JHANSI
DEVELOPMENT AUTHORITY

UPRERAPRJ929674/11/2025
www.up-rera.in

ट्रांसपोर्ट नगर योजना फेज़-1

विवरण पुस्तिका

50 दुकानें

HDFC BANK
We understand your world
बैंकिंग पार्टनर

दुकान का साइज़
436 Sq.Ft.

प्रति दुकान न्यूनतम आरक्षित मूल्य
₹16.27लाख

पंजीकरण प्रारम्भ

दिनाँक 17-01-2026 से 16-02-2026 तक

ई-नीलामी तिथि : 17-02-2026 समय : प्रात: 10 से सायं 5 बजे तक

ग्वालियर रोड पर स्थित

HDFC Helpline No. **09889174821**

योजना की लोकेशन देखने के लिए

QR कोड स्कैन करें

झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी

कमिश्नरी कम्पाउण्ड, सर्किट हाउस के सामने, सिविल लाईन, झाँसी (उ.प्र.)

कार्य समय : 10AM to 5PM

हेल्पलाइन : 0510-2441787

ईमेल : jda_jhansi@rediffmail.com

JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

उत्तर प्रदेश सरकार

HDFC BANK We understand your world

आवंटन ई–नीलामी के माध्यम से

आवेदन करें

www.jdaup.in

ट्रांसपोर्ट नगर, एनएच-44, झाँसी-ग्वालियर रोड

झाँसी विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित ट्रान्सपोर्ट नगर फेज–1, करारी में दुकानों का ई–नीलामी के माध्यम से आवंटन हेतु उपलब्ध सम्पत्तियों का विवरण :–

क्रम सं0	योजना का नाम	दुकान संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आरक्षित न्यूनतम मूल्य (रू0 में)	पंजीकरण / ई0एम0डी0 धनराशि 10 प्रतिशत (रू0 में)
1	2	3	4	5	6
1	ट्रान्सपोर्ट नगर, करारी	T/S-01 TO T/S-50 (कुल–50)	40.50 (4.5मी0X 9मी0)	16,27,000.00	1,62,700.00

बुन्देलखण्ड मण्डल के मुख्यालय के रूप में अवस्थित झाँसी नगर अपने एतिहासिक पृष्ठ भूमि के लिये विश्वविख्यात है। नगर के नियोजित विकास तथा जनसामान्य की व्यवसायिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु झाँसी विकास प्राधिकरण द्वारा ट्रान्सपोर्ट नगर, करारी के विकास कार्य प्रगति पर हैं। इस योजना के व्यवस्थित पक्की सड़कें, बरसाती जल के निकास हेतु नाले एवं नालियों, पेयजल हेतु पानी की लाईन, बिजली के खम्भे एवं पार्क के साथ–साथ मार्ग के दोनों ओर पेड़ आदि का प्राविधान प्रस्तावित किया गया है। झाँसी नगर की इस योजना में मल निकासी हेतु सीवर लाईन डालने तथा उसके निस्तारण हेतु प्राविधान प्रस्तावित है। जल संरक्षण हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग का भी प्राविधान किया गया है।

1. स्थिति (Location) :–

यह योजना झाँसी–ग्वालियर राष्ट्रीय राजमार्ग–44 पर करारी में स्थित है। यह योजना झाँसी रेलवे स्टेशन से लगभग 13.00 किलोमीटर दूरी पर स्थित है।

2. महत्ता :–

ट्रान्सपोर्ट नगर योजना झाँसी–ग्वालियर राष्ट्रीय राजमार्ग–44 करारी पर स्थित है। प्राधिकरण द्वारा उक्त योजना में दुकानों का प्राविधान किया गया है। जिससे ट्रान्सपोर्टस हेतु उक्त योजना से उचित मूल्य पर दुकान प्राप्त कर लाभान्वित हो सके। योजना से संबधित पंजीकरण पुस्तिका झाँसी विकास प्राधिकरण की वेबसाईट www.jdaup.in के नोटिस बोर्ड से डाउनलोड की जा सकती है।

3. पात्रता :–

1) ट्रान्सपोर्ट नगर की दुकानों का आवंटन ई–नीलामी में उच्चतम बोली के आधार पर किया जायेगा।
2) आवेदक भारत का नागरिक / अप्रवासी भारतीय होना चाहिये।
3) ई–नीलामी में 18 वर्ष से अधिक आयु का भारतीय अथवा अप्रवासी भारतीय नागरिक जो भारतीय संविदा अधिनियम 1872 के अन्तर्गत संविदा करने तथा सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 के अधीन सम्पत्ति अंतरण योग्य हो भाग ले सकता है।

4) प्रस्तावित दुकान पंजीकृत / गैर पंजीकृत फर्म तथा ज्वाइन्ट हिन्दू फैमिली के नाम सम्पत्ति विक्रय नहीं की जायेगी, शादीशुदा होने की दशा में पति / पत्नी का संयुक्त निबंधन किया जायेगा। दुकान् का विक्रय विलेख व्यक्ति / व्यक्तियों के पक्ष में व्यक्तिगत रूप में निष्पादित किया जायेगा। आवंटन के पश्चात् नाम परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा।

5) आवेदक अथवा उसके परिवार (पति–पत्नी एवं अवयस्क बच्चे) के किसी सदस्य के पास झाँसी विकास प्राधिकरण / आवास एवं विकास परिषद / अथवा अन्य विभाग द्वारा झाँसी में आवंटित कोई भी दुकान नहीं होना चाहिये एवं आवेदित सम्पत्ति को सम्मिलित करते हुए उत्तर प्रदेश में दो से अधिक दुकान नहीं होना चाहिये। इस आशय का शपथ पत्र रू0 10 के स्टाम्प पर नोटरी सहित प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

4. **पंजीकरण की प्रक्रिया एवं धनराशि :–**

1) पंजीकरण हेतु अपेक्षित ई0एम0डी0 / पंजीकरण धनराशि का उल्लेख पृष्ठ संख्या–1 पर अंकित तालिका में किया गया है, जिसके अनुसार ही ऑनलाईन आवेदन के साथ ई0एम0डी0 / पंजीकरण धनराशि ऑनलाईन जमा कर ई–नीलामी में प्रतिभाग कर सकते है। बोली में असफल होने पर जमा ई0एम0डी0 / पंजीकरण धनराशि बिना किसी ब्याज के वापस की जायेगी।

2) ई0एम0डी0 / पंजीकरण धनराशि का भुगतान केवल ऑनलाईन / एन0ई0एफ0टी0 चालान द्वारा ही किया जा सकेगा।

3) समस्त दुकानों हेतु रू0 1,180.00 (रूपये एक हजार एक सौ अस्सी मात्र) जी0एस0टी0 सहित फार्म फीस (NON REFUNDABLE) ऑनलाईन के माध्यम से एवं ई0एम0डी0 / पंजीकरण धनराशि (दुकान मूल्य का 10 प्रतिशत) जमा कर ई–नीलामी में ऑनलाईन प्रतिभाग किया जा सकेगा।

4) ऑनलाईन आवेदन पंजीकरण प्रकाशन जारी किये जाने के अनुसार एक निर्धारित अवधि के लिए खुले रहेंगे और समस्त / प्रत्येक सम्पत्ति के लिए पंजीकरण बंद करने का समय और तारीख घटाई / बढ़ाई जा सकती है।

5) किसी भी आवेदन को रद्द करने का अधिकार उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी में निहित है।

6) आवेदन पूर्ण रूपेण व सही भरा होना चाहिये। निर्धारित अभिलेख संलग्न होने चाहिये अन्यथा आवेदन पत्र स्वतः निरस्त समझा जायेगा।

7) आवेदन के साथ संलग्न किसी भी कथन / प्रमाण के असत्य पाये जाने पर आवेदन स्वतः निरस्त माना जायेगा।

8) ई–नीलामी निरस्त करने का अधिकार उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी में निहित होगा।

9) ऑनलाइन फार्म के सभी विवरण सही–सही भरे जाये, अपूर्ण, अस्पष्ट एवं सशर्त आवेदन पत्र स्वीकार नहीं किये जायेंगे। फार्म में अंकित की गयी सूचना असत्य पाये जाने पर आवंटन–पत्र निरस्त कर दिया जायेगा एवं पंजीकरण धनराशि जब्त कर ली जाएगी।

10) प्राधिकरण किसी ऐसी धनराशि या उस पर ब्याज देने के लिये उत्तरदायी नहीं होगा जिसका जमा होना, बैंक की गलती अथवा जमा करने वाले व्यक्ति की गलती से, सत्यापित न हो। इस संबंध में प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम होगा।

5. **ई–नीलामी प्रक्रिया एवं शर्ते :–**

JDA JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

1) ई–नीलामी की कार्यवाही ऑन–लाईन की जाएगी। ई–नीलामी प्रक्रिया में पंजीकृत आवेदकों द्वारा ही प्रतिभाग किया जा सकेगा।

2) दुकानों का निस्तारण ई–नीलामी प्रक्रिया द्वारा किया जायेगा। प्रत्येक दुकान के लिये अलग–अलग आवेदन किये जायेंगे। झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी को पूर्ण अधिकार होगा कि वह जमानत प्रक्रिया को आंशिक अथवा पूर्णतः बिना कारण बताए निरस्त कर सकते है और जिसकी जमानत राशि वापस कर दी जाएगी।

3) उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी को ई–नीलामी समिति की संस्तुतियों को मानने या न मानने का पूर्ण अधिकार होगा एवं उपाध्यक्ष का निर्णय अन्तिम व सर्वमान्य होगा।

4) ई–नीलामी प्रक्रिया की किसी भी कार्यवाही को किसी भी स्तर पर अथवा पूरी प्रक्रिया को किसी भी समय व बोली स्वीकृत होने के पूर्व निरस्त करने का अधिकार उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण के पास सुरक्षित होगा। इसी प्रकार ई–नीलामी प्रारम्भ होने के पूर्व नीलामी की शर्तों को प्राधिकरण के हित में संशोधन करने या कोई अन्य प्राविधान लागू करने का अधिकार उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण में निहित होगा, जिसकी सूचना नीलामी में भाग लेने वाले को नीलामी से पूर्व दे दी जायेगी।

5) आवंटी द्वारा दुकाऩ को बन्धक रखकर ऋण प्राप्त किये जाने में झाँसी विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं होगी, परन्तु आवंटी को दुकान को बन्धक रखने हेतु झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी से अनुमति प्राप्त करनी होगी। बन्धक रखने की प्रक्रिया में हुए व्यय को आवंटी द्वारा स्वयं वहन करना होगा।

6) ई–नीलामी में भाग लेने वाला इच्छुक व्यक्ति एक से अधिक दुकानों पर ई–बोली लगा सकता है, जिसके लिए पृथक–पृथक ई0एम0डी0/पंजीकरण धनराशि जमा कराना होगा। प्रतिबन्ध यह है कि आवेदक द्वारा एक ही सम्पत्ति क्रय की जा सकती है।

7) सामान्यतया एकल बोली/बिड को स्वीकार नहीं किया जायेगा। विशेष परिस्थितियों में सम्पत्तियों के निस्तारण की दृष्टि से उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण का निर्णय अंतिम एवं मान्य होगा।

8) आवेदक को सलाह दी जाती हैं कि ई–नीलामी में भाग लेने से पूर्व ई–नीलामी से सम्बन्धित प्रक्रिया की जानकारी अवश्य कर लें। ई–नीलामी के पश्चात् किसी भी आपत्ति पर विचार नहीं किया जायेगा। सम्पत्ति का कोई अतिरिक्त सुधार/विकास करने का उत्तरदायित्व झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी का नहीं होगा।

9) **दिनांक–17.01.2026** से **दिनांक–16.02.2026** तक पंजीकरण कराये जाने हेतु पंजीकरण ऑनलाईन आवेदन प्राधिकरण के वेबसाईट लिंक https://www.jdaup.in पर online service में Apply For E-Auction में जाकर आवेदन किया जा सकेगा एवं इन दुकानों की नीलामी हेतु **दिनांक–17.02.2026** को पूर्वाहन 10:00 बजे से अपरान्ह 05:00 बजे तक ऑनलाइन बोली स्वीकार की जायेगी।

6. **आवंटन प्रक्रिया के लिए शर्ते :–**

1) ई–नीलामी में प्राप्त उच्चतम बोली के आधार पर ही किसी व्यक्ति के सम्पत्ति का आवंटन पूर्ण नहीं माना जायेगा, सम्पत्ति का आवंटन उसी समय माना जायेगा जब सक्षम स्तर अर्थात उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण से स्वीकृति प्राप्त हो जाये। आवंटन के पश्चात् समस्त वांछित धनराशि निर्धारित

JDA JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

समय में जमा करते हुए औपचारिकताओं की पूर्ति करनी होगी अन्यथा आवंटन निरस्त का दिया जायेगा।

2) सम्पत्तियाँ जहाँ है, जैसी है की स्थिति में ई–नीलामी की जाएगी। आवेदक द्वारा आवेदन करने से पूर्व विज्ञप्ति सम्पत्तियों के विषय में पूर्ण जानकारी प्राधिकरण कार्यालय से किसी कार्य दिवस में प्राप्त की जा सकती है। ई–नीलामी के पश्चात किसी भी प्रकार की आपत्ति स्वीकार नहीं होगी।

3) दुकानों का आवंटन फ्री–होल्ड पर किया जायेगा। दुकानों के मूल्य के अतिरिक्त, सम्पत्ति में दुकान मूल्य का 12 प्रतिशत फ्री–होल्ड शुल्क देय होगा।

4) दुकान के मूल्य के अतिरिक्त 18 मीटर रोड व उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि देय होगी।

5) पंजीकरण की अन्तिम तिथि निकलने के पश्चात ऑनलाईन आवेदन स्वीकार नहीं किया जायेगा। यदि अन्तिम तिथि बढ़ाने का निश्चय किया जाता है, तो इसकी सूचना दैनिक समाचार पत्र में विज्ञापन द्वारा एवं झांसी विकास प्राधिकरण की वेबसाईट www.jdaup.in पर उपलब्ध रहेगी।

6) यदि पंजीकरण अवधि समाप्त होने के पश्चात दुकानों की संख्या में कतिपय परिवर्तन अथवा पंजीकरण के वापस लेने/निरस्त होने के फलस्वरूप पुनः पंजीकरण की आवश्यकता उत्पन्न हो तो उपाध्यक्ष की स्वीकृति से इसकी सूचना कार्यालय के नोटिसबोर्ड एवं वेबसाईट www.jdaup.in पर अथवा प्रकाशित करके पंजीकरण किया जा सकेगा।

7) पंजीकरण एक से अधिक या संयुक्त नाम से नहीं किया जायेगा तथा विशेष परिस्थितियों में पंजीकरण में पंजीकरण का हस्तान्तरण पति/पत्नी/अवस्यक बच्चों के नाम किया जा सकेगा, यदि ऐसे व्यक्ति का पंजीकरण नहीं है, परन्तु यह प्रतिबंध होगा कि वह उन सभी अपेक्षाओं को पूरा करेगा जो आवेदक इच्छुक क्रेता द्वारा की जाती है।

8) पंजीकरण एक से अधिक या संयुक्त (गैर परिवार सदस्य) नाम से नहीं किया जायेगा तथा पंजीकरण करने वाले व्यक्ति के नाम के स्थान पर किसी अन्य का नाम बदलने के प्रार्थना पत्र पर विचार नहीं किया जायेगा।

9) प्रत्येक पंजीकृत व्यक्ति को प्राधिकरण दुकान देने के लिये बाध्य नहीं है और यदि किसी आवेदक को वांछित दुकान नहीं मिल पाती तो इसके लिये वह प्राधिकरण से किसी प्रकार का प्रतिकर प्राप्त करने का हकदार नहीं होगा।

10) आवेदक का नाम आवंटन के लिये ई–नीलामी पद्धति में उच्चतम बोली के आधार पर ही सूचीबद्ध रहेगा।

11) समय से धनराशि जमा न किये जाने पर ई–नीलामी आवंटन स्वतः निरस्त समझा जायेगा, तथा सम्पूर्ण पंजीकरण धनराशि में से 10% की कटौती कर ली जायेगी। जिस पर आवंटी को कोई आपत्ति नहीं होगी।

12) सम्पत्तियों के मूल्य के अतिरिक्त, सम्पत्ति में दुकान मूल्य का 12 प्रतिशत फ्री–होल्ड शुल्क एवं 18 मीटर रोड व उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि देय होगा।

13) असफल आवेदको को ऑनलाइन ही ई0एम0डी0/पंजीकरण धनराशि प्राधिकरण द्वारा स्वतः वापस कर दिया जायेगा।

JDA JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

14) उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, झाँसी को बिना कारण बताये आवंटन अथवा आंवटन प्रक्रिया निरस्त करने का अधिकार होगा।

15) ई–नीलामी एवं सम्पत्तियों के सम्बन्ध में किसी भी विवाद की स्थिति में झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी का निर्णय अन्तिम होगा।

16) झाँ0वि0प्रा0 से विवाद उत्पन्न होने पर सभी विवाद झाँसी नगर के न्यायालयों के अधीन होगें।

7. **भुगतान प्रक्रिया एवं कब्जा :–**

1) आवंटी को दायित्वों का भुगतान दिये गये निर्देशों के अनुसार, विकास प्राधिकरण द्वारा अधिकृत बैंक को जैसा कि निर्देशित किया गया है, करना होगा।

2) पंजीकरण से संबंधित धनराशि आवेदनकर्ता द्वारा अधिकृत बैंक ऑनलाईन प्रक्रिया के माध्यम से करना होगा। ई0एम0डी0/पंजीकरण धनराशि चैक/डायरेक्ट आर0टी0जी0एस0 के माध्यम से स्वीकार न होगी।

3) ई–नीलामी द्वारा चयनित आवंटी द्वारा कुल दुकान मूल्य की 40% धनराशि (पंजीकरण धनराशि घटाते हुए) आवंटन दिनांक से 30 दिवस के अन्दर एवं सॅम्पूर्ण धनराशि आवंटन दिनांक से 03 माह में जमा करना अनिवार्य होगा। धनराशि जमा कराने में असफल होने पर भूखण्ड़ निरस्त कर दिया जायेगा।

4) ई–नीलामी द्वारा चयनित आवंटी जिसको उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी द्वारा स्वीकार कर लिया गया हो, को शेष राशि का भुगतान दिए गए आवंटन पत्र के अनुसार नियमानुसार जमा करना होगा।

5) आवेदक को दुकान आवंटित होने पर उसे धनराशि आवंटन पत्र के अनुसार जमा करना अनिवार्य होगा। यदि समय के अंदर भुगतान नहीं होता है तो आवंटन धनराशि जमा करने हेतु निर्धारित तिथि से वास्तव में भुगतान करने की तिथि तक 16 प्रतिशत वार्षिक दर (13 प्रतिशत ब्याज + 3 प्रतिशत दण्ड ब्याज) अथवा उस पर जो प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जायेगा भुगतान करना होगा।

6) सफल आवंटी को आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से उच्चतम बोली मूल्य की 40 प्रतिशत धनराशि 01 माह में जमा करनी अनिवार्य होगी। आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 03 माह में दुकान की सॅम्पूर्ण धनराशि आवंटी को अनिवार्यतः जमा करनी होगी। समय से धनराशि जमा न किये जाने पर ई–नीलामी/आवंटन स्वतः निरस्त समझा जायेगा, तथा सम्पूर्ण जमा धनराशि में से 10 प्रतिशत की कटौती कर ली जायेगी। जिस पर आवंटी को कोई आपत्ति नहीं होगी।

7) यदि कोई आवंटी आवंटन राशि जमा करने के बाद शेष धनराशि कम अवधि में देना चाहता है तो ऐसी दशा में सुविधा प्रदान की जायेगी।

8) विवरण पुस्तिका में उल्लिखित दुकान के प्रस्तावित मूल्य/प्रीमियम को संशोधित करने अथवा वृद्धि करने का पूर्ण अधिकार प्राधिकरण को होगा। इस विषय में आवंटी को भेजे गये लिखित पत्र या समाचार पत्र में विज्ञापन सूचना पर्याप्त मानी जायेगी।

9) आवंटी को दुकान की रजिस्ट्री के पूर्व फ्री–होल्ड शुल्क व अन्य देय जमा करना अनिवार्य होगा तथा स्टाम्प शुल्क व रजिस्ट्रेशन शुल्क स्वयं वहन करना होगा। वास्तविक ले–आउट प्लान प्राप्त होने पर दुकान का क्षेत्रफल बढ़ने अथवा घटने पर प्राप्त क्षेत्रफल की धनराशि ई–नीलामी द्वारा चयनित आवंटी को दर के अनुसार बढ़े क्षेत्रफल की धनराशि देय होगी।

10) दुकान का कुल मूल्य जमा करने एवं दुकान के सम्पूर्ण मूल्य पर स्टाम्प जमा करने एवं प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रारूप/विलेख के अनुसार रजिस्ट्रेशन/निबन्धन निष्पादित किये जाने के उपरान्त ही दुकान का भौतिक कब्जा क्रेता को दिया जायेगा। किसी प्रकार के विवाद की दशा में झाँसी विकास प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम व मान्य होगा।

11) सफल आवेदक द्वारा समस्त सांविधिक करों का भार स्वयं वहन करना होगा।

12) दुकान का कब्जा वास्तविक माप के अनुसार आवंटी को लेना अनिवार्य होगा। यदि क्षेत्रफल या आकार पूर्व सूचित/विज्ञप्ति क्षेत्रफल या आकार से भिन्न होगा तो संशोधित की स्थिति के अनुसार आवंटी को धनराशि भुगतान करना होगा।

13) ई-नीलामी के सम्बन्ध में विवाद उत्पन्न होने पर आर्बीट्रेशन एक्ट के प्राविधान लागू होंगे तथा उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति आर्बीट्रेटर होगा। आर्बीट्रेटर यदि कोई धनराशि किसी पक्ष में अवार्ड करता हैं तो उस पर किसी भी प्रकार का ब्याज देय नहीं होगा आवंटी को मानसिक क्षति के आधार पर किसी भी प्रकार का ब्याज देय नहीं होगा आवंटी को मानसिक क्षति के आधार पर किसी भी प्रकार की धनराशि आर्बीट्रेटर अवार्ड नहीं करेगा। आर्बीट्रेशन की कार्यवाही के दौरान आवंटी अपना खर्च स्वयं वहन करेगा। आर्बीट्रेशन की सारी कार्यवाही केवल झाँसी में सम्पादित होगी। उपाध्यक्ष को स्वयं अथवा अन्य किसी व्यक्ति को 90 दिन के अन्दर आर्बीट्रेटर नामित करना होगा यदि उपाध्यक्ष प्रार्थना-पत्र प्राप्त होने के 90 दिन के अन्दर स्वयं आर्बीट्रेटर का कार्य या दूसरे व्यक्ति को आर्बीट्रेटर नियुक्त नहीं करता हैं तो उपरोक्त प्राविधान निष्प्रभावी हो जायेगें तथा आवंटी अपना विवाद न्यायालय द्वारा निस्तारण करा सकेगा। यदि नामित व्यक्ति झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी का अधिकारी है तो आवंटी को इस पर किसी भी प्रकार की आपत्ति करने का अधिकार न होगा चाहे ऐसे अधिकारी ने आवंटी के विवाद के सम्बन्ध में पूर्व में कोई आख्या ही क्यों न दे रखी हो। ई-नीलामी प्रक्रिया के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का विवाद उठने पर केवल झाँसी स्थित सक्षम न्यायालय में ही वाद का क्षेत्राधिकार होगा।

8. <u>**दुकानों का आवंटन :-**</u>

1) दुकान का आवंटन ई-नीलामी द्वारा किया जायेगा। केवल ई-नीलामी में सफल होने की घोषणा से पंजीकृत इच्छुक क्रेता को उस दुकान का आवंटन का अधिकार प्राप्त न होगा आवंटन तभी वैद्य माना जायेगा जब पंजीकृत/इच्छुक क्रेता को प्राधिकरण की ओर से आवंटन पत्र जारी हो और उसके द्वारा समस्त औपचारिकतायें समय से पूरी कर दी जायें। ई-नीलामी का परिणाम सार्वजनिक रूप से नोटिस बोर्ड एवं प्राधिकरण वेबसाईट www.jdaup.in पर प्रदर्शित किया जायेगा।

2) यदि पंजीकृत व्यक्ति के पक्ष में आवंटन हो जाने के उपरान्त वह आवंटन की शर्तो को पूरा नहीं करता है तो पंजीकरण निरस्त कर दिया जायेगा और आवंटन के नियमों की अवहेलना के फलस्वरूप नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी और प्राधिकरण को सम्पत्ति के मूल्य पर ब्याज लेने का अधिकार होगा।

3) आवंटी के लिये प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित की जाने वाली नियमों/शर्तो का पालन करना आवश्यक होगा।

4) पंजीकरण आवंटन आदि से सम्बन्धित आदि किसी भी मामले में प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम होगा।

5) आवंटी/दुकान स्वामियों द्वारा दुकान का उपयोग आवंटित ट्रांसपोर्ट सम्बन्धित विज्ञापित श्रेणी/प्रकार/उपयोग स्थिति के अनुसार किया जायेगा, विपरीत उपयोग की दशा में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।

6) आवंटी को दुकान पर स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित समस्त कर आदि देने होगें।

7) दिव्यांजन आवंटी होने पर सम्बन्धित शासनादेश के अनुसार नियमानुसार छूट प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जाएगी। आवंटी को स्वयं से छूट लेने का अधिकार नहीं होगा। प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार छूट दुकान के अन्य देयकों में समायोजित की जाएगी।

8) पंजीकरण फॉर्म पूर्ण करने के उपरान्त जमा की जाने वाली धनराशि की गणना सहित आवंटन पत्र प्राधिकरण की वेबसाईट www.jdaup.in के माध्यम से डाउनलोड किया जा सकेगा।

9. <u>सामान्य निर्देश :-</u>

1) सम्पत्तियाँ ''जहाँ हैं, जैसी है'' की स्थिति में नीलाम की जायेगी। जिसके लिए पंजीकृत व्यक्ति को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा एवं चिन्हांकन माप के दौरान दुकान के भौतिक स्थिति आंशिक/पूर्ण रूप से परिवर्तित हो सकती है, दुकान की मौके पर माप के अनुसार ही भुगतान देय होगा।

2) आवंटी को दुकान के वास्तविक माप के अनुसार सम्पूर्ण भुगतान विक्रय विलेख से पूर्व करना होगा।

3) आय श्रेणी/दुकान का आकार/सम्पत्ति का अनुमानित मूल्य/पंजीकरण हेतु जमा धनराशि/अदायगी की अवधि एवं किस्तों में झाँसी विकास प्राधिकरण के निर्णय एवं शासन के आदेशानुसार संशोधन किया जा सकता है।

4) पंजीकरण के लिये जमा की गयी धनराशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा और प्राधिकरण को व्यय की पूर्ति के लिये उक्त धनराशि में से दस प्रतिशत धनराशि तक काटने का अधिकार होगा।

10. <u>विलेखों का निष्पादन/दुकान का कब्जा :-</u>

1) आवंटी को निर्धारित प्रपत्र पर उपयुक्त मूल्य के स्टाम्प पेपर पर विलेख निष्पादित करने होगें। विलेख संबंधी समस्त व्यय जैसे-डयूटी, रजिस्ट्री की फीस एवं लिखाई, छपाई, प्लान आदि का भार आवंटी को वहन करना पडेगा। आवंटी को दुकान की सम्पूर्ण किश्तें अदा करने या विभाग द्वारा सूचित करने की तिथि से 01 माह के भीतर विलेखों का निष्पादन (रजिस्ट्री) अनिवार्य होगा। रजिस्ट्री होने के पश्चात ही आवंटी को कब्जा प्रदान किया जायेगा। योजना में विकास कार्य पूर्ण किये जाने के उपरान्त नियत अवधि में कब्जा प्राप्त न करने की स्थिति में नियमानुसार अनुरक्षण व्यय देय होगा।

2) सम्पत्ति के अनुबन्ध/निबन्धन हेतु निर्धारित धनराशि जमा करने के साथ शासनादेश के अनुसार स्टाम्प जमा करने एवं प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रारूप/विलेख के अनुसार अनुबन्ध/निबन्धन निष्पादित किये जाने के उपरान्त ही दुकान का भौतिक कब्जा क्रेता को दिया जायेगा। किसी भी विवाद की दशा में उपाध्यक्ष का निर्णय अंतिम होगा।

3) **ई-नीलामी में सफल आवंटी द्वारा इस आशय का शपथ पत्र दिए जाने के उपरान्त कि आवंटी द्वारा दुकान की सम्पूर्ण धनराशि जमा किये जाने की तिथि से 06 माह के भीतर व्यवसाय अध्यासित कर दिया जायेगा के पश्चात् ही दुकान का निबन्धन आवंटी के पक्ष में किया जायेगा।**

11. <u>फ्री-होल्ड चार्जेज :-</u>

JDA JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

दुकानों का आवंटन फ्री–होल्ड पर किया जायेगा। आवंटी द्वारा दुकान का निबन्धन कराये जाने से पूर्व दुकान की लागत का 12% फ्री–होल्ड चार्ज अनिवार्य रूप से जमा करना होगा। इसके अतिरिक्त दुकान की रजिस्ट्री व स्टाम्प ड्यूटी का खर्च आवंटी को स्वयं वहन करना होगा। भू–अर्जन का प्रतिकर ब्याज एवं अन्य व्यय सक्षम न्यायालय द्वारा बढाये जाने पर उसकी देनदारी आवंटी की होगी। इसे प्राधिकरण द्वारा भू–राजस्व की भाँति वसूल किया जा सकेगा। जिसमें आवंटी को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

12. कर आदि की देयता :–

1) आवंटी नगर निगम अथवा अन्य किसी विभाग द्वारा लगाया गया शुल्क भी देगा। यदि इस प्रयोजन हेतु कोई कर या शुल्क प्राधिकरण द्वारा दिया जाता है तो उसकी क्षतिपूर्ति भी आवंटी को करनी होगी।

2) आवंटी द्वारा इन करों या शुल्क एवं ब्याज की पूर्ति न करने की दशा में कर अथवा व्यय भू–राजस्व के रूप में वसूल करने तथा उसके सम्बन्ध में होने वाला व्यय भी वसूल करने का अधिकार प्राधिकरण का होगा।

13. आवेदक/आवंटी की मृत्यु की दशा में :–

1) पंजीकृत व्यक्ति/आवंटी की मृत्यु पर उसके उत्तराधिकारी के पक्ष में सक्षम न्यायालय द्वारा प्रस्तुत उत्तराधिकारी प्रमाण–पत्र, क्षतिपूर्ति, बन्धक पत्र, अन्य उत्तराधिकारियों द्वारा अनापत्ति शपथ पत्र प्रस्तुत करने पर ही पंजीकरण उसके नाम परिवर्तित किया जायेगा। प्रतिबन्ध यह है कि ऐसे व्यक्तियों द्वारा उस पंजीकरण की सभी शर्ते पूरी की जाती हों।

2) आवंटन में सफल व्यक्ति के संबंध में औपचारिकताओं की पूर्ति के पूर्व मृत्यु होने पर उत्तराधिकारियों द्वारा सम्पत्ति न लेने की दशा में जमा धनराशि बिना ब्याज के वापस की जायेगी।

14. पंजीकरण निरस्त एवं धन की वापसी :–

1) दुकान आवंटन हो जाने के पश्चात यदि कोई आवंटी आवंटन धनराशि हेतु निर्धारित तिथि के पूर्व आवंटन निरस्त कराते हुए अपनी जमा धनराशि वापस लेना चाहता है, तो ऐसी दशा में आवंटन निरस्त करते हुए पंजीकरण धनराशि में से 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी। पंजीकरण की धनराशि वह धनराशि मानी जाएगी जो ऑनलाईन आवेदन के समय जमा की गई थी।

2) दुकान आवंटन हो जाने के पश्चात यदि कोई आवंटी आवंटन धनराशि हेतु निर्धारित तिथि के पश्चात आवंटन निरस्त कराते हुए अपनी जमा धनराशि वापस लेना चाहता है, तो ऐसी दशा में आवंटन निरस्त करते हुए जमा सम्पूर्ण धनराशि में से 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी।

15. विक्रय–विलेख की शर्ते :–

1) आवंटी को अपने खर्चे पर दुकान का विक्रय विलेख/लीज डीड प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रपत्र पर अन्तिम भुगतान की तिथि से 03 माह के अन्दर कराया जाना अनिवार्य होगा।

2) उक्त सम्पत्ति ई–नीलामी द्वारा चयनित आवंटी को झाँसी विकास प्राधिकरण के आवंटी के रूप में प्रदान की जायेगी, जिसके नियम एवं शर्ते झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी द्वारा आवंटी के पक्ष में निर्धारित प्रपत्र पर किये गये विक्रय विलेख/लीज डीड के आधार पर होगी।

3) आवंटित दुकान का उपयोग ट्रांसपोर्ट सम्बन्धित विज्ञापित श्रेणी/प्रकार/उपयोग स्थिति के अनुसार किया जायेगा।

4) आवंटित दुकान का उपयोग मास्टर प्लान एवं विक्रय विलेख में निर्धारित उपयोग के अतिरिक्त अन्य किसी कार्य में नहीं किया जायेगा। ई–नीलामी हेतु प्रस्तावित दुकानों का उपयोग विवरण तालिका में अंकित तालिका एवं समाचार पत्र में प्रकाशित विज्ञापन में उल्लिखित है।

5) आवंटी कब्जा–पत्र जारी होने की तिथि से समय–समय पर लागू होने वाले समस्त कर, जो सरकारी या किसी स्थानीय निकाय द्वारा समय–समय पर प्रवत्त नियमों, उपनियमों या उपविधियों के अन्तर्गत भारित किये जायें, का भुगतान करने के लिए स्वयं उत्तरदायी होगा।

6) दुकान की देयता के विरूद्ध बकाया धनराशि को वसूल करने का पूर्ण अधिकार प्राधिकरण को हैं। प्राधिकरण उक्त धनराशि की वसूली के लिए भू–राजस्व की भाँति रिकवरी सार्टिफिकेट जारी कर धनराशि की वसूली कर सकता है।

7) किसी भी प्रकार की गलत सूचना या तथ्य छिपाकर दुकान आवंटित होने की जानकारी होने पर या किसी भी नियम एवं शर्तो का उल्लघंन करने पर दुकान का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा एवं दुकान का कब्जा प्राधिकरण द्वारा वापिस ले लिया जायेगा, जिसका कोई भी मुआवजा आवंटी को प्रदान नहीं किया जायेगा। इस प्रकार के प्रकरणों में दुकान के कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि की कटौती उपरान्त वापिस की जायेगी।

8) दुकान पर किसी प्रकार का अनाधिकृत निर्माण नहीं किया जायेगा। यदि अनाधिकृत निर्माण पाया जाता है तो अनाधिकृत निर्माण के विरूद्ध विधिसम्मत् नियम व सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत सील/ध्वस्तीकरण आदि की कार्यवाही की जायेगी।

9) निर्धारित विशिष्टियों/मानकों के अनुसार जल आपूर्ति, ड्रेनेज एवं विद्युत आपूर्ति की लाईन भूखण्ड़ की सीमा तक प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जायेगी। दुकान पर आन्तरिक विकास कार्य आवंटी को स्वयं करना होगा।

10) दुकान का आवंटन "जहाँ हैं, जैसा है," के आधार पर होगा एवं आवंटी को दुकान का कब्जा भी "जहाँ हैं, जैसा है," के आधार पर दिया जायेगा, जिस पर बाद में कोई भी आपत्ति मान्य नहीं होगी।

11) यदि किसी कारण प्राधिकरण दुकान का कब्जा देने में सक्षम नहीं होता हैं तो आवंटी द्वारा जमा सम्पूर्ण धनराशि नियमानुसार साधारण ब्याज के साथ वापस कर दी जायेगी।

12) बिजली एवं पानी इत्यादि कनेक्शन आवंटी को अपने खर्चे पर लेना होगा।

13) **ई–नीलामी में सफल आवंटी द्वारा इस आशय का शपथ पत्र दिए जाने के उपरान्त कि आवंटी द्वारा दुकान की सम्पूर्ण धनराशि जमा किये जाने की तिथि से 06 माह के भीतर व्यवसाय अध्यासित कर दिया जायेगा के पश्चात् ही दुकान का निबन्धन आवंटी के पक्ष में किया जायेगा।**

16. **स्टाम्प एवं अन्य शुल्क :–**

1) दुकान का रजिस्टर्ड अनुबन्ध विलेख/विक्रय–विलेख निष्पादित कराने में स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क एवं अन्य किसी शुल्क का भुगतान आवंटी द्वारा वहन किया जायेगा।

2) आवंटी द्वारा अचल सम्पत्ति को हस्तांरित करने का शुल्क राज्य सरकार, विकास प्राधिकरण, नगर निगम अथवा अन्य कोई शुल्क जो किसी सक्षम अधिकारी द्वारा आरोपित किया जायेगा, आवंटी को स्वयं भुगतान करना होगा।

JDA JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

3) राज्य सरकार एवं स्थानीय निकाय द्वारा जारी या भविष्य में जारी होने वाले कर क्रेता/आवंटी को स्वयं वहन करना होगा।

17. आवंटित दुकान का उपयोग :–

झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी द्वारा दुकान का आवंटन केवल निर्धारित प्रयोजन हेतु किया जायेगा। यदि किसी समय पर यह पाया जाता है कि आवंटी ने अन्यथा उपयोग किया है, तो झाँसी विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा तथा नियमानुसार जमा धनराशि की कटौती की जायेगी। इस हेतु सर्वाधिकार उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण का होगा। आवंटी दुकान के निर्माण में किसी भी तरह का तोड़–फोड़, नया निर्माण या रद्दोबदल नहीं करेगा एवं दुकान का संचालन अपनी परिसीमा के अन्दर ही करेगा। आवंटी किसी भी परिस्थिति में आवंटित सम्पत्ति को दो या दो से अधिक भाग में विभाजित नहीं करेगा और न ही आवंटी किसी भी दशा में किसी भी प्रकार का कोई निर्माण करेगा। दुकान की समस्त कॉमन क्षेत्र/पैसेज का अधिकार व प्रबन्धन झाँसी विकास प्राधिकरण का ही रहेगा तथा इसके किसी भी भाग पर किसी भी आवंटी द्वारा कोई क्लेम नहीं किया जा सकेगा।

18. राजस्व के रूप में अवशेष देयों की वसूली :–

यदि आवंटी द्वारा दुकान के संबंध में देय किसी धनराशि का भुगतान समय के अंदर नहीं किया जाता है तो उपरोक्त अवशेष धनराशि भू–राजस्व अवशेष के रूप में उससे वसूल करने का अधिकार प्राधिकरण का होगा, और इसके संबंध में होने वाला व्यय भी आवंटी को वहन करना होगा।

19. दुकान दर :–

दुकान की दर विकास कार्यों में व्यय की लागत के अनुसार है। जिसके संबंध में किसी भी पंजीकृत व्यक्ति को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा। विभिन्न निर्धारित दुकानों की Differential costing के उपरान्त दरों का निर्धारण किया गया है जो पृष्ठ संख्या–1 पर अंकित तालिका में उल्लिखित है। आवेदक को सम्बन्धित दर से ही दुकान के मूल्य का भुगतान करना होगा।

20. ई–नीलामी से पूर्व समर्पण/निरस्तीकरण :–

ई–नीलामी प्रारम्भ होने से पूर्व ई0एम0डी0/पंजीकरण धनराशि वापिस कराने के इच्छुक आवेदकों को जमा धनराशि बिना कटौती व बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी।

21. उपाध्यक्ष का निर्णय अन्तिम होगा :–

आवंटन की प्रक्रिया अथवा आवंटित सम्पत्ति पर कब्जा दिये जाने से संबंधित किसी भी विषय पर विवाद उत्पन्न होने की स्थिति में उपाध्यक्ष का निर्णय अन्तिम होगा।

22. संशोधन का अधिकार :–

प्राधिकरण को इस विनियामवली में किसी प्रकार का संशोधन किसी भी समय करने का अधिकार होगा। आवेदक/आवंटी को किसी भी प्रकार की आपत्ति करने का अधिकार नही होगा।

23. अन्य महत्वपूर्ण शर्ते :–

1) आवंटन, मानचित्र, स्वीकृति, निर्माण आदि से सम्बन्धित किसी भी विवाद की दशा में उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी का निर्णय अन्तिम एवं मान्य होगा।

2) किसी प्रकार का विवाद होने की स्थिति में केवल झाँसी न्यायालय को ही न्याय क्षेत्र का अधिकार प्राप्त होगा।

3) यदि आवंटी निर्धारित देय तिथि को दुकान का कब्जा प्राप्त नहीं करता हैं तो निर्धारित देय तिथि से प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर पर चौकीदारी शुल्क आवंटी द्वारा देय होगा।

4) दुकान फ्री–होल्ड के आधार पर विक्रय किये जायेंगे। दुकान मूल्य का 12 प्रतिशत फ्री–होल्ड चार्जेज् व अन्य देय रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट/विक्रय बिलेख से पूर्व अतिरिक्त जमा कराना होगा।

5) आवंटी को झाँसी विकास प्राधिकरण तथा शासन द्वारा वर्तमान में तथा भविष्य में लागू किये गये समस्त नियमों/उपनियमों का पालन करना होगा।

6) यदि एक परिवार से एक से ज्यादा आवेदन किया जाता है और एक ही परिवार के एक से अधिक आवंटी सफल होते है तो एक ही आवेदन स्वीकार किया जायेगा और अन्य की जमा धनराशि में से 10% कटौती करते हुए शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी।

7) ई–नीलामी में असफल आवेदकों का जमा पंजीकरण धनराशि नियमानुसार ई–नीलामी सम्पन्न होने के उपरान्त आवेदक के बैंक खाते में वापस कर दिया जायेगा।

8) जानकारी हेतु किसी भी कार्य दिवस में सम्पत्ति लिपिक, अवर अभियन्ता, सहायक अभियन्ता अथवा सम्पत्ति अधिकारी से सम्पर्क कर सकते है।

24. <u>परिभाषाएं :–</u>

जब तक प्रसंग से अन्यथा अपेक्षित न हो, इन विनियमों में :–

1) 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 से है।

2) 'अपंजीकृत व्यक्ति' का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जिसने प्राधिकरण की किसी योजना के भूखण्ड, दुकान अथवा भवन के लिये अपना पंजीकरण न कराया हो किन्तु प्रदेशन के लिये प्रार्थी हो।

3) 'अनुसूचित जाति' का तात्पर्य शासन द्वारा प्रसारित आदेश के अंतर्गत आने वाली जातियों से है।

4) 'अनुसूचित जनजाति' का तात्पर्य शासन द्वारा प्रसारित आदेश के अंतर्गत आने वाली जातियों से है।

5) 'पिछड़ी वर्ग' का तात्पर्य शासन द्वारा प्रसारित आदेश के अंतर्गत आने वाली जातियों से है।

6) 'आवंटी का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जिसे प्राधिकरण की किसी योजना में कोई दुकान, भूखण्ड़ या भवन प्रदिष्ट किया गया है।

7) 'आरक्षण' से तात्पर्य सम्पत्ति के प्रदेशन की उस प्रक्रिया से है जिसके व्यक्ति अथवा वर्ग विशेष को प्राथमिकता के आधार पर सम्पत्ति प्रदिष्ट की जाए।

8) आवेदक का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जो प्राधिकरण की किसी योजना में भूखण्ड़ अथवा दुकान प्राप्ति के लिए पंजीकरण हेतु आवेदन करें।

9) 'आय' का तात्पर्य किसी इच्छुक क्रेता की समस्त स्त्रोतों से होने वाले वार्षिक आय से है जिसमें इच्छुक क्रेता उसके पति/पत्नी तथा अवयस्क बच्चों की आय सम्मिलित होगी।

10) 'इच्छुक क्रेता' का तात्पर्य उस पंजीकृत व्यक्ति से है जिसने प्रदेशन हेतु निर्धारित प्रपत्र पर प्रार्थना पत्र प्रेषित किया हो।

11) 'प्राधिकरण' का तात्पर्य झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी से है।

12) 'पंजीकृत व्यक्ति' का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जिसने प्राधिकरण की किसी योजना में दुकान, भूखण्ड़ अथवा भवन के लिए अपना नाम सम्यक् रूप से पंजीकृत कराया है।

13) 'पंजीकृत की अवधि' से तात्पर्य पंजीकरण की प्रक्रिया से है जिसमें प्राधिकरण की किसी योजना के अन्तर्गत एक विशेष अवधि में पंजीकरण किया जाये।

JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

14) 'परिवार' का तात्पर्य आवेदक, उसके पति/पत्नी तथा अवयस्क बच्चों से है।

15) प्राधिकरण कर्मचारी' का तात्पर्य झाँसी विकास प्राधिकरण के नियमित अधिष्ठान में सीधी भर्ती अथवा प्रतिनियुक्ति द्वारा नियुक्त अधिकारी/कर्मचारी से है।

16) 'विस्थापित' का तात्पर्य ऐसे आवेदक से है जिसकी भूमि/भवन को प्राधिकरण द्वार अधिग्रहीत किया गया हो।

17) संस्था' का तात्पर्य उससे है जो व्यक्ति से भिन्न हो और जिसका पंजीकरण प्राधिकरण में दुकानों, भूखण्डों अथवा भवनों के लिये न किया गया हो।

18) 'सम्पत्ति' का तात्पर्य विकसित दुकान से है।

19) 'सुरक्षा कर्मचारी' का तात्पर्य

✓ सेवारत और सेवानिवृत्त सुरक्षा सैनिक

✓ सन् 1971 के भारत पाक युद्ध एवं कारगिल युद्ध में अपंग हुये सैनिक एवं उस युद्ध में मृत सैनिकों के अश्रितों से है।

20) 'सार्वजनिक में सेवारत व्यक्ति का तात्पर्य

✓ केन्द्रीय या राज्य सरकार की सेवा

✓ कैन्टोनमेंट बोर्ड को छोड़कर किसी स्थानीय निकाय या राज्य सरकार के स्वामित्व में या नियंत्रणाधीन किसी निगम या निकाय/कम्पनी एक्ट 1958 में परिभाषित ऐसी कम्पनी सम्मिलित करते हुये जिसमें राज्य सरकार का कम से कम पचास प्रतिशत अंशदान हो में कार्य कर्मचारी से है।

21) 'स्वतंत्रता संग्राम सेनानी' का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है :-

✓ जो उत्तर प्रदेश का मूल निवासी है और जिसने भारतीय स्वतंत्रता संग्राम में भाग लिया हो और जिसने ऐसे कार्य कलापों में भाग लेने के फलस्वरूप कम से कम दो मास की अवधि के लिये कारावास के लिये दण्ड भोगा हो, या जिसे नजरबन्दी या अन्डर ट्रायल कैदी के रूप में जेल में कम से कम तीन मास की अवधि के लिये रखा गया हो, या जिसने कम से कम दस बेतों की सजा पाई हो या जो फरार घोषित किया गया हो या जिसने वीरगति पायी हो।

✓ जो पेशावर काण्ड में रहा हो, या जो भूतपूर्व आजाद हिन्द फौज का प्रमाणित सैनिक रहा हो

✓ उपरोक्त (1) और (2) में उल्लिखित स्वतंत्रता संग्राम सेनानी के परिवार के सदस्य जिसमें परिवार के सदस्य का तात्पर्य स्वतंत्रता संग्राम सेनानी की पत्नी या विधवा, अविवाहित बेरोजगार पुत्रियां तथा उन पर आश्रित माता व पिता अवस्यक पुत्र और आश्रित बहनों से है।

नोटः- ऐसे व्यक्ति जिन्होनें माफी मांगी हो इस परिभाषा में सम्मिलित नहीं माने जायेगें।

22) उपर्युक्त के अतिरिक्त जो भी शब्द या पद इन विनियमों में प्रयुक्त हुये है, उनका तात्पर्य वही होगा जो उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 में दिया गया है।

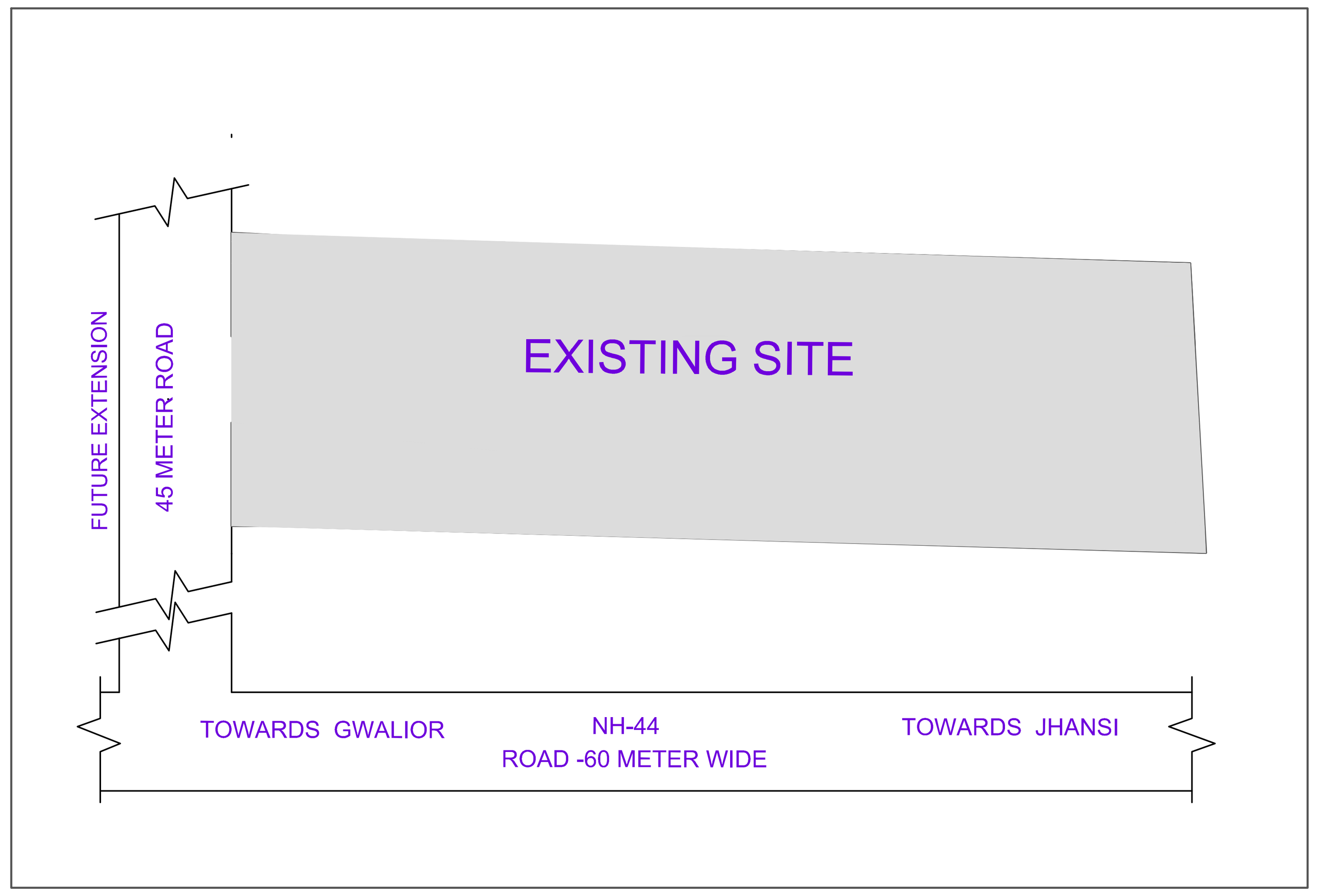
JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

सचिव झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी	उपाध्यक्ष झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी

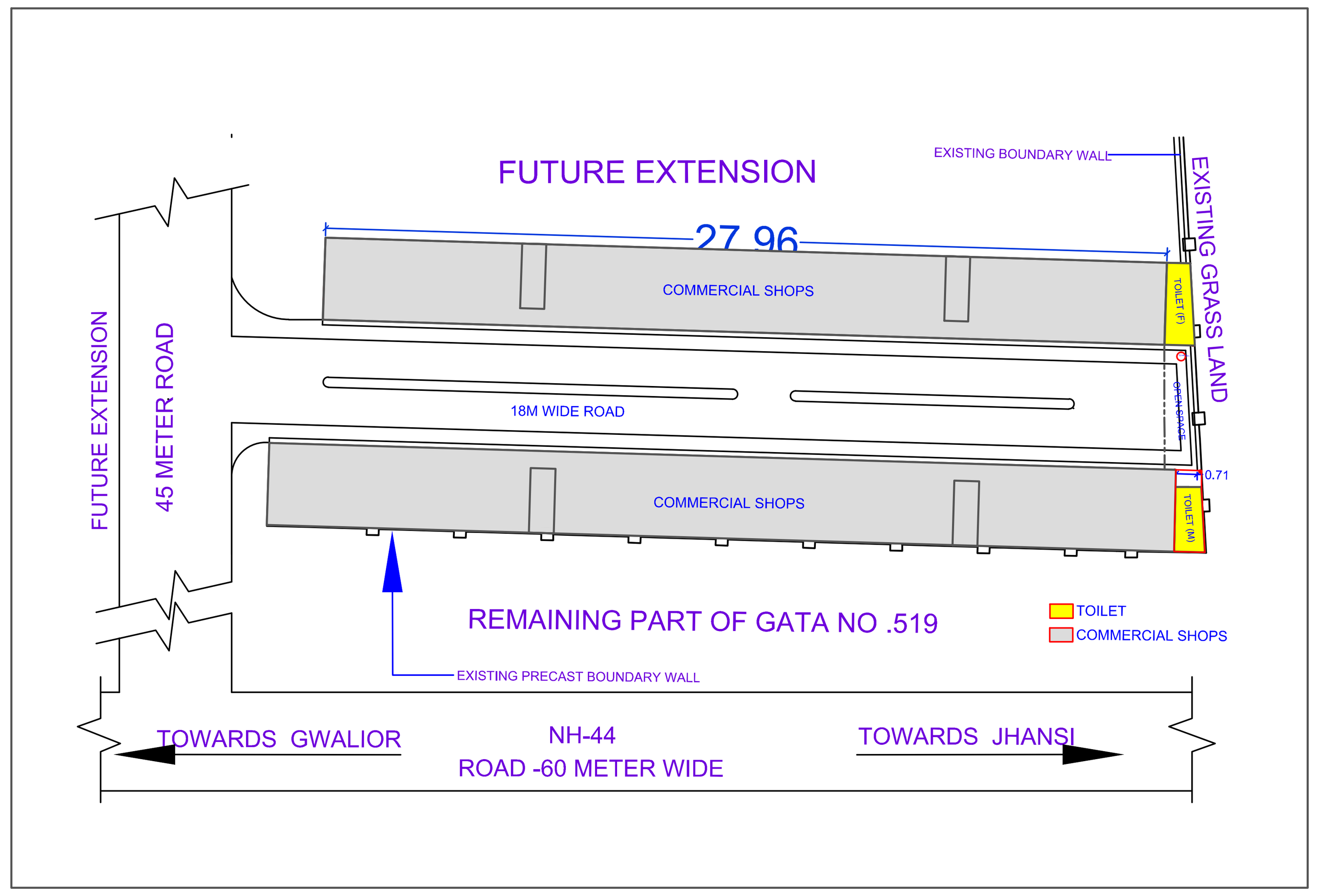
नोटः– किसी प्रकार की प्रिटिंग त्रुटि या किसी बिन्दु के संबंध में भ्रम या विवाद होने पर उपाध्यक्ष का निर्णय अन्तिम होगा तथा इसके लिये पंजीकृत व्यक्ति किसी भी न्यायालय या उपभोक्ता फोरम में जाने का हकदार नहीं होगा। किसी भी विवाद की स्थिति में प्रकरण उपाध्यक्ष को संदर्भित किया जायेगा तथा उनका निर्णय अंतिम व बाध्यकारी होगा।

विशेष : किसी भी प्रकार की अन्य जानकारी हेतु
झाँसी विकास प्राधिकरण कार्यालय अथवा
दूरभाष सं0 0510–2441787 पर सम्पर्क करें।

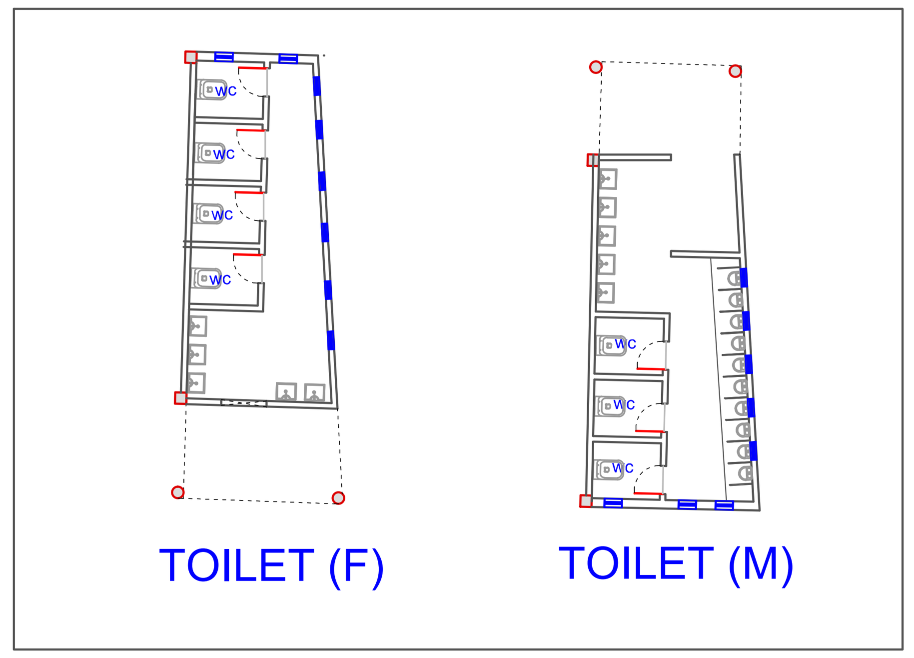
E-Mail us at :
jda_jhansi@rediffmail.com
jda website : www.jdaup.in



KEY PLAN

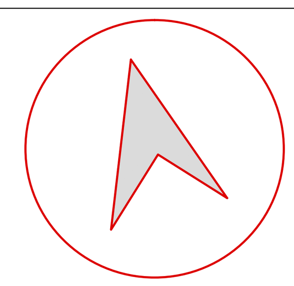


SITE PLAN



TOILET BLOCK

JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY Infront of, Commissionary Compound, Circuit House Rd, Gwal Toli, Jhansi, Uttar Pradesh 284003	PROJECT NAME: PROPOSED TRANSPORT NAGAR YOJNA PHASE-1, JHANSI	DRAWING TITLE: LAYOUT PLAN (COMMERCIAL SHOPS)
	DATE: / SCALE: N.T.S.	NORTH:



AREA STATEMENT :

PARTICULAR	No . Of particulars	Total Area
SHOP +Verandah	50	3106.87
ROAD		2942.01
PUBLIC TOILET	2	72.33
OPEN SPACES		208.88
TOTAL		6330.09

NOTE - REVISED LAYOUT APPROVED ON DATED 24/09/2025 BY V.C. .

J.E. A.E. E.E.

T.P. SEC. V.C.