेन्स निर्गमन से पूर्व स्वयं कय की गई भूमि को छोड़ते हुए योजना का लाइसेंस निर्गत होने के बाद अवशेष भूमि के कय हेतु स्टॉम्प शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट अनुमन्य होगी जिसके संबंध में अधिसूचना स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग द्वारा निर्गत की जायेगी।
- (3) योजनान्तर्गत ग्राम समाज, सीलिंग व अन्य शासकीय भूमि के विनिमय हेतु सम्बन्धित प्राधिकरण के बोर्ड को राजस्व संहिता के सुसंगत प्राविधानों के तहत सक्षम प्राधिकारी घोषित किया जायेगा। ऐसी भूमि के विनिमय हेतु विकासकर्ता द्वारा किसी उपयुक्त स्थान पर, जिसे समुचित पहुंच मार्ग की सुविधा उपलब्ध हो, पर एकजाई कर छोड़ते हुए ले-आउट प्लान में दर्शाते हुए प्रस्तुत किया जायेगा। विनिमय के संबंध में राजस्व विभाग के द्वारा निर्गत मार्गदर्शक सिद्धांतों के अनुरूप विनिमय प्रस्ताव उपयुक्त होने पर एवं जिलाधिकारी की संस्तुति प्राप्त होने पर बोर्ड द्वारा विनिमय स्वीकृत किया जा सकेगा, जिसका नामांतरण राजस्व अभिलेखों में जिलाधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा। सम्पूर्ण कार्यवाही प्रस्ताव प्राप्त होने के 60 दिनों के अन्दर करना सुनिश्चित किया जायेगा।
- (4) योजनान्तर्गत स्थित एस.सी./एस.टी. के व्यक्तियों की भूमि का जिलाधिकारी द्वारा चिन्हीकरण किया जाएगा। ऐसी भूमि के विक्रय हेतु जिलाधिकारी की अनापत्ति के प्रतिबन्ध को लागू नहीं किया जायेगा यदि समतुल्य भूमि विनिमय के माध्यम से विकासकर्ता द्वारा इसी टाउनशिप में उपलब्ध करायी जायेगी। समतुल्य भूमि का तात्पर्य भूमि के मूल्य से विकास शुल्क एवं अभिकरण द्वारा निर्धारित समायोजन शुल्क घटाने के उपरान्त शेष धनराशि

*[Handwritten Signature]*

के मूल्य की भूमि से होगा। परन्तु यह भूमि 50 वर्गमीटर से कम नहीं होगी। विनियम के औपचारिक आदेश राजस्व संहिता/सुसंगत अधिनियम/सुसंगत शासनादेश के अन्तर्गत सक्षम स्तर से निर्गत किये जायेंगे। इसके अतिरिक्त यदि किसी एस0सी0/एस0टी0 परिवार के आवास का अधिग्रहण किया जाता है तो उन्हें निःशुल्क ई.डब्ल्यू.एस. आवास उपलब्ध कराया जायेगा।

- (5) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा लाईसेन्स प्राप्त करने के उपरान्त 12.50 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु उ.प्र. राजस्व संहिता, 2006 के अधीन प्रचलित नियमों (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार छूट देय होगी।
- (6) भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अधीन अर्जित/असेम्बल की जाने वाली भूमि से प्रभावित व्यक्तियों/परिवारों के लिए विकासकर्ता द्वारा राज्य सरकार की प्रचलित पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन नीति का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
- (7) लाईसेन्स जारी होने के उपरान्त, लाईसेन्स से आच्छादित भूमि को विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अपनी योजनाओं के लिए भूमि अर्जन के प्रस्ताव में शामिल नहीं करेंगे। इसी प्रकार विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद की योजना के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु अधिसूचित भूमि के अन्तर्गत लाईसेन्स के लिए प्रस्तुत आवेदन स्वीकार्य नहीं होगा। विकासकर्ता को लाईसेन्स जारी होने के उपरान्त लाईसेन्स क्षेत्र में विकासकर्ता के अतिरिक्त अन्य किसी आवेदक को विकास/निर्माण की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी और जिस विकासकर्ता को लाईसेन्स पहले जारी हो चुका है, के लाईसेन्स एरिया में किसी अन्य विकासकर्ता की 'ओवरलैपिंग' अनुमन्य नहीं होगी।

### 3.5 विकासकर्ताओं को इन्सेन्टिव

- (1) लाईसेन्स एरिया के अन्तर्गत विकास/निर्माण सम्बन्धी पूर्ण अधिकार केवल विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को होंगे अर्थात् लाईसेन्स हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में लाईसेन्स धारक विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के अतिरिक्त किसी अन्य भू-स्वामी/आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा स्वीकृत नहीं किया जायेगा तथा शासकीय अभिकरणों द्वारा उक्त क्षेत्र में अनधिकृत विकास/निर्माण को भी नियंत्रित किया जायेगा।
- (2) टाउनशिप हेतु लैण्ड असेम्बली के लिए विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा भू-स्वामियों/किसानों से लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट/डेवलपर एग्रीमेन्ट किया जा सकेगा।
- (3) टाउनशिप का क्षेत्रफल 50 एकड़ से कम होने पर महायोजनान्तर्गत केवल आवासीय उपयोग में ही अनुमति प्रदान की जायेगी। टाउनशिप का क्षेत्रफल 50 एकड़ अथवा इससे अधिक होने पर महायोजनान्तर्गत 'कृषि' उपयोग में भी अनुमति प्रदान की जायेगी, जिस हेतु नियमानुसार 'आवासीय' में

*Handwritten signature*

भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जाएगी। नगर के आकार के आधार पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में निम्नानुसार छूट अनुमन्य होगी:-

नगर का आकार (जनगणना, 2011)	अधिकतम छूट
(क) 5 लाख से अधिक परन्तु 10 लाख से कम-आबादी के नगर	25 प्रतिशत छूट
(ख) 5 लाख से कम आबादी के नगर	50 प्रतिशत छूट

भू-उपयोग परिवर्तन की समयबद्ध कार्यवाही हेतु उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा-51 (1) के अन्तर्गत निहित शासन की शक्तियों का प्रतिनिधायन प्राधिकरण बोर्ड को किया जाएगा।

- (4) टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार अनुमन्य होगा, जिसकी स्वीकृति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त स्तर से देय होगी।
- (5) विकासकर्ता को एक ही विकास क्षेत्र में एक से अधिक लाईसेन्स प्राप्त करने तथा एक से अधिक कन्सॉर्शियम में सदस्य बनने की सुविधा अनुमन्य होगी।
- (6) टाउनशिप के नियोजन हेतु 'फ्लैक्सिबल लैण्डयूज नार्म्स' तथा डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के उच्च मानक निर्धारित किये गये हैं।
- (7) लाईसेन्स निर्गमन एवं ले-आउट प्लान अनुमोदन की सरलीकृत प्रक्रिया निर्धारित है तथा उक्त कार्यवाही के लिए उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त अधिकृत होंगे।
- (8) महायोजनान्तर्गत आवासीय के अतिरिक्त अन्य उपयोग की भूमि भी योजना में सम्मिलित होने की दशा में महायोजना मार्गों की भूमि को छोड़कर अवशेष उपयोगों की भूमि को योजनान्तर्गत ही भू-उपयोग परिवर्तन की नियमानुसार कार्यवाही करते हुए 'स्वैपिंग' किया जाना अनुमन्य होगा, जिस हेतु भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।
- (9) भारत सरकार के वाणिज्य एवं उद्योग मन्त्रालय के उद्योग संवर्द्धन और आंतरिक व्यापार विभाग (डी.पी.आई.आई.टी.) द्वारा जारी प्रत्यक्ष विदेशी निवेश नीति (एफ.डी.आई पालिसी) के अनुसार प्रत्यक्ष विदेशी निवेश (एफ.डी.आई.) की सुविधा अनुमन्य होगी।
- (10) परियोजना से सम्बन्धित विभिन्न स्वीकृतियों हेतु 'ग्रीन चैनल' की व्यवस्था की जाएगी, जिसके अन्तर्गत समस्त स्वीकृतियां/अनापत्तियां "सिंगल विन्डो सिस्टम" के माध्यम से निर्गत की जाएंगी।

\*

### 3.6 भू-स्वामियों/किसानों के हितों का संरक्षण

- (1) भू-स्वामियों/किसानों द्वारा अपनी भूमि विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को विक्रय करने की बाध्यता नहीं है, बल्कि स्वेच्छानुसार ही विक्रय की जा सकती है अथवा लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट/डेवलपर एग्रीमेन्ट किया जा सकता है।
- (2) टाउनशिप के अन्दर स्थित ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु विकासकर्ता द्वारा योजना की डी.पी.आर. के अन्तर्गत ही विस्तृत प्रस्ताव/कार्य-योजना शामिल की जाएगी तथा तदनुसार ही विकास कार्य सम्पादित कराये जाएंगे।
- (3) प्रस्तावित टाउनशिप के बाहर स्थित, ऐसी ग्रामीण आबादियां, जिनकी भूमि को विकासकर्ता द्वारा अपनी योजना के उपयोग में लाया जा रहा है, के विकास हेतु विकासकर्ता द्वारा इस नीति के प्रस्तर-3.14(7)(ख) की व्यवस्थानुसार धनराशि जमा करनी होगी, जिससे प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकास कार्य कराए जाएंगे।
- (4) टाउनशिप के अन्तर्गत यदि भूमि का अधिग्रहण किया जाता है, तो प्रभावित भू-स्वामियों को प्रचलित भूमि अर्जन अधिनियम तथा उसके क्रम में राज्य सरकार द्वारा बनाये गये नियमों के अधीन समुचित प्रतिकर और नियमानुसार पुनर्स्थापन एवं पुनर्वास की सुविधाएं अनुमन्य होंगी।

### 3.7 भू-उपयोग नियोजन तथा डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानक

- (1) टाउनशिप के अन्दर स्थित महायोजना मार्गों का निर्माण तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों/ग्रीनबेल्ट का विकास विकासकर्ता द्वारा अपने व्यय पर स्वयं कराया जायेगा।
- (2) भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य होने की दशा में 10 लाख एवं अधिक आबादी के नगरों में तत्समय प्रभावी नियमावली के आधार पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।
- (3) टाउनशिप हेतु चयनित ऐसे स्थल जहाँ लाईसेन्स निर्गमन की तिथि को महायोजना लागू नहीं है, उनके लिए भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी और भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क भी देय नहीं होगा। इसके अतिरिक्त लाईसेन्स जारी होने के बाद यदि प्रथम बार महायोजना लागू होती है, तो लाईसेन्स से आच्छादित क्षेत्र को महायोजना में 'आवासीय' दर्शित किया जाएगा और ऐसे प्रकरणों में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।
- (4) टाउनशिप के अन्तर्गत आवासीय, मिश्रित, व्यवसायिक, औद्योगिक (प्रदूषणमुक्त) संस्थागत, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं उपयोगिताएं व मनोरंजन, पार्क एवं खुले क्षेत्र, कीड़ा-स्थल व जलाशय तथा यातायात एवं परिवहन व पार्किंग स्थल के लिए मानकों के अनुसार

*Handwritten signature*

भूमि आरक्षित की जाएगी। 25 एकड़ एवं अधिक क्षेत्रफल के टाउनशिप के नियोजन हेतु भू-उपयोग के मानक निम्न तालिकानुसार होंगे :-

क्र.स.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (प्रतिशत)
1.	आवासीय	अधिकतम 50
2.	मिश्रित	अधिकतम 20
3.	व्यवसायिक	अधिकतम 10
4.	औद्योगिक (प्रदूषण रहित) संस्थागत, सार्वजनिक, अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं, उपयोगिताएं तथा मनोरंजन,	न्यूनतम 10
5.	पार्क एवं खुले क्षेत्र, क्रीड़ा स्थल तथा जलाशय	न्यूनतम 15
6.	यातायात एवं परिवहन तथा पार्किंग स्थल	न्यूनतम 15

#### टिप्पणी:-

- (i) प्रस्तावित टाउनशिप के अन्तर्गत यदि महायोजना/जोनल प्लान स्तर की सड़कें तथा पार्क एवं खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट शामिल हो, तो ऐसी भूमि का क्षेत्रफल कुल लाईसेन्स एरिया से घटाने के उपरान्त नेट एरिया पर उपरोक्त तालिका में निर्धारित मानकों के अनुसार विभिन्न भू-उपयोगों हेतु भूमि आरक्षित की जायेगी, परन्तु लाईसेन्स फीस सम्पूर्ण लाईसेन्स क्षेत्रफल पर देय होगी।
- (ii) उक्त टिप्पणी के बिन्दु संख्या (i) में उल्लिखित उपयोगों हेतु टी.डी. आर. उपविधि (जहां प्रभावी हो) के प्राविधान लागू होंगे।
- (iii) 25 एकड़ से कम क्षेत्रफल के टाउनशिप में नियोजन के मानक प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगे।
- (5) टाउनशिप के अन्तर्गत उपरोक्त तालिका में वर्णित भू-उपयोगों के विकास एवं निर्माण कार्यों हेतु डेन्सिटी, भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नानुसार होंगे:-

#### डेन्सिटी:-

(क) प्लॉटेड डेवलपमेंट	150 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर
(ख) ग्रुप हाउसिंग	
● 12 मीटर एवं अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर	200 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर
● 18 मीटर एवं अधिक किन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर	250 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर

\*

*Handwritten signature*

- 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर अधिकतम भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

330 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर

भू-उपयोग श्रेणी	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.
1. आवासीय		
(क) प्लॉटेड डेवलपमेंट	65 प्रतिशत	2.00
(ख) ग्रुप हाउसिंग	35 प्रतिशत	2.50
2. व्यवसायिक		
(क) 2500 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड	50 प्रतिशत	1.50
(ख) 2500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड	50 प्रतिशत	2.50
3. मिश्रित	40 प्रतिशत	3.00
4. कार्यालय एवं संस्थागत	35 प्रतिशत	2.50
5. औद्योगिक (प्रदूषणमुक्त)	50 प्रतिशत	2.00
6. सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं	35 प्रतिशत	2.00
7. मनोरंजन	20 प्रतिशत	0.25

### टिप्पणी:-

- (i) प्लॉटेड डेवलपमेंट को छोड़कर अन्य उपयोगों के लिए उपरोक्त तालिका में दिये गये एफ.ए.आर. के अतिरिक्त नियमानुसार 50 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि क्रय-योग्य सहित कुल एफ.ए.आर.-4.0 से अधिक नहीं होगा। क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना अधिसूचना संख्या-3589/8-3-2011-11 विविध/08, दिनांक 04.8.2011 में निर्धारित (समय-समय पर यथासंशोधित) फार्मूले के अनुसार की जायेगी, परन्तु उक्त अधिसूचना में मिश्रित, औद्योगिक तथा मनोरंजन भू-उपयोग के लिए क्रय-योग्य फैक्टर (गुणांक) निर्धारित नहीं हैं, जो निम्नवत् होंगे-

भू-उपयोग श्रेणी	क्रय-योग्य फैक्टर (गुणांक)
● मिश्रित	0.60
● औद्योगिक	0.40
● मनोरंजन	0.30

यदि उपरोक्त क्रय-योग्य फैक्टर (गुणांक) में भविष्य में कोई संशोधन होता है, तो संशोधित गुणांक लागू होंगे।

- (ii) प्रस्तावित टाउनशिप का क्षेत्रफल 25 एकड़ अथवा अधिक होने पर 'सर्विस रोड' की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।
- (iii) मिश्रित उपयोग के लिए सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी।
- (iv) योजनान्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग के विकास/निर्माण हेतु प्रभावी अफोर्डेबल हाउसिंग उपविधि के प्राविधान लागू होंगे।
- (6) भू-उपयोग मानकों के अनुसार पार्क एवं खुले क्षेत्रों का प्राविधान 'हैरार्किकल आर्डर' में करते हुए भूमि आरक्षित की जाएगी।
- (7) टाउनशिप का नियोजन एवं अभिकल्पन भूमि के इष्टतम उपयोग तथा सुरक्षित पर्यावास के उद्देश्यों की पूर्ति हेतु किया जाएगा।
- (8) टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित भू-उपयोगों में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता सम्बन्धित नगर की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी तथा स्थल विकास/निर्माण की अन्य अपेक्षाएं एवं पार्किंग व्यवस्था के मानक सम्बन्धित क्षेत्र में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होगी। जहां महायोजना लागू नहीं है, वहां शासन द्वारा जारी आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स एवं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथा-संशोधित) का अनुपालन किया जाएगा।
- (9) टाउनशिप के नियोजन में प्राकृतिक धरोहर क्षेत्रों यथा-बुडलैण्ड, वेटलैण्ड, फ्लड प्लेन, नदी/नालों के कॉरीडोर, वन्य जीव पर्यावास, आदि को पार्कों एवं खुले स्थानों तथा अन्य संगत विकास के साथ समायोजित किया जाएगा। योजनान्तर्गत ऊबड़-खाबड़ एवं अनुपयोगी भूमि होने की दशा में उसका यथासम्भव उपयोग पार्क एवं खुले स्थल/ग्रीन बेल्ट के रूप में किया जाएगा।
- (10) टाउनशिप रहने, कार्य करने एवं मनोरंजन की दृष्टि से स्वावलम्बी होगी, जिसके अन्तर्गत 'वाक-टू-वर्क' एवं नॉन-मोटराइज्ड ट्रान्सपोर्ट को प्रोत्साहित किया जाएगा, ताकि कार्बन उत्सर्जन को न्यून किया जा सके।
- (11) टाउनशिप के अन्तर्गत समाज के सभी आय एवं आयु वर्गों के व्यक्तियों के लिए 'इन्क्लूसिव' सेवाओं का प्राविधान सुनिश्चित किया जाएगा।
- (12) पर्यावरण की दृष्टि से सुस्थिर विकास हेतु न्यू-टाउनशिप 'एनर्जी-एफिशिएन्ट' होगी, जिसके नियोजन एवं विकास में जीरो वेस्ट निस्तारण, जल संरक्षण (रेन वाटर हार्वेस्टिंग, वाटर रिसाइक्लिंग), ग्रीन कवर, ग्रीन बिल्डिंग्स, सोलर पावर, आदि के उपयोग को अनिवार्य हिस्सा बनाया जाएगा।



- (13) टाउनशिप के अन्तर्गत 18 मीटर एवं उनसे अधिक चौड़ी सड़कों से संलग्न भवनों पर साम्यता स्थापित करने हेतु निजी विकासकर्ता द्वारा 'फसाड कन्ट्रोल' को प्रोत्साहन दिया जाएगा।

### 3.8 डी.पी.आर. का अनुमोदन, विकास अनुबन्ध, परियोजनावधि एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र

- (1) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स जारी होने के उपरान्त योजना का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर 01 वर्ष के अन्दर, 50 एकड़ से 100 एकड़ तक होने पर 18 माह तथा 100 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर प्रत्येक अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु 06 माह, किन्तु अधिकतम 03 वर्ष के अन्दर टाउनशिप की डी.पी.आर. प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत करनी होगी, जिस हेतु टाउनशिप की कुल भूमि का 60 प्रतिशत क्षेत्रफल विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के स्वामित्व में अनिवार्यतः होना आवश्यक है। इस 60 प्रतिशत भूमि में वह भूमि भी शामिल की जा सकेगी, जो विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा किसानों के साथ 'लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट' अथवा 'डेवल्पर एग्रीमेन्ट' के रूप में पंजीकृत अनुबन्ध के माध्यम से असेम्बल की गई हो। विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि तथा अन्य के स्वामित्व की भूमि का विवरण सजरा मानचित्र एवं ले-आउट प्लान पर स्पष्टतः चिन्हित करते हुए प्रस्तुत किया जाएगा। डी.पी.आर. के अन्तर्गत लैण्डयूज प्लान, ले-आउट प्लान, सर्कुलेशन प्लान एवं रोड कास-सेक्शन्स, पब्लिक ट्रान्सपोर्ट प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज यथा-जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, कूड़ा-निस्तारण व्यवस्था, लैण्डस्केप प्लान, अन्य जनसुविधाओं की विशिष्टियां एवं प्लान, योजना का क्रियान्वयन चरणबद्ध रूप से पूर्ण करने हेतु समय-सारिणी, परियोजना लागत एवं वित्त-पोषण व्यवस्था, सम्पत्ति प्रबन्धन, टाउनशिप के रख-रखाव तथा पर्यावरणीय एवं सामाजिक प्रभाव के न्यूनीकरण हेतु प्रस्ताव शामिल होंगे।
- (2) डी.पी.आर का परीक्षण इस नीति के प्रस्तर-3.3(3)में गठित समिति द्वारा किया जाएगा और उसकी संस्तुति के आधार पर आवास एवं विकास परिषद्/विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा डी.पी.आर. पर अनुमोदन प्रदान किया जाएगा। समिति द्वारा उक्त कार्यवाही प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् को डी.पी.आर. प्रस्तुत करने की तिथि से 60 दिन के अन्दर पूर्ण कर ली जाएगी।
- (3) टाउनशिप का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. स्वीकृत होने की तिथि से 01 वर्ष के अन्दर तथा 50 एकड़ से अधिक होने पर अधिकतम 18 माह के अन्दर प्रथम चरण का ले-आउट प्लान स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जाएगा। विकासकर्ता को निम्नानुसार चरणबद्ध रूप से भी ले-आउट प्लान स्वीकृत कराने की सुविधा प्रदान की जाएगी, परन्तु प्रतिबन्ध यह है कि प्रत्येक चरण में विकासकर्ता के पास न्यूनतम 75 प्रतिशत क्षेत्रफल का स्वामित्व (जिसके अन्तर्गत लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट अथवा डेवल्पर एग्रीमेन्ट

की भूमि भी शामिल हो सकती है), होना चाहिए और विस्तारित क्षेत्र सहित प्रत्येक चरण का ले-आउट प्लान/डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट की भूमि निरन्तरता में होनी चाहिए। टाउनशिप के क्षेत्रफल के आधार पर विकास अनुबन्धों की संख्या निम्न तालिकानुसार होगी:-

क्षेत्रफल	ले-आउट प्लान/विकास अनुबन्ध की अधिकतम संख्या
• 50 एकड़ तक	01
• 100 एकड़ तक	02
• 200 एकड़ तक	04
• 200 एकड़ से अधिक	प्रत्येक अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु 01 किन्तु अधिकतम 06

#### टिप्पणी:

विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक चरण के ले-आउट प्लान में दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के भवनों तथा सामुदायिक सुविधाओं यथा-शैक्षिक, चिकित्सा, पुलिस स्टेशन, बस स्टाप, बस स्टेशन, आदि हेतु ले-आउट प्लान में भूमि अनिवार्य रूप से ऐसे स्थलों पर आरक्षित की जायेगी, जिसका स्वामित्व निर्विवाद रूप से विकासकर्ता के पक्ष में हो।

- (4) ले-आउट प्लान की स्वीकृति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त के स्तर से दी जाएगी। विकासकर्ता के स्वामित्व वाली भूमि के अतिरिक्त शेष भूमि, जिसका पूर्ण स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में नहीं है, पर विकासकर्ता को 'डेवलपमेंट राइट्स' नहीं होंगे। ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् के साथ निर्धारित प्रपत्र पर विकास अनुबन्ध (डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट) निष्पादित किया जाएगा, जिसका मानक प्रपत्र अलग से जारी किया जाएगा। प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् द्वारा ले-आउट प्लान की स्वीकृति और विकास अनुबन्ध की कार्यवाही एक साथ सम्पन्न कराना अनिवार्य होगा तथा उक्त कार्यवाही के पूर्ण होते ही लाइसेन्स जारी करने के समय प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् के पक्ष में विकासकर्ता द्वारा बन्धक रखी गयी 10 प्रतिशत भूमि अवमुक्त कर दी जायेगी।

✶

*Handwritten signature*

- (5) टाउनशिप का क्षेत्रफल (विस्तारित क्षेत्र सहित) 50 एकड़ तक होने पर उसके समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य. ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण, सामुदायिक सुविधाओं एवं ग्रामीण आबादियों का विकास पूर्ण करने हेतु परियोजनावधि 04 वर्ष होगी, टाउनशिप का क्षेत्रफल 51-100 एकड़ होने पर परियोजनावधि 05 वर्ष, 101-200 एकड़ होने पर परियोजनावधि 06 वर्ष तथा 200 एकड़ से अधिक होने पर प्रत्येक अतिरिक्त 100 एकड़ हेतु 1 वर्ष अथवा अधिकतम 10 वर्ष होगी। डी.पी.आर. स्वीकृति के उपरान्त यदि विकासकर्ता द्वारा किसी न्यायालय के स्थगनादेश अथवा अन्य कारणों से लैण्ड असेम्बली समयबद्ध रूप से पूर्ण करने में असमर्थ रहता है, तो परियोजनावधि में विस्तार के सम्बन्ध में 'केस-टू-केस' आधार पर प्राधिकरण बोर्ड/आवास एवं विकास परिषद बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जाएगा।
- (6) विकास कार्यों का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को उक्त कार्यों के निरीक्षण का अधिकार होगा, जिस हेतु विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा नियमानुसार निरीक्षण शुल्क देय होगा। प्राधिकरण बोर्ड/आवास एवं विकास परिषद द्वारा इस हेतु यथोचित प्रक्रिया निर्धारित की जाएगी तथा यथावश्यकतानुसार स्वतन्त्र संस्था के माध्यम से भी उक्त कार्य कराया जा सकता है।
- (7) प्रस्तावित टाउनशिप के किसी चरण के ले-आउट प्लान के अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा निम्न प्रतिबन्धों के अधीन आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जा सकेगा:-
- (क) ले-आउट प्लान के जिस भाग के लिए आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन किया जाए, उसके अन्तर्गत समस्त अवस्थापना सुविधाएं यथा-सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युतीकरण, पार्क एवं खुले स्थल, कूड़ा-निस्तारण व्यवस्था, आदि का विकास पूर्ण कर लिया गया हो।
- (ख) ले-आउट प्लान के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन तथा सामुदायिक सुविधाओं का प्रस्ताव होने की दशा में समानुपातिक रूप से उनका विकास/निर्माण पूर्ण कर लिया गया हो।
- (8) पूर्णता प्रमाण-पत्र (आंशिक/पूर्ण) जारी होने के उपरान्त ही विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा निजी व्यक्तियों के भवन मानचित्रों पर स्वीकृति प्रदान की जाएगी।

\*



### 3.9 भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया

- (1) टाउनशिप हेतु चयनित स्थल आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग में प्रस्तावित होने की दशा में डी.पी.आर. प्रस्तुत करने के साथ-साथ भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव भी प्रस्तुत करना होगा, जिसमें परियोजना में सम्मिलित समस्त भूमि से सम्बन्धित राजस्व ग्राम, खसरा संख्या, खसरावार क्षेत्रफल, स्वामित्व/असेम्बल की गई भूमि के खसरा संख्या एवं क्षेत्रफल तथा ग्राम समाज, आदि की भूमि का स्पष्ट विवरण उपलब्ध हो।
- (2) परियोजनान्तर्गत सम्मिलित भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु सम्बन्धित अभिकरण द्वारा उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अधीन उप धारा(3) तक की नियमानुसार कार्यवाही ले-आउट प्लान की स्वीकृति से पूर्व पूर्ण कराई जायेगी।
- (3) ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय विकासकर्ता के स्वामित्व अथवा उसके द्वारा असेम्बल की गई भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर तत्समय प्रभावी दर पर इस नीति की व्यवस्थानुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराते हुए ऐसी भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन की अधिसूचना अधिनियम की धारा-13 (4) के अन्तर्गत प्रकाशित करायी जायेगी। स्वीकृत ले-आउट प्लान के अन्तर्गत जैसे-जैसे विकासकर्ता द्वारा समय-समय पर अग्रेतर भूमि का कय/जुटाव किया जायेगा, ऐसी भूमि के लिए तत्समय प्रभावी दर पर परिवर्तन शुल्क जमा कराते हुए भू-उपयोग परिवर्तन की अधिसूचना प्रकाशित करायी जाती रहेगी।

### 3.10 भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं का विकास

- (1) टाउनशिप के अन्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित कराए जाएंगे।

**स्पष्टीकरण(I)**-भूमि के आन्तरिक विकास में मुख्यतः निम्नलिखित कार्य सम्मिलित होंगे:-

- (क) भूमि का समतलीकरण (जहां आवश्यक हो),
- (ख) सड़कें,
- (ग) ड्रेनेज,
- (घ) जलापूर्ति,
- (ङ) सीवरेज,
- (च) आन्तरिक विद्युतीकरण एवं स्ट्रीट लाइटिंग,
- (छ) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन,
- (ज) पार्कों क्रीड़ा-स्थलों तथा तत्समान प्रयोजनों के लिए मानकों के अनुसार खुले स्थान का प्राविधान एवं वृक्षारोपण,
- (झ) रेनवाटर हार्वेस्टिंग,

\*

*Handwritten signature*

(ज) शिक्षण एवं चिकित्सा सुविधाओं, सामुदायिक केन्द्रों तथा अन्य सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं के लिए मानकों के अनुसार भूमि का आरक्षण।

**स्पष्टीकरण(II)**— भूमि के वाह्य विकास में टाउनशिप के आन्तरिक विकास के प्रत्येक कार्याश के सन्तोषजनक ढंग से पूर्ण एवं कार्यशील होने के लिए टाउनशिप की सीमा के अन्दर अथवा बाहर अपेक्षित कार्य शामिल होंगे। वाह्य विकास के मुख्य कार्याश निम्नवत् होंगे:—

- (क) महायोजना/प्रमुख मार्ग (24 मीटर एवं अधिक चौड़े)
- (ख) सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था/मास रैपिड ट्रांसपोर्ट व्यवस्था
- (ग) इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन
- (घ) जलापूर्ति का स्रोत तथा जल भण्डारण/वाटर ट्रीटमेंट प्लांट
- (ङ) ट्रंक वाटर लाईन
- (च) ट्रंक सीवर लाइन
- (छ) ट्रंक ड्रेन/नाला
- (ज) सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट
- (झ) एफ्लूएन्ट ट्रीटमेंट प्लांट
- (ञ) नॉन बायो डिग्रेडेबल अपशिष्ट का कलेक्शन एवं ट्रांसफर व्यवस्था

(2) टाउनशिप के लिए चयनित स्थल तक न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान पहुँच मार्ग की सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए। विकासकर्ता द्वारा यदि कतिपय बाह्य विकास कार्यों जैसे—रोड कनेक्शन, जल-निकासी, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरज, आदि हेतु कनेक्टिविटी प्राप्त की जाती है, तो उसके लिए सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को समानुपातिक व्यय देय होगा।

(3) भौतिक अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान निम्नवत् सुनिश्चित किया जाएगा:—

#### (I) रोड नेटवर्क एवं ट्रांसपोर्टेशन

रोड नेटवर्क एक सुपरिभाषित हैराकी से युक्त होगा जिसमें आर्टीरियल से लेकर कलेक्टर रोड तथा सर्विस रोड तक का प्राविधान किया जाएगा और टाउनशिप के अन्दर एवं बाहर के रोड नेटवर्क से समुचित लिन्केज स्थापित किया जायेगा। टाउनशिप का क्षेत्रफल 25 एकड़ अथवा अधिक होने पर सर्विस रोड की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 मीटर होगी। सड़कों का निर्माण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (यथासंशोधित) के प्राविधानों तथा उनकी विशिष्टियां इण्डियन रोड कांग्रेस/बी.आई.एस. के मानकों के अनुसार होगी। प्रस्तावित सड़कों के कास-सेक्शन के अन्तर्गत कौरिज-वे, मीडियन, फुटपाथ, ग्रीनवर्ज एवं पेड़ तथा यूटीलिटीज की स्थिति दर्शाई जाएगी। 'पब्लिक ट्रांसपोर्ट' के लिए बस स्टॉप/स्टेशन सहित पर्याप्त प्राविधान किया जाएगा और रोड नेटवर्क एवं यातायात सुविधाओं को 'लैण्डयूज डिस्ट्रीब्यूशन'

\*

*Handwritten signature*

से भलीभांति समन्वित किया जाएगा। साइकल ट्रैक एवं पैदल संचलन (पेडेस्ट्रियन पाथवे) को प्रोत्साहित किया जाएगा।

(II) **जलापूर्ति, सीवरेज एवं स्टार्म वाटर ड्रेनेज**

जलापूर्ति, सीवरेज एवं स्टार्म वाटर ड्रेनेज का प्राविधान सुसंगत मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार किया जाएगा।

(III) **इन्टीग्रेटेड वेस्ट मैनेजमेन्ट**

योजनान्तर्गत जीरो वेस्ट पद्धति पर वेस्ट मैनेजमेन्ट सुनिश्चित किया जाएगा। अपशिष्ट प्रबन्धन के सम्बन्ध में टाउनशिप का पर्यावरण पर वाह्य प्रभाव शून्य होगा, जिस हेतु विकासकर्ता द्वारा इन्टीग्रेटेड वेस्ट मैनेजमेन्ट के लिए आधुनिक पद्धति पर समुचित उपाय योजनान्तर्गत ही किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त कूड़े से ऊर्जा उत्पन्न करने की सम्भावनाओं पर भी विचार किया जाएगा।

(IV) **विद्युत आपूर्ति एवं वितरण**

विद्युत-वितरण प्रणाली आधुनिक कन्ट्रोल फ़ैसिलिटीज के साथ पूर्णतः भूमिगत होगी। विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत विश्वस्त विद्युत वितरण की सुविधा 24x7 के मानक के आधार पर सुनिश्चित की जाएगी। सौर ऊर्जा के उपयोग को प्राथमिकता दी जाएगी तथा अवशेष आपूर्ति विकासकर्ता द्वारा विद्यमान सप्लाइ सिस्टम से प्राप्त की जा सकती है।

(V) **अन्य उपयोगिताएं**

घरेलू एवं वाणिज्यिक उपयोग के लिए आवश्यकतानुसार गैस पाइप लाइन का प्राविधान तथा सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन के लिए मानकों के अनुसार भूमि आरक्षित की जाएगी। इसके अतिरिक्त पार्क एवं क्रीडा स्थलों के लिए आरक्षित भूमि, जलाशयों तथा नगर वन एवं नगर वाटिका का विकास शासकीय नीतियों के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा।

(VI) **सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं**

विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत विभिन्न सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं यथा-शिक्षा, चिकित्सा, मनोरंजन, पोस्ट ऑफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान सम्बन्धित क्षेत्र में लागू भवन उपविधि में निहित मानकों के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त वेन्डिंग जोन फॉर स्ट्रीट वेन्डर्स, पार्किंग स्थल, बस यात्री शेल्टर्स, बस स्टेशन, बस पार्किंग वेज, एम.एस.डब्लू. प्राइमरी ट्रांसफर स्टेशन का भी मानकों के अनुसार प्राविधान किया जायेगा।

*[Handwritten Signature]*

### 3.11 परफार्मेंन्स गारण्टी

- (1) विकास कार्यों का क्रियान्वयन अनुमोदित डी.पी.आर. एवं विकास अनुबन्ध की शर्तों के अनुरूप और निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता द्वारा विकास अनुबन्ध के निष्पादन के समय योजनान्तर्गत कुल विक्रय-योग्य क्षेत्रफल की 20 प्रतिशत भूमि (ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग एवं सुविधाओं हेतु आरक्षित भूमि को छोड़कर) प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बंधक रखी जाएगी अथवा उसके मूल्य के समतुल्य बैंक गारन्टी देनी होगी। बंधक रखी जाने वाली भूमि का स्वामित्व निर्विवाद रूप से विकासकर्ता के पक्ष में होना चाहिए। बंधक रखी गई 20 प्रतिशत भूमि पर विकासकर्ता को विकास करने का अधिकार होगा, परन्तु उस पर निर्मित/सृजित किसी सम्पत्ति को विक्रय करने अथवा उसमें 'थर्ड पार्टी इन्ट्रेस्ट' उत्पन्न करने का अधिकार नहीं होगा। विकासकर्ता द्वारा विशिष्टियों के अनुरूप जैसे-जैसे विकास कार्य पूर्ण किए जाएंगे, उसी अनुपात में बैंक गारण्टी/बंधक रखी गई भूमि विकासकर्ता के पक्ष में अवमुक्त की जाएगी।

**स्पष्टीकरण**—विकास कार्य पूर्ण होने का तात्पर्य टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, पार्क, क्रीडा स्थल एवं ग्रीन बेल्ट तथा सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं, आदि के कार्यशील होने से है।

- (2) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा टाउनशिप की कुल विक्रय-योग्य भूमि का 20 प्रतिशत भाग अपने पक्ष में बन्धक/गिरवी रखने हेतु विकासकर्ता कम्पनी से निर्धारित प्रपत्र पर पंजीकृत अनुबन्ध निष्पादित कराया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा यदि कोई विकास कार्य अधूरा छोड़ा जाता है, तो उसे प्राधिकरण/परिषद द्वारा बन्धक रखी गई भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से पूर्ण कराया जाएगा।
- (3) विकास अनुबन्ध निष्पादित होने के 90 दिन के अन्दर विकासकर्ता द्वारा निष्पादित विकास अनुबन्ध के अनुसार यदि सम्पूर्ण परियोजना को रेरा में पंजीकृत कराया जाता है, तो परफार्मेंन्स गारन्टी हेतु प्राधिकरण के पक्ष में उपरोक्त प्रस्तर-3.11 (1) की व्यवस्थानुसार परफार्मेंन्स गारन्टी के रूप में 20 प्रतिशत व कय-योग्य भूमि बन्धक रखना आवश्यक नहीं होगा।



### 3.12 सम्पत्तियों का आवंटन/निस्तारण

- (1) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को अपनी योजनान्तर्गत भवनों/फ्लैट्स/अन्य विकसित सम्पत्तियों के आवंटन, विक्रय अथवा अग्रिम धनराशि प्राप्त करने का अधिकार डिटेल्ड ले-आउट प्लान की स्वीकृति पश्चात् ही अनुमन्य होगा।
- (2) विकासकर्ता द्वारा आवंटियों को विकसित सम्पत्तियों का कब्जा दिए जाने से पूर्व हस्तान्तरण विलेखों का निबन्धन कराना अनिवार्य होगा।
- (3) योजनान्तर्गत भूमि विकास के उपरांत विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों पर विकासकर्ता/आवंटियों द्वारा नियमानुसार स्टाम्प शुल्क देय होगा।
- (4) अर्जन के माध्यम से उपलब्ध कराई गयी भूमि विकासकर्ता को लीज पर आवंटित की जायेगी, जिसे विकास कार्य पूर्ण होने पर नियमानुसार शुल्क लेकर फ्री-होल्ड किया जा सकेगा।
- (5) योजनान्तर्गत दुर्बल आय एवं अल्प आय वर्गों हेतु निर्मित भवनों तथा सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं हेतु सृजित सम्पत्तियों का आवंटन/निस्तारण प्रभावी शासनादेशों के अनुसार किया जाएगा।
- (6) पारदर्शिता सुनिश्चित किये जाने हेतु विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा एक ऑनलाईन डैशबोर्ड विकसित किया जायेगा। उक्त डैशबोर्ड पर अपनी परियोजना/ले-आउट के अन्तर्गत भवनों/फ्लैट्स/प्लाट्स तथा अन्य विकसित सम्पत्तियों के आवंटन, विक्रय की कार्यवाही दर्शित करते हुये समस्त कार्यवाही को अद्यतन रखा जायेगा। डैशबोर्ड पर अंकित सूचनायें हितबद्ध आवंटी के लिए लॉगिन पासवर्ड के माध्यम से सुलभ कराया जाना सुनिश्चित किया जायेगा तथा टाउनशिप की समस्त सामुदायिक सुविधाओं की प्रगति का विवरण अद्यतन रखते हुये जन सामान्य को सुलभ कराया जाना भी सुनिश्चित किया जायेगा। संबंधित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा उक्त डैशबोर्ड पर विभिन्न कार्यवाहियों का अनुश्रवण किया जायेगा।

### 3.13 ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग निर्माण के लिए अपेक्षाएं

विकासकर्ता द्वारा शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80 विविध/2010, दिनांक 05.12.2013 एवं समय-समय पर यथासंशोधित शासकीय नीति के अनुसार आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवासीय सुविधा अनिवार्य रूप से उपलब्ध करायी जायेगी। सुलभ सन्दर्भ हेतु उक्त नीति के प्राविधान निम्नवत् हैं:-

•

*Handwritten signature*

## (1) लाभार्थी की आय सीमा

ई.डब्ल्यू.एस. परिवार की वार्षिक आय रू. 3.0 लाख तक तथा एल.आई.जी. परिवार की वार्षिक आय रू. 3.0 लाख से अधिक परन्तु रू. 6.0 लाख तक होगी। भविष्य में हडको/भारत सरकार द्वारा उक्त मानक पुनरीक्षित करने पर वह यथावत् लागू होगी।

## (2) आवासीय इकाइयों का 'बिल्ट-अप एरिया'

ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के लिए 'बिल्ट-अप एरिया' के लिए मानक निम्नवत होंगे:-

क्र.सं.	आय वर्ग	आवासीय इकाई का बिल्ट-अप एरिया (वर्ग मीटर)
1.	ई.डब्ल्यू.एस.	35 से 40
2.	एल.आई.जी.	41 से 48

प्रतिबन्ध यह है कि भूखण्डीय विकास में भी भूखण्ड पर यथास्थिति ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कर उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा तथा भवन निर्माण की लागत 'सीलिंग कास्ट' में सम्मिलित होगी। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण ग्रुप हाउसिंग के रूप में भी किया जा सकेगा। ग्रुप हाउसिंग के रूप में निर्मित किए जा रहे ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन चार से अधिक मंजिलों के साथ भी निर्मित किए जा सकते हैं।

**स्पष्टीकरण**—'बिल्ट-अप एरिया' से तात्पर्य आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल से है, जिसमें दीवारें, कमरे, बाथरूम, रसोईघर, बालकनी आदि से आच्छादित क्षेत्रफल सम्मिलित होगा, जो भवन स्वामी के एकान्तिक कब्जे (एक्सक्लुसिव पोजेशन) में होगा। बिल्ट-अप एरिया के अन्तर्गत "साझा क्षेत्रों और सुविधाओं" (कामन एरियाज एण्ड फॅसिलिटीज) का "अविभाजित हित" (अनडिवाइडेड इन्ट्रेस्ट) सम्मिलित नहीं किया जाएगा।

## (3) योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का प्रतिशत

विकासकर्ता द्वारा (भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग) योजना में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाइयों (भूखण्ड अथवा फ्लैट) का न्यूनतम 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) कमशः ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण

टाउनशिप के अन्दर करना अनिवार्य होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार कच-योग्य एफ.ए.आर. लिया जाता है, वहां उक्त अतिरिक्त एफ.ए.आर. के सापेक्ष भी समानुपातिक रूप से ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण किया जाना होगा।

(4) **आवासीय इकाइयों की 'सीलिंग कॉस्ट'**

शासनादेश संख्या-3268/आठ-1-16-80 विविध/2017, दिनांक 24.10.2016 के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का सीलिंग मूल्य क्रमशः रु. 4.50 लाख तथा रु. 9.00 लाख निर्धारित है। उक्त सीलिंग मूल्य इस प्रतिबन्ध के अधीन होगा कि उक्त सीलिंग कास्ट ई.डब्ल्यू.एस. भवन के 35 वर्ग मीटर 'बिल्ट-अप एरिया' तथा एल.आई.जी. भवन के 41 वर्ग मीटर 'बिल्ट-अप एरिया' के लिए प्रभावी होगी। 'बिल्ट-अप एरिया' उक्त से अधिक होने पर भवनों के वास्तविक 'बिल्ट-अप एरिया' के सापेक्ष "प्रो-राटा" (समानुपातिक) आधार पर सीलिंग कॉस्ट आंकलित की जाएगी। दस लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कॉस्ट 20 प्रतिशत अधिक होगी। सीलिंग कॉस्ट को विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा प्रत्येक वर्ष आयकर विभाग, भारत सरकार के 'कॉस्ट इन्फ्लेशन इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।

(5) **भवनों के निर्माण हेतु 'परफार्मेंस गारन्टी'**

विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादन के समय ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण के सापेक्ष 'परफार्मेंस गारन्टी' देय होगी। बैंक गारन्टी होने की दशा में उसकी धनराशि सम्बन्धित योजना में कुल विकच-योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि मूल्य के बराबर होगी और भूमि मूल्य की गणना वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर की जाएगी। बैंक गारन्टी की वैधता अवधि न्यूनतम 02 वर्ष होगी। बैंक गारन्टी की समयावधि पूर्ण होने के पूर्व ही विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा इसके नवीनीकरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी, ताकि बैंक गारन्टी "लैप्स" न होने पाए। बैंक गारन्टी के स्थान पर यह विकल्प होगा कि विकासकर्ता द्वारा योजना के विकच-योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक/गिरवी रखी जा सकती है। यह भूमि आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों के सापेक्ष बन्धक/गिरवी रखी जाने वाली 20 प्रतिशत भूमि के अतिरिक्त होगी। बन्धक/गिरवी रखी जाने वाली 10 प्रतिशत भूमि को ले-आऊट पर चिन्हित करते हुए "मोर्टगेज डीड" निष्पादित करनी होगी, जिसे ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण की प्रगति के साथ-साथ समानुपातिक रूप से अधिकतम तीन चरणों में अवमुक्त किया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा यदि ई.डब्ल्यू.

एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण नहीं किया जाता है अथवा अधूरा छोड़ा जाता है, तो प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा बैंक गारण्टी को जब्त कर एवं भुना कर अथवा बन्धक रखी गई दस प्रतिशत भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कराया जाएगा। डिफाल्टर विकासकर्ता के विरुद्ध नियमानुसार यथोचित दण्डात्मक कार्यवाही भी की जायेगी।

(6) **विकासकर्ताओं को 'इन्सेन्टिव'**

विकासकर्ता को ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर. जो बेसिक एफ.ए.आर. (+) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त होगा, उसी योजनान्तर्गत अनुमन्य होगा एवं उसके सापेक्ष समानुपातिक रूप से आवासीय इकाइयां भी अनुमन्य होंगी। विकासकर्ता को अनुमन्य अतिरिक्त निःशुल्क एफ.ए.आर. के आधार पर योजना के ले-आउट प्लान/भवन मानचित्र सशर्त अनुमोदित किए जायेंगे, परन्तु 'इन्सेन्टिव' के रूप में अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने पर ही अनुमन्य होगा।

(7) **भवनों के आवंटन की प्रक्रिया**

लाभार्थियों के चयन की कार्यवाही शासन द्वारा समय-समय पर घोषित/संशोधित नीति के अनुसार पारदर्शी लाटरी प्रक्रिया के माध्यम से की जायेगी। भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण होने के साथ ही लाभार्थियों को भवनों का आवंटन लागू शासनादेशों के अनुसार किया जाएगा परन्तु प्रथम आवंटन से शेष भवनों का प्राथमिकता के आधार पर आवंटन किये जाने हेतु विकासकर्ता को अधिकृत किया जाएगा।

(8) **भवनों के विक्रय/हस्तान्तरण पर रोक**

ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का आवंटन 'लीज होल्ड' के आधार पर किया जाएगा, जिसके विक्रय/हस्तान्तरण पर आवंटन की तिथि से 05 वर्षों अथवा देय लागत जमा करने की तिथि, जो भी बाद में हो, तक प्रतिबन्ध रहेगा तथा उक्त अवधि के पश्चात् लाभार्थी के पक्ष में फ्री-होल्ड किया जा सकेगा। परन्तु किसी बैंक/वित्तीय संस्थान द्वारा उक्त भवनों के लिए दिए गए ऋण की वसूली हेतु बंधक रखे गए भवन की नीलामी/विक्रय की स्थिति में उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा।



## (9) नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं

टाउनशिप के अन्तर्गत निर्मित किये जाने वाले ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन एफ.ए.आर. तथा डेन्सिटी के प्राविधानों से मुक्त रहेंगे। भवनों के नियोजन तथा अभिकल्पन एवं निर्माण की अन्य अपेक्षाएं विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी। इसके अतिरिक्त टाउनशिप के अन्तर्गत जहां ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण 'क्लस्टर' के रूप में किया जाए, वहां मानकों के अनुसार सामुदायिक सुविधाएं यथा-स्कूल, स्वास्थ्य केन्द्र, पार्क, कूड़ा-एकत्रीकरण स्थल, इत्यादि का अनिवार्य रूप से प्राविधान किया जाएगा। ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों की गुणवत्ता सुनिश्चित किये जाने हेतु संबंधित प्राधिकरण द्वारा सिविल कन्सट्रक्शन क्षेत्र की विशेषज्ञ संस्था से थर्ड पार्टी गुणवत्ता ऑडिट कराये जाने के उपरान्त ही आबंटन की कार्यवाही की जायेगी।

## 3.14 विकासकर्ता की भूमिका एवं दायित्व

- (1) विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के लिए निर्धारित लैण्डयूज प्लानिंग नार्म्स का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा तथा परियोजना की डी.पी.आर. इन्ही नार्म्स के आधार पर तैयार कर प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को स्वीकृति हेतु प्रस्तुत की जाएगी।
- (2) विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप की सुरक्षा एवं 'सस्टेनेबिलिटी' हेतु टाउनशिप के नियोजन और महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के विकास एवं निर्माण कार्यों में डिजास्टर मैनेजमेंट, निःशक्त जन कल्याण, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, अग्नि शमन व्यवस्था, आदि से सम्बन्धित शासकीय नीतियों तथा बी.आई.एस. एवं आई.एस. के सुसंगत कोड का अनिवार्य रूप से अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा। अग्निशमन सम्बन्धी मानकों के अनुसार वांछित 'इक्विपमेन्ट' विकासकर्ता द्वारा निजी व्यय पर अग्निशमन विभाग को उपलब्ध कराना होगा।
- (3) विकास कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व प्रस्तावित टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक स्टेच्यूटरी एवं नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण-पत्र सिंगल विन्डो पोर्टल के माध्यम से आनलाईन सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किए जाएंगे।
- (4) विकासकर्ता द्वारा स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत टाउनशिप के अन्तर्गत आवासीय भूमि पर स्वविवेक के आधार प्लॉट डेवलपमेन्ट अथवा ग्रुप हाउसिंग का विकास/निर्माण किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग को छोड़कर अन्य सम्पत्तियों (विकसित भूखण्डों/निर्मित भवनों) के रूप में आबंटन/विक्रय हेतु विकासकर्ता स्वतन्त्र होगा।

\*



- (5) विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तर-3.13 के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए भवनों का निर्माण सुनिश्चित किया जायेगा। इस हेतु टाउनशिप के अन्तर्गत ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का जितना दायित्व बनता है, का भी मानचित्र विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक चरण के ले-आउट प्लान के साथ स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।
- (6) टाउनशिप के अन्तर्गत पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन तथा विद्युत सब-स्टेशन हेतु प्रभावी शासनादेशों के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूमि सम्बन्धित संस्थाओं को उपलब्ध करायी जाएगी। इसके अतिरिक्त अन्य सामुदायिक सुविधाओं यथा-पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, स्कूल तथा अस्पताल, आदि के लिए शासन द्वारा समय-समय पर जारी आवंटन एवं मूल्य निर्धारण नीति के अनुसार भूमि उपलब्ध करायी जाएगी।
- (7) प्रस्तावित टाउनशिप के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों अथवा ऐसी ग्रामीण आबादियां, जो टाउनशिप के अन्दर नहीं आ रही हैं परन्तु विकासकर्ता द्वारा उस राजस्व ग्राम की भूमि को अपनी योजना के उपयोग में लाया जा रहा है, के विकास हेतु शासनादेश संख्या-2157/आठ-1-11-184 विविध/2010, दिनांक 22.7.2011 के अधीन जारी दिशा-निर्देशों तथा समय-समय पर जारी अन्य शासनादेशों के अनुसार निम्नानुसार कार्यवाही की जाएगी:-
- (क) टाउनशिप के अन्दर स्थित ग्रामीण आबादियों के विकास पर आने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति विकासकर्ता द्वारा अपनी योजना अन्तर्गत 'कास सडिडाइजेशन' के माध्यम से की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा समस्त अवस्थापना सुविधाओं यथा-लिंक रोड, पेरीफेरल एवं आन्तरिक सड़कें, मार्ग-प्रकाश व्यवस्था, ड्रेनेज, सीवेज निस्तारण, जलापूर्ति तथा तालाबों/पोखरों/जलाशयों का जीर्णोद्धार/संरक्षण, आदि से सम्बन्धित कार्य स्वयं कराए जाएंगे। इसके अतिरिक्त सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं यथा-प्राथमिक पाठशाला, डिस्पेन्सरी, सामुदायिक केन्द्र के लिए मानकों के अनुसार भूमि उपलब्ध करायी जाएगी और डिस्पेन्सरी के अतिरिक्त अन्य सभी सुविधाओं के भवनों का निर्माण विकासकर्ता द्वारा स्वयं कराया जाएगा, जबकि डिस्पेन्सरी हेतु विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध कराई गई भूमि पर भवन का निर्माण चिकित्सा विभाग द्वारा कराया जाएगा।
- (ख) ऐसी ग्रामीण आबादियां जो टाउनशिप के अन्दर नहीं आ रही हैं, परन्तु विकासकर्ता द्वारा उस राजस्व ग्राम की भूमि को अपनी योजना के उपयोग में लाया जा रहा है, ऐसे प्रकरणों में ग्रामीण आबादी के विकास के लिए विकासकर्ता द्वारा कय/अधिग्रहीत भूमि के 'ग्रास-एरिया' पर रु. 1.8 लाख प्रति एकड़, जिसे प्रत्येक वर्ष कॉस्ट इण्डेक्स के आधार पर पुनरीक्षित किया जा सकेगा, की दर से धनराशि प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद में



जमा करनी होगी। सम्बन्धित क्षेत्र में एक से अधिक विकासकर्ता की टाउनशिप्स प्रस्तावित होने की दशा में समस्त विकासकर्ताओं द्वारा समानुपातिक रूप से विकास कार्य/धनराशि का वहन करना होगा। विकासकर्ताओं द्वारा जमा की गयी धनराशि को विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा एक अलग बैंक खाते में रखा जायेगा, जिसके सम्बन्ध में उचित माध्यम (यथा-समाचार पत्रों) द्वारा पब्लिक इन्फार्मेशन भी जारी की जायेगी तथा जमा धनराशि से विकास कार्य विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा ही कराए जाएंगे।

- (8) टाउनशिप के विकास के फलस्वरूप सम्बन्धित नगर की विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर बढ़ने वाले दबाव के दृष्टिगत उनके सम्बर्द्धन एवं सुदृढीकरण हेतु विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय नगरीय विकास प्रभार नियमावली, 2014 (समय-समय पर यथासंशोधित) में निर्धारित दरों पर नगरीय विकास प्रभार देय होगा।
- (9) प्रस्तावित टाउनशिप के भू-उपयोग नियोजन, विकास/निर्माण कार्य और आपरेशन एवं मेन्टीनेन्स में जल और ऊर्जा के संरक्षण, सोलर इनर्जी के उपयोग, प्रदूषण नियन्त्रण, जीरो वेस्ट तथा 'ग्रीन कवर' के रख-रखाव हेतु समुचित प्राविधान किए जाएंगे। टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
- (10) विकसित टाउनशिप की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तांतरण होने तक उनके रख-रखाव हेतु विकासकर्ता एवं विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के मध्य अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत यह स्पष्ट रूप से प्राविधानित होगा की रख-रखाव की धनराशि कितनी होगी और उसके स्रोत क्या होंगे। रख-रखाव हेतु वसूल की जाने वाली धनराशि एक 'एस्को एकाउन्ट' में जमा की जाएगी। टाउनशिप की सेवाओं यथा-सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, कूड़ा-निस्तारण, संचार व्यवस्था, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, पार्क एवं खुले स्थल, आदि के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा कराए जाएंगे तथा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु वसूल की गई धनराशि अनुबन्ध कार्यों पर ही व्यय की जाए। रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली के कार्यशील रहने के सम्बन्ध में प्राधिकरण/परिषद द्वारा नियमित रूप से निरीक्षण एवं अनुश्रवण भी सुनिश्चित किया जाएगा। विकसित टाउनशिप का स्थानीय निकाय को रख-रखाव के लिए हस्तान्तरण होने तक सम्बन्धित स्थानीय

\*



निकाय अधिनियमों के अधीन गृह कर एवं जल कर में छूट अनुमन्य होगी। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव हेतु सम्बन्धित स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण के पूर्व विकासकर्ता द्वारा मापदण्डों के अनुरूप सामान्य सेवाओं को ठीक कराया जाएगा।

इसके अतिरिक्त टाउनशिप के अन्तर्गत निर्मित अपार्टमेन्ट्स/ग्रुप हाउसिंग भवनों के रख-रखाव हेतु जब तक अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन/रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन नहीं बनता है, तब तक प्रचलित अपार्टमेन्ट अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार ऐसे भवनों में कॉमन सुविधाओं का रख-रखाव विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा, जिसके लिए अलग 'एस्क्रो एकाउन्ट' की व्यवस्था की जायेगी तथा कॉमन सुविधाओं के हस्तान्तरण के समय 'एस्करो एकाउन्ट' में जमा धनराशि सहित सम्बन्धित रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन को हस्तान्तरित की जाएगी।

- (11) विकासकर्ता द्वारा उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट अधिनियम, 2010, भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एवं उनके अधीन बनाई गयी नियमावलियों तथा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973/उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् अधिनियम, 1965 के सुसंगत प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।

### 3.15 योजना के क्रियान्वयन हेतु महत्वपूर्ण माइलस्टोन्स

डी.पी.आर. की स्वीकृति के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा योजना के विभिन्न चरणों से सम्बन्धित कार्य निम्न माइलस्टोन्स के अनुसार पूर्ण किये जायेंगे:-

क्र. सं.	कार्य का चरण	टाउनशिप के क्षेत्रफल के आधार पर माइलस्टोन्स			
		50 एकड़ तक	51-100 एकड़ तक	101-200 एकड़ तक	200 एकड़ से अधिक
1.	डी.पी.आर. स्वीकृति की तिथि	D	D	D	D
2.	प्रथम विकास अनुबन्ध निष्पादन	D+12 माह	D+18 माह	D+18 माह	D+18 माह
3.	द्वितीय विकास अनुबन्ध निष्पादन	-	D+24 माह	D+24 माह	D+24 माह
4.	तृतीय विकास अनुबन्ध	-	-	D+30 माह	D+30 माह

*(Handwritten Signature)*

निष्पादन				
5. चतुर्थ विकास अनुबन्ध निष्पादन	-	-	D+36माह	D+42 माह
6. अवस्थापना विकास, ई. डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई. जी. भवनों का निर्माण, सामुदायिक सुविधाओं तथा ग्रामीण आबादियों के विकास कार्य पूर्ण करना	D+4 वर्ष	D+5 वर्ष	D+6 वर्ष	D+6 वर्ष तथा 200 एकड़ से अधिक होने पर प्रति 100 एकड़ हेतु 01 अतिरिक्त वर्ष किन्तु सम्पूर्ण परियोजना पूर्ण करने की अधिकतम अवधि 10 वर्ष

**टिप्पणी:** उपरोक्त माइलस्टोन्स के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद में डी.पी.आर. अथवा ले-आउट प्लान जमा हो जाने के उपरान्त स्वीकृति एवं विकास अनुबन्ध निष्पादन में लगने वाला समय शामिल नहीं होगा, परन्तु डी.पी.आर. /ले-आउट प्लान/विकास अनुबन्ध की स्वीकृति के सम्बन्ध में यदि विकासकर्ता को आपत्तियां सूचित की जाती हैं, तो उनके निराकरण में लगने वाला समय माइलस्टोन्स में निर्धारित समय-सीमा में शामिल होगा।

### 3.16 डिफाल्ट की स्थिति में विकासकर्ता के विरुद्ध कार्यवाही

विकासकर्ता द्वारा नीति के विभिन्न प्राविधानों तथा टाइमलाईन्स का अनुपालन न करने की दशा में उसके विरुद्ध निम्नानुसार कार्यवाही की जायेगी:-

- (1) लाइसेन्स जारी होने के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. प्रस्तुत करने अथवा प्रथम विकास अनुबन्ध के निष्पादन के लिए यदि प्रस्तर-3.15 में निर्धारित माइलस्टोन्स का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो एक माह का 'शो-कॉज नोटिस' देकर उसका लाइसेन्स निरस्त कर दिया जायेगा और विकासकर्ता के स्वामित्व की विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक रखी गयी 10 प्रतिशत भूमि जब्त कर ली जायेगी।
- (2) यदि अनुमोदित परियोजना अवधि में टाउनशिप के विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाते हैं, तो परियोजना पूर्ण करने हेतु प्राधिकरण बोर्ड द्वारा समय विस्तार शुल्क, जो अविकसित भूमि क्षेत्रफल पर रु. 50,000 प्रति एकड़ की दर से देय होगा, सहित अधिकतम 02 वर्ष की अतिरिक्त अवधि प्रदान की जा सकेगी। इस प्रयोजनार्थ, टाउनशिप के अन्तर्गत प्राविधानित मूलभूत भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं से युक्त विकसित क्षेत्र का आंकलन शासन द्वारा निर्धारित ग्रेडिंग सिस्टम के आधार पर किया जाएगा और टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल में से विकसित क्षेत्र को घटाते हुए अवशेष अविकसित क्षेत्र पर समय विस्तार शुल्क देय होगा। पुनरीक्षित अवधि में भी योजना पूर्ण न होने पर लाइसेन्स

*Handwritten signature*

निरस्त कर दिया जायेगा तथा बंधक रखी भूमि को विक्रय कर/बैंक गारन्टी को जब्त कर योजना के अवशेष कार्यों को प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् द्वारा पूर्ण कराया जायेगा, किन्तु सम्पूर्ण योजना यदि विकासकर्ता द्वारा रेरा में पंजीकृत करा ली गयी है, तो रेरा अधिनियम के प्राविधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जाएगी।

- (3) परियोजना निरस्तीकरण की दशा में राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त विभिन्न छूटें यथा-स्टाम्प शुल्क में छूट, राजस्व संहिता के अधीन 12.50 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु छूट, आदि की वापसी हेतु सम्बन्धित विभागों के नियमों एवं शर्तों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।
- (4) लाइसेंस निर्गमन के पश्चात टाउनशिप हेतु चयनित स्थल का भू-उपयोग जहां प्रथम बार बनाई गयी महायोजना में आवासीय प्रस्तावित किया गया है, तो परियोजना के निरस्तीकरण की दशा में लाइसेंस क्षेत्र से आच्छादित स्थल का भू-उपयोग महायोजना में 'आवासीय' से 'कृषि' में प्रत्यावर्तित माना जाएगा/किया जाएगा।
- (5) ऐसी परियोजनाएं, जहां इस नीति के अधीन महायोजनान्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में छूट प्रदान की गयी है, के निरस्तीकरण की दशा में परिवर्तित भू-उपयोग को महायोजना के मूल उपयोग में प्रत्यावर्तित कर दिया जाएगा तथा विकासकर्ता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में जमा की गयी धनराशि जब्त कर ली जाएगी।
- (6) विकासकर्ता द्वारा यदि नगरीय विकास शुल्क अथवा अन्य देय शुल्कों का भुगतान नहीं किया जाता है, तो उनकी वसूली अधिनियम में निहित व्यवस्थानुसार भू-राजस्व के बकाये की भांति की जायेगी।
- (7) विकासकर्ता द्वारा लाइसेन्स प्राप्त करने के उपरान्त एवं प्रथम विकास अनुबन्ध के निष्पादन के पूर्व यदि इस नीति से निर्गम (एकजट) करना चाहता है, तो उसके स्वामित्व की प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् के पक्ष में बन्धक रखी गयी 10 प्रतिशत भूमि में से 05 प्रतिशत भूमि जब्त कर ली जायेगी।

### 3.17 राज्य सरकार तथा शासकीय अभिकरणों की भूमिका एवं दायित्व

- (1) पारदर्शिता एवं समयबद्धता सुनिश्चित किये जाने हेतु उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत लाइसेन्स हेतु आवेदन, फीस जमा किये जाने, डी.पी. आर. व ले-आउट का अनुमोदन प्रदान किये जाने, माँग पत्र निर्गत किये जाने तथा टाउनशिप के विकास हेतु आवश्यक समस्त प्रकार की अनापत्तियां(NOC) एवं छूट (स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग की छूट, विनियम की कार्यवाही, आदि) प्रदान किये की कार्यवाही प्राधिकरण/परिषद् स्तर पर सिंगल विन्डो पोर्टल के

*[Handwritten Signature]*

- माध्यम से ऑनलाईन की जायेगी। संबंधित प्राधिकरणों/परिषद द्वारा इस हेतु पोर्टल विकसित किये जाने की कार्यवाही की जायेगी।
- (2) राज्य सरकार एवं इसके अभिकरणों की भूमिका 'सुविधाप्रदायक' एवं रेगुलेटर के रूप में उस सीमा तक होगी, जिससे कि इस नीति के अधीन जनकल्याण से सम्बन्धित उद्देश्यों की पूर्ति सुनिश्चित हो सके। इस प्रयोजनार्थ, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् द्वारा टाउनशिप परियोजना हेतु राज्य सरकार के विभिन्न विभागों/संस्थाओं से समन्वय सुनिश्चित करना, परियोजना स्वीकृतियों हेतु 'सिंगल विन्डो क्लीयरेंस' की व्यवस्था करना, स्थानीय स्तर पर परियोजना का अनुश्रवण तथा क्रियान्वयन में होने वाली कठिनाईयों के निवारण हेतु प्रयास करना, लाइसेंस क्षेत्र में अवैध निर्माण को नियंत्रित करना, आदि शामिल होंगे। इस नीति के अधीन विकसित की जाने वाली टाउनशिप्स भविष्य में राज्य सरकार के ऊपर दायित्व न बन जाएं, इस हेतु अवस्थापना का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार सुनिश्चित कराया जाएगा कि शैक्षिक एवं चिकित्सा सुविधाओं व जनकल्याण के अन्य आर्थिक पहलुओं के दृष्टिगत विकसित टाउनशिप समुचित रूप से स्वावलम्बी हो। राज्य सरकार एवं इसके अभिकरणों का यह सुनिश्चित करने का भी दायित्व होगा कि इन्टीग्रेटेड टाउनशिप आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग की हाऊसिंग एवं अनौपचारिक क्षेत्र के 'सर्विस प्रोवाइडर्स' के लिए आवश्यक प्राविधानों सहित नगरीय निर्धनों के लिए 'इनक्लूसिव' हो।
- (3) राज्य सरकार एवं उसके अभिकरणों द्वारा विभिन्न 'रेगुलेटरी' नियन्त्रणों यथा-भूमि जुटाव सम्बन्धी अनापत्तियां, विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अनुज्ञाएं और पर्यावरणीय स्वीकृतियां त्वरित गति से निर्गत की जाएंगी।
- (4) अपरिहार्य परिस्थितियों में टाउनशिप के क्षेत्रफल की अधिकतम 20 प्रतिशत भूमि, जिसमें रोड नेटवर्क एवं लिंकेजेज की भूमि को प्राथमिकता दी जाएगी, के जुटाव में राज्य सरकार की प्रचलित नीति के अनुसार अर्जन की कार्यवाही की जाएगी।
- (5) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा निजी व्यक्तियों के भवन मानचित्रों पर पूर्णता प्रमाण-पत्र (आंशिक/पूर्ण) जारी होने के उपरान्त ही स्वीकृति प्रदान की जाएगी।
- (6) डी.पी.आर. के अन्तर्गत दिए गए 'टाइम-शेडयूल' के अनुसार परियोजना क्रियान्वयन की भौतिक एवं वित्तीय प्रगति के अनुश्रवण हेतु प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा उचित व्यवस्था स्थापित की जाएगी, ताकि



यह सुनिश्चित हो सके कि नीति के अधीन टाउनशिप के लिए निर्धारित मानकों एवं अपेक्षाओं का अनुपालन सुनिश्चित हो रहा है।

- (7) निजी विकासकर्ताओं के शेयर होल्डिंग अथवा सम्पत्ति आवंटन से सम्बन्धित विवादों, मुकदमों में राज्य सरकार अथवा इसके अभिकरण पक्षकार नहीं होंगे। ऐसे वादों का निस्तारण 'सिविल कोर्ट ऑफ लॉ' में ही सुनिश्चित किया जाना होगा।

### 3.18 अप्रत्याशित घटना (Force Majeure)

- (1) यदि लाइसेन्स के जारी रहने के दौरान किसी भी समय, लाइसेन्स के तहत किसी भी दायित्व के किसी भी पक्ष द्वारा पूर्ण या आंशिक रूप से प्रदर्शन को किसी भी युद्ध, या दंगे या प्राकृतिक आपदाओं के कारण रोका या विलंबित किया जाएगा, तो लाइसेन्सी द्वारा 07 दिनों के भीतर प्रत्येक अप्रत्याशित घटना के घटित होने और समाप्त होने की स्थिति की सूचना ई-मेल के माध्यम से प्रथम पक्ष (उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद्) को दी जायेगी।
- (2) लाइसेन्सी अप्रत्याशित घटना से प्रभावित अवधि के अतिरिक्त उक्त उप प्रस्तर-(1)में उल्लिखित समय के विस्तार का दावा नहीं करेगा।

### 3.19 कठिनाई निवारण व्यवस्था

उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के प्रभावी क्रियान्वयन में उत्पन्न व्यवहारिक कठिनाईयों के निराकरण हेतु स्थानीय स्तर पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जायेगी, जबकि नीति से सम्बन्धित विषयों पर मार्गदर्शन प्रदान किये जाने, कन्सोर्शियम के लीड मेम्बर के परिवर्तन के संबंध में विचार किये जाने एवं अन्य कठिनाईयों के निवारण हेतु अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाएगी।

### 3.20 नीति की प्रयोज्यता

यह नीति निजी पूंजी निवेश के माध्यम से सुनियोजित नगरीय विकास हेतु टाउनशिप/योजनाओं के विकास के लिए सम्पूर्ण प्रदेश में (औद्योगिक विकास प्राधिकरणों एवं एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरणों को छोड़कर) लागू होगी। पूर्व निर्गत इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति-2014 के अधीन स्वीकृत परियोजनाओं का क्रियान्वयन उक्त नीति की व्यवस्थानुसार ही सुनिश्चित किया जाएगा।

4

*[Handwritten Signature]*

# कार्यालय मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण

राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा।

पत्रांक - S09/A/0019/2026/जनसूचना/म0वृ0वि0प्रा0/2026-27 दिनांक 27 अप्रैल, 2026

सेवा में,

मा0 आयुक्त,  
उत्तर प्रदेश सूचना आयोग,  
7/7/ARTI भवन विभूति खण्ड गोमती नगर,  
लखनऊ।

विषय:- मा. राज्य सूचना आयोग, लखनऊ में योजित अपील संख्या- S09/A/0019/2026 नोटिस संख्या- 202602S09N100013 के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक अपील संख्या- S09/A/0019/2026 नोटिस संख्या- 202602S09N100013 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, उक्त योजित अपील संख्या- S09/A/0019/2026 अपीलकर्ता श्री नरेन्द्र कुमार गोस्वामी बनाम जनसूचना अधिकारी, कार्यालय मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा की सुनवाई मा. आयुक्त राज्य सूचना आयोग उत्तर प्रदेश के समक्ष दिनांक 20.02.2026 नियत की गयी थी।

उक्त दिवस में सुनवाई के दौरान आपके आदेशों के क्रम में श्री नरेन्द्र कुमार गोस्वामी को

**Online RTI MTVDA/R/2025/60159, RTI MTVDA/R/2025/60114 and MTVDA/R/2025/60185** के क्रम में पुनः संशोधित सूचना तैयार कर दिया गया है, जिसकी पी0डी0एफ0 अपलोड है। चूंकि वादी द्वारा काफी वृहद/विस्तृत सूचना चाही गयी है, अतः वादी को चाही गयी सूचना (सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्टस प्रा0लि0) की पत्रावली नियमानुसार अवलोकन कर वादी किसी भी कार्यदिवस में सम्पर्क कर निशुल्क प्राप्त कर सकते हैं।

कृपया मा0 आयुक्त महोदय से सादर अनुरोध है कि उक्त अपील को प्राधिकरण पक्ष से निक्षेपित करने का कष्ट करें।

संलग्नक:- उपरोक्तानुसार।

(सुमित कुमार)

जनसूचना अधिकारी

प्रतिलिपि:-

1. श्री संजय सिन्हा, प्रतिनिधि, प्राधिकरण अधिवक्ता नि0- 5/263 विकास नगर, लखनऊ से अपेक्षित है कि उक्त अपील में नियत तिथि पर उपस्थित होकर मा0 आयोग के समक्ष प्राधिकरण का पक्ष रखने का कष्ट करें।
2. श्री नरेन्द्र कुमार गोस्वामी पता- 3-ए/140, कृष्ण विहार मथुरा 281004 उ0प्र0 को उपरोक्तानुसार सूचनार्थ।

(सुमित कुमार)

जनसूचना अधिकारी

# कार्यालय मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण

राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा।

पत्रांक - S09/A/0019/2026/जनसूचना/म0वृ0वि0प्रा0/2026-27 दिनांक 27 अप्रैल, 2026

सेवा में,

मा0 आयुक्त,  
उत्तर प्रदेश सूचना आयोग,  
7/7/ARTI भवन विभूति खण्ड गोमती नगर,  
लखनऊ।

विषय:- मा. राज्य सूचना आयोग, लखनऊ में योजित अपील संख्या- S09/A/0019/2026 नोटिस संख्या- 202602S09N100013 के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक अपील संख्या- S09/A/0019/2026 नोटिस संख्या- 202602S09N100013 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, उक्त योजित अपील संख्या- S09/A/0019/2026 अपीलकर्ता श्री नरेन्द्र कुमार गोस्वामी बनाम जनसूचना अधिकारी, कार्यालय मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा की सुनवाई मा. आयुक्त राज्य सूचना आयोग उत्तर प्रदेश के समक्ष दिनांक 20.02.2026 नियत की गयी थी।

उक्त दिवस में सुनवाई के दौरान आपके आदेशों के क्रम में श्री नरेन्द्र कुमार गोस्वामी को

Online RTI MTVDA/R/2025/60159, RTI MTVDA/R/2025/60114 and MTVDA/R/2025/60185 के क्रम में पुनः संशोधित सूचना तैयार कर दिया गया है, जिसकी पी0डी0एफ0 अपलोड है। चूंकि वादी द्वारा काफी वृहद/विस्तृत सूचना चाही गयी है, अतः वादी को चाही गयी सूचना (सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्टस प्रा0लि0) की पत्रावली नियमानुसार अवलोकन कर वादी किसी भी कार्यदिवस में सम्पर्क कर निशुल्क प्राप्त कर सकते हैं।

कृपया मा0 आयुक्त महोदय से सादर अनुरोध है कि उक्त अपील को प्राधिकरण पक्ष से निक्षेपित करने का कष्ट करें।

संलग्नक:- उपरोक्तानुसार।

(सुमित कुमार)

जनसूचना अधिकारी

प्रतिलिपि:-

1. श्री संजय सिन्हा, प्रतिनिधि, प्राधिकरण अधिवक्ता नि0- 5/263 विकास नगर, लखनऊ से अपेक्षित है कि उक्त अपील में नियत तिथि पर उपस्थित होकर मा0 आयोग के समक्ष प्राधिकरण का पक्ष रखने का कष्ट करें।
2. श्री नरेन्द्र कुमार गोस्वामी पता- 3-ए/140, कृष्ण विहार मथुरा 281004 उ0प्र0 को उपरोक्तानुसार सूचनार्थ।

(सुमित कुमार)

जनसूचना अधिकारी

# कार्यालय मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण

राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा।

पत्रांक 42 /जनसूचना/म0वृ0वि0प्रा0/2026-27

दिनांक 27 अप्रैल, 2026

जनसूचना अधिकारी,  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा।

विषय:- मा. राज्य सूचना आयोग, लखनऊ में योजित अपील संख्या- S09/A/0019/2026 नोटिस संख्या- 202602S09N100013 के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक अपील संख्या- S09/A/0019/2026 नोटिस संख्या- 202602S09N100013 के साथ संलग्न आवेदक श्री नरेन्द्र कुमार गोस्वामी के सूचना पत्र दिनांक 01.11.2025 पर ऑनलाईन पत्र Online RTI MTVDA/R/2025/60159, RTI MTVDA/R/2025/60114 and MTVDA/R2025/60185 पर बिन्दुवार सूचना निम्नप्रकार है:-

1. लाइसेंस नं०- 1836 दिनांक 24.09.2024 की पी0डी0एफ0 संलग्न है।
2. डी.पी.आर. टाउनशिप एक्ड 70.337 की पी0डी0एफ0 संलग्न है।
3. अधिग्रहण से सम्बन्धित प्रपत्रों की पी0डी0एफ0 संलग्न है।
4. पब्लिक नोटिस दिनांक 06.08.2025 की पी0डी0एफ0 संलग्न है।
5. उपरोक्त बिन्दु 02 के अनुसार पी.डी.एफ. संलग्न है।
6. उपरोक्त बिन्दु 03 के अनुसार पी.डी.एफ. संलग्न है।

कृपया अवगत कराना है कि श्री नरेन्द्र कुमार गोस्वामी द्वारा चाही गयी सूचना अत्यन्त विस्तृत है। आवेदक श्री गोस्वामी द्वारा किसी भी कार्यदिवस में सम्पर्क कर सम्बन्धित सूचना निशुल्क प्राप्त कर सकते हैं। उपरोक्त की पी.डी.एफ.(सॉफ्ट कॉपी) संलग्न कर प्रेषित की जा रही है।

संलग्नक:- उपरोक्तानुसार।

*P.K. Shukla*

(पंकज शुक्ला)

सहायक अभियंता

GRANT OF LICENSERegistered  
No. 1836 Dated 24/9/24

To

M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd. Through,  
shri Ashutosh Singh  
Authorized Signatory  
R/o LGF-10, Vasant square, Plot-A, Sector-B,  
Pocket-V, Community Centre, Vasant Kunj, New Delhi.

**Subject: Grant Of License for development of a Township under Uttar Pradesh Township Policy-2023 on acres of land at 70.337 (Name of Village/locality), Village-Chhatikara & Sunrakh, Vrindavan, Tehsil and District Mathura, Uttar Pradesh.**

With reference to your application No 01/SHP/2024-25 dated 05/08/2024 this license is granted under the New Township Policy issued vide Government Order No.1559/8-3-23-172vividh/2016 T.C., dated 5<sup>th</sup> July 2023 (as amended from time to time) for development of a township on 70.337 acres of land at Village-Chhatikara & Sunrakh (Name of Village/locality. Tehsil and District-Mathura, Utter Pradesh).

1. The particulars of the land and its location on shajra plan wherein the aforesaid township is to be set up are given on the schedule annexed hereto and duly signed by the Competent Authority.
2. This License is granted subject to the condition that the proposed township shall conform to the terms and conditions of Development Agreement to be executed between the Applicant ant the Authority.
3. The license shall be valid till completion of the project unless cancelled earlier.
4. The license may be cancelled if at any time/stage, it comes to the notice of the Authority that :-
  - (a) A false/material misrepresentation has been made by the Applicant;
  - (b) The Applicant has been debarred by any central or Atate Government Agency from carrying out real estate activity in the Country/State;
  - (c) The Applicant has been convicted by any Court of Law for any of the offences under any governing laws relating to criminal omission or conviction in property construction/development operation activities regarding which a case has been registred against him/her by a public authority;
  - (d) The Applicant has defaulted in complying with the milestones laid down in the policy.

Enclosure: As above.

Recd  
25/09/24

The Vice Chairman,  
Mathura Vrindavan Development Authority.  
Mathura



Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

JULI GARG

ACC No. 1UP14298604  
MATHURA  
₹100

Certificate No.

Certificate Issued Date

Account Reference

Unique Doc. Reference

Purchased by

Description of Document

Property Description

Consideration Price (Rs.)

First Party

Second Party

Stamp Duty Paid By

Stamp Duty Amount(Rs.)

: IN-UP62195067533745W  
 : 12-Feb-2024 03:27 PM  
 : NEWIMPACC (SV)/ up14298604/ MATHURA SADAR/ UP-MTH  
 : SUBIN-UPUP1429860420605609649656W  
 : SUNCITY HITECH PROJ PVT LTD THROUGH ASHUTOSH SINGH  
 : Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement  
 : Not Applicable  
 :  
 : SUNCITY HITECH PROJ PVT LTD THROUGH ASHUTOSH SINGH  
 : MVDA  
 : SUNCITY HITECH PROJ PVT LTD THROUGH ASHUTOSH SINGH  
 : 100  
 : (One Hundred only)

सत्यमेव जयते



IN-UP62195067533745W

Please write or type below this line

Mortgage Deed (DRAFT)

(For Developer Companies Consortium granted licences under the Uttar Pradesh Township Policy-2023, clause 3.11)

This deed is made on this 24... day of September Two Thousand Twenty Four between Uttar Pradesh Housing and Development Board constituted under the provisions of Uttar Pradesh Housing and Development Board Act, 1965/ Mathura-Vrindavan Development Authority, Mathura constituted under the provisions of Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act. 1973 through **Shri S.B. Singh its Vice Chairman** (hereinafter referred to as the "Mortgagee" which expression shall unless the context does not so admit, include its successor) of the one part,

And

M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd. a Company registered under the Companies Act, 1956 having its registered office at through **LGF-10, Vasant square, Plot-A, Sector-B, Pocket-V, Community Centre, Vasant Kunj, New Delhi** (hereinafter referred to as th "Mortgagor", which expression shall unless the context does not so admit, include its successor) another part

For Suncity Hi-Tech Project Pvt. Ltd.

Authorized Signator

सचिव

मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण

उपाध्यक्ष

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at [www.shcilestamp.com](http://www.shcilestamp.com) or using the Stamp Mobile App of Suncity Hi-Tech Project Pvt. Ltd. If any discrepancy is found, it is invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.



-:2:-  
Or

WHEREAS the Government of Uttar Pradesh hereinafter referred to as Developer has issued the Uttar Pradesh Township Policy-2023 hereinafter referred as "Policy" vide Government Order No. 1559/8-3-23-172 Vivodh/2016, Dated 5th July, 2023 to promote and facilitate private sector participation in the development of Townships with World-Class Infrastructure;

AND WHEREAS the Uttar Pradesh Housing and Development Board/Mathura-Vrindavan Development Authority, Mathura had granted license to M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd for the development of Township at City location **Village-Chhatikara & Sunrakh, Vrindavan, Mathura** (Name of city/location),

AND WHEREAS the total land area of the proposed Township is 70.337 acres and its Application for license project submitted by the Mortgagor has been approved on date 17-09-2024 by the Mortgagee;

AND WHEREAS as per clause 3.3 of the Policy, to ensure timely completion of the project the Mortgagor shall mortgage 10 percent of the total land of proposed new township in favour of the Mortgagee as performance guarantee.

AND WHEREAS the area as per proposed layout plan of said 70.337 acre township 10% of the Total township area is 7.03 acre which is in ownership of the mortgagor and shall be kept as mortgage with mortgagee.

**NOW THIS DEED WITNESSES AS FOLLOWS**

1. The Mortgagor has agreed to mortgage the land belonging to **Village-Chhatikara, Khasra Nos 71 & 90 Total-02 Area 2.848 hectare. Acre-7.037 admeasuring 28477.73 sqmt** (details annexed as **Annexure-1**) situated in the Township (hereinafter referred to as "Land") equal to 10% of the total proposed land of township area in favour of the Mortgagee. The detail of the mortgaged land is marked on the Lay-Out Plan as well as on Sajra Plan and annexed at **Annexure-2**.
2. The Land is purchased and acquired by the Mortgager and has legal right to mortgage or sell the land.
3. Mortgagor is the sole and absolute owner and in possession of the Land and there is no encumbrance or charge of any nature existing over the Land and Mortgagor has powers and has legal rights to mortgage the land in favour of the Mortgagee and that all taxes, rents and dues payable on the land are paid upto date and there is no attachment or revenue recovery proceedings pending in respect of the land.
4. If the Mortgagor fails to complete the development works in the Township within the stipulated period and in accordance with the stipulated manner, then the Mortgagee shall have the right to complete the incomplete development works from the sale of mortgaged Land.
5. That the lien of the Mortgagee on the Land is conterminous with remaining development works of the Township and such as the charge of the Mortgagee on Land automatically be reduced proportionate to the remaining development works of the Township. The charge on the Land however shall automatically stand extinguished, once the remaining development works of the Township are completed to the functional stage.

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorized Signatory

सचिव

मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण


उपाध्यक्ष


मथुरा

-3:-

6. The Mortgagor shall have right to carry development work on the mortgaged Land, however the Mortgagor shall have no right to sell/allot or otherwise, transfer the mortgaged Land till the remaining development works of the Township is fully completed. IN WITNESS WHERE OF, ..... for and on behalf of the Mortgagee and M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd. Authorised Signatory **Shri Ashutosh Singh** for and on behalf of the Mortgagor, have signed this deed on the day and year mentioned above.

M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd. Authorised Signatory	The Vice-Chairman, Mathura Vrindavan Development Authority Mathura.
Signatory ..... <b>For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.</b>	Signatory .....
On behalf of M/s Suncity Hi-tech Project Pvt. Ltd. (Mortgagor)	On behalf of MVDA (Mortgagee)
WITNESSES: <b>Authorised Signatory</b>	WITNESSES:
1.	1.
2.	2.
Name-	Name-
Address-	Address-
Name-	Name-
Address-	Address-

  
 सचिव  
 मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

  
 उपाध्यक्ष  
 मथुरा

12/12/20

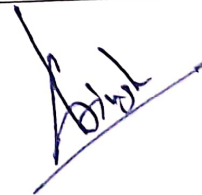
**Integrated township other land details**

S.No	KHASARA NO	Area		VILLAGE	Owner
		Hec	Acre		
1	34	0.810	2.002	Chatikara	Others
2	35	1.947	4.811	Chatikara	Others
3	70	1.969	4.866	Chatikara	Others
4	92	0.535	1.322	Chatikara	Others
5	440	0.243	0.600	Sunrakh	Others
6	443	1.552	3.835	Sunrakh	Others
7	444	0.109	0.269	Sunrakh	Others
8	449	0.833	2.058	Sunrakh	Others
9	450	0.930	2.298	Sunrakh	Others
	<b>Total</b>	<b>8.928</b>	<b>22.062</b>		

*Handwritten signature/initials*

**Integrated township Suncity land details**

S.No	KHASARA NO	Area		VILLAGE	Owner
		Hec	Acre		
1	35	1.947	4.811	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
2	38	1.177 ✓	2.908	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
3	39	1.178 ✓	2.911	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
4	68	1.049 ✓	2.592	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
5	69	1.048 ✓	2.590	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
6	70	0.339 ✓	0.839	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
7	71	2.308	5.703	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
8	90	0.540	1.334	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
9	91	2.141	5.291	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
10	92	0.535	1.322	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
11	93	1.071	2.646	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
12	139	2.045	5.053	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
14	428	0.530	1.310	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
15	433	0.611	1.510	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
16	435	0.480	1.186	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
17	439	1.327	3.279	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
18	441	1.210	2.990	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
	<b>Total</b>	<b>19.536</b>	<b>48.276</b>		

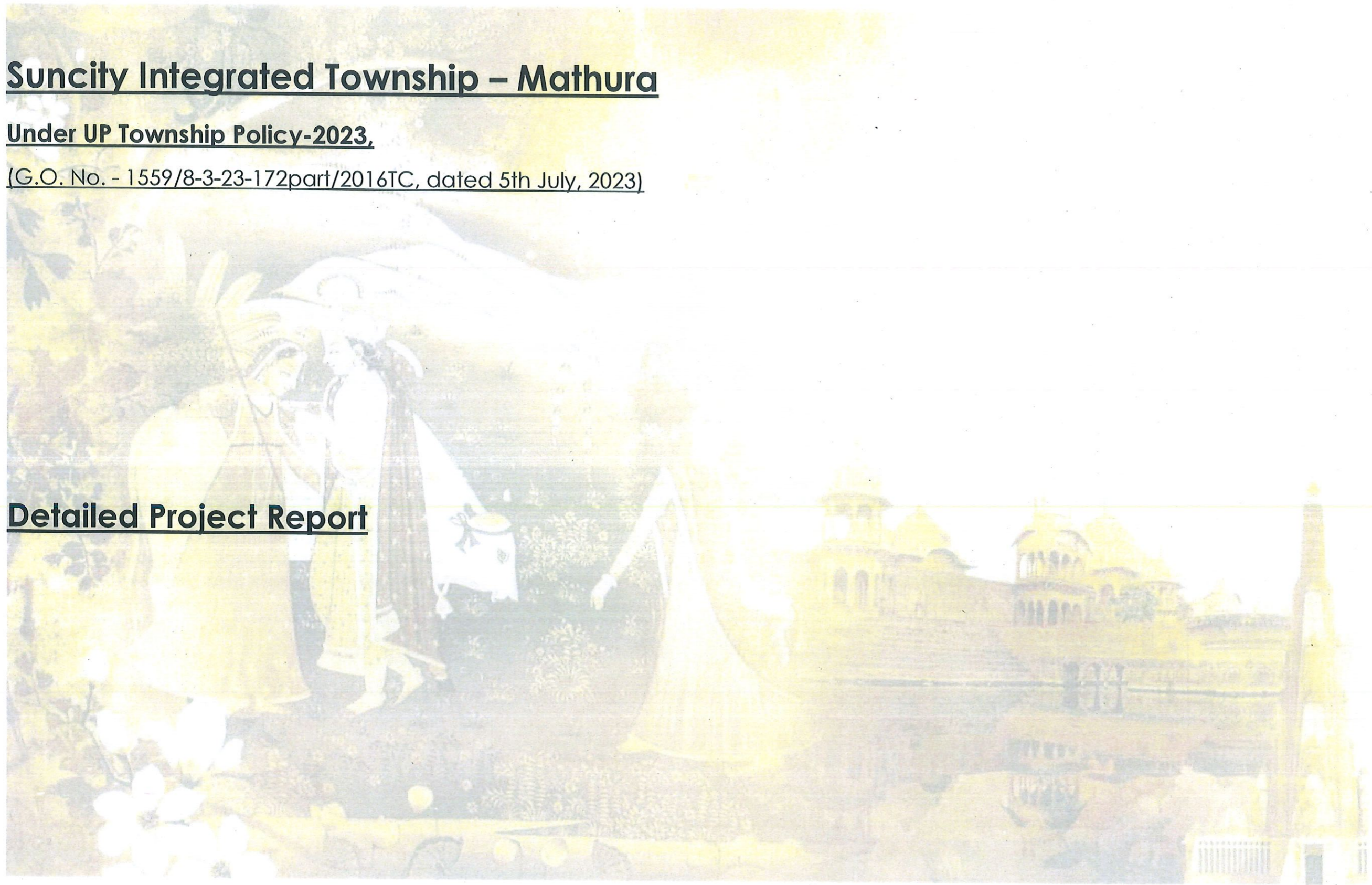


# Suncity Integrated Township – Mathura

Under UP Township Policy-2023,

(G.O. No. - 1559/8-3-23-172part/2016TC, dated 5th July, 2023)

Detailed Project Report



## CONTENTS

Chapter 1: Introduction

Chapter 2: Vision of the Proposed Township

Chapter 3: Site Analysis

Chapter 4: Master Plan

Chapter 5: Physical Infrastructure

Chapter 6: Development Cost &amp; Project Scheduling


Chapter 7: Property Management, Operation and Maintenance

## कार्यालय : मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण

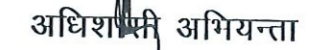
राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा।

उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति-2023 (लाईसेन्स आधारित प्रणाली) के अन्तर्गत क्षेत्रफल 70.337 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत न्यू-टाउनशिप की डी0पी0आर0 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति-2023 (लाईसेन्स आधारित प्रणाली) के अन्तर्गत ग्राम छटीकरा व सुनरख बांगर की 70.337 एकड़ भूमि पर प्रस्तावित न्यू-टाउनशिप की डी0पी0आर0 को प्राधिकरण की 105वीं बोर्ड बैठक दिनांक 04.04.2025 के मद संख्या 13/105 में सशर्त स्वीकृति प्रदान की जाती है।

  
अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक

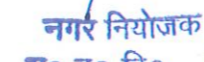
  
अधिशास्त्री अभियन्ता

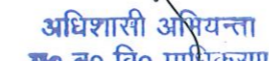
  
सचिव

  
उपाध्यक्ष

  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587



  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि०  
मथुरा

  
अधिशास्त्री अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

For Suncity Integrated Townships Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

## Chapter- 1: Introduction

### 1.1 Project Brief

#### Background:

The policy for development of Integrated Township through **Private Participation** in and around large cities of Uttar Pradesh is being promoted by **Housing and Urban Planning Department, Government of Uttar Pradesh**. As part of this process, Integrated Township at Mathura is being promoted by **Mathura Vrindavan Development Authority (MVDA)**. The **Suncity Integrated Township: Mathura** is being promoted by private investments with high- level built environment and infrastructure facilities.

#### Location:

The project is proposed to be developed on the 24 M Wide Gurud Govind Road connecting to NH- 2 and further to Delhi, Mathura and Agra. The site is located in Brajbhoomi at a distance of hardly 6 Km from Vrindavan and 15 km from Mathura.

#### Project Boundary:

The site constitutes revenue villages of Chatikara and Sunrakh. The site is well accessible from the NH- 2 from the south-west side while the south side of the site adjoins the road connecting Vrindavan. There are series of Ashrams and spiritual institutions developed along the south- east side connecting Vrindavan. The river Yamuna is just about 3 kilometer away from east side of the site.

#### Project Area:


The overall site area is 70.337 acres designed to accommodate 15 thousand populations. The Maximum Gross residential density is considered as 750 persons per hectare. (Refer: G.O. No. - 1559/8-3-23-172part/2016TC, dated 5<sup>th</sup> July, 2023).


#### Proposed Land use Plan 2031:

As per the proposed land use Plan for the Mathura-Vrindavan region prepared by the Mathura Vrindavan Development Authority (MVDA), the proposed site is indicated with Residential Use of the Mathura Vrindavan Master Plan 2031 and is a part of the MVDA Master Plan area.

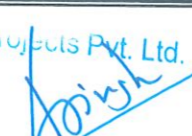
  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

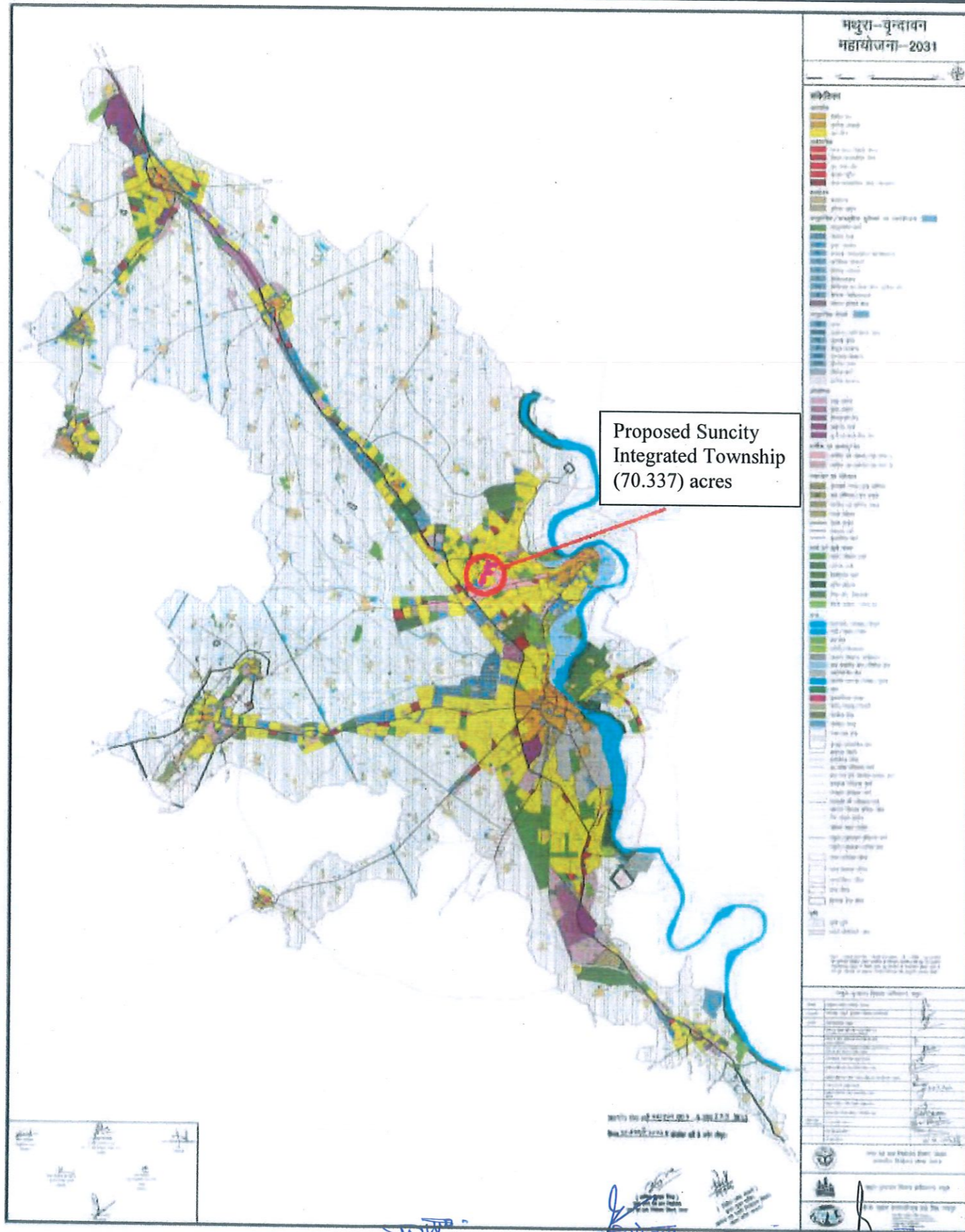
  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्र०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
साधिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

For Suncity Infrastructure Projects Pvt. Ltd.  
  
Authorised Signatory



Proposed Suncity  
Integrated Township  
(70.337) acres

Proposed Site for the Suncity Integrated Township-  
Mathura

Figure 1.1: Proposed Master Plan- 2031 for Mathura Vrindavan region by MVDA

For Suncity Integrated Township Pvt. Ltd.  
Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

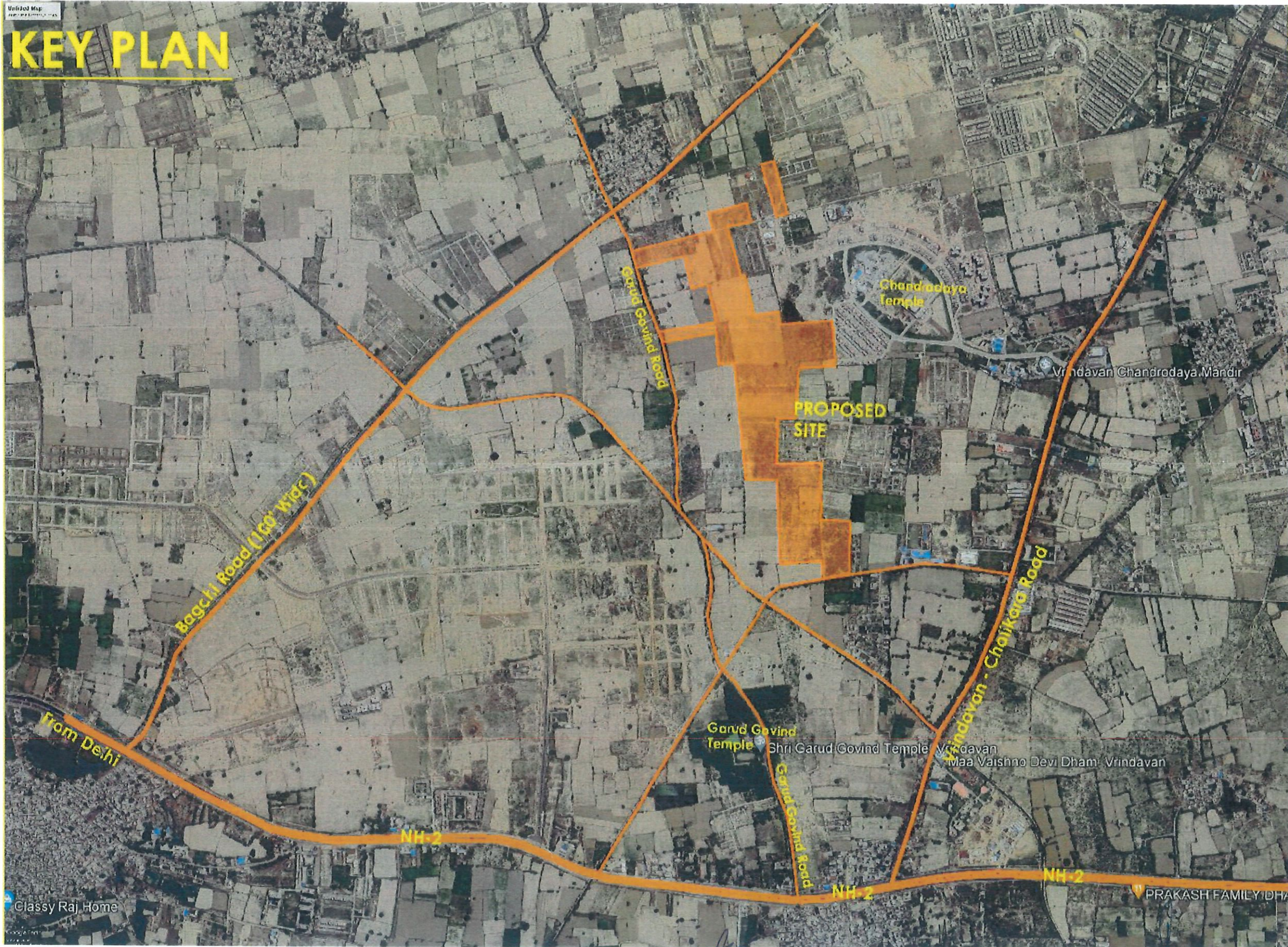
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

अभियन्ता अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

अधीक्षक  
मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

Brij Kumar Sryastava  
Architect  
CA/2007/40587



*Brij Kumar Sriyastava*  
**Brij Kumar Sriyastava**  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity Township Projects Pvt. Ltd.

*[Signature]*  
 Authorised Signatory

*[Signature]*  
 अवर अभियन्ता

*[Signature]*  
 नगर नियोजक  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 अधिकारी अभियन्ता  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 उपाध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा



### Suncity Integrated Township Land Detail

S.No	KHASARA NO	Area		VILLAGE	Owner
		Hec	Acre		
1	35	1.947	4.811	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
2	38	1.177	2.908	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
3	39	1.178	2.911	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
4	68	1.049	2.592	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
5	69	1.048	2.590	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
6	70	0.339	0.839	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
7	71	2.308	5.703	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
8	90	0.540	1.334	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
9	91	2.141	5.291	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
10	92	0.535	1.322	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
11	93	1.071	2.646	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
12	139	2.045	5.053	Chatikara	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
13	428	0.530	1.310	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
14	433	0.611	1.510	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
15	435	0.480	1.186	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
16	439	1.327	3.279	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
17	441	1.210	2.990	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
18	443	1.552	3.835	Sunrakh	Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.
	<b>Total</b>	<b>21.088</b>	<b>52.110</b>		
19	34	0.810	2.002	Chatikara	Others
20	35	1.947	4.811	Chatikara	Others
21	70	1.969	4.866	Chatikara	Others
22	92	0.535	1.322	Chatikara	Others
23	440	0.243	0.600	Sunrakh	Others
24	444	0.109	0.269	Sunrakh	Others
25	449	0.833	2.058	Sunrakh	Others
26	450	0.930	2.298	Sunrakh	Others
27	74	0.333	0.824	Chatikara	Others
	<b>Total</b>	<b>7.709</b>	<b>19.051</b>		
<b>Total</b>		<b>28.464</b>	<b>71.161</b>		

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुराअधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरासचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुराउपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुराBrij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

## Detail of LMC Land coming in the township

S.No	Khasara No.	Area		Village	Owner
		Hectare	Acre		
1	36	0.025	0.061	Chatikara	Chak Road
2	40	0.076	0.187	Chatikara	Chak Road
3	88	0.011	0.027	Chatikara	Chak Road
4	99	0.125	0.308	Chatikara	Chak Road
5	434	0.013	0.032	Sunrakh	Chak Road
6	445	0.020	0.049	Sunrakh	Nali
7	446	0.019	0.046	Sunrakh	Chak Road
8	474	0.027	0.066	Sunrakh	Chak Road
	<b>Total</b>	<b>0.316</b>	<b>0.776</b>		

  
 Brij Kumar Sriyastava  
 Architect  
 CA/2007/40587

  
 नगर नियोजक  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

  
 अधिशासी अभियन्ता  
 म० वृ० वि० प्राधिकरण  
 मथुरा

  
 सचिव  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

  
 उपाध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
 Authorised Signatory

  
 अवर अभियन्ता

**Client's Brief**

The Mathura-Vrindavan Development Authority (MVDA), being a planning organization, is promoting the development of integrated townships through private developers. The townships are going to be developed as per the MoU set up by the Government of Uttar Pradesh. As a representative to Govt. of Uttar Pradesh, MVDA has taken a number of projects for development of Mathura- Vrindavan development region. Suncity Integrated Township- Mathura is one of such projects earmarked to be developed in MVDA region in the near future. The project is being encouraged by MVDA in order to meet the present housing and infrastructure demand of the Mathura- Vrindavan region and also at a state level both in quality and quantity.

This Detailed Project Report (DPR) has been prepared to give physical form to the new township requirements, help in determination of land use functions, and to control and guide land use and development.

**1.2 Feasibility**

As properties in metro cities go beyond the reach of most, smaller cities are coming up as an alternative, for living as well as for investment purpose. There is also a lot of demand for properties in pilgrimage destinations particularly Mathura, Vrindavan, Haridwar, being close proximity of their locations to Delhi-NCR. Mathura-Vrindavan region is a preferred destination for people, especially from the Delhi-NCR, who are looking to buy their home at affordable prices with a better standard of living. Some demand is also driven by non-resident Indians looking for a quiet stay in these temple towns. Further the core city is congested due to increase in number of population, tourist and pilgrims' influx; also have a tremendous pressure on the existing infrastructure facilities. Therefore, the Concept of developing an integrated township in Mathura at the proposed site could be a potential project that provides an excellent opportunity to fill up the housing demand of the particular region as well as of the state of U.P., with modern and hi-tech infrastructure facilities with safe and secured environment.

  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिसारणी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

For Suncity Hi-Tech

  
Authorized Signatory

Pvt. Ltd

अवर अभियन्ता

## Chapter 2: Vision

### 2.1 Vision Statement

"To create a modern, dynamic, Smart, eco-friendly and self-sustained township."

- A space that aspires for the comfort and sophistication of international standards of living with state of the art infrastructure facilities
- A viable and unique landmark open space environment to establish a high-end perception of the township.

### 2.2 Concept for Development

On the basis of the above vision statement the Suncity Integrated Township - Mathura has been conceptualized as follows:

#### The township would be:

- Inspired by the design philosophy and built environment of local in Mathura and Vrindavan region.
- A destination for peace, learning, rejuvenation of the mind, body and soul for students and residents seeking a life in harmony with nature.
- Each and every element which would be a part of the township such as the, housing typologies shall have the influence of modern architecture forms without hindering the cultural image of Braj Sanskriti.
- The township would be providing hi-quality living environment, with world-class infrastructure-
- Finally, the city must be feasible to create an environment for investors to invest so that the project can be financially and economically sustainable.

#### SECURED NEIGHBORHOOD:

There is always a concern about law and order situation needs to be addressed in any new development. This problem would be addressed in following two ways at basic planning and design concept level for the 'Suncity Integrated Township':

##### 1) FUNDAMENTAL PLANNING PRINCIPLES (Passive Method)

- Gated Neighborhoods with secured ENTRY & EXIT arrangement round the clock.

  
Brij Kumar Srinastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
मं वृं विं प्रां  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
मं वृं विं प्रां  
मथुरा

  
अधीव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

- Multi-tier Security system
- Good lighting during night.

## 2) SECURITY PERSONNEL & SYSTEMS (Active Method)

- An efficient security team.
- A central command centre.
- Mobile vans.

### 2.3 Planning Objectives

Based on the vision statement, the concept of Suncity Integrated Township has been developed with the following objectives as:

- To integrate the modern architectural forms and hi-tech infrastructure facilities as an essential part of the township with the residential sectors.
- To create an organized intelligent and scientific township that would be a safe, secured and socially cohesive in nature.
- To create an intellectual and practical readiness for the users, scholars and researchers.
- To build a sustainable township - An economically balanced, eco-friendly, sustainable township.

### 2.4 Planning Parameter

A holistic and integrated approach has been adopted for the design and development of Suncity Integrated Township. The planning parameters are described as:

- The City has been designed on the basis of following land use break up as per the guidelines of Housing and Urban Planning Department, Government of Uttar Pradesh, mentioning the standards for Land-use, density and F.A.R. that needs to be followed in the New Townships, as per G.O. No.- 1559/8-3-23-172part/2016, dated 5<sup>th</sup> July, 2023.

  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशासी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण

For Suncity Hi Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

Table 2.1: Landuse Distribution for Suncity Integrated Township

Sl. No.	Land use	% to the total land
1	Residential	Max. 50%
2	Mixed Use	Max. 20%
3	Commercial	Max. 10%
4	Public and Semi-public, Industrial (pollution free), Institutional, Entertainment	Min 10%
5	Green cover, Parks, Open spaces, Playgrounds & Water bodies	Min 15%
6	Transport & Communication, Parking	Min 15%
	<b>Total</b>	<b>100</b>

- Average Gross-density of the township is 750 persons per Ha on Plotted Development.
- The township would be planned more importantly for residential development as there is a tremendous demand for housing with good quality of infrastructure facilities and amenities comparable to international standards.
- The township would comprise of predominantly low-rise and medium-density developments.

### 2.5 USPs of the Township

- Social cohesion and equity
- Good quality of affordable housing
- Approach to the future- openness
- Safety and security (Multi-tier security systems).
- Appropriate technical infrastructure facilities
- Sustainable development and economic growth from both the local and global perspective.
- Parks, water bodies and family entertainment centers.

For Suncity III Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorized Signatory

अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० ङ  
मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

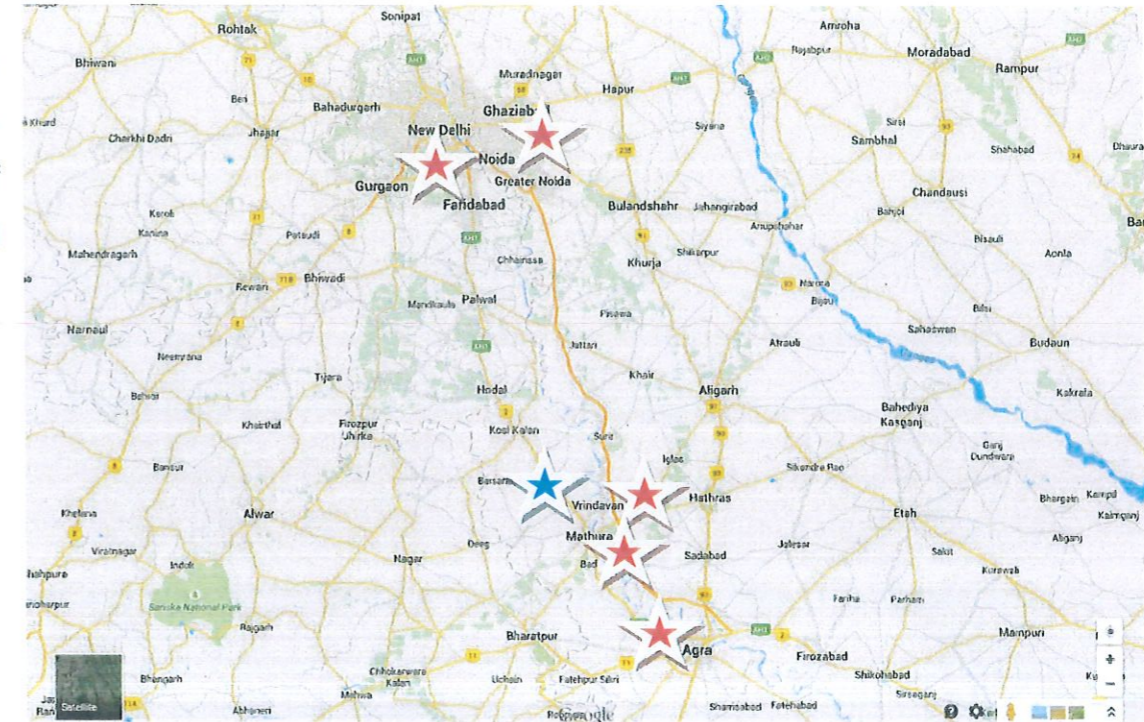
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण

### Chapter 3: Site Analysis

#### 3.1 Regional Setting and Linkage

The project site is located adjacent to NH- 2 connecting Delhi, Mathura and Agra. It is at a distance of 145 km from Delhi, 58 km from Agra, 15km from Mathura and just 6km from Vrindavan. The site has excellent connectivity from the Yamuna Expressway at a distance of approx. 10 kms. More importantly it is connected with legends of Krishna, as it is part of sacred and cultural geography of Mathura-Vrindvan region.



Location of the Proposed Site with respect to Delhi & other important Cities



Location in the Mathura/ Vrindavan Region

*Brij Kumar Sriyastava*  
**Brij Kumar Sriyastava**  
Architect  
CA/2007/40587

 **Suncity Integrated Township**

*[Signature]*  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

*[Signature]*  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

*[Signature]*  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

*[Signature]*  
उपप्रबंधक  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

*[Signature]*  
Authorised Signatory

*[Signature]*  
अवर अभियन्ता

The site is well accessible from the NH- 2 from the south- west hence regionally obtains good road linkage connecting Delhi- Mathura- Agra- Kolkatta. The road connecting Vrindavan also adjoins the site. The site is also well connected to other regions of the state and important cities by Northern railways.

**3.2 Topography**

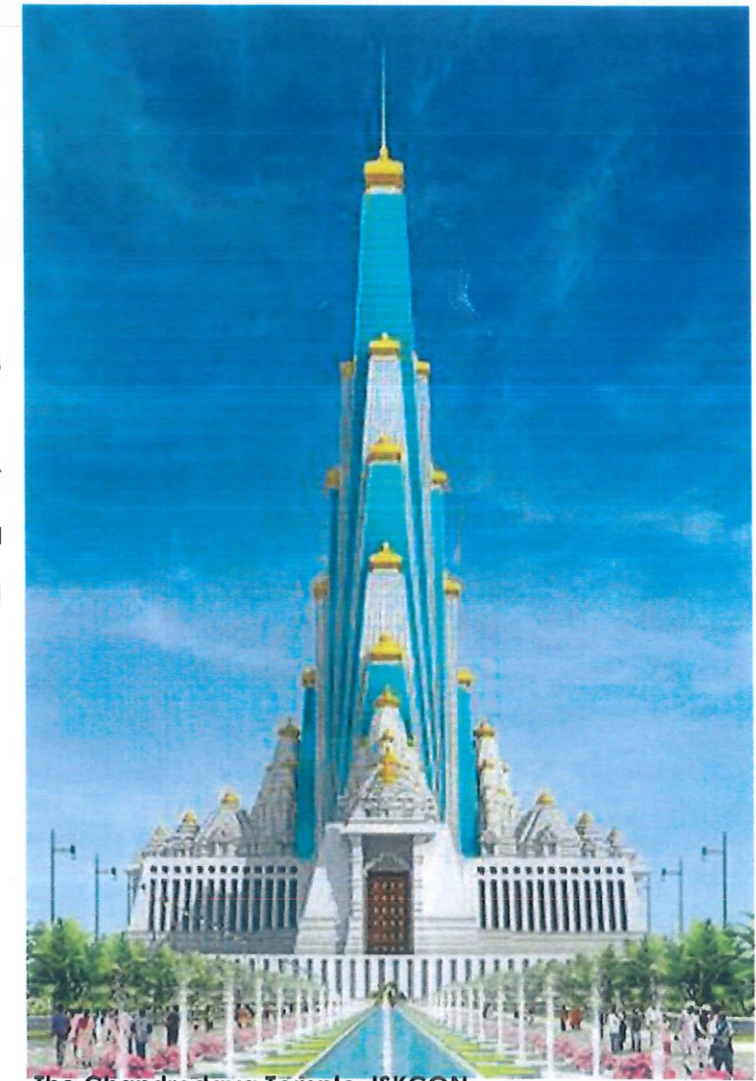
The site is within the Master Plan area of the Mathura Vrindavan Master Plan 2031 with sporadic vegetation in the form of trees. It is flatter in nature but gently slopes towards river Yamuna and partly towards the Vrindavan Road.

**3.3 Natural and Manmade Developments**

As the site is located on fringes of Mathura- Vrindavan urban precincts hence some development can be noticed on the western and southern edges of the site along national highway and approach road to Vrindavan. Ashrams and spiritual centers are developing along the approach road to Vrindavan on the south- east side.

One of the recent development areas adjacent to the site is the Vrindavan Chandrodaya Mandir is the world's tallest temple under-construction at Vrindavan, by ISKCON. It will be one of the most expensively built temples in world. The temple has a footprint of about 5 acres and rises to a height of about 700 feet (213 meters or 70 floors) and a built-up area of 5,40,000 sq. ft. The temple is planned to be vibrant with festivals and religious activities throughout the year. A look-alike of the verdant forests of Vrindavan will be recreated around this magnificent temple.

Apart from these developments, there is an ancient Garud Govind Temple existing close to the site boundary. It is said that the temple is associated with lord Krishna and is assumed to be 5000 years old. It is a rare temple associated with Lord Krishna is riding Garuda with 8 wings on either side and is located in Chhatikara village. Temple complex is part of 84 Kosh Parikrama of Brajbhoomi as described by the Pujari of the temple complex.



The Chandrodaya Temple, ISKCON



Ancient Garud Govind Temple

*Brij Kumar Sriyastava*  
**Brij Kumar Sriyastava**  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

*[Signature]*  
 Authorised Signatory

*[Signature]*  
 अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

अधिसारि अभियन्ता  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 सचिव  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 उपाध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

### 3.4 Site Attributes

#### Strengths

- Good road connectivity from two sides of the site i.e. NH- 2 and the Chatikara road towards Vrindavan.
- A part of Mathura-Vrindavan region, connected to the legends of Lord Krishna.
- The ancient Garud Govind temple is adjacent to the project area.
- Flat terrain exists within the site boundary.
- Fairly good level of ground water.
- Surrounded by a number of spiritual centres and institutions.

#### Opportunities

- Strategic location of Site on NH-2 can attract many investors.
- The site can become a landmark in the MVDA region and can attract a number of tourists, pilgrims
- An alternative residential area for the devotees of Lord Krishna and also could be a second home for senior citizens who want to spend their time in the holy Brajbhoomi
- Scope for Good amount of lush green, open spaces, gardens, orchards.
- To create a township, which is economically sustainable, and can provide shelter and employment, which will retard the migration to bigger cities in Uttar- Pradesh.

#### Weakness

- The site is not well linked by air: the nearest airport is either International airport, Delhi or Airport of Agra.


#### Threats


- The ever-growing highway traffic needs suitable measures for access control and control on noise pollution.
- Perception of people about the law and order situation.

  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

  
अपर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपसचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

## Chapter 4: Master Plan

### 4.1 Image and Conceptual proposals of the Township

As a combination of the town planning principles with the new township's physical and social requirements, the proposed layout of Suncity Integrated Township provides a thorough base to achieve a better standard of living. Different land uses have been arranged in a manner that promotes the co-existence of different small-scale communities and services within close proximity, to reduce automobile dependency. Effort has been laid on developing the land such that it meets the requirements of a self-contained township.

*The Township is an interesting amalgam of small residential clusters juxtaposed with open green spaces, institutional and commercial areas. It is a city characterized by a genuine leisure, with element catering to miniature tourism.*

### 4.2 Population Projection

Population projections are based on the G.O. No. - 1559/8-3-23-172part/2016TC, dated 5<sup>th</sup> July, 2023 by the Government of U.P. has been followed (as mentioned in Chapter-2). Accordingly, average gross density has been considered as 750 persons per Ha thus the total population of the project would be 15 thousand. The average household size has been considered as 5 persons per household.

### 4.3 Land use Plan and Land use Distribution

Based on the concept of the township and the planning parameters the Layout of Suncity Integrated Township has been proposed and the table 4.2 describes the different land uses with area and their respective percentages to the total site area.

**Site Area = 71.161 acres**

**Area in LMC Land = 0.776 acres**

**Total Site Area = 71.161+0.776 = 71.937 acres**

**Area in Masterplan Road = 1.60 acres**

**Net Planned Area = 71.937-1.60 = 70.337 acres**

Sl. No.	Land use	% of Land use as per the GO	Proposed Land-use in the Development Area	
			Area in Acre	% to the Total Area
1	Residential	Max. 50%	26.121	37.1%
2	Mixed Use	Max. 20%	0	0%
3	Commercial and offices	Max 10%	7.032	10.0%
4	Industrial (pollution free), Public and Semi-public, Recreational/ Entertainment, institutional, Ashram	Min. 10%	7.157	10.2%
5	Green cover, Parks, Open spaces, Playgrounds & Water bodies	Min. 15%	10.764	15.3%
6	Transport & Communication, Parking	Min. 15%	18.313	26.1%
7	Ashram		0.95	1.3%
<b>Total Proposed Area</b>			<b>70.337</b>	<b>100.00%</b>

Table 4.2 Proposed Land use Distribution in Suncity Integrated Township

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

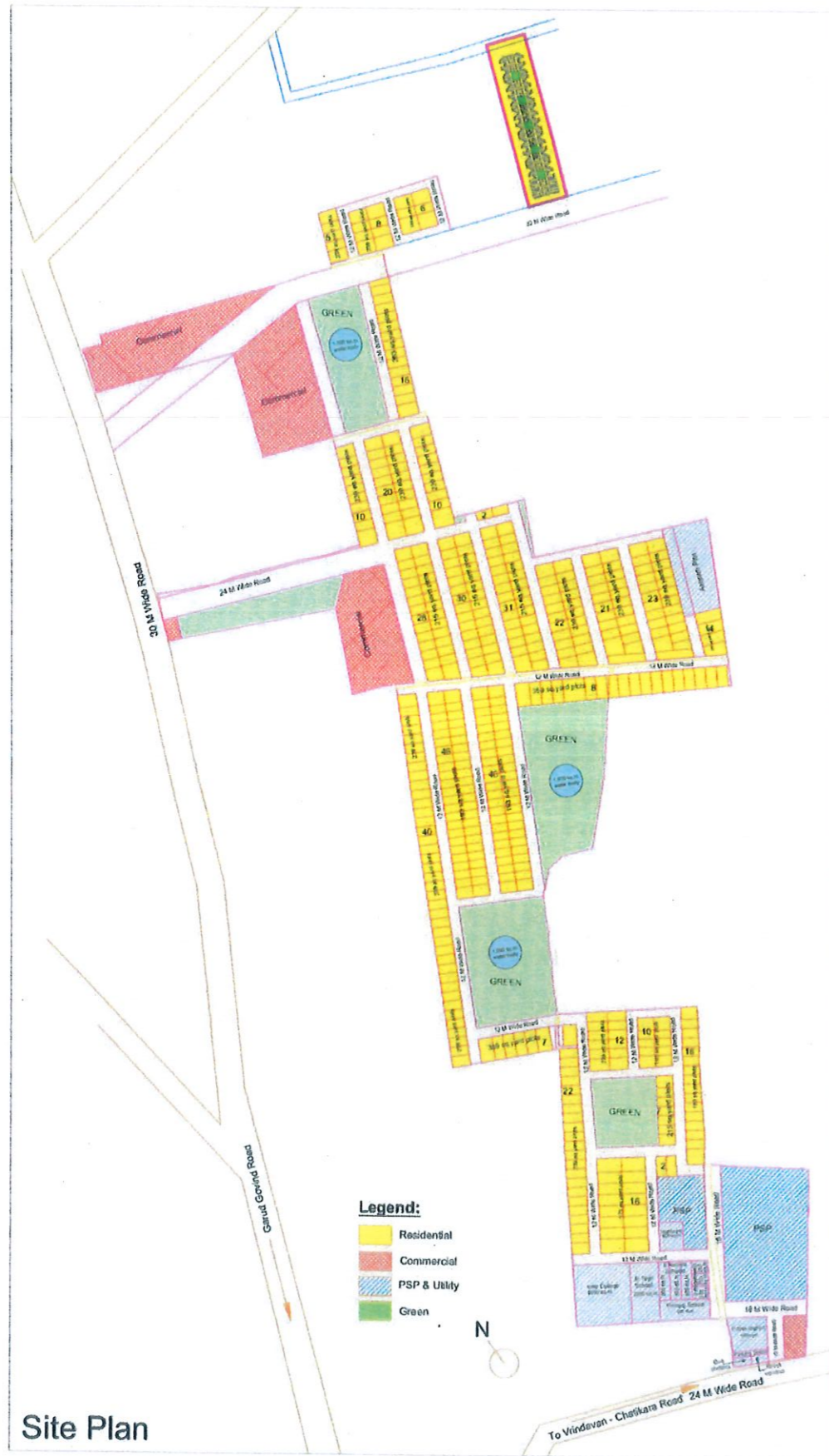
अवैर अभियन्ता

नगरनियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

उपमह्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा



**4.3.1 Residential**

The net residential area usable in the Layout is 26.921 acres however; the gross area earmarked is higher considering the neighborhood level roads, open spaces, parks, educational and health facilities and utilities which would be designed in detail during Layout Plan stage. Each residential sector has been proposed as a self-sufficient unit with supporting facilities and amenities. Variety of housing typologies ranging from luxurious villas to bungalows (Kothis/ Havelis) and independent floors.

Mandatory provision as per the industries norms and guidelines for Economically Weaker Section and Low-income Group with 20% housing stocks (10% each for EWS and LIG) have been planned as builtup dwelling units. As mention in the GO/policy, the allotment of houses for the above categories shall be through MVDA/Government of UP.

Plotted development with plot area ranging from 150 sq.m to 300 sq.m is being developed so as to accommodate the housing needs of different section of society.

All the residential areas have been arranged in such a manner that the total population can be divided into small gated communities which have access to the services and neighborhood facilities. Care has been taken to separate the residential areas from other activities.

**RESIDENTIAL TYPOLOGIES**

		<p><b>Townhouses</b></p>
		<p><b>Single Family Semi-</b></p>



For Suncity Hi-Tech Projects Pvt Ltd

Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
म० वृ० वि०  
मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

सुविध  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

सुपरवाइजर  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

*Brij Kumar*  
**Brij Kumar Srivastava**  
Architect  
CA/2007/40587

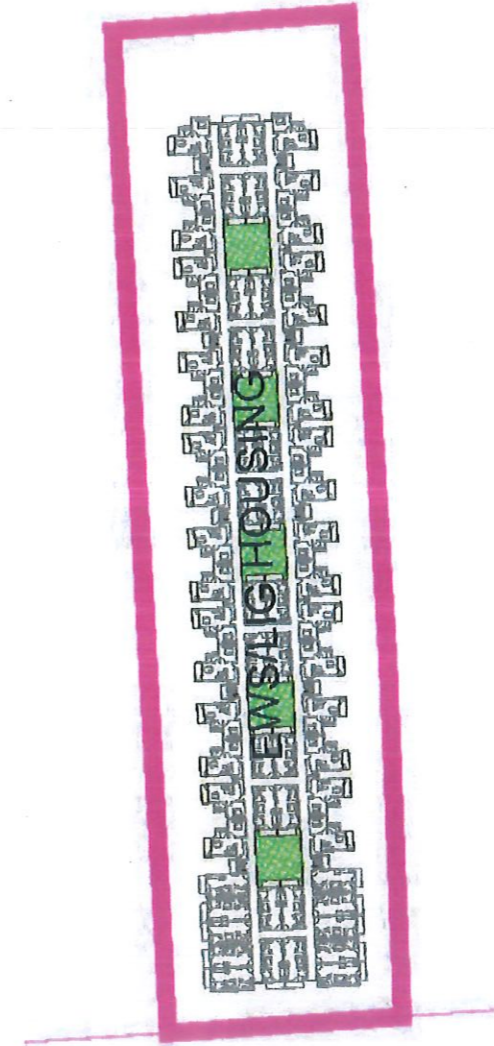
## 4.3.1.1 EWS And LIG

Mandatory provision as per the industries norms and guidelines for Economically Weaker Section and Low-income Group with 20% housing stocks (10% each for EWS and LIG) have been planned as builtup dwelling units. As mention in the GO/policy, the allotment of houses for the above categories shall be through MVDA/Government of UP.

PLOT DETAILS					
Size	Area in Sqm	No. of Plots	No. of Dus/ Plot	Persons/ Du	Population
12X26	312	43	5	5	1075
10X22	220	16	4	5	320
10 X 20	200	201	4	5	4020
10X18	180	98	4	5	1960
9 X 18	162	122	4	5	2440
<b>Total</b>		<b>480</b>			<b>9815</b>
<b>Area of Plots</b>		<b>26.921 acre</b>			
<b>Achieved Dus</b>		<b>1963</b>			
<b>Total Area of Plots</b>		<b>26.921 acre</b>			
<b>Total No. of Plots</b>		<b>480</b>			
<b>Total No. of DU</b>		<b>1963</b>			
<b>Total Population</b>		<b>9815</b>			

EWS/LIG Calculation					
Total No. of Residential Plots (achieved) in 70.337 acre				480	Plots
Total No. of DU (Details in Density Calculation Chart)				1963	DU
Required No. of EWS/LIG @ 20% of DU				393	Flats
LIG Flats provided				147	Flats
EWS Flats provided				147	Flats

EWS and LIG has been provided as a group housing on land area 1.92 acre.




30 M Wide Road


  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

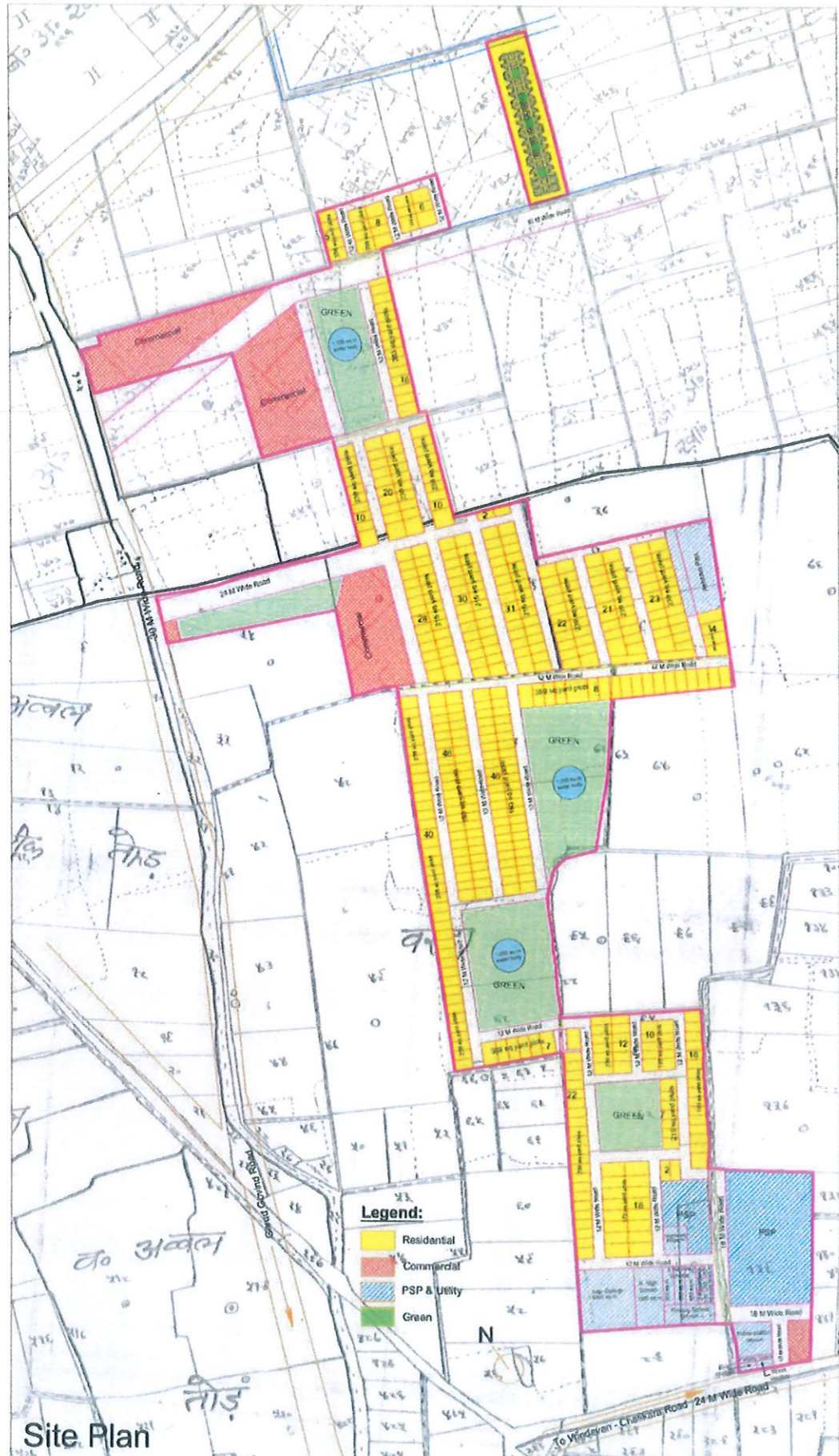
  
अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
साधक  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा



Site Plan

Layout Plan with Khasara Overlap

For Suncity Hi Tech Projects Pvt. Ltd

Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

*Brij Kumar Sriyastava*  
**Brij Kumar Sriyastava**  
 Architect  
 CA/2001/40587

*[Signature]*  
 नगर नियोजक  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 अधिशासी अभियन्ता  
 म० वृ० वि० प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 सचिव  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 उपाध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

**4.3.2 Commercial**

The commercial development have been proposed at neighborhood level and mostly accessible from the main Garud Govind road so that the people from outside also can avail the facilities.

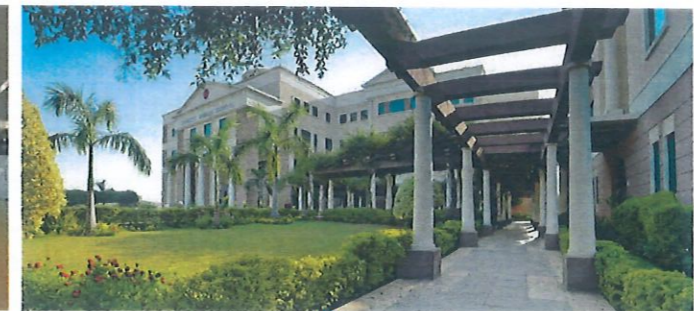
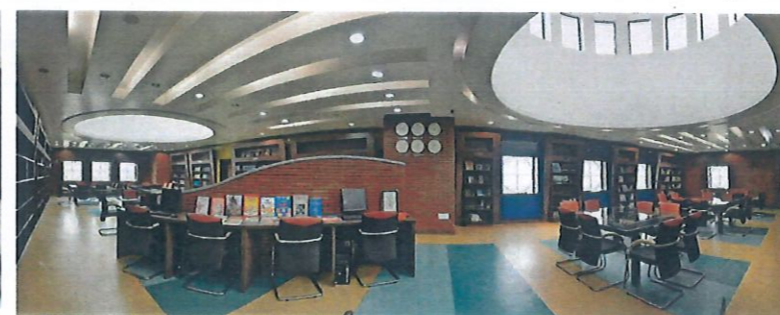
The neighborhood level shopping has been given a character of street shopping comprising both formal and informal facilities.



**4.3.2 Public and Semi - public**

This part of the report includes all the basic amenities at a project level such as schools, colleges, hospital, recreational facilities, etc. The requirements, standards and norms have been followed according to guidelines and norms of 'Mathura- Vrindavan Master Plan- 2021' and 'Building Byelaws - 2009' Mathura and Vrindavan Development Authority (MVDA). The total area for public and Semi-public, Recreational & Industrial have been estimated as 7.157 acres, which accounts to be 10.2% of the total site area. All the facility are proposed in such a way that it can be accessible from outside without disturbing the residential area.

Nursery School/primary school are planned to be located at strategic locations within the residential area. Apart from this health centre, community halls are provided near the Garud Govind road so that least hindrances to be faced by the residential sector.



*Brij Kumar Sriyastava*  
**Brij Kumar Sriyastava**  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

*[Signature]*  
 Authorised Signatory

*[Signature]*  
 अवर अभियन्ता

*[Signature]*  
 नगर नियोजक  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 अधिशारी क्षमियन्ता  
 म० वृ० वि० प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 साचिव  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 उपाध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

Table 4.3 details of all the facilities with their requirements in number and area.

Sl. No.	FACILITIES	MINIMUM AREA	POPULATION @	Required in Numbers	Provided in numbers	
<b>A</b>	<b>EDUCATIONAL</b>					
1	Nursery School	500 sqm.	2500	6	6	Shall be provided at the neighborhood level, within the gross residential land-use shown in the master plan.
2	Primary School	1000 sqm	5000	3	3	
3	Aangan Baadi	250 sqm	5000	3	3	
4	Junior School/ High School	2000 sqm	7500	2	2	Shall be provided at the sector level, within the gross residential land-use shown in the master plan.
5	Inter College	4000 sqm	10000	1	1	
<b>B</b>	<b>HEALTH</b>					
1	Health Centre	800 sqm	15000	1	1	Shall be provided at the neighborhood level, within the gross residential land-use shown in the master plan.



*Brij Kumar Sriyastava*  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech

At [Signature] ed Signato

अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

सर्विस  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

सुभाष्यस्त  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

SI. No.	FACILITIES	MINIMUM AREA	POPULATION @	Required in Numbers	Provided in numbers	
<b>C</b>	<b>TELECOMMUNICATION AND OTHER SERVICES</b>					
1	Sub- Post office	100 sqm	10000	1	1	Shall be provided as per the requirement of the respective department at the neighborhood level, with-in the gross residential land-use shown in the master plan.
2	Police chwoky (including staff residences)	1500 sqm	15,000	1	1	
<b>D</b>	<b>FIRE &amp; FACILITIES</b>					
1	Computerized Rail Reservation counter	50 sqm	15000	1	1	Shall be provided as per the requirement of the respective department at the neighborhood level, with-in the gross residential land-use shown in the master plan.
2	ATM with Extension counter	81 sqm	15000	1	1	
	(I) Counter Floor Area	75 sqm				
	(II) ATM Floor Area	6 sqm				



*Brij Kumar Sriyastava*  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd

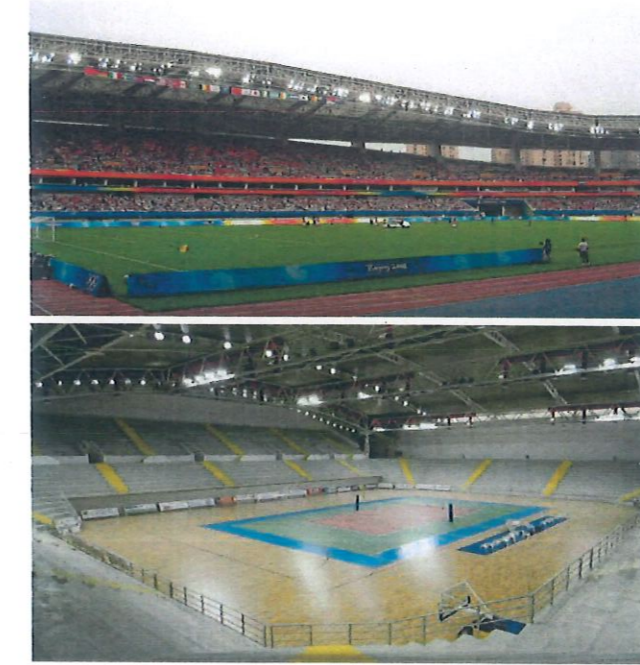
*[Signature]*  
Authorised Signatory

*[Signature]*  
नगर नियोजक  
मं वृं विं प्रां  
मथुरा

*[Signature]*  
अधिशारी अभियन्ता  
मं वृं विं प्राधिकरण  
मथुरा

*[Signature]*  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

*[Signature]*  
सपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा



SI. No.	FACILITIES	MINIMUM AREA	POPULATION @	Required in Numbers	Provided in numbers
H	<b>SPORTS ACTIVITY</b>				
1	Neighbor-hood Sports Centre	1.5 ha	15000	1	1

Note: ATM/ Rail reservation counters shall be provided in the commercial areas.

*Brij Kumar Srivastava*  
**Brij Kumar Srivastava**  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tec.

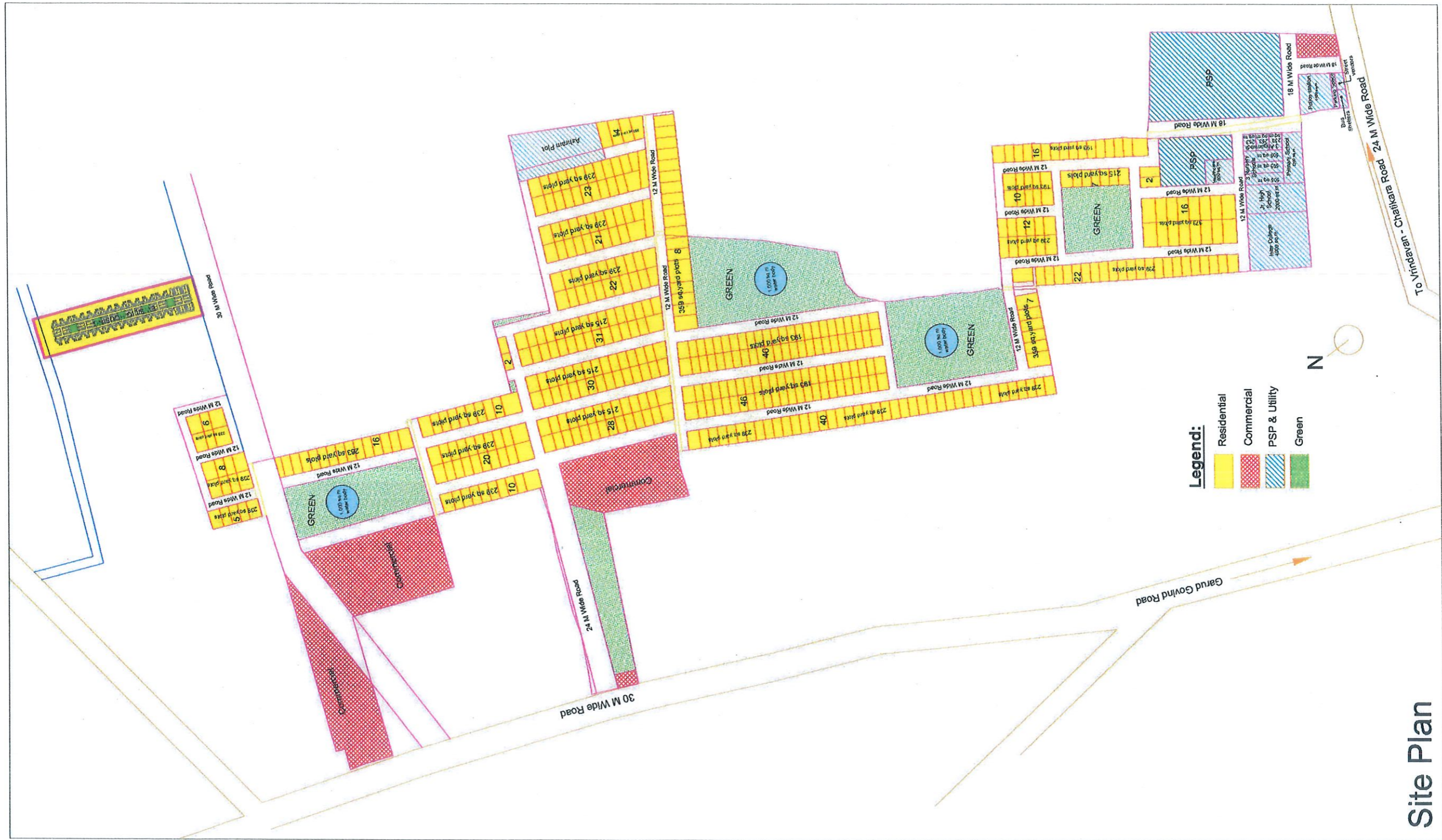
*[Signature]*  
 Authorised Signatory

*[Signature]*  
 नगर नियोजक  
 ग० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 सचिव  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 उपाध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा



**Legend:**

- Residential
- Commercial
- PSP & Utility
- Green

**Plan Showing PSP, Bus Shelter, Parking, Space for Street Vendors & 1% Water Bodies**

*Brij Kumar Srivastava*  
**Brij Kumar Srivastava**  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Pvt. Ltd.  
*Brij Kumar Srivastava*  
 Authorized Signatory

नगर नियोजक  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

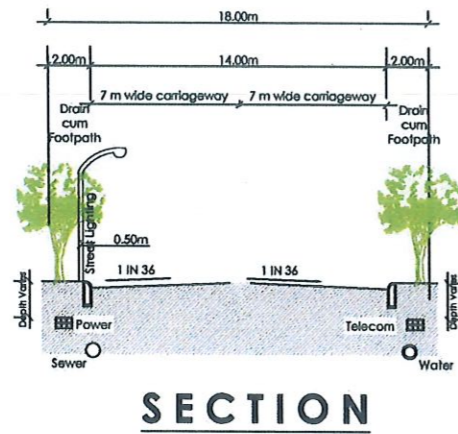
अधिशारी अभियन्ता  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 सचिव  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

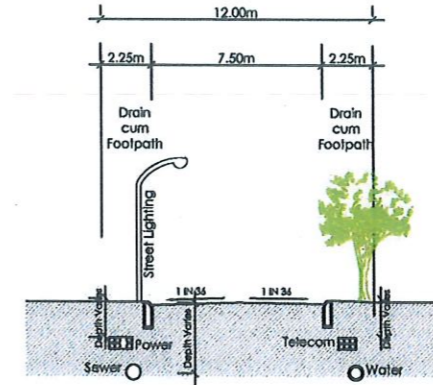
*[Signature]*  
 उपाध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

### 4.3.3 Traffic Plan/Circulation

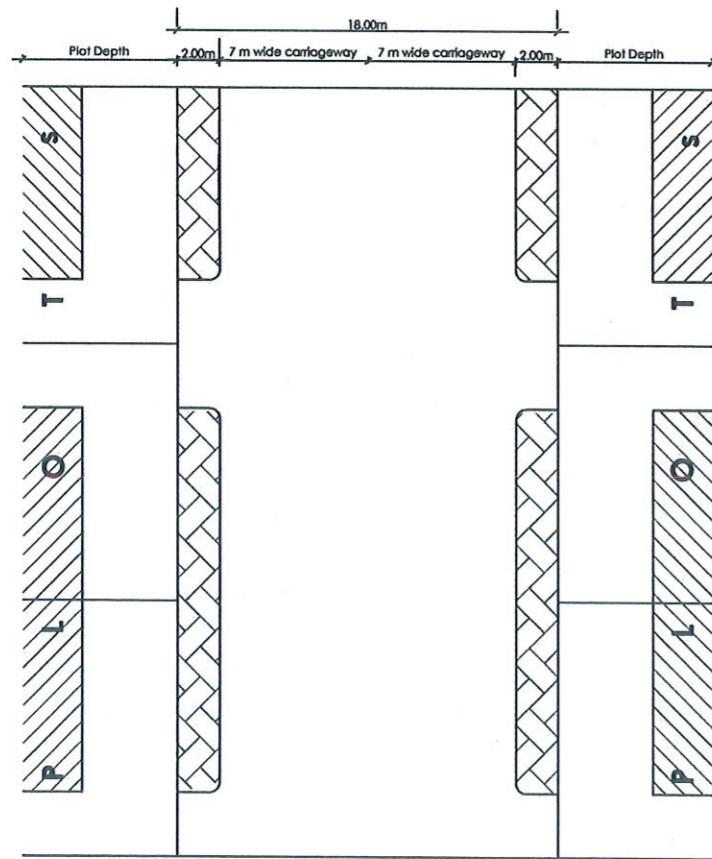
The project's transportation network is designed with a clear road hierarchy. It is accessed via a 24-meter-wide Main Garud Govind Road, which leads to an 18-meter-wide entrance road. From the entrance, all internal roads within the township are 12 meters wide. Special care has been taken for the pedestrian movements inside the township, so that the residents would not be interrupted by the mass traffic along the major roads. The transportation network has been planned considering the existing roads running through the township.



**SECTION**

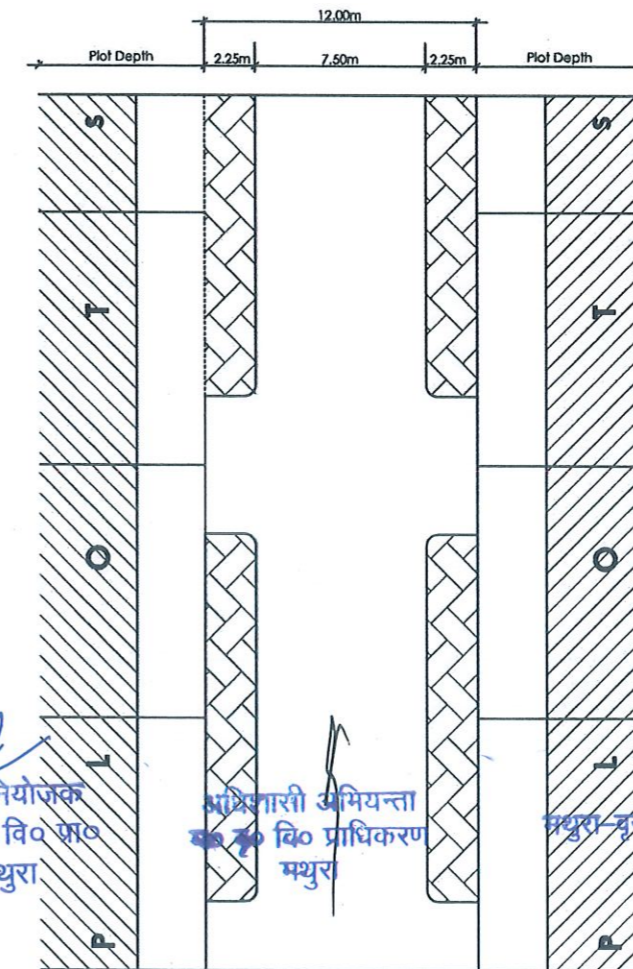


**SECTION**



**PLAN**

18 m. WIDE ROAD



**PLAN**

12 m. WIDE ROAD

*Brij Kumar Srinivasa*  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
 म० वृ० वि० प्र०  
 मथुरा

आधिकारसी अभियन्ता  
 म० वृ० वि० प्राधिकरण  
 मथुरा

अधिव  
 मथुरा-कुन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

उपाध्यक्ष  
 मथुरा-कुन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

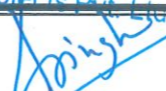
### Pedestrian Movement

Uninterrupted pedestrian movement has been designed into residential sectors. The dwellings have two kinds of contexts i.e. a vehicular front and a pedestrian front. The open spaces are proposed to be inter connected that further link up with the different neighbourhoods allowing the inhabitants to reach most parts and most facilities in the township on foot. It also affords long walks that are replete with schools, gardens, convenient shopping areas, and other public areas of interest. Segregated Cycle tracks with suitable gradients have been provided

### Barrier Free Environment

The master plan ensures complete access for the physically challenged & the aged to the entire public domain i.e. all public and semi public buildings, facilities and open spaces and the various features there in. Guidelines and policies formulated by the Central Public Works Department (CPWD) are being followed in achieving this. Further, the battery operated, non-polluting vehicles/ carts help the physically challenged and the aged to traverse the Entire Township and assorted facilities.

  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.  
  
Authorised Signatory

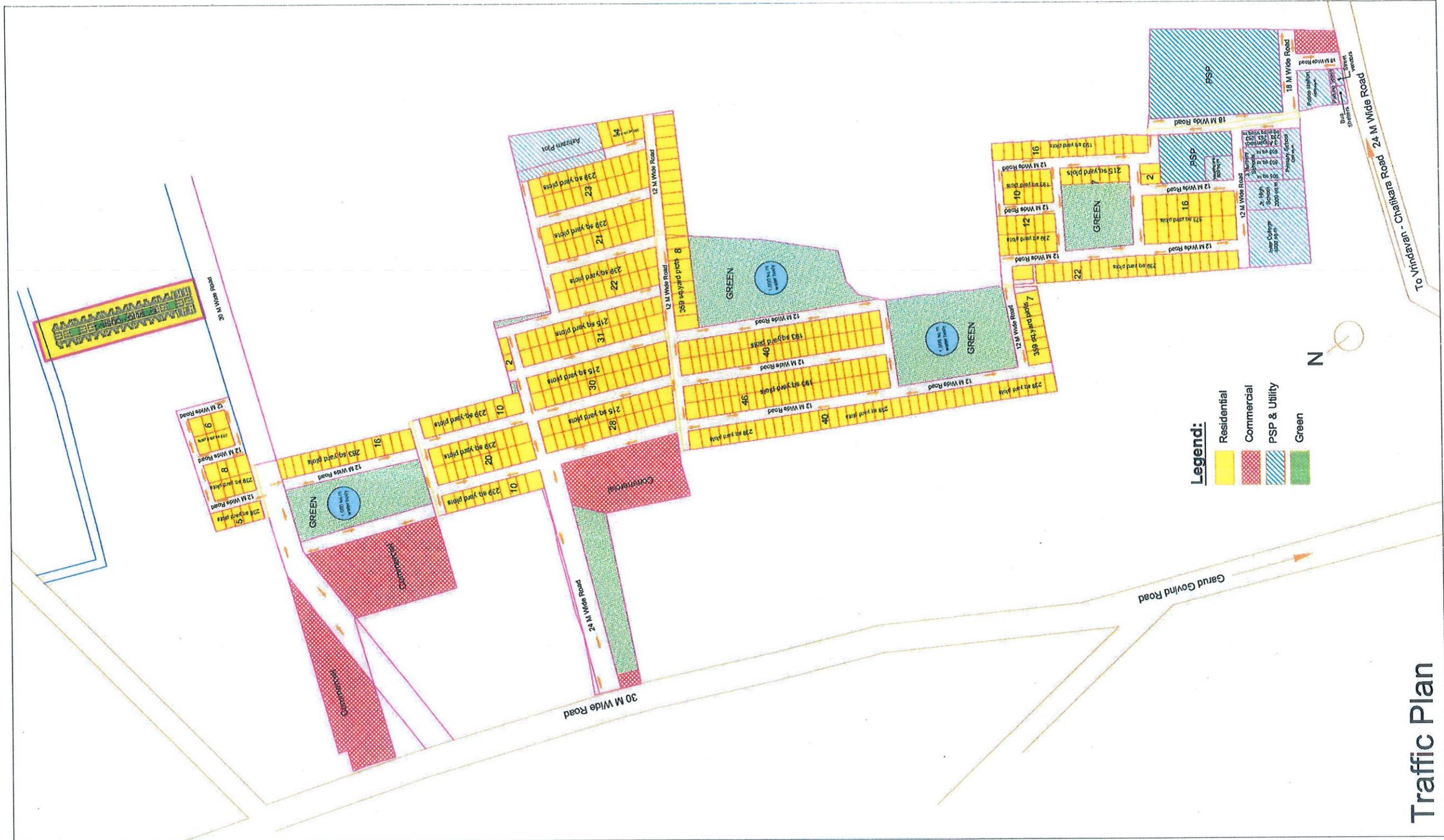
अवध अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
अधिकारी  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
रा



**Legend:**

- Residential
- Commercial
- PSP & Utility
- Green

Traffic Plan

*Brij Kumar Srivastava*  
**Brij Kumar Srivastava**  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity H.

*[Signature]*  
 Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

*[Signature]*  
 नगर नियोजक  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 अधिशारी अभियन्ता  
 म० वृ० वि० प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 सचिव  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 उपाध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

#### 4.3.5 Landscape policies

- The linear spaces -open areas between the streets are to be optimally paved for pedestrian movement.
- The plazas –open spaces between and different blocks – to be as paved areas with intermittent green at various levels.
- The linkages between the blocks and towards streets and parking lots to be in accordance with the architectural design incorporating features which have a similar design vocabulary.
- The views towards the green and water bodies to be expansive and continuous from podium and intermittent from roads.
- Open spaces to follow a hierarchical system of chain of small open spaces between residential blocks flowing into medium spaces of gardens which in turn connect to large park areas along water front.
- Pathways and promenades to be shaded with large evergreen trees
- Parks to have a mix of deciduous, semi deciduous, flowering and evergreen trees
- Smaller spaces to be accent planted with clusters of ornamental trees
- Shrubbery to be used liberally as masses and not as hedges along paths or as sculptural for themed gardens.
- Shaded areas to have hardy ground cover and shade loving plants.
- Palms to be sparingly used along water bodies, in combination with varied foliage, or as accent plants.
- Residential streets to have ornamental planting and intermittent high canopy trees.
- Parking areas to be effectively screened off with thick buffer planting.
- Areas of parks to have pockets of thick groves of evergreen trees preferably toward the south west side.
- The overall landscape design should reflect the themed architectural vocabulary in terms of paving, cladding materials, site furnishings and lighting.

#### Water Bodies

- As per the GO No. 1184/Eight-3-21-167 part/18, dated 8<sup>th</sup> April 2021, It is mandatory to provide water bodies @ 1% of the total project area in park and open spaces.
- In proposed landscape design, the above mention criteria have been considered.
- 0.7 acres of Water bodies shall be provided in the proposed plan.

#### Plantation


##### A. Site Boundary/ Peripheral Areas

##### PLANTATION PARAMETERS

- Visual and sound buffer
- Filtered views along east, NE side
- Backdrop/internal structural hierarchy


For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशासी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

- Seasonal change

**Proposed Tree Species for Site Boundary Peripheral Areas**

Botanical name	Common name	Physiognomy	Height / spread, shape	Characteristics
Allanthurus excelsa	Mahaneem	Deciduous	12 – 15 m, 8 – 10m dia, Rounded	Small, white or yellowish flowers.
Alstonia scholaris	Chattin saptparni	Evergreen and ornamental	Large spreading 15 – 20 m, 6 – 8 m dia, Oblong	Bears creamish white flowers in October to December. Foliage ornamental
Azadirachta indica	Neem	Deciduous	10 – 15 m, 6 – 8 m dia, Rounded	Dense foliage, flowers are pale white and scented, shady tree
Casuarina equisetifolia	Beef - wood	Partially deciduous	12 – 20 m / 6 – 10 m dia., Pyramidal	Exotic graceful branches
Dalbergia sissoo	Shisham	Deciduous	10 – 15m, Irregular	Hardy tree, good for shade and wood.
Gravillea robusta	Silver - oak	Evergreen	10 – 30 m / 3 – 10 m dia., Pyramidal	Exotic. Rapidly growing graceful tree, beautiful silvery leaves
Pterospermum acerifolium	Kanak champa	Evergreen, moderately shady	15 – 20m / 5 – 8 m dia, Rounded	Loose and straggly sweet-scented flowers, branches and large rounded leaves
Spathodea campanulata	Fountain tree	Semi-evergreen	10 – 15 m, 6 – 8 m dia, Rounded	Yellow flowers, extremely hardy. Used for scenic plantation.



For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

मठ वृं विं  
मथुरामथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुराBrij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुराउपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

## B. Roadside Stretches


## Proposed Tree Species for Roadside Stretches


Botanical name	Common name	Physiognomy	Height / spread, shape	Characteristics
Alstonia scholaris	Chattin saptparni	Evergreen and ornamental	Large spreading 15 – 20 m, 6 – 8 m dia, Oblong	Bears creamish white flowers in October to December. Foliage ornamental
Anthocephalus cadamba	Kadamb	Evergreen	20 – 30 m, 8 – 10m dia, Oblong oval crown	Glossy leaves, creamish white colour blooming from June to August.
Cassia fistula	Amaltas	Deciduous	8 – 12 m/ 3 – 5 m dia, Rounded	Hardy, looks attractive when blooms.
Colvillea racemosa	Cotton tree	Flowering tree	10 – 12 m, Rounded tree	Bears flowers in April-May.
Delonix regia	Gulmohar	Deciduous	10 – 15 m, Umbrella crown tree	Very hardy, shady tree. fern leaves.
Ficus infectoria	Chilkan	Deciduous shady	10 – 20 m / 8 – 12 m dia	Copper coloured foliage in April, shady and hardy tree. Leafless in March
Peltophorum pterocarpum	Yellow gulmohar	Deciduous	10 – 15m	Naturalized large tree with feathery leaves. Golden-yellow flower during summer and rainy season.
Schleichera trijuga	Kusum	Deciduous shady	15 – 20 m, 4- 6 m dia, Rounded	Leaves become red in March-April and in June-September. Heavy leaf shedding.
Spathodea campanulata	Fountain tree/Pichkari	Semi-evergreen	10 – 15 m, 6 – 8 m dia, Rounded	Yellow form, extremely hardy. Used for scenic plantation.
Terminalia arjuna	Arjuna	Deciduous	15 – 25 m, 8 – 10m dia, Oval crown tall tree	Leaves broad and glossy green. White flowers in November to January. hardy tree.

  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

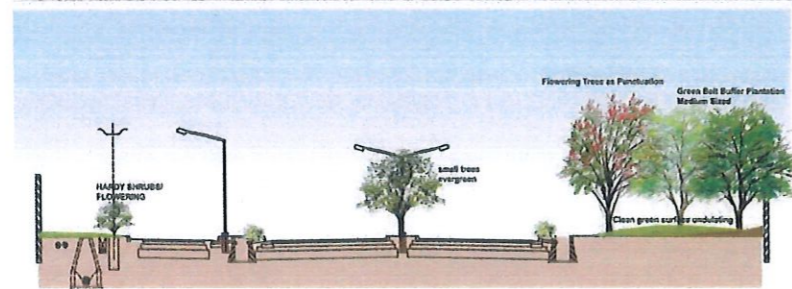
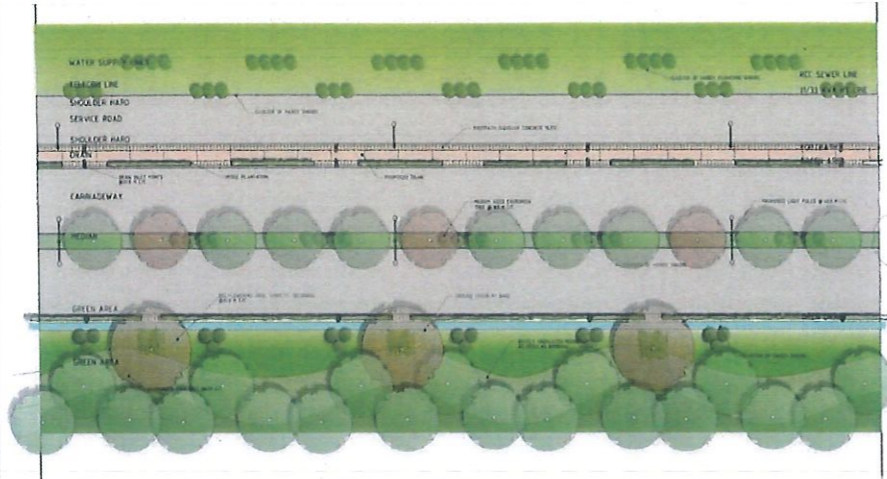
  
Authorised Signatory

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
साचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा



Typical road edge treatment with mass-planting



Structured Plantation



URBAN LANDSCAPE EXPERIENCE

*Brij Kumar Srivastava*  
**Brij Kumar Srivastava**  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

*Authorised Signatory*  
 Authorised Signatory

*नगर नियोजक*  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*अधिशारी अभियन्ता*  
 म० वृ० वि० प्राधिकरण  
 मथुरा

*उपाध्यक्ष*  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

*उपाध्यक्ष*  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

**4.3.6 Industrial**

The industrial area shall have non-polluting industries like IT parks, business parks, Gaushalas – animal husbandry & dairy farming, Fruit and Milk products processing. This would also include Organic farming, Floriculture and Fruit Orchids.

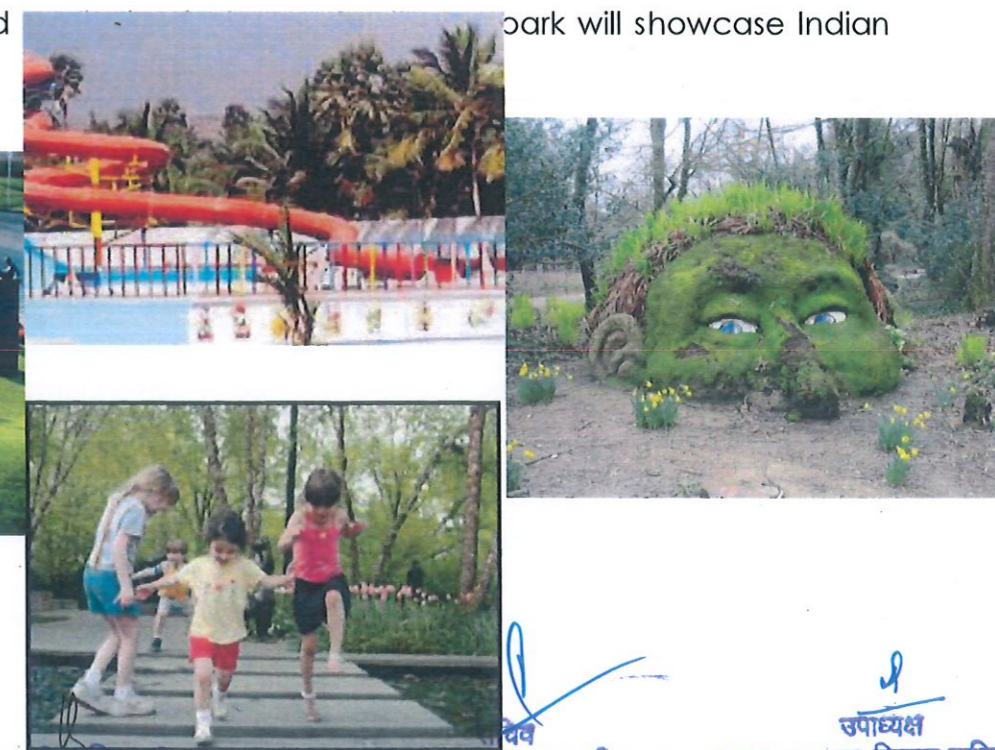
The business park will consist of non-polluting industries and business that engage high technology, research and development, high value added knowledge intensive activities. The emphasis on development of the business park will be on its landscaping, quality building designs and provision of amenities.

**4.3.7 Recreational/ Entertainment**

Tourism is considered to be a major component of the future city. The city would have a Theme park as its prime recreational element with different facilities such as Amplitheatre, cultural and performance centre, recreation grounds, SPA, Yoga and meditation centers, artisan's villages, theme forests and gardens, cultural infotainments will act as major tourist attractions for the future city.

- Theme Park
- Exhibition Ground
- Amusement Park
- Urban Haat
- Festival Grounds, Ramlila Maidan
- Open Air Theater
- Leisure Parks
- Theme park

This will provide state of art multifaceted infotainment experience. It will comprise of theme halls, museums, and folklore and mythology in an interactive environment.



park will showcase Indian



Dairy farming

Fruit orchids

Animal husbandry

Organic farming

Floriculture

Herbal parks

*Brij Kumar Srivastava*  
**Brij Kumar Srivastava**  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity Integrated Township Pvt. Ltd.

*[Signature]*  
 Authorised Signatory

*[Signature]*  
 अवर अभियन्ता

*[Signature]*  
 नगर नियोजक  
 म० व० वि० प्रा०  
 मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
 म० व० वि० प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 उपोध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 उपोध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

## Chapter 5: Physical Infrastructure

### 5.1 Introduction

This section of the report contains the proposed details of all the service facilities, which are to be integrated within the site. The various services detailed in this section are as follows:

- Roads and Pavements
- Water Supply and Distribution System
- Sewage System and Disposal
- Storm Water Drainage System
- Rain water Harvesting
- Solid Waste Management
- Power Supply System
- Telecommunication: Hi-tech facilities like Optical Fibre, WI-Fi.
- Piped LPG etc.
- Centralized security systems (CCTV, Access control system etc)

The infrastructure with respect to water supply, sewerage, drainage, solid waste disposal, power supply & road network shall be provided with standards in conformity to the concerned departments like: Uttar Pradesh Power Corporation, Uttar Pradesh Jal Nigam, Indian Road Congress etc. at State and Central level.

### 5.2 Power Supply System

This detailed project report aims to recommend effective and efficient Power Distribution System, Telecom Network, Street Lighting and other related electrical services.

#### 5.2.1 Design Parameters

Electrical Load Calculation is based on the following unit loads:

##### I. Residential:

10 sq.m : 0.5 KW

**Demand Factor: 50%**

##### II. Commercial and Offices:

10 sq.m : 1.5 KW

**Demand Factor: 75%**


##### III. Public and Semi-Public:


10 sq.m : 1.5 KW

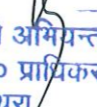
For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd

Authorised Signatory

  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

  
जयदेव अग्रवाल

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

**IV. Industrial:**

10 sq.m : 1.5 KW

**Demand Factor: 75%****Overall Diversity for transformer sizing has been considered as 80%****Note:**

1. A/C load for Commercial & Public - Semi Public areas are covered in the above.
2. In case of residential window / split A/C units have been considered.

**5.2.2 Project Load Requirement**

Based on the design parameters enumerated above, the project load requirement shall be as follows:

Sr. No.	AREA	CONNECTED LOAD	DEMAND LOAD	TRANSFORMER CAPACITY
1)	RESIDENTIAL	6.11 MW	3.06 MW	4244 KVA
2)	COMMERCIAL, Public/ Semi Public & INDUSTRIAL	8.55 MW	6.42 MW	8910 KVA
4)	WATER SUPPLY	0.15 MW	0.075 MW	50 KVA
5)	STREET LIGHTING	0.01 MW	0.005 MW	100 KVA
	<b>GRAND TOTAL</b>	<b>14.82 MW</b>	<b>9.56 MW</b>	<b>13304 KVA</b>
		<b>Say 15 MW</b>	<b>Say 10 MW</b>	<b>Say 14 MVA</b>

**5.2.3 Source of Power**


It is proposed to obtain power at 11 KV initially through overhead line from Uttar Pradesh Power Corporation, to cater the initial load requirement.

  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Integrated Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

## 5.2.4 External-Lighting

### I. External Lighting Design

- It is proposed that lighting shall be done with LED fixtures to distinguish the township from rest of the area for its uniqueness of concept.
- Local road of 24/12 meters wide and below shall be illuminated with LED lamps fixture with Solar Power.

### Design Parameters:

Following design parameters are considered for lighting design of roads so as to provide soothing effects to eyes while driving.

Average lux level on Main Road / Carriageway	:	45 Lux
Average lux level on Road for Pedestrian / Road for Mixed use	:	45 Lux
Uniformity of illumination (Ratio of minimum lux level to average lux level of road):		40%
Diversity of illumination (Ratio of minimum lux level to average lux level of road)	:	20%

## 5.2.5 Solar Power

Integrating solar power into a township is a progressive and sustainable solution to meet the growing energy demands while minimizing environmental impact. By harnessing the power of the sun, a township can move towards greater energy independence, reduce its carbon footprint, and foster a more sustainable living environment for its residents.

A comprehensive approach can help ensure that solar energy is harnessed efficiently and effectively to meet the energy needs of the community while promoting sustainability.


1. Conducting an Energy Assessment
2. Identifying Suitable Solar Site
3. Selecting right Solar Technology
4. Installing Solar Power System
5. Promoting Community Awareness and Engagement


Providing solar power in the township is an essential investment in both the present and future. It supports sustainability, reduces costs, enhances energy security, and improves the overall quality of life for residents. By embracing solar energy, the township not only meets its immediate energy needs but also sets the foundation for a greener, more resilient community.

  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

  
अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा



For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

*[Signature]*  
 Authorised Signatory

*[Signature]*  
 नगर नियोजक  
 अवर अभियन्ता म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 सचिव  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 Brij Kumar Srivastava  
 Architect  
 CA/2007/40587

*[Signature]*  
 उपाध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा



For Suncity Hi-Tech

Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

### 5.3 Water Supply and distribution

#### 5.3.1 Introduction

Three qualities of water are proposed to be supplied potable water, unfiltered water and re-cycled water.

#### (A) Scope of Work

- Source Development
- Treatment
- Storages
- Distribution system as per supply and demand

#### (B) Approach for Planning

Considering the nature of activities to be conducted and the type of buildings to be developed within the master plan, our efforts in the approach for the planning of various systems, shall include the following considerations:

- There shall be enough safe, clean and potable domestic water on a continuous basis to every user all the buildings.
- To plan the systems in such a way as to minimize the energy requirements.
- To make the entire system efficient and cost effective.
- To have proper operation and maintenance system, which could be controlled centrally and efficiently.
- To create minimum nuisance and disturbance to the environment.
- To assist in the development and aesthetic value of the environment and landscaping of the project.
- To use Standard Engineering Practices.

#### 5.3.2 Population and Water Demand Calculations

Following Standards Have Been Used To Determine the Water Consumption Norms

- Mathura – Vrindavan Masterplan – 2021
- Norms set by Uttar Pradesh Jal Nigam
- Norms set by Central Ground Water Board
- National Building Code – 2005
- Building Bye-Laws – 2000 (Mathura Vrindavan Development Authority)
- Manual on Water Supply & Treatment by Ministry of Works & Housing, N. Delhi.
- Handbook on water supply and drainage SP:35(S&T) -1987 by the Bureau of Indian Standards.
- NCR Planning Board
- Our experience for similar projects.


  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशासी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा



SYMBOL	PIPE SIZE
	100mm DOM. WATER LINE
	VALVE
	VALVE WITH CHAMBER
	EXTERNAL FIRE HYDRANTS

NOTE: All dimensions are in meters (m).	
PROJECT NAME:	INTEGRATED TOWNSHIP
DESIGNED BY:	MASTERS PLAN FOR DOM. WATER SUPPLY SYSTEM
CHECKED BY:	
DATE:	15.04.2025
SCALE:	A1 @ 1:1750
DATE:	15.04.2025
REVISION NO.	RO

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

सपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

Table 5.3.1 Parameters for Population and Water consumption for different types of Land-Use,

S. No.	Application or Usage	No. of Persons / Unit	Domestic Water requirement (lpcd)
1	<b>Residential</b>		
(i)	for D.U's	5 Persons per Unit	135
(ii)	for E.W.S.	5 Persons per Unit	100
2	<b>Commercial</b>	100 Sqft. /person or 10 sq mt. /person	45
3	<b>Educational</b>		
(i)	for International School	4 Sqmt/person	135
(ii)	for Schools etc.	4 Sqmt/person	45
4	<b>Institutional</b>	15 Sqmt/person	45
5	<b>Industrial</b>	10 Sqmt/person	45
6	<b>Hospital</b>	180 sqmt./bed	400
7	<b>Assembly/Entertainment</b>	1.5 Sqmt/person	15

  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

Table 5.3.2: Summary of Calculations of Total Population and Total Water Demand

ZONE	WATER DEMAND (in m <sup>3</sup> /day)
Total Domestic Water Requirements	750
Add Horticultural Water Requirements	50
Add for Industrial Sector Water Requirements	50
Grand Total of Water Demand (in m <sup>3</sup> /day)	850
SAY (in MLD)	0.85


From the above table it is seen that the total water requirement for the township is 0.85 MLD.

### 5.3.3 Water Sourcing

- (A) Underground water
- (B) Rainfall run-off harvesting
- (c) Recycling of treated effluent from STP

### 5.3.4 Water Storage Capacities

- It is proposed to provide a half-day storage capacity to meet the daily water requirements of the master plan area.
- The Underground water storage tank shall be provided to meet a total 70% of the daily water requirements.
- The Overhead water storage tank shall be provided to meet a total of 30% of the daily water requirements.
- **The underground water tank capacity is proposed to 400KLD**
- **Overhead Tank Capacity is proposed to 200KLD**

  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

  
अधिकारी अभियन्ता

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिकारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
सपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

### 5.3.5 Water Treatment

Depending upon the actual quality of water from the various available sources, the exact treatment units shall be provided. However generally the water treatment shall consist of Filtration and Chlorination Units.

### 5.3.6 Water Supply Distribution System

Following criteria's have been considered while designing the height of overhead tank and the distribution system:

- The minimum residual pressure of 22 M at the farthest point of the system considering a maximum of Ground + 3 storeys as the maximum height of the buildings within the masterplan. For the High-Rise Buildings/Units within the masterplan, local storages and booster pumps shall be required.
- The overhead tank on the required staging shall be the main source of water supply and distribution by gravity
- No intermediate boosting in the distribution system, will be provided.
- Network of distribution system is planned on the basis of closed loops, so that a specific pocket gets water from two or three points, in case one pipe is under repair entire distribution system will not be affected.
- Zones shall be provided with necessary provisions of inter-connection.
- The water requirement in various loops are calculated on the basis of norms and guidelines for different sectors. The diameter of pipes are then calculated keeping the velocity within permissible limits of 1 m/s to 2 m/s.
- The network consists of a main Core loop supplying the main water to various laterals, sub-laterals and branch loops of various zones as per requirement.
- Head loss is calculated on the basis of **Hazen and William's** formula.
- Other Design Parameters taken for calculations are given below in Table

**Table 5.3.3: Design Parameters for Distribution System**

Parameters	Design Variable
Peak Factor	3 x Average flow
Hazens and William's Co-efficient	As recommended in the Manual on water supply and treatment
Minimum fire flow in any main	1,800 lpm

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

अवर अभियन्ता

Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

साधिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

Signature

distribution line	
Minimum size in distribution system	150 MM & 100MM

### 5.3.7 Garden Hydrant System

- It is proposed to supply the treated effluent from the Sewage Treatment Plan for irrigation and horticulture through a network of UPVC and HDPE pipe or any other material approved by the concerned department.
- Provision has been made to connect the tubewell rising main with the system, with a view to supply the raw water in case of emergency.
- The pipe network for horticulture purpose shall be laid mainly in the green concentrated areas and for other areas like road side plantation water will be given through tankers after drawing from the nearest garden hydrant chambers on the garden hydrant line. Pumping of water will be done to give pressure of 20-25 psi at the farthest point. Garden hydrant chambers will be provided at 60-90 M spacing or as per requirement.


### 5.3.8 Appurtenances


- Automatic air vent valves (single or double acting) shall be provided at all the high points in the system.
- Scour/ Drain-out valves shall be provided at all lowest points and at tail ends of the system as per site conditions, to drain out water from pipe lines.
- Gate valves with valve chambers having required specifications shall be provided at junctions, intermediate on main line and at branch take off.
- Pressure reducing valves shall be provided in the system at the points wherever required, to reduce the pressure to the safe limit.
- External stand post type fire hydrants as per I.S:908 shall be provided near all public places and on the main lines in the distribution system of the residential area
- Recording type flow meters will be installed on rising main at pump houses on each zone.
- Rising main from tube well
- Rising main from underground to overhead tank and main distribution line from overhead tank to distribution system for consumers
- Anchor blocks and thrust blocks shall be provided at all bends, tees, under the valves and for exposed pipes as per site conditions and bearing capacity of soil.
- Surge arrestors in Rising Main
- Water level indicators in Overhead reservoirs

  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd

  
Authorised Signatory

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सावित्र  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा



For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

## 5.4 Sewage System

### 5.4.1 Introduction

#### (A) Design Brief:

The main component of the sewage systems to be designed are:

- Domestic effluent collection system
- Common treatment plant for treatment for all types of sewage/effluent.

#### (B) Scope of Work

- Collection and conveyance network
- Sewage Treatment Plant
- Re-use and disposal (Treated Sewage Effluent network for Landscaping & Irrigation).

#### (C) Approach for Planning


Considering the nature of activities to be conducted and the type of buildings to be developed within the master plan, our efforts in the approach for the planning of various systems, shall include the following considerations:

- Efficient disposal from of sewage from each plot/unit/building.
- To plan the systems in such a way as to minimize the energy requirements.
- To make the entire system efficient and cost effective.
- To have proper operation and maintenance system, which could be controlled centrally and efficiently.
- To create minimum nuisance and disturbance to the environment.
- To assist in the development and aesthetic value of the environment and landscaping of the project.
- To recycle and reuse the products as maximum as possible
- To use Standard Engineering Practices.

  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्र०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

### 5.4.2 Concept of Sewerage System

The following basic principles have been adopted:

- The domestic sewage from each dwelling unit/commercial areas/ utility areas is conveyed from the branch line to the nearest sub-laterals, then to lateral and trunk line and finally to the domestic sewage treatment plant.
- The treated effluent from the domestic sewage treatment plant will be recycled, by pumping for using it for Irrigation purpose both for Horticulture and Green Area within the township and as well as for the agricultural land outside the township by putting it into the existing irrigation distributaries.

### 5.4.3 Design Parameters

The following parameters given below in Table 5.4.1 have been and will be used for the detailed design calculation of sewerage system:


**Table 5.4.1: Design parameters for Sewerage System**


Parameter	Norm Used
Sewage	80% of Domestic Water Supply
Peak Flow	3 x Average flow
Min. velocity of flow in pipes flowing half full	0.60 m/sec
Max. velocity of flow	3.00 m/sec
Flow conditions in pipes upto 400 mm	0.50 full running
Flow conditions in pipes from 450 - 900 mm	0.80 full running
Minimum depth of Sewer <ul style="list-style-type: none"> <li>• For Branches</li> <li>• For laterals, mains and trunk sewer</li> <li>• As per site conditions, the pipe may be laid on concrete anchor blocks</li> </ul>	1.5M 1.5M
Infiltration Factor	Add 8.33% of Average discharge (for surface run off, subsoil water conditions etc.)
Formula for calculation for design of sewer lines	Manning's formula


  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity H-1

  
Authorised Signatory

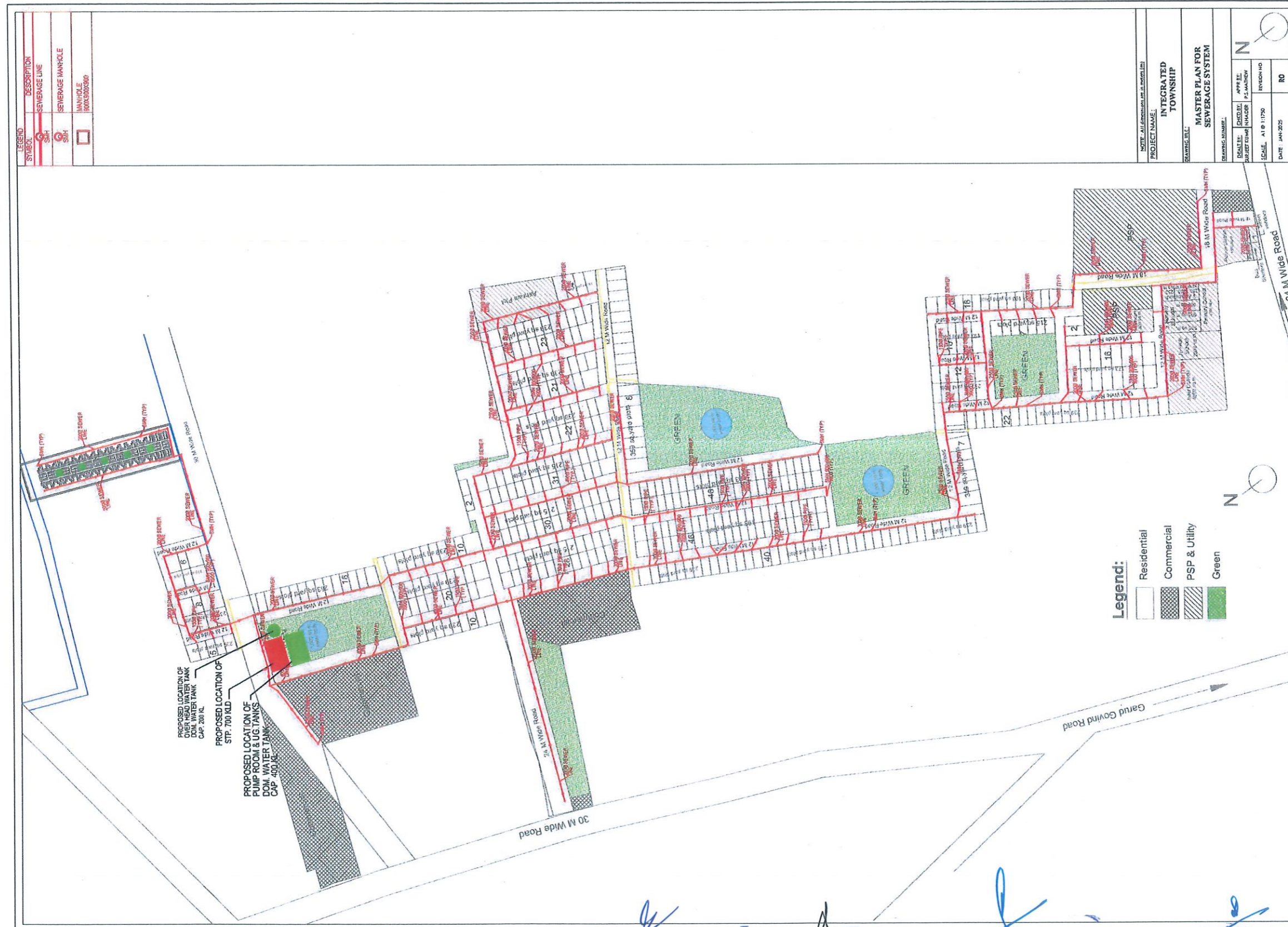
  
अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिष्ठात्री अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
उपनिर्देशक  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा



For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Author Signatory

अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

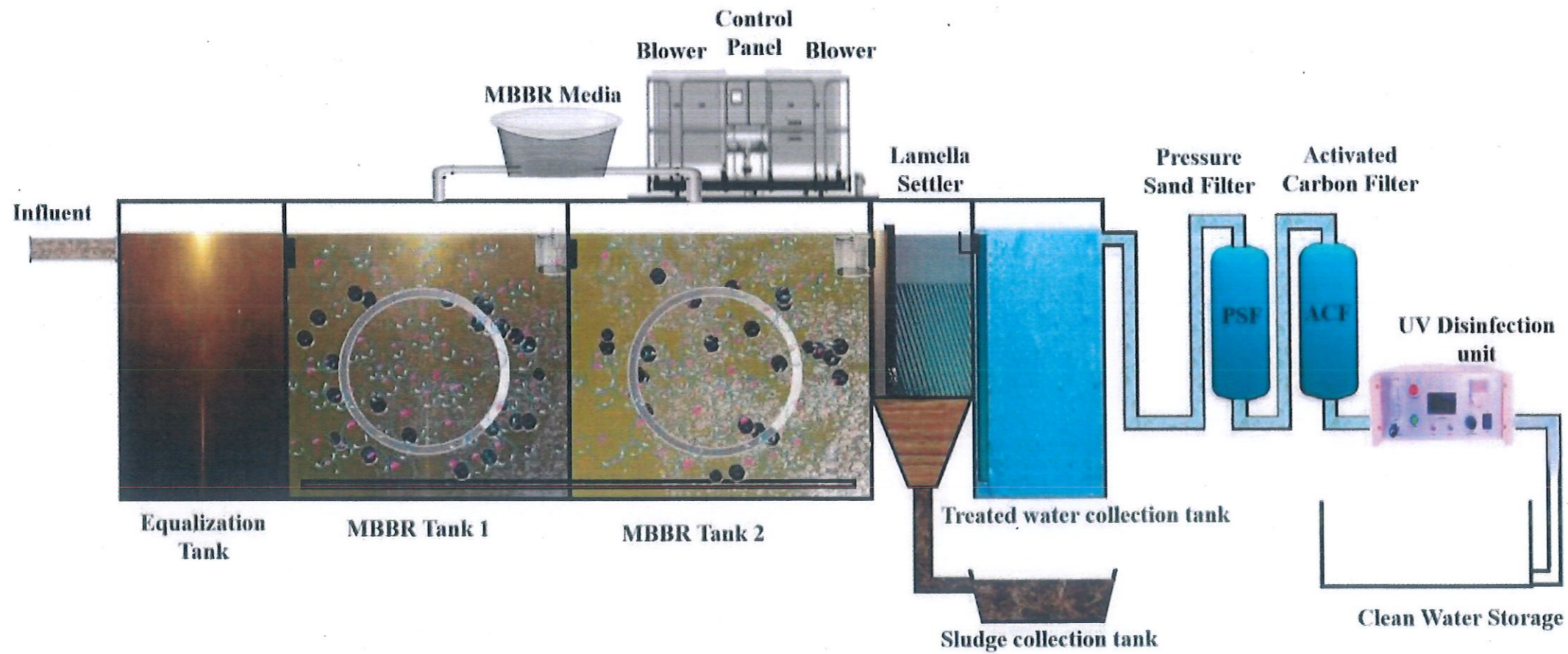
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

5.4.4 Calculations of Sewage Generated

Norms used for the domestic sewage IS 80% of the water for domestic consumption. The total sewage generated as per Table 5.4.2 below.

Table: Summary of Capacities for Sewerage System

Total Daily Domestic Water Requirements	850 m <sup>3</sup> /day
Total Daily Domestic Sewage Generated	680 m <sup>3</sup> /day
<b>PROPOSED CAPACITY OF DOMESTIC STP</b>	<b>0.70 MLD</b>



Moving Bed Bio Reactor

*Brij Kumar Srivastava*  
 Brij Kumar Srivastava  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

*Authorised Signatory*  
 अवर अभियन्ता

*नगर नियोजक*  
 म० वृ० वि०  
 मथुरा

*अधिशारी अभियन्ता*  
 म० वृ० वि० प्राधिकरण  
 मथुरा

*अधिव*  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

*सपाध्यक्ष*  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

## 5.5 Drainage system

### 5.5.1 Introduction

#### (A) Design Brief

The catchment area is restricted to 70 acres for drainage purpose. The general slope of the proposed site is flat. The natural slope of site is towards the South and East. Presently, the rainfall runoff flows through the agricultural land and the natural course of drainage discharges the catchment run-off towards the existing open channel. The flow path of the natural course is shown in the relevant sketch. It is proposed to maintain and utilize the existing course of natural drainage system with only minor re-alignments, for the disposal of the main storm water runoff from the master plan areas as per site conditions.

#### (B) Scope of Work

- Collection, conveyance, disposal and flood control.
- Rainwater Harvesting

#### (C) Approach for Planning

Considering the nature of activities to be conducted and the type of buildings to be developed within the master plan, our efforts in the approach for the planning of various systems, shall include the following considerations:

- Quick disposal of rainwater without flooding.
- To plan the systems in such a way as to minimize the energy requirements.
- To make the entire system efficient and cost effective.
- To have proper operation and maintenance system, which could be controlled centrally and efficiently.
- To create minimum nuisance and disturbance to the environment.
- To assist in the development and aesthetic value of the environment and landscaping of the project.
- To recycle and reuse the products as maximum as possible, i.e. recharging the underground water sources.
- To use Standard Engineering Practices.


### 5.5.2 Concept of Rainwater Disposal

(A) The rainfall run off from all units/buildings, and all other built-up / covered areas is discharged through rainwater down-take pipes into the local catch basins. These catch basins are connected to the nearest peripheral branch drains laid along the adjacent roads. The branch drain carries the water into the lateral/sub-lateral, which in turn carries it to the trunk drains.

  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

अवर अभियन्ता

- (B) The rain water from all open and green spaces flows over the road and enter into the drainage system under the foot-paths or medians (central verge) as the case may be, through the vertical opening provided in the road curb. These drains also discharge the runoff into the nearest laterals/sub-laterals, and ultimately into the trunk drains.
- (C) The lateral & trunk mains are consisting of intermittent strategically placed rainwater-harvesting structures, which aid the re-charge of the underground aquifers. The overflows of the rainwater harvesting structures continue along the laterals & trunk mains and ultimately are discharged into both the natural drainage course outages, as well as the water body as provided as per site.
- (D) The overflow of the water body is also diverted into the natural outage drain course, to prevent the occurrence of any flooding within the master plan areas.

### 5.5.3 Parameters & Calculations for Drainage System

#### (A) Meteorological Data

Table 5.5.1: Data from Climatological Tables of India Meteorological Department for the nearest weather Station)


(a)	Latitude	27° 10' N
(b)	Longitude	78° 02' E
(c)	Annual mean relative humidity	45%
(d)	Max. Annual Rain fall	1202mm
(d)	Average annual rainfall	776 mm
(e)	Nos. of rainy days	38.3 days

For designing the drainage system for *Peak Run-off from Catchment*, 0.25 Cusecs per Acre has been adopted.

#### 5.5.4 Type of Drain Adopted


- Generally the types of drains shall be of underground RCC pipes Class NP-2/NP-3 etc. as per I.S.:458 with catch basins and manholes or masonry covered rectangular drains as per final road sections and the landscaping planning. The tentative sizes of the underground pipe drainage systems are given in the attached annexures.
- The drainage system shall be provided in such a way so that there is an easy accessibility for repair and maintenance.


Care is to be taken while deciding the levels of the drains so that the formation levels of the open ground, top levels of roads and plinth levels of all individual units are higher than the top of the drain and final disposal level is compatible with the proposed water body and existing natural course of the drainage system.


  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

  
अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपअध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा



LEGEND SYMBOL	DESCRIPTION
—	DRAINAGE LINE
○	DMH
●	DRAINAGE MANHOLE

NOTE: ALL DIMENSIONS ARE IN METERS (M)	
PROJECT NAME: INTEGRATED TOWNSHIP	
DRAWING TITLE: MASTER PLAN FOR DRAINAGE SYSTEM	
DRAWING NUMBER:	
DATE: JAN 2025	REVISION NO: R0
SCALE: A1 @ 1:1500	
PROJECT CODE: MATHURA	
DESIGNER: M. K. SINGH	
CHECKER: M. K. SINGH	
DATE: JAN 2025	

Legend:

[White Box]	Residential
[Hatched Box]	Commercial
[Diagonal Hatched Box]	PSP & Utility
[Green Box]	Green

For Suncity Hi-Tech Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा  
अवर अभियन्ता

अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा


Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

## 5.6 Rain Water Harvesting


## 5.6.1 Rainwater Harvesting Calculations


## Rainwater Harvesting Infiltration Chart

1	Total Area Site (Approx.) (Only for Town ship area)	70.337	acres
		2,84,643	m <sup>2</sup>
2	Annual Average Rainfall considered	620	mm
3	Constant Co-efficient	0.8	
4	<b>For Roof/Terrace/Paved and Built Up Areas</b>		
	(i) Average Runoff co-efficient for terraces, paved surfaces and other built-up areas.	0.85	
	(ii) Area-1 considered	59.25	Acres
		2,39,781	m <sup>2</sup>
	(iii) Volume of water available annually for Rainwater harvesting (Total Area x 0.8 x 0.85 x 620/1000)	1,01,091	<b>m<sup>3</sup></b>
	(iv) One Hour Intensity of rainfall considered (Peak)	50	mm/hour
	(v) Infiltration well capacity design period	15	minutes
	(vi) Net rate of recharge required	12.5	mm/hour
	(vii) Theoretical Volume of Infiltration Wells required. Approximately (Total Area x 0.8 x 0.0125)	2,397	m <sup>3</sup>
5	<b>For landscaped, green and other open areas.</b>		
	(i) Average Runoff co-efficient for landscaped, green and other open areas.	0.40	
	(ii) Area-2 considered	11.087	Acres
		44,867	m <sup>2</sup>
	(iii) Volume of water available annually for Rainwater harvesting (Total Area x 0.4 x 0.8 x 620/1000)	<b>8,901</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
	(iv) One Hour Intensity of rainfall considered (Peak)	50	mm/hour
	(v) Infiltration well capacity design period	15	minutes
	(vi) Net rate of recharge required	12.5	mm/hour
	(vii) Theoretical Volume of Infiltration Wells required. Approximately (Total Area x 0.8 x 0.85 x 0.0125)	381	m <sup>3</sup>

  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-

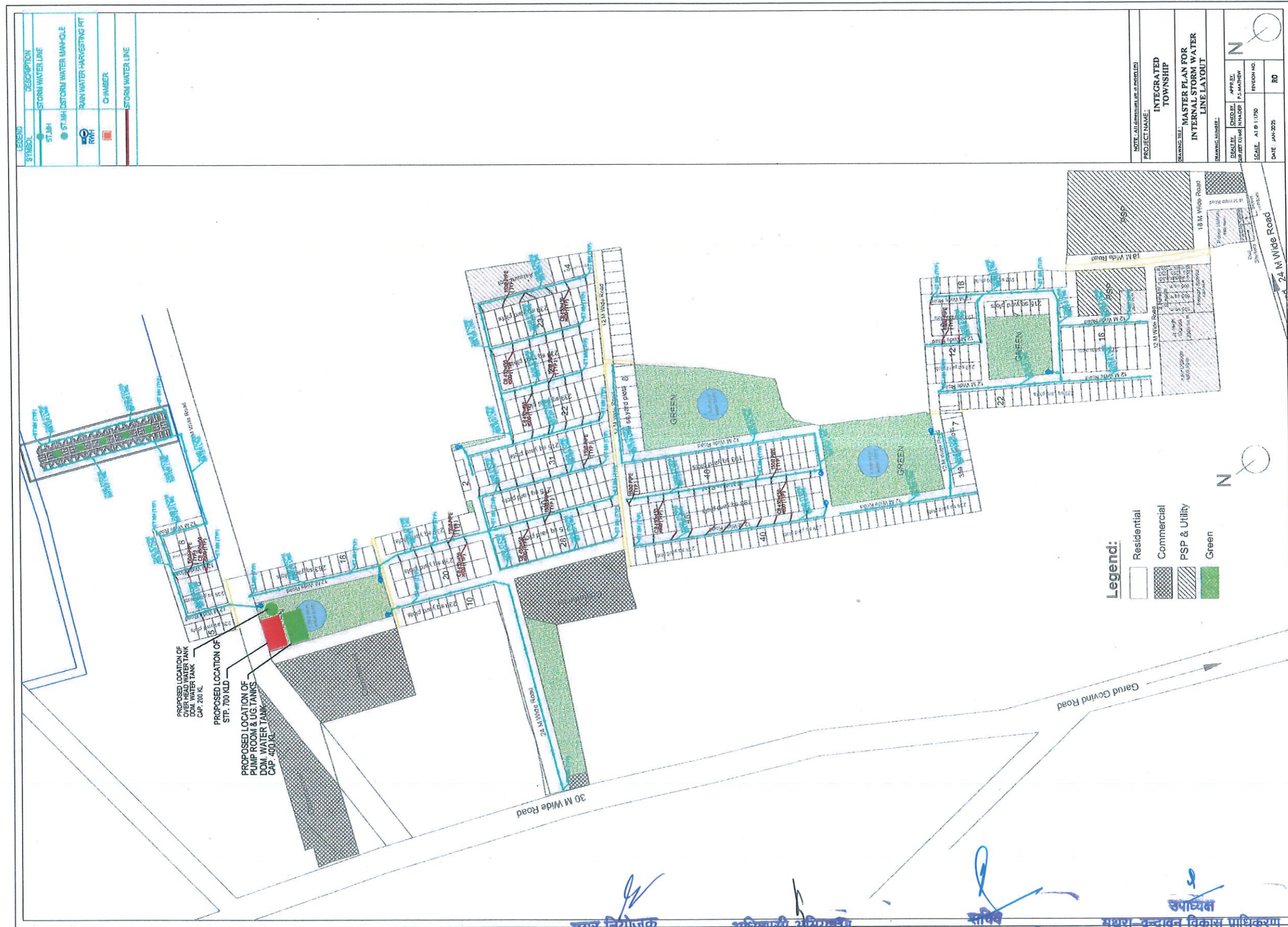
  
Authorised Signatory  
अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० ए  
मथुरा

  
अधिशासी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
संपाद्यक  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा



SYMBOL	DESCRIPTION
	STORM WATER LINE
	ST. PIT
	ST. PIT / STORM WATER MAN-HOLE
	RUN WATER HARVESTING PIT
	CHAMBER
	STORM WATER LINE

NOTE: ALL DIMENSIONS ARE IN METERS UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.	
PROJECT NAME: INTEGRATED TOWNSHIP	
DRAWING TITLE: MASTER PLAN FOR INTERNAL STORM WATER LINE LAYOUT	
DRAWING NUMBER:	
DATE:	08/01/2025
CHECKED BY:	P. J. MATHUR
DESIGNED BY:	P. J. MATHUR
SCALE:	A1 @ 1:1750
REGION NO:	RD
DATE:	JAN-25

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.  
 Authorised Signatory

अवर अभियन्ता  
 मथुरा

नगर नियोजक  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

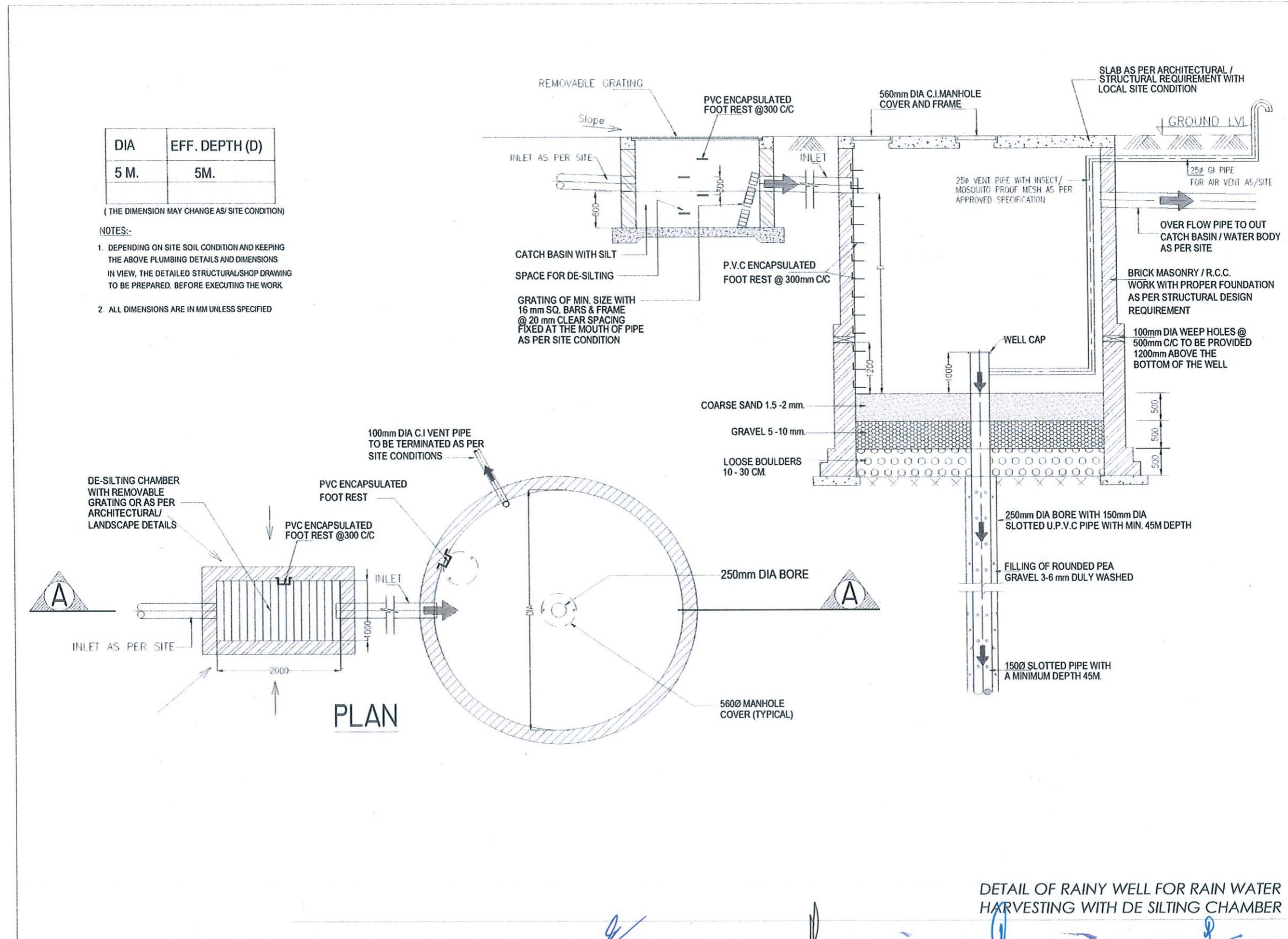
अधिकारसी अभियन्ता  
 म० वृ० वि० प्राधिकरण  
 मथुरा

सचिव  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण

उपाध्यक्ष  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

Brij Kumar Srivastava  
 Architect  
 CA/2007/40587





For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण

उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

## 5.7 Solid Waste Management

### 5.7.1 Introduction

Increasing pressure on resources of land, materials and energy have combined to make Waste Management a complex problem at the local, regional and national levels. The choice of the most suitable method for dealing with waste, and the long term provision of adequate facilities, requires meticulous planning, keeping in view the following points:-

- 1) Type of waste
- 2) Facilities available for disposal
- 3) Recovery of materials for reuse
- 4) Destroying the toxicity & disposal of the end inorganic waste
- 5) Energy recovery & it's use

### 5.7.2 Sources and Qualities of Waste

The main sources of solid waste in a township under present planning are :-

- Residential areas
- Industrial areas
- Commercial areas
- Institutional areas
- Recreational areas

### 5.7.3 Classifications of Solid Waste

The solid waste from the above mentioned sources are primarily of three types:

- Type A : Bio – degradable Wastes
- Type B : Non - Bio-degradable & Recycling Wastes
- Type C : Toxic & E-Wastes

### 5.7.4 Parameters & Technical Data

(A) The norm considered for per capita generation of solid waste is as follows:


- For residential places , --- 0.5 kgs./capita/day
- For offices , schools etc. --- 0.3 kgs./capita/day
- For commercial places , --- 0.4 kgs./capita/day


  
Brij Kumar Shrivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity i.

  
Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशासी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

**(B) Composition of domestic waste**

The composition of solid wastes as per Indian conditions, can be considered an average percentage by weight , calculated on a wet weight basis, as below :-

a) Fine material	---	5 %
b) Paper	---	30 %
c) Vegetables and Organic	---	40 %
d) Textiles	---	2 %
e) Rubber leather and wood	---	2 %
f) Plastics	---	3 %
g) Metal, glasses, miscellaneous	---	18 %

**(C) Density/ unit weight of solid waste**

a) For waste from residential places	- 600kgs/cum.
b) For waste from commercial places	- 500kgs/cum.
c) For waste from office places	- 450 Kgs/cum.

**5.7.5 Calculation of Total quantity of solid waste**

As per the data as given above, the details of total quantity of solid waste generated by each unit/complexes for the entire township is given in Table

**Table : Quantity Total Daily waste Generated**

S. No.	Type of Area	Amount of Wastes Generated Daily (in Kgs)
1	Residential Areas	4300 Kgs
2	Commercial Areas	1750 Kgs
3	Institutional Areas	1750 Kgs
	Total	7800 Kgs
	Say	7 Tons / Day

**5.7.6 Disposal system**

Following criteria are considered for planning purpose:-

- Amount of waste produced from each residential /commercial and institutional areas

**Brij Kumar Srivastava**  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

अव्वर अभियन्ता

नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

अधिरारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण

उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

- Easy accessibility to users.
- Least nuisance to residents.
- Easy transportability on a day-to-day basis without creating any nuisance to the surroundings.
- Minimum distance to be covered by mechanical transporter in the process of collecting the garbage from independent unit to final disposal point.

The following system for overall solid waste management has been proposed, consisting of the following process:-

**(A) Collection System**

- Providing of garbage bins in front of each residential blocks, and refuse collectors in front of institutional areas / commercial areas and industrial areas as per requirements.
- The capacity of each garbage bin/refuse chamber shall be equivalent to 1 - 2 days collection.
- The shape can be worked out as per final approval of concerned personnel, so that they are integrated in the planning of each unit/sector. We recommend that these shall preferably be made from plastic/reinforced fiberglass of anti corrosive properties, so that these are easy to handle and having difference colors for easy segregation (as per latest norms).
- These shall be placed/ located, along the service road/main road, where a mechanical transporter can approach easily.
- From every unit, the refuse will be disposed in these local garbage bins/refuse chambers on daily basis.
- It's important to note that separate garbage bin and refuse chambers shall be provided, to collect, bio-degradable and non bio-degradable garbage separately.

**(B) Transportation**

- From the garbage bin/refuse chambers, the solid waste will be collected on daily basis (or as per required frequency), through manpower assisted, automatic dumper trucks". The dumpers shall be of latest design and shall be equipped with automatic hydraulic lifter and compressor etc.
- The dumpers will finally dispose the solid waste, carrying it in two different compartments i.e. one with biodegradable materials and other with non-biodegradable materials, to the final location of solid waste treatment plant.
- Therefore the mechanical dumpers of app. 4 ton capacity, equipped with modern techniques of collecting garbage and the disposing it with automatic operation, are recommended to be utilized for day to day operation, by the local authorities.

**(C) Final Storage & Disposal**

- Finally the solid waste will be stored in separate covered compartments, for further treatment and disposal in a scientific process, at the site of solid waste treatment plant.
- The biodegradable material will be stored in a separate chamber, having a capacity of minimum two days, and then disposed on a required basis. The non-biodegradable material consisting of mainly metal, glass and potteries etc. shall be stored separately in a covered chamber, having capacity of app. 30 days.

*Brij Kumar Srivastava*  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

नगर नियोजक  
मथुरा वि. प्रा.  
मथुरा

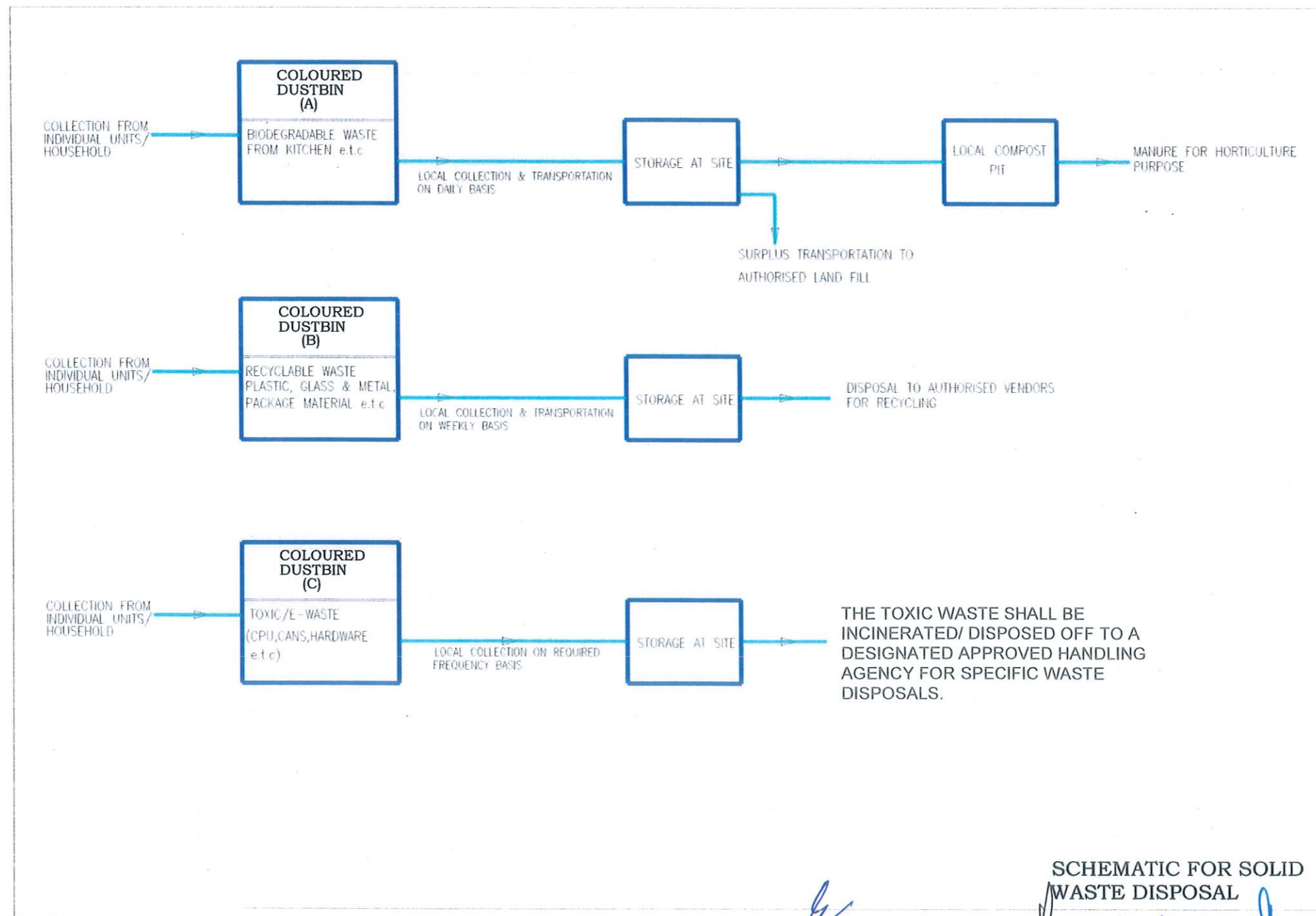
अधिशारी अभियन्ता  
मथुरा वि. प्राधिकरण  
मथुरा

मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

**(D) Recycling and reuse**

- The biodegradable waste shall be sent to composting pits located as per site, for decomposition, which in turn shall be utilized as manure for the green area requirements within the master plan areas, and the surplus may be provided to nearby farmers for carrying on farming activities.
- The non- biodegradable waste stored in separate storage spaces can be sold to industrial consumers for recycling.
- The toxic waste shall be incinerated/ disposed off to a designated approved handling agency for specific waste disposals



**SCHEMATIC FOR SOLID WASTE DISPOSAL**

For Suncity Hi-Tech Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

अवर अभियन्ता  
मथुरा

नगर नियोजक  
म० व० वि० प्रा०  
मथुरा

अधिशारी अभियन्ता  
म० व० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

**Composting**

Objective of Composting

- To use the waste materials for productive purposes by transforming waste materials into compost.
- To supplement plant requirements of organic matter and other plant nutrients.
- To transform home wastes into compost and reduce pollution.
- To reduce daily generated wastes in the city at the source by minimizing the wastes.



Waste segregation:-

- Segregation of organic waste, typically into wet and dry waste, is an initial step in the composting process, ensuring efficient management and distinct treatment procedures for biodegradable waste.



*[Signature]*  
 ar Sriyastava  
 Architect  
 CA/2007/40587

*[Signature]*  
 Brij Kumar Sriyastava  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tec  
*[Signature]*  
 Authorised Signatory

*[Signature]*  
 नगर नियोजक  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 अधिशासी अभियन्ता  
 म० वृ० वि० प्रा०  
 मथुरा

*[Signature]*  
 उपवि  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

*[Signature]*  
 सहायक  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

## Chapter 6: Development Cost & Project Scheduling

### 6.1 Land Cost & Development Cost

#### Financial Viability

We have conducted a pre-feasibility numbers on the basis of estimation of capital cost, projected revenues and expenses. Analysis of these aspects is summarized herewith.

#### Capital Expenditure

Capital expenditure for the proposed Suncity Integrated Township is estimated at Rs. 123.2 Cr. This includes 70.3 Cr on account of land cost with an average cost of 100 lacs per acre. Capital expenditure break-up is exhibited in the following chart. The Cost of development would be 42.2 Cr with an average cost of 60 lacs per acre. About 10.7 Cr has been considered for the Soft Costs and contingency including Statutory Fees, EDC, IDC, Consultants Fees etc.

	Cost in Crores for 70.337 acres
Cost of Land	70.3
Development Cost	42.2
Soft Costs/ Fees	7.1
Contingency	3.6
Total	123.2


  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्र

  
अधिशासी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण

  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
सपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

## 6.2 Project Cost

The development cost has been estimated as:

Sl. No.	ITEM	Lakhs per acre	Lakhs for 70.337 acres
1	Leveling, Dressing, Surveying	3.0	211.0
2	Internal Roads and Paths	12.6	886.2
3	Filtered water supply	4.8	337.6
4	Tube well with pump house	0.6	42.2
5	UGT	0.6	42.2
6	Sewer	6.0	422.0
7	STP with Pump House	0.6	42.2
8	Unfiltered	1.2	84.4
9	SW Drain	3.6	253.2
10	SW SUMP/ Rain water Harvesting	1.2	84.4
11	Electrical & Telephone line distribution/ Street lights	13.2	928.4
12	Substation/ Feeder Pillars	3.0	211.0
13	Horticulture Parks & Greens	4.8	337.6
14	Gate, Boundary, Security & miscellaneous	4.8	337.6
	TOTAL	60.0	4220.2
			42.2 crores

## 6.3 Resource Mobilization

The total cost of the development of the project (excluding cost of construction of buildings) is Rs. 123.2 Crores. We propose to raise this amount by the mix of promoter's equity, and advances from customers of the project.

  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity

  
Anand Arora  
Suncity

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिशारी अभियंता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सुविष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

#### 6.4 Phasing and Time Schedule for Development

The total project will be developed in one phase with duration of 5 years. Detail of project timelines are as follows:

Area in acres	70.337 acres
Duration	5 years
Start - Completion	2025-2030

Work Done	Time				
	Apr-25 to Mar-26	Apr-26 to Mar-27	Apr-27 to Mar-28	Apr-28 to Mar-29	Apr-29 to Mar-30
Demarcation of Plots					
Boundary Wall					
Road Work/Footpath					
Water Supply Including Drinking Water Facilities					
Sewer System					
Drainage					
Park/Tree Plantation					
Electrification including Street light					
STP					
Solid Waste Management and Disposal System					
Water Conservation System					
Social Infrastructure and Other Public Amenities Including Public Health Services					
Other Miscellaneous Work					

  
**Brij Kumar Srivastava**  
 Architect  
 CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
 Authorised Signatory



अवर अभियन्ता

  
 नगर नियोजक  
 म० वृ० वि०  
 मथुरा

  
 अधिशासक अभियन्ता  
 म० वृ० वि० प्राधिकरण  
 मथुरा

  
 सहायक  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

  
 सहायक  
 मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
 मथुरा

## Chapter 7. Property Management, Operation & Maintenance

### 7.1 Property Management

A sound record of property before acquisition, after acquisition and as per the plan is the base for any well-managed project.

The system that will be followed shall include:

- Record of each revenue estate with
  - Khasra number
  - Its area
  - Name of the owner
  - Date of handing over of the property
- Each property as per the approved detail plans for each use will have a record of
  - Property number
  - Name of the allottee
  - Date of possession of the property
  - Name of owner
  - Date of submission of building plans
  - Date of completion
  - Date of issue of connection to services
  - Subsequent record of land tenure/ ownership

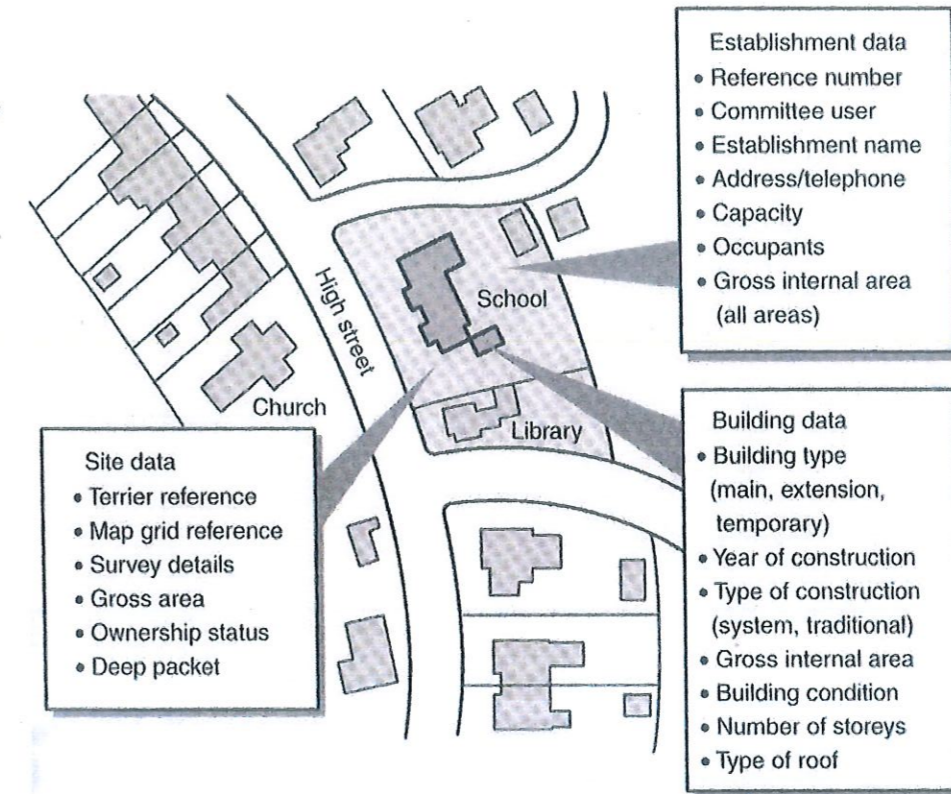


Figure 7.1: Property Information required for Property Management

*Brij Kumar Srivastava*  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Pvt. Ltd.  
*[Signature]*  
Authorised Signatory

*[Signature]*  
अधीक्षक

*[Signature]*  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

*[Signature]*  
अधिशारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

*[Signature]*  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

*[Signature]*  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

There shall be an integration of the maps and the property data at the scale of the individual legal interest in the property. Land Information System (LIS) – 'A system for capturing, storing, checking, integrating, manipulating, analyzing and displaying data about land and its use, ownership, development etc.', shall be used as a tool for effectively managing the land and property resources. There shall be available, a comprehensive information on which to base decisions relating to the effective allocation & management of land resources.

The spatial unit of a LIS is the land parcel, which has seven attributes:

- An essential component of planning and development control
- Foundation of the land market
- Spatial unit for documenting human affairs
- Basis for property tax assessment
- Has the ability to aggregate (postcode areas) and disaggregate (floor levels)
- Can be subdivided or merged according to change in ownership
- Collective formation of a contiguous mosaic of legal interests

Attribute data such as ownership, taxation and occupancy shall be stored with reference to these basic spatial units in the system, thus an integrated analysis of different data sets shall be made possible.

A series of key human, organizational and technical issues shall be addressed, including:

- The assurance of privacy of information relating to individuals
- The need for confidentiality of commercially sensitive information
- The availability of copyright to protect innovation and original thoughts
- The adequacy of legal statutes that enforce the above
- The creation, implementation and adherence of standards for referencing and exchanging real estate information
- Problems of and prospects for combining diverse information resources and the cost of generating digital spatial information

## 7.2 Operation & Maintenance

The operation & maintenance for the township will be undertaken by a subsidiary of Suncity Hi-tech Projects Pvt. Ltd. Till such time the Operation & Maintenance is not handed-over to the local bodies.

  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिलारी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

There shall be a maintenance department/ management team for the resource management including building maintenance and maintenance of physical and social infrastructure. Operation & Management operations will also involve the community participation.


Maintenance charges shall be collected from the allottees/ residents of the township as per the actual costs incurred.

The responsibilities of the maintenance department/ management team shall include the following service provisions:

- Provision & maintenance of physical infrastructure including water supply, power supply & sewage disposal
- Waste management
- Maintenance of roads & pathways
- Horticulture
- Social services/ infrastructure maintenance (including maintenance including maintenance of civil structure & house-keeping) for recreational club, community halls, old age homes, community greens etc.
- Environmental protection (against pollution and contamination of air, land & water) & implementation of EMP.
- Risk/ Disaster management and emergency planning
- Transport planning & management
- Development control (planning applications and building regulations)
- Conservation
- Security arrangements
- Liaison with government/ semi-government/ local authorities
- Any other service


The records will also be maintained for the services:


- Date of payment of service and maintenance charges by the allottees/ residents.
- Date of laying of services
- Date of its operation
- Mapping and record of land area under services
- Regularly updated layout plans showing each service line including its location in the road cross-section. This will facilitate the management team (and the various departments in future when the responsibility gets handed-over to the respective departments) in locating the network for maintenance and repairing / laying of services.
- Record of annual maintenance/ repair of services.
- Allocation of duties to staff towards the maintenance of services.


  
Brij Kumar Srivastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorised Signatory

  
अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि० प्रा०  
मथुरा

  
अधिराशी अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
साथिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

### 7.3 Disaster Management

The Government Policies and relevant codes of B.I.S./ I.S. relating to disaster management shall be strictly adhered to in the land use planning, infrastructure development and construction works of the proposed township. A central monitoring station to look after natural mode of disasters like earthquake /floods/fire would make a contingency plan which would be effectively implemented to meet any such causes. Fire being a major cause of concern elaborate fire fighting measures would be implemented to meet all eventualities. All the hi-rise buildings would be installed with water based fire-fighting systems like wet riser/sprinkler. Detection systems to give early warning of fire would ensure that fire is interrupted at an early stage. A 24 hour manned command station would monitor the fire requirements of the complex. Risk management would be done using effective insurance covers.

  
Brij Kumar Sriyastava  
Architect  
CA/2007/40587

For Suncity Hi-Tech Projects Pvt. Ltd.

  
Authorized Signatory

अवर अभियन्ता

  
नगर नियोजक  
म० वृ० वि०  
मथुरा

  
अधिरात्री अभियन्ता  
म० वृ० वि० प्राधिकरण  
मथुरा

  
सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण

  
उपाध्यक्ष  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
मथुरा

For further information please contact:

**Suncity Projects Pvt. Ltd.**

LGF-10, Vasant Square Mall, Plot A, Sector B, Pocket-5

Community Center, Vasant Kunj, New Delhi 110070


E-mail: [info@suncityprojects.com](mailto:info@suncityprojects.com)



---

# कार्यालय: मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,

राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा ।

पत्रांक:  / म०वृ०वि०प्रा० / 2025-26

दिनांक:- 25 फरवरी, 2026

जनसूचना अधिकारी,  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा।

विषय: जनसूचना अधिकार अधिनियम-2005 के अन्तर्गत सूचना उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

आपके आदेश के अनुपालन में ऑन लाईन जनसूचना पत्र संख्या- एम०टी०वी०डी०ए० / आर / 2026 / 80001 दिनांक 07.01.2026 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसमें आवेदक श्री नरेन्द्र कुमार गोस्वामी निवासी 3ए, 140, कृष्णा विहार, मथुरा के प्रार्थना पत्र दिनांक 19.12.2025 में उल्लिखित सूचनाओं के सम्बन्ध में आख्या देने हेतु निर्देशित किया गया है।

आवेदक द्वारा मांगी गयी सूचना के सम्बन्ध में आख्या निम्नवत है:-

1. यह कि प्रदेश में सुनियोजित नगरीय विकास हेतु निजी पूँजी निवेश के माध्यम से टाउनशिप के विकास के लिए उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति 2023 अपर मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 द्वारा जारी की गयी है।
2. यह कि मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त योजना के अन्तर्गत मै० सनसिटी हाईटेक प्रो० प्रा० लि० द्वारा श्री आशुतोष सिंह अधिकृत प्रतिनिधि को लाइसेंस संख्या 1836 दिनांक 24.09.2024 जारी किया गया है।
3. सनसिटी हाईटेक प्रो० प्रा० लि० की डी०पी०आर० में सम्मिलित कुल 70.337 एकड अर्थात् 28.4643 हे० में से 56.484 एकड अर्थात् 22.8582 हे० भूमि विकासकर्ता कम्पनी हाईटेक सनसिटी द्वारा सीधे क्रय की जा चुकी है तथा शेष 14.3873 एकड अर्थात् 5.8236 हे० भूमि के अर्जन हेतु प्रस्ताव शासनादेश संख्या 1559/आठ-3-23-172विविध/2016 दिनांक 05 जुलाई, 2023 बिन्दु संख्या 3.4 में निहित प्राविधानों के अनुसार भूमि अर्जन हेतु प्रस्ताव कलेक्टर मथुरा को पत्रांक 1002 दिनांक 28 जून, 2025 के माध्यम से मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण द्वारा भेजे गये हैं।
4. शासनादेश संख्या-11/एक-13-2022-रा-13 राजस्व अनुभाग-13 लखनऊ दिनांक 21.01.2022 के प्रस्तर 3 में वर्णित व्यवस्थानुसार भूमि अर्जन पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार नियमावली 2016 के नियम 7(3) में वर्णित व्यवस्थानुसार सामाजिक समाघात निर्धारण की लोक सुनवाई हेतु जिलाधिकारी महोदय, मथुरा द्वारा दिनांक 15.07.2025 में गठित समिति की बैठक दिनांक 12.08.2025 में आयोजित की गयी थी। भूमि अर्जन के सम्बन्ध में भू-स्वामियों से अभी सहमति नहीं बनी है।

उक्त से अतिरिक्त यदि किसी बिन्दु पर किसी सूचना की आवश्यकता हो तो किसी भी कार्य दिवस में विकास प्राधिकरण कार्यालय आकर प्राप्त की जा सकती है।

(हरस्वरूप मौतम)

राजस्व निरीक्षक

# कार्यालय: मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,

राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा ।

पत्रांक: 1387/म0वृ0वि0प्रा0/2025-26

दिनांक:- 06 अगस्त, 2025

सेवा में,

- 1- उपजिलाधिकारी,  
सदर, मथुरा ।
- 2- तहसीलदार  
सदर, मथुरा ।
- 3- सहायक नगर आयुक्त,  
नगर निगम, मथुरा-वृन्दावन,  
मथुरा ।
- 4- खण्ड विकास अधिकारी,  
मथुरा ।
- ✓ 5- सम्बन्धित पार्षद, नगर निगम, मथुरा-वृन्दावन,  
मथुरा ।
- 6- ग्राम प्रधान,  
ग्राम पंचायत छटीकरा, मथुरा ।

— 9719 113227  
प्रस्तावक

मंजू

विषय: जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0लि0, वृन्दावन, मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु प्रस्तावित सदर स्थित राजस्व ग्राम छटीकरा में से 4.0347 हैक्टेयर व राजस्व ग्राम सुनरख बांगर में से 1.7889 हैक्टेयर तदनुसार कुल 5.8236 हैक्टेयर भूमि के अर्जन हेतु सामाजिक समाघात निर्धारण की नियमानुसार कार्यवाही कर सामाजिक समाघात निर्धारण रिपोर्ट शीघ्र उपलब्ध कराने के सम्बन्ध में ।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषय के अन्तर्गत अवगत कराना है कि जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0लि0, वृन्दावन, मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु प्रस्तावित तहसील सदर स्थित राजस्व ग्राम छटीकरा में 4.0347 हैक्टेयर व राजस्व ग्राम सुनरख बांगर में 1.7889 हैक्टेयर तदनुसार कुल 5.8236 हैक्टेयर भूमि के अर्जन हेतु अधिसूचना संख्या 491/एक-13-2014-7क(51)-2014 दिनांक 06 अगस्त, 2014 व शासनादेश संख्या 11/एक-13-2022-रा0-13 राजस्व अनुभाग-13 लखनऊ दिनांक 21.01.2022 के प्रस्तर-3 में वर्णित व्यवस्थानुसार भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार नियमावली 2016 के नियम-7(3) में वर्णित व्यवस्थानुसार सामाजिक समाघात निर्धारण की लोक सुनवाई एवं भूमि के उपयुक्त स्थान कृषकों की सुनवाई कर सामाजिक समाघात निर्धारण रिपोर्ट तैयार किये जाने हेतु जिलाधिकारी महोदय द्वारा दिनांक 15.07.2025 को कमेटी का अनुमोदन प्रदान किया गया है । जिलाधिकारी द्वारा नामित कमेटी में आप सभी सम्मानित सदस्य हैं ।

प्रश्नगत प्रकरण में सामाजिक समाघात निर्धारण की लोक सुनवाई उप जिलाधिकारी, मथुरा

-: 2 :-

की अध्यक्षता में दिनांक 12.08.2025 पूर्वान्ह 10.00 बजे तहसील, मथुरा स्थित तहसील सभागार में बैठक आयोजित की गई है ।

अतः अनुरोध है कि आप सभी उक्त बैठक में ससमय उपरोक्त स्थान पर प्रतिभाग करने का कष्ट करें ।

भवदीय

सचिव

मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा ।

प्रतिलिपि:-

- 1- जिलाधिकारी महोदय, मथुरा को उक्त के क्रम में सादर प्रेषित ।
- 2- उपाध्यक्ष महोदय, मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा को सूचनार्थ प्रेषित ।
- 3- विशेष कार्याधिकारी/प्रभारी भू0अर्जन, मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा को निर्धारित तिथि पर उपस्थित रहकर समुचित कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
- 4- विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी, संयुक्त संगठन, मथुरा को उनके पत्र संख्या 1884 दिनांक 31.07.2025 के क्रम में अपेक्षित सहयोग एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।

सचिव

मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा ।

कार्यालय मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा ।

पत्र सं०...1389...../म0वृ0वि0प्रा0/2025-26 दिनांक - 06/08/25

सेवा में,

सम्पादक,  
यूनिफॉर्म एडवरटाईजिंग,  
कृष्णा नगर, मथुरा ।

विषय:- सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0लि0 वृन्दावन, मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु निजी पूजी निवेश के माध्यम से टाउनशिप विकास के लिए राजस्व ग्राम छटीकरा एवं सुनरख बांगर, के प्रकाशन के सम्बन्ध में ।

कृपया पत्र के साथ संलग्न विज्ञापन को निम्नवत् समाचार पत्रों के आगामी अंक में सरकारी दरों पर प्रकाशित कराकर प्रकाशन की 6-6 प्रतियां सहित बिल भुगतान हेतु उपलब्ध कराने का कष्ट करें ।  
समाचार पत्र का नाम :-

- 1 अमर उजाला ।
- 2 दैनिक जागरण ।
- 3 दैनिक हिन्दुस्तान ।
- 4 दैनिक राजपथ ।
- 5 दैनिक लोकायुक्त ।



सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा ।

संख्या एवं दिनांक तदैव  
प्रतिलिपि :- प्रभारी विज्ञापन को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु ।



सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा ।

# कार्यालय: मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण, राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा ।

पत्रांक: 1388 / म0वृ0वि0प्रा0 / 2025-26

दिनांक:- 6 अगस्त, 2025

## सार्वजनिक सूचना

जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0लि0, वृन्दावन, मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु निजी पूँजी निवेश के माध्यम से टाउनशिप विकास के लिये मथुरा जिले की तहसील मथुरा के राजस्व ग्राम छटीकरा एवं सुनरख बांगर में डी0पी0आर0 में सम्मिलित कुल भूमि 70.337 एकड़ अर्थात् 28.4643 हे० में से 56.484 एकड़ अर्थात् 22.8582 हे० भूमि विकासकर्ता कम्पनी हाईटेक सनसिटी द्वारा सीधे क्रय की जा चुकी है तथा शेष 5.8236 हे० भूमि के अर्जन की कार्यवाही प्रस्तावित है, जो निम्नवत है:-

क्रमांक	ग्राम का नाम	खसरा नम्बर	क्षेत्रफल (हे०)
1	छटीकरा	34मि०	0.2025
2	"	35मि०	1.9475
3	"	70मि०	1.1330
4	"	74मि०	0.2162
5	"	92	0.5355
	योग	5 किता	4.0347 हे०
1	सुनरख बांगर	443मि०	0.3334
2	"	444	0.1090
3	"	449मि०	0.4165
4	"	450	0.9300
	योग	4 मिता	1.7889
	सम्पूर्ण योग	9 किता	5.8236 हे०

इस हेतु भूमि के अर्जन हेतु अधिसूचना संख्या 491/एक-13-2014-7क(51)-2014 दिनांक 06 अगस्त, 2014 व शासनादेश संख्या 11/एक-13-2022-रा०-13 राजस्व अनुभाग-13 लखनऊ दिनांक 21.01.2022 के प्रस्तर-3 में वर्णित व्यवस्थानुसार भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार नियमावली 2016 के नियम-7(3) में वर्णित व्यवस्थानुसार सामाजिक समाघात निर्धारण की लोक सुनवाई दिनांक 12.08.2025 समय पूर्वाह्न 10.00 बजे तहसील, मथुरा स्थित सभागार कक्ष में आयोजित की गई है ।

अतः उक्त भूमि से सम्बन्धित कृषकों/भू-स्वामियों को सूचित किया जाता है कि वह भूमि अर्जन हेतु नामित सामाजिक समाघात निर्धारण कमेटी के समक्ष बैठक में ससमय उपरोक्त स्थान पर उपस्थित रहकर अपना पक्ष रखने का कष्ट करें ।

सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा ।

# कार्यालय: मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,

राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा ।

पत्रांक: 1387/म0वृ0वि0प्रा0/2025-26  
सेवा में,

दिनांक:- 06 अगस्त, 2025

- 1- उपजिलाधिकारी,  
सदर, मथुरा ।
- 2- तहसीलदार  
सदर, मथुरा ।
- 3- सहायक नगर आयुक्त,  
नगर निगम, मथुरा-वृन्दावन,  
मथुरा ।
- 4- खण्ड विकास अधिकारी,  
मथुरा ।
- 5- सम्बन्धित पार्षद, नगर निगम, मथुरा-वृन्दावन,  
मथुरा ।
- 6- ग्राम प्रधान,  
ग्राम पंचायत छटीकरा, मथुरा ।

विषय: जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0लि0, वृन्दावन, मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु प्रस्तावित सदर स्थित राजस्व ग्राम छटीकरा में से 4.0347 हैक्टेयर व राजस्व ग्राम सुनरख बांगर में से 1.7889 हैक्टेयर तदनुसार कुल 5.8236 हैक्टेयर भूमि के अर्जन हेतु सामाजिक समाघात निर्धारण की नियमानुसार कार्यवाही कर सामाजिक समाघात निर्धारण रिपोर्ट शीघ्र उपलब्ध कराने के सम्बन्ध में ।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषय के अन्तर्गत अवगत कराना है कि जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0लि0, वृन्दावन, मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु प्रस्तावित तहसील सदर स्थित राजस्व ग्राम छटीकरा में 4.0347 हैक्टेयर व राजस्व ग्राम सुनरख बांगर में 1.7889 हैक्टेयर तदनुसार कुल 5.8236 हैक्टेयर भूमि के अर्जन हेतु अधिसूचना संख्या 491/एक-13-2014-7क(51)-2014 दिनांक 06 अगस्त, 2014 व शासनादेश संख्या 11/एक-13-2022-रा0-13 राजस्व अनुभाग-13 लखनऊ दिनांक 21.01.2022 के प्रस्तर-3 में वर्णित व्यवस्थानुसार भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार नियमावली 2016 के नियम-7(3) में वर्णित व्यवस्थानुसार सामाजिक समाघात निर्धारण की लोक सुनवाई एवं भूमि के उपयुक्त स्थान कृषकों की सुनवाई कर सामाजिक समाघात निर्धारण रिपोर्ट तैयार किये जाने हेतु जिलाधिकारी महोदय द्वारा दिनांक 15.07.2025 को कमेटी का अनुमोदन प्रदान किया गया है । जिलाधिकारी द्वारा नामित कमेटी में आप सभी सम्मानित सदस्य हैं ।

प्रश्नगत प्रकरण में सामाजिक समाघात निर्धारण की लोक सुनवाई उप जिलाधिकारी, मथुरा

-: 2 :-

की अध्यक्षता में दिनांक 12.08.2025 पूर्वान्ह 10.00 बजे तहसील, मथुरा स्थित तहसील सभागार में बैठक आयोजित की गई है ।

अतः अनुरोध है कि आप सभी उक्त बैठक में ससमय उपरोक्त स्थान पर प्रतिभाग करने का कष्ट करें ।

भवदीय

सचिव

मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा ।

ok

प्रतिलिपि:-

- 1- जिलाधिकारी महोदय, मथुरा को उक्त के क्रम में सादर प्रेषित ।
- 2- उपाध्यक्ष महोदय, मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा को सूचनार्थ प्रेषित ।
- 3- विशेष कार्याधिकारी/प्रभारी भू0अर्जन, मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा को निर्धारित तिथि पर उपस्थित रहकर समुचित कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
- 4- विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी, संयुक्त संगठन, मथुरा को उनके पत्र संख्या 1884 दिनांक 31.07.2025 के क्रम में अपेक्षित सहयोग एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।

सचिव

मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा ।

ok

कार्यालय- जिलाधिकारी (भूमि अधिप्राप्ति अनुभाग), मथुरा।

पत्रांक 1884 / वि0भू0अ0अ0 / सं0सं0 / मथुरा / 2025

दिनांक 31, जुलाई, 2025

सेवा में,

सचिव,  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा।

विषय : जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0लि0 वृन्दावन मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु प्रस्तावित तहसील सदर स्थित राजस्व ग्राम-छटीकरा में से 4.0347 हैक्टेयर व राजस्व ग्राम-सुनरख बांगर में से 1.7889 हैक्टेयर तदनुसार कुल 5.8236 हैक्टेयर भूमि के अर्जन हेतु सामाजिक समाघात निर्धारण की नियमानुसार कार्यवाही कर सामाजिक समाघात निर्धारण रिपोर्ट शीघ्र उपलब्ध कराने के सम्बन्ध में।

कृपया उपरोक्त विषयक अवगत कराना है कि जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0लि0 वृन्दावन मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु प्रस्तावित तहसील सदर स्थित राजस्व ग्राम-छटीकरा में से 4.0347 हैक्टेयर व राजस्व ग्राम-सुनरख बांगर में से 1.7889 हैक्टेयर तदनुसार कुल 5.8236 हैक्टेयर भूमि के अर्जन हेतु अधिसूचना सं0-491/एक-13-2014-7क(51)-2014 दिनांक 06 अगस्त, 2014 व शासनादेश सं0-11/एक-13-2022-रा0-13 राजस्व अनुभाग-13 लखनऊ दिनांक 21.01.2022 के प्रस्तर-3 में वर्णित व्यवस्थानुसार भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार नियमावली 2016 के नियम-7(3) में वर्णित व्यवस्थानुसार सामाजिक समाघात निर्धारण की लोक सुनवाई व अर्जित भूमि के उपयुक्त स्थान पर कृषकों की सुनवाई कर सामाजिक समाघात निर्धारण रिपोर्ट तैयार किये जाने हेतु जिलाधिकारी महोदय द्वारा दिनांक 15.07.2025 को कमेटी का अनुमोदन प्रदान किया गया है।

प्रश्नगत प्रकरण में सामाजिक समाघात निर्धारण की लोक सुनवाई व अर्जित भूमि के उपयुक्त स्थान पर कृषकों की सुनवाई हेतु दिनांक नियत कर समाघात निर्धारण की नियमानुसार कार्यवाही कर सामाजिक समाघात निर्धारण रिपोर्ट अर्जन निकाय द्वारा सम्पूर्ण कार्यवाही पूर्ण कर उपलब्ध कराया जाना आवश्यक है। इस कार्यालय स्तर से जो सहयोग की आवश्यकता हो समय-समय पर पूर्ण सहयोग प्रदान किया जायेगा।

जिलाधिकारी महोदय द्वारा उक्त कार्य हेतु निम्न समिति गठित की गयी है-

- 1- उपजिलाधिकारी, सदर।
- 2- तहसीलदार, सदर।
- 3- सहायक नगर आयुक्त, नगर निगम, मथुरा-वृन्दावन, मथुरा।
- 4- खण्ड विकास अधिकारी, मथुरा।
- 5- सम्बन्धित पार्षद, मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा।

(2)

अतः उक्त गठित कमेटी के अधिकारी/प्रतिनिधियों/कृषकों से सम्पर्क कर सुनवाई हेतु कोई तिथि नियत करते हुये सामाजिक समाघात की सुनवाई पूर्ण कर रिपोर्ट शीघ्र उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें, ताकि अर्जन की अग्रिम कार्यवाही शीघ्र की जा सके।

विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी,  
संयुक्त संगठन, मथुरा।

संख्या व दिनांक उपरोक्तानुसार।

प्रतिलिपि-

- 1- जिलाधिकारी महोदय, मथुरा को सादर सूचनार्थ प्रेषित।
- 2- अपर जिलाधिकारी (न्यायिक) महोदय को सादर सूचनार्थ प्रेषित।
- 3- उपजिलाधिकारी, सदर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 4- तहसीलदार, सदर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 5- सहायक नगर आयुक्त, नगर निगम, मथुरा-वृन्दावन, मथुरा, को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 6- खण्ड विकास अधिकारी, मथुरा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 7- सम्बन्धित पार्षद (नगर निगम), मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 8- श्री संजय कुमार, भू-अर्जन अमीन को अर्जन निकाय के सहयोग हेतु अनुपालनार्थ।

विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी,  
संयुक्त संगठन, मथुरा।

सचिव

कार्यालय: मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा ।

पत्रांक: 1368/म0वृ0वि0प्रा0/2025-26  
सेवा में,

दिनांक: - 30 जुलाई, 2025

विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी,  
संयुक्त संगठन, मथुरा।

विषय: जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0लि0 वृन्दावन मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु तहसील सदर स्थित राजस्व ग्राम छटीकरा में 4.0347 हे0 व राजस्व ग्राम सुनरख बांगर में 1.7889 हे0 तदनुसार कुल 5.8236 हे0 भूमि के अर्जन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक कृपया अपने पत्र संख्या-1788/वि0भू0अ0अ0/सं0सं0/मथुरा/2025 दिनांक 09 जुलाई, 2025 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा उक्त प्रकरण में अर्जन की कार्यवाही हेतु भूमि अर्जन प्रस्ताव के साथ 10 प्रतिशत अग्रिम धनराशि मु0 2,31,07,010.00/- रु0 की मांग की गयी है।

उक्त भू-अर्जन प्रकरण में रु0 2,31,07,010.00 (दो करोड इकतीस लाख सात हजार दस रुपये मात्र) की धनराशि कोषागार प्रपत्र-209 (1) मुख्य लेखा-शीर्षक-8443, उप मुख्य-शीर्षक-00, लघु-शीर्षक-117, उप शीर्षक-00, व्यौरेवार-शीर्षक -00, कोषागार प्रनत्र- 209(1) वित्तीय नियम संग्रह खण्ड-5 भाग-2 प्रपत्र संख्या 43 ए (1) भारतीय स्टेट बैंक मुख्य शाखा में चालान संख्या- जीटी 80463 दिनांक 29.07.2025 के माध्यम से जमा करा दी गयी है, जमा करायी गयी धनराशि के चालान की प्रति संलग्न कर भेजी जा रही है।

अतः अनुरोध है कि प्रस्तुत प्रकरण में भूमि अर्जन की अग्रोतर कार्यवाही करते हुए भूमि का कब्जा मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: चालान संख्या-जी टी 80463 दिनांक 29.07.2025 धनराशि मु0 2,31,07,010.00 मात्र।

भवदीय,

(अरविन्द कुमार द्विवेदी)  
सचिव

कार्यालय: मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा ।

सचिव

66

पत्रांक: 1308/म0वृ0वि0प्रा0/2025-26

दिनांक:- 20 जुलाई, 2025

सेवा में,

विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी,  
संयुक्त संगठन, मथुरा।

विषय: जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0लि0 वृन्दावन मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु तहसील सदर स्थित राजस्व ग्राम छटीकरा में 4.0347 हे0 व राजस्व ग्राम सुनरख बांगर में 1.7889 हे0 तदनुसार कुल 5.8236 हे0 भूमि के अर्जन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक कृपया अपने पत्र संख्या-1788/वि0भू0अ0अ0/सं0सं0/मथुरा/2025 दिनांक 09 जुलाई, 2025 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा उक्त प्रकरण में अर्जन की कार्यवाही हेतु भूमि अर्जन प्रस्ताव के साथ 10 प्रतिशत अग्रिम धनराशि मु0 2,31,07,010.00/- रु0 की मांग की गयी है।

उक्त भू-अर्जन प्रकरण में रु0 2,31,07,010.00 (दो करोड इकतीस लाख सात हजार दस रुपये मात्र) की धनराशि कोषागार प्रपत्र-209 (1) मुख्य लेखा-शीर्षक-8443, उप मुख्य-शीर्षक-00, लघु-शीर्षक-117, उप शीर्षक-00, व्यौरेवार-शीर्षक -00, कोषागार प्रनत्र- 209(1) वित्तीय नियम संग्रह खण्ड-5 भाग-2 प्रपत्र संख्या 43 ए (1) भारतीय स्टेट बैंक मुख्य शाखा में चालान संख्या- जीटी 80463 दिनांक 29.07.2025 के माध्यम से जमा करा दी गयी है, जमा करायी गयी धनराशि के चालान की प्रति संलग्न कर भेजी जा रही है।

अतः अनुरोध है कि प्रस्तुत प्रकरण में भूमि अर्जन की अग्रेतर कार्यवाही करते हुए भूमि का कब्जा मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: चालान संख्या-जी टी 80463 दिनांक 29.07.2025 धनराशि मु0 2,31,07,010.00 मात्र।

भवदीय,

(अरविन्द कुमार द्विवेदी)  
सचिव

सेवा में,  
सचिव,  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा।

विषय: मै0 सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0 द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु निजी पूजी निवेश के माध्यम से टाउनशिप विकास के लिये मथुरा जिले के तहसील मथुरा के राजस्व ग्राम सुनरख बांगर एवं छटीकरा स्थित अवशेष 5.8236 हे0 भूमि के अर्जन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि आपके कार्यालय के पत्रांक 1128/अर्जन/म0वृ0वि0प्रा0/2025-26 दिनांक 14.07.2025 को पत्र प्रेषित किया गया है कि ग्राम सुनरख बांगर एवं छटीकरा में अध्याप्त की जा रही प्रस्तावित भूमि के अर्जन हेतु अनुमानित प्रतिकर की 10 प्रतिशत अग्रिम धनराशि रू0 2,31,07,010.00 जमा कराने के निर्देश दिये गये हैं। जिसके क्रम में फर्म द्वारा धनराशि रू0 2,31,07,010.00 का डी0डी0 संख्या-516062 दिनांक 15.07.2025 को बैंक ड्राफ्ट जमा कर रहा हूँ। अतः महोदय से अनुरोध है कि उक्त के क्रम में अग्रिम कार्यवाही करने की कृपा करें।

संलग्नक : मूल डी0डी0 संख्या-516062

दिनांक 17.07.2025

प्रार्थी

मै0 सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0,  
अधिकृत हस्ताक्षरी, श्री आशुतोष सिंह

# कार्यालय: मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,

राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा ।

पत्रांक: 1128 / अर्जन / म0वृ0वि0प्रा0 / 2025-26  
सेवा में,

दिनांक:- 14 जुलाई, 2025

मै0 सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0 लि0,  
वृन्दावन मथुरा।

विषय: सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0 लि0, वृन्दावन, मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु निजी पूँजी निवेश के माध्यम से टाउनशिप विकास के लिए मथुरा जिले की तहसील मथुरा के राजस्व ग्राम सुनरख बांगर एवं छटीकरा स्थित अवशेष 5.8236 हे0 भूमि के अर्जन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक कृपया अपने पत्र दिनांक 11.06.2025 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा मथुरा जिले की तहसील मथुरा के राजस्व ग्राम छटीकरा स्थित 4.0347 हे0 एवं सुनरख बांगर स्थित 1.7889 हे0 तदनुसार कुल 5.8236 हे0 भूमि के अर्जन हेतु प्रस्ताव उपलब्ध कराये गये थे। उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि भूमि के अर्जन के प्रस्ताव कलेक्टर मथुरा को प्रेषित किये जा चुके हैं।

उक्त भूमि के अर्जन के सम्बन्ध में विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी संयुक्त संगठन मथुरा ने प्रस्तावित दोनों ग्रामों में जिलाधिकारी द्वारा घोषित वर्तमान कृषि सर्किल रेट की सूची के अनुसार अनुमानित गणना प्रपत्र उपलब्ध कराया गया है, जिसके अनुसार जिसके अनुसार राजस्व ग्राम छटीकरा में अर्जित की जा रही प्रस्तावित 4.0347 हे0 भूमि के अनुमानित प्रतिकर की धनराशि रु0 16,23,49,331.00 एवं राजस्व ग्राम सुनरख बांगर स्थित अर्जित की जा रही प्रस्तावित 1.7889 हे0 भूमि के अनुमानित प्रतिकर की धनराशि रु0 6,87,20,773.00 तदनुसार कुल धनराशि 23,10,70,104.00 रु0 की 10 प्रतिशत अग्रिम धनराशि मु0 2,31,07,010.00 (दो करोड इकत्तीस लाख सात हजार दस रुपये मात्र) उपलब्ध कराये जाने की माँग की गयी है।

अतः अनुरोध है कि कृपया राजस्व ग्राम छटीकरा एवं सुनरख बांगर में अध्याप्त की जा रही प्रस्तावित भूमि के अर्जन हेतु अनुमानित प्रतिकर की 10 प्रतिशत अग्रिम धनराशि मु0 2,31,07,010.00 (दो करोड इकत्तीस लाख सात हजार दस रुपये मात्र) उपलब्ध कराने के साथ-साथ सम्बन्धित भूमि की खसरा एवं खतौनी की प्रमाणित प्रति एवं भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार (उत्तर प्रदेश) नियमावली 2016 में वर्णित व्यवस्थानुसार भू-अर्जन प्रस्ताव अतिशीघ्र उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

(अरविन्द कुमार द्विवेदी)  
सचिव

संख्या व दिनांक उपरोक्त।

प्रतिलिपि:- उपाध्यक्ष महोदय, मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा को सादर सूचनार्थ प्रेषित।

Letter-E

Kept  
14/7/25

(अरविन्द कुमार द्विवेदी)

प्रेषक, नगर मजिस्ट्रेट / वि०भू०अ०अ०,  
संयुक्त संगठन, मथुरा।

सेवा में, सचिव,  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,  
मथुरा।

पत्रांक: 1788 / वि०भू०अ०अ० / सं०सं० / मथुरा / 2025

विषय: जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा०लि० वृन्दावन मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु तहसील सदर स्थित राजस्व ग्राम-छटीकरा में से 4.0347 हैक्टेयर व राजस्व ग्राम-सुनरख बांगर में से 1.7889 हैक्टेयर तदनुसार कुल 5.8236 हैक्टेयर भूमि के अर्जन के सम्बन्ध में।

दिनांक 09 जुलाई, 2025

महोदय, कृपया उपरोक्त विषयक प्राधिकरण के पत्र सं०-1002/अर्जन/म०वु०वि०प्रा०/2025-26 दिनांक 28.06.2025 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा०लि० वृन्दावन मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु तहसील सदर स्थित राजस्व ग्राम-छटीकरा में से 4.0347 हैक्टेयर व राजस्व ग्राम-सुनरख बांगर में से 1.7889 हैक्टेयर तदनुसार कुल 5.8236 हैक्टेयर भूमि का अर्जन सार्वजनिक प्रयोजन के लिए कराये जाने की अपेक्षा की गयी है।

उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि आपके द्वारा प्रश्नगत प्रस्ताव से सम्बन्धित खसरा नम्बर व रकवा की सूची एवं कम्प्यूटरीकृत नकल खतौनी जो अप्रमाणित हैं, उपलब्ध करायी गयी हैं, किन्तु भू-अर्जन प्रस्ताव पूर्ण कर उपलब्ध नहीं कराया गया है।

जनपद मथुरा में सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा०लि० वृन्दावन मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु तहसील सदर स्थित राजस्व ग्राम-छटीकरा में से 4.0347 हैक्टेयर व राजस्व ग्राम-सुनरख बांगर में से 1.7889 हैक्टेयर तदनुसार कुल 5.8236 हैक्टेयर भूमि की अनुमानित प्रतिकर आदि की धनराशि मु० 23,10,70,104/-रु० निर्धारित होती है, जिसमें अर्जन की जाने वाली भूमि में स्थित परिसम्पत्तियों की धनराशि सम्मिलित नहीं है तथा उक्त धनराशि की अनुमानित 10 प्रतिशत धनराशि मु० 2,31,07,010/-रु० अग्रिम के रूप में अद्योहस्ताक्षरी के यहाँ जमा किया जाना आवश्यक है। गणना प्रपत्र संलग्न हैं।

अतः उक्त प्रकरण में अर्जन की कार्यवाही हेतु भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार (उत्तर प्रदेश) नियमावली-2016 में वर्णित व्यवस्थानुसार भू-अर्जन प्रस्ताव तैयार कराकर प्रस्ताव एवं भू-अर्जन प्रस्ताव के साथ 10 प्रतिशत अग्रिम धनराशि मु० 2,31,07,010/-रु० उपलब्ध कराने का कष्ट करें, ताकि भू-अर्जन की अग्रिम कार्यवाही किया जाना सम्भव हो सके।

संलग्नक-उपरोक्तानुसार।

भैरवी

(राकेश कुमार)

नगर मजिस्ट्रेट / विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी,  
संयुक्त संगठन, मथुरा।

संख्या व दिनांक उपरोक्तानुसार।

प्रतिलिपि-

- 1- जिलाधिकारी महोदय, मथुरा को सादर सूचनार्थ प्रेषित।
- 2- उपाध्यक्ष महोदय, मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा को सादर सूचनार्थ प्रेषित।

नगर मजिस्ट्रेट / विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी,  
संयुक्त संगठन, मथुरा।

जनपद-मथुरा की तहसील-सदर स्थित राजस्व ग्राम-छटीकरा की जिलाधिकारी महोदय द्वारा घोषित प्रचलित वर्तमान कृषि सर्किल रेट की सूची के अनुसार अनुमानित गणना प्रपत्र-

1	अर्जित की जाने वाली निजी भूमि का कुल क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	:-	4.0347 है० अर्थात् 40347 व०मी०
2	सर्किल रेट सूची के अनुसार दर	:-	1- 11330 व०मी० के लिए 2880/-रु० प्रति व०मी०। 2- 29017 व०मी० के लिए 1450/-रु० प्रति व०मी०।
3	प्रतिकर की अनुमानित राशि (रूपये में) (बाजार मूल्य अधिनियम की धारा 26 एवं प्रथम अनुसूची के अनुसार निर्धारित गुणांक 1 व 2 के अनुसार)	:-	11330 X 2880 X 1 = 32630400 /-रु० 29017 X 1450 X 1 = 42074650 /-रु० योग 74705050 /-रु०
4	प्राधिकरण/न्यायालय या अनुग्रह द्वारा बढ़ायी गयी कोई धनराशि (रूपये में)	:-	शून्य
5	प्रस्तावित भूमि या भवन से सम्बन्ध वस्तुओं का अनुमानित मूल्यांकन (रूपये में)	:-	शून्य
6	अधिग्रहण की प्रक्रिया में भूमि तथा खड़ी फसल की क्षति के लिए किसी हर्जाना का भुगतान (रूपये में)	:-	शून्य
7	सोलेशियम की शत प्रतिशत अनुमानित धनराशि (रूपये में) [मूल्य जो अधिनियम की धारा 30 (i) तथा प्रथम अनुसूची के अन्तर्गत निर्धारित किया जायगी]	:-	74705050 /-रु०
8	अनुमानित राशि का 12 प्रतिशत (रूपये में) (अधिनियम की धारा 30 (iii) के तहत निर्धारित मूल्य)	:-	8964606 /-रु०
9	अनुमानित धनराशि (रूपये में) ( 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 का कुल योग )	:-	158374706 /-रु०
10	भूमि का पूंजीकृत (अनुमानित) मूल्य-	:-	15257 /-रु०
11	मद सं०-9 की धनराशि पर 2.5 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय की धनराशि	:-	3959368 /-रु०
12	कुल अनुमानित धनराशि (रूपये में) ( 9 + 10 + 11 का कुल योग )	:-	162349331 /-रु०
13	धनराशि शब्दों में	:-	(रूपये सोलह करोड़ तेईस लाख उनचास हजार तीन सौ इकत्तीस मात्र।)
14	मद सं०-12 की कुल अनुमानित अग्रिम धनराशि का 10 प्रतिशत (रूपये में)	:-	16234933 /-रु०

नोट :- उक्त अनुमानित धनराशि में अर्जन हेतु प्रस्तावित भूमि पर स्थित वृक्ष, कूप, भवन, बाउण्ड्रीवाल आदि की धनराशि सम्मिलित नहीं है, जिसके निर्धारित होने पर अवगत करा दिया जायेगा।

भू-अर्जन अमीन

करिष्ठ सहायक

विशेष भूमि अध्यापति अधिकारी,  
संयुक्त संगठन, मथुरा।

56

**कार्यालय: मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण,**  
राजकीय संग्रहालय, डैम्पीयर नगर, मथुरा ।

पत्रांक: 1002 / अर्जन / म0वृ0वि0प्रा0 / 2025-26  
सेवा में,

दिनांक:- 28 जून, 2025

कलेक्टर,  
मथुरा।

विषय: सनसिटी हाईटेक प्रोजेक्ट प्रा0 लि0, वृन्दावन, मथुरा द्वारा सुनियोजित नगरीय विकास हेतु निजी पूँजी निवेश के माध्यम से टाउनशिप विकास के लिए मथुरा जिले की तहसील मथुरा के राजस्व ग्राम सुनरख बांगर एवं छटीकरा स्थित अवशेष 5.8236 हे0 भूमि के अर्जन के सम्बन्ध में।

महोदय,

अवगत कराना है कि मथुरा जिले की तहसील मथुरा के राजस्व ग्राम सुनरख बांगर एवं छटीकरा स्थित कुल 70.337 एकड़ अर्थात् 28.4643 हे0 भूमि पर महोदय द्वारा प्रमुख सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के शासनादेश संख्या 1559/आठ-3-23-172 विविध/2016 टी.सी दिनांक 05.07.2023 में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत सनसिटी हाईटेक प्रो0 प्रा0 लि0 को लाइसेन्स संख्या-1836 दिनांक 24.09.2024 प्रदान किया गया था तदोपरान्त प्राधिकरण बोर्ड द्वारा डी0पी0आर0 की स्वीकृति दिनांक 04.04.2025 में प्रदान की जा चुकी है।

डी0पी0आर0 में सम्मिलित कुल भूमि 70.337 एकड़ अर्थात् 28.4643 हे0 में से 56.484 एकड़ अर्थात् 22.8582 हे0 भूमि विकासकर्ता कम्पनी हाईटेक सनसिटी द्वारा सीधे क्रय की जा चुकी है तथा शेष 14.3873 एकड़ अर्थात् 5.8236 हे0 भूमि का अर्जन किया जाना है। इस हेतु अपर मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-1559/आठ-3-23-172/विविध/2016 टी0सी0 दिनांक 05.07.2023 के साथ संलग्न उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति 2023 बिन्दु संख्या-3.4 में यह व्यवस्था की गयी है कि परियोजना क्षेत्रफल की अधिकतम 20 प्रतिशत भूमि को अर्जन के माध्यम से उपलब्ध कराया जाने के प्राविधान है। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा 80 प्रतिशत भूमि अपने संसाधनों से क्रय कर ली गयी है। शेष 20 प्रतिशत भूमि का अर्जन विकासकर्ता कम्पनी के हक में कराया जाना नितान्त आवश्यक है ताकि योजना को मूर्तिरूप दिया जा सके। अर्जन हेतु प्रस्तावित भूमि का विवरण निम्नवत है:-

क्रमांक	ग्राम का नाम	खसरा नम्बर	क्षेत्रफल (हे0)
1	छटीकरा	34मि0	0.2025
2	"	35मि0	1.9475
3	"	70मि0	1.1330
4	"	74मि0	0.2162
5	"	92	0.5355
	योग	5 किता	4.0347 हे0
1	सुनरख बांगर	443मि0	0.3334
2	"	444	0.1090
3	"	449मि0	0.4165
4	"	450	0.9300
	योग	4 मिता	1.7889
	सम्पूर्ण योग	9 किता	5.8236 हे0

55

अतः मथुरा जिले की तहसील मथुरा के राजस्व ग्राम छटीकरा स्थित 4.0347 हे० एवं राजस्व ग्राम सुनरख बांगर स्थित 1.7889 हे० तदनुसार कुल 5.8236 हे० भूमि के अर्जन हेतु आवेदन प्रारूप 7 संलग्न कर इस अनुरोध के साथ भेजा जा रहा है कि कृपया उक्त भूमि के सम्बन्ध में अर्जन की कार्यवाही करते हुए भूमि का कब्जा मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण को प्रदान करने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोपरि।

भवदीय,

(एस. बी. सिंह)

उपायुक्त

OK/



01/07/2025  
ERK-office  
1987



**BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL,  
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI  
O.A. NO. 649 OF 2025**

**IN THE MATTER OF:  
UPENDRA SHARMA**

**...APPLICANT**

Versus

**STATE OF UTTAR PRADESH & ORS.**

**...RESPONDENTS**

**VAKALATNAMA**

Know all to whom these presents shall come that I, **Mathura Vrindavan Development Authority through its Secretary** do hereby appoint: **Rachit Mittal** Advocates, hereinafter called to be our Advocates in the above noted case and authorize them.

To act, appear and plead in the above noted case in this Court or in any other Court in which the same be tried or heard and also in the appellate Courts.

To sign, file verify and present pleadings, replications, appeals, cross-objections, or petitions for executions, review, revision, restoration, withdrawal, compromise or other documents as may be deemed necessary or proper for the prosecution of the said case in all its stages.

Revisor restoraries.

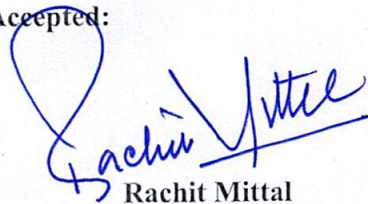
To file and take back documents.

To take out execution proceedings, to deposit, draw and receive money, cheques and grant receipts thereof or and to do all other acts and things which may be necessary to be done for the progress and in the course of prosecution of the said case.

To appoint, instruct any other Legal practitioner authorising him to exercise the power and authorities hereby conferred upon the Advocates whenever he or they may think fit to do so and sign, the power of attorney on my/our behalf.

IN WITNESS WHEREOF, We do hereunto set our hand to these present the contents of which have been understood by us this      day of February, 2026.

Accepted:



**Rachit Mittal**  
Advocate  
(D/1041/2011)



सचिव  
मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण  
CLIENT  
कडा जोषड

  
RM LAW CHAMBERS®

Office Address: MZ-24 & 25, Ansal Fortune Arcade, Sector 18, Noida - 201 301 U.P.

Office Tel. No.: 0120- 4998794

Mob.: +91 9873997047

Email: rachit@rmlawchambers.in, office@rmlawchambers.in

