मा. मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण योजना, न्यू झाँसी, फेज-1

विवरण पुस्तिका

सपनों का घर अब झाँसी में

APPROVED RERA APPROVED

आवासीय भूखंड योजना

आवंटन ई–लॉटरी/ ई-नीलामी के माध्यम से

आवेदन करें

www.jdaup.in

स्टेट बैंक हेल्पलाइन नंबर 9335907234 8765047493

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

JDA JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

SBI The banker to every Indian

मौजा करारी, झाँसी–ग्वालियर राष्ट्रीय राजमार्ग (NH–44) पर स्थित

मा0 मुख्यमन्त्री शहरी विस्तारीकरण योजना (न्यू झाँसी) फेज–1, में ई–लॉटरी/ई–नीलामी के माध्यम से आवंटन हेतु उपलब्ध सम्पत्तियों का विवरण :–

क्रम सं0	योजना का नाम	भूखण्ड/श्रेणी	भूखण्डों की संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमी0 में)	दर (प्रति वर्गमी0)	भूखण्ड का अनुमानित मूल्य (रु0 में)	पंजीकरण धनराशि भूमि मूल्य का 10 प्रतिशत (रु0 में)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	मा0 मुख्यमन्त्री शहरी विस्तारीकरण योजना (न्यू झाँसी) फेज–1 (ई–लॉटरी)	दुर्बल आय वर्ग (E.W.S)	102	50.00 (5मी0×10मी0)	12500.00	625000.00	62500.00
2		(एल0आई0जी0)	120	72.00 (6मी0×12मी0)	12500.00	900000.00	90000.00
3		(एम0एम0आई0जी0)	560	112.5 (7.5मी0×15मी0)	12500.00	1406250.00	140700.00
4		(एम0आई0जी0)	225	200.00 (10मी0×20मी0)	12500.00	2500000.00	250000.00
5		(एच0आई0जी0)	102	288.00 (12मी0×24मी0)	12500.00	3600000.00	360000.00
6	मा0 मुख्यमन्त्री शहरी विस्तारीकरण योजना (न्यू झाँसी) फेज–1 (ई–नीलामी)	P.S.P-1	01	9640.97	12500.00	120512200.00	12051220.00
7		P.S.P-3	01	9024.52	12500.00	112806500.00	11280650.00

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 आवासीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु झाँसी विकास प्राधिकरण द्वारा मा0 मुख्यमन्त्री शहरी विस्तारीकरण योजना (न्यू झाँसी) फेज–1, के विकास कार्य प्रस्तावित हैं। इस योजना के व्यवस्थित पक्की सड़कें, बरसाती जल के निकास हेतु नाले एवं नालियों, पेयजल हेतु पानी की लाईन, बिजली के खम्भे एवं विकसित पार्क के साथ–साथ मार्ग के दोनों ओर पेड़ आदि का प्रावधान किया गया है। झाँसी नगर की इस योजना में मल निकासी हेतु सीवर लाईन डालने तथा उसके निस्तारण हेतु प्रावधान किया गया है। जल संरक्षण हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग का भी प्रावधान किया गया है। इसके साथ–साथ आवासीय कॉलोनी के अन्तर्गत स्थानीय आवश्यकता की पूर्ति हेतु दुकानें भी प्रस्तावित हैं तथा अन्य जन सुविधाओं का भी प्रावधान किया गया है।

1. स्थिति (Location) :–

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

2. महत्ता :–

उक्त आवासीय योजना झाँसी–ग्वालियर राष्ट्रीय राजमार्ग–44 पर राजस्व–ग्राम रुंद्रकरारी में स्थित है। योजना में प्रवेश हेतु 24 मी0 चौड़ा मार्ग प्रस्तावित किया गया है। प्राधिकरण द्वारा उक्त योजना में अर्फोडेवल हाऊसिंग के अंतर्गत भूखण्ड का प्राविधान किया गया है, ताकि जनसामान्य उक्त योजना से उचित मूल्य पर भूखण्ड प्राप्त कर लाभान्वित हो सके। भूखण्ड से संबधित पंजीकरण पुस्तिका झाँसी विकास प्राधिकरण की वेबसाईट www.jdaup.in से डाउनलोड एवं भारतीय स्टेट बैंक की फोर्ट झाँसी, शाखा से ऑफलाइन माध्यम से प्राप्त की जा सकती है।

3. पात्रता :–

1) आवेदक भारत का नागरिक/अप्रवासी भारतीय होना चाहिये।
2) ई–लॉटरी/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।
3) प्रस्तावित भूखण्ड 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। भूखण्ड़ का विक्रय विलेख व्यक्ति/व्यक्तियों के पक्ष में व्यक्तिगत रूप में निष्पादित किया जायेगा। आवंटन के पश्चात् नाम परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा।
4) 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 भवन/भूखण्ड/फ्लैट नहीं होना चाहिये एवं आवेदित सम्पत्ति को सम्मिलित करते हुए उत्तर प्रदेश में दो से अधिक आवासीय भवन/भूखण्ड नहीं होना चाहिये। इस आशय का शपथ पत्र रू0 10 के स्टाम्प पर नोटरी सहित प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
5) ई0डब्ल्यु0एस0/एल0आई0जी0 आवेदक की आय तहसील द्वारा जारी प्रमाण पत्र/नोटरी से सत्यापित शपथ पत्र द्वारा प्रमाणित हो।

4. पंजीकरण की प्रक्रिया एवं धनराशि :–

1) पंजीकरण हेतु अपेक्षित पंजीकरण धनराशि का उल्लेख पृष्ठ संख्या–1 पर अंकित तालिका में किया गया है, जिसके अनुसार ही ऑनलाईन आवेदन के साथ पंजीकरण धनराशि ऑनलाईन जमा कराई जायेगी।
2) पंजीकरण धनराशि का भुगतान केवल ऑनलाईन द्वारा ही किया जा सकेगा जिसको संबधित बैंक में ऑनलाईन के माध्यम से जमा करना होगा।
3) समस्त भूखण्डो हेतु रू0 1,180.00 (रूपये एक हजार एक सौ अस्सी मात्र) जी0एस0टी0 सहित फार्म फीस (NON REFUNDABLE) ऑनलाईन के माध्यम से एवं पंजीकरण धनराशि (भूमि मूल्य का 10 प्रतिशत) जमा कर ई–लाटॅरी/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।

JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

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–लॉटरी/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. आरक्षण :–

- शासन के आदेश संख्या–2680/9–आ–1–98–42–विविध/96 आवास अनु–1 लखनऊ दिनाँक–31.08.1998 के आदेशानुसार झाँसी विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित भूखण्डों में निम्नांकित वर्गों के लिए उनके नाम के सम्मुख अंकित प्रतिशत आरक्षण प्रदान किया जायेगा :–

क0सं0	श्रेणी	आरक्षण प्रतिशत
1	अनुसूचित जाति	21
2	अनुसूचित जनजाति	2
3	अन्य पिछड़ा वर्ग	27
4	मा0 विधायक/सांसद/स्वतंत्रता संग्राम सेनानी	5
5	सरकारी सेवाओं तथा सुरक्षा सेवाओं के कर्मचारी जो 50 वर्ष की आयु पूर्ण कर चुके हों।	5
6	उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, जल संस्थान, नगर महापालिका व स्थानीय निकायो के कर्मचारी	2
7	वर्तमान सैनिक, भूतपूर्व सैनिक व उनके आश्रित	3
8	समाज के दिव्यांग व्यक्ति	5
9	वरिष्ठ नागरिक(आवेदन पत्र को जमा करने की निर्धारित अन्तिम तिथि तक 60 वर्ष अथवा उससे अधिक की आयु पूर्ण होने के आधार पर)	10

6. ई–लॉटरी/ई–नीलामी प्रक्रिया एवं शर्ते :–

1) ई–लॉटरी/ई–नीलामी की कार्यवाही ऑन–लाईन की जाएगी।

2) भूखण्ड़ का निस्तारण ई–लॉटरी/ई–नीलामी प्रक्रिया द्वारा किया जायेगा। प्रत्येक श्रेणी 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–लॉटरी/ई–नीलामी समिति की संस्तुतियों को मानने या न मानने का पूर्ण अधिकार होगा एवं उपाध्यक्ष का निर्णय अन्तिम व सर्वमान्य होगा।

4) तालिका में अंकित भूखण्ड़ों का क्षेत्रफल अनुमानित हैं, उसे आवंटित भूखण्ड़ के क्षेत्रफल में 10 प्रतिशत तक या अधिक भिन्नता को स्वीकार करना होगा। भूखण्ड़ का मूल्य क्षेत्रफल के अनुसार घट या बढ़ सकता हैं, इसी के अनुसार आवंटी को भूखण्ड़ के मूल्य का भुगतान करना होगा।

5) आवंटी द्वारा भूखण्ड़ को बन्धक रखकर ऋण प्राप्त किये जाने में झाँसी विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं होगी, परन्तु आवंटी को भूखण्ड़ 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) आवेदक को सलाह दी जाती हैं कि ई–लॉटरी/ई–नीलामी में भाग लेने से पूर्व ई–लॉटरी/ई–नीलामी से सम्बन्धित प्रक्रिया की जानकारी अवश्य कर लें। ई–लॉटरी/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।

7) **दिनांक–16.10.2025** से **दिनांक–15.11.2025** तक पंजीकरण कराये जाने हेतु पंजीकरण ऑनलाईन आवेदन प्राधिकरण के वेबसाईट लिंक https://www.jdaup.in पर online service में Apply For Allotments अथवा ई–लॉटरी में Apply For Registration के माध्यम से एवं पी0एस0पी0–01 और पी0एस0पी0–03 भूखण्डों की **ई–नीलामी** हेतु प्राधिकरण के वेबसाईट लिंक https://www.jdaup.in पर online service में Apply For E-Auction में जाकर आवेदन किया जा सकेगा एवं इन भूखण्डों की नीलामी का तिथि व समय पृथक से प्राधिकरण की वेबसाइट https://www.jdaup.in के माध्यम से सूचित किया जायेगा।

7. आवंटन प्रक्रिया के लिए शर्तें :–

1) ई–लॉटरी/ई–नीलामी के आधार पर ही किसी व्यक्ति को सम्पत्ति का आवंटन पूर्ण नहीं माना जायेगा, सम्पत्ति का आवंटन उसी समय माना जायेगा जब उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी से स्वीकृति के उपरान्त झाँसी विकास प्राधिकरण की ओर से आवंटन पत्र जारी किया जायेगा।

2) सम्पत्तियाँ जहाँ है, जैसे है की स्थिति में है ई–लॉटरी/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–लॉटरी/ई–नीलामी के पश्चात किसी भी प्रकार की आपत्ति स्वीकार नहीं होगी।

3) 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।

4) यदि पंजीकरण अवधि समाप्त होने के पश्चात भूखण्डों 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।

5) 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।

6) 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।

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

8) पंजीकरण की निर्धारित अवधि में प्राप्त सभी आवेदन पत्र समतुल्य माने जायेंगे। आवेदक का नाम आवंटन के लिये ई–लाटरी/ई–नीलामी पद्धति के आधार पर सूचीबद्ध रहेगा। आवंटन के लिये पसन्द तथा नापसन्द का प्रश्न नहीं उठता है।

9) यदि किसी व्यक्ति की वार्षिक आय निर्धारित सीमा से अधिक हो, परन्तु वह आवेदन पत्र देने की तिथि से 5 वर्ष के अन्दर सेवानिवृत्त होते हो तो वह सेवा निवृत्त के बाद की अपनी आय के आधार पर भूखण्ड़ के पंजीकरण हेतु आवेदन कर सकता है। इस सम्बन्ध में आवेदक को सक्षम अधिकारी का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।

10) किसी योजना में किन्ही विशेष वर्गो के लिये आरक्षण शासन द्वारा समय–समय पर जारी किये गये शासनादेशों के अनुसार होगा।

11) समय से धनराशि जमा न किये जाने पर ई–लॉटरी/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) भूखण्ड़ के मूल्य के अतिरिक्त कार्नर भूखण्ड पर 10 प्रतिशत कार्नर शुल्क, पार्क फेसिंग भूखण्ड पर 5 प्रतिशत एवं 18 मीटर रोड व उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि देय होगी। यदि किसी आवंटन में तीनो गुण होंगे तो उसका मूल्य सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक देय होगा।

13) सम्पत्तियों के मूल्य के अतिरिक्त, सम्पत्ति में भूमि मूल्य का 10 प्रतिशत लीजरेन्ट एवं 2 प्रतिशत फ्री–होल्ड शुल्क देय होगा।

14) **पी0एस0पी0 (P.S.P) भूखण्डों का उपयोग शैक्षिक सुविधाएं (नर्सरी, प्राइमरी एवं सेकेंडरी/इंटरमीडिएट) प्रयोजन हेतु किया जा सकेगा।**

15) असफल आवेदको को ऑनलाइन ही पंजिकरण धनराशि प्राधिकरण द्वारा स्वतः वापस कर दिया जायेगा।

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

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

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

8. 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। पंजीकरण धनराशि चैक/आर0टी0जी0एस0 के माध्यम से स्वीकार न होगी।

3) ई–लॉटरी/ई–नीलामी द्वारा चयनित आवंटी द्वारा कुल भूखण्ड मूल्य की 40% धनराशि (पंजीकरण धनराशि घटाते) हुए धनराशि 60 दिवस के अन्दर जमा करना अनिवार्य होगा। धनराशि जमा कराने में असफल होने पर भूखण्ड़ निरस्त कर दिया जायेगा।

4) ई–लॉटरी/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 भूखण्ड 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 हेतु जमा धनराशि पंजीकरण एवं आवंटन राशि के समायोजन के पश्चात शेष राशि 13 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित 20 त्रैमासिक समान किश्तों में जमा करनी होगी। मध्यम आय वर्ग के सफल आवंटी को देय तिथि के पश्चात किश्त जमा करने पर 13 प्रतिशत ब्याज व 3 प्रतिशत दण्ड ब्याज अतिरिक्त देय होगा परन्तु उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को किश्तों की संख्या व अवधि में पर्याप्त कारण होने पर आवश्यकतानुसार अपने विवेक से कमी बेसी करने का अधिकार होगा। **लगातार दो किश्तों का भुगतान समय पर न किये जाने की स्थिति में आवंटन बिना किसी पूर्व सूचना के निरस्त कर दिया जायेगा।**

7) आवंटन होने के पश्चात आवंटन धनराशि भूखण्ड मूल्य का 40% (पंजीकरण धनराशि समायोजित करते हुए) आवंटन पत्र जारी किये जाने के 60 दिवस के अन्दर जमा करना होगा।

8) यदि पंजीकृत व्यक्ति एकमुश्त भुगतान पर भूखण्ड क्रय करना चाहता है और उसके पक्ष में नियमानुसार आवंटन हुआ है तो उसके द्वारा पंजीकरण हेतु जमा धनराशि समायोजित करने के उपरान्त भूखण्ड की अवशेष धनराशि आवंटन पत्र जारी किये जाने के 60 दिवस के अन्दर देय होगी और देय तिथि पर भुगतान न करने पर जमा करने की देय तिथि से भुगतान के दिनाँक तक 13 प्रतिशत वार्षिक ब्याज व 3 प्रतिशत वार्षिक दण्ड ब्याज अतिरिक्त कुल 16 प्रतिशत वार्षिक अथवा उस दर पर जो निर्धारित की जाए, ब्याज भी देय होगा। अवशेष धनराशि देय ब्याज सहित जमा न करने की दशा में आवंटन निरस्त करते हुये उसके द्वारा जमा की गयी कुल धनराशि का 10 प्रतिशत काट कर उसके द्वारा उल्लिखित खाते में रेखांकित चैक के माध्यम से निरस्तीकरण की तिथि से एक माह के भीतर वापिस कर दी जायेगी।

JDA JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

9) 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।

10) विवरण पुस्तिका में उल्लिखित भूखण्ड 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।

11) आवंटी को भूखण्ड़ की रजिस्ट्री के पूर्व लीज/फ्री–होल्ड शुल्क व अन्य देय तथा स्टाम्प शुल्क व रजिस्ट्रेशन शुल्क स्वयं वहन करना होगा। वास्तविक लीज–प्लान प्राप्त होने पर भूखण्ड़ का क्षेत्रफल बढ़ने अथवा घटने पर प्राप्त क्षेत्रफल की धनराशि ई–लॉटरी/ई–नीलामी द्वारा चयनित आवंटी को दर के अनुसार बढ़े क्षेत्रफल की धनराशि देय होगी।

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

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

14) भूखण्ड़ 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।

15) ई–लॉटरी/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–लॉटरी/ई–नीलामी प्रक्रिया के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का विवाद उठने पर केवल झाँसी स्थित सक्षम न्यायालय में ही वाद का क्षेत्राधिकार होगा।

9. <u>भूखण्ड़ों का आवंटन :–</u>

1) भूखण्ड का आवंटन ई–लॉट्ररी/ई–नीलामी द्वारा किया जायेगा। केवल ई–लॉट्ररी/ई–नीलामी में सफल होने की घोषणा से पंजीकृत इच्छुक क्रेता को उस भूखण्ड 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–लॉट्ररी/

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 को भूखण्ड केवल आवासीय उपयोग हेतु दिया जायेगा। किसी अन्य उपयोग के लिये नहीं होगा, विपरीत भू–उपयोग की दशा में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
6) आवंटी को भूखण्ड के हिस्सों में विभाजन अथवा अपने हिस्से में अन्य सम्पत्ति जोड़ने का अधिकार प्रभावी नियमों तथा शासनादेशों के अनुरूप होगा।
7) यदि आवंटी और उसके परिवार (परिवार का तात्पर्य आवेदक, उसके पति/पत्नी तथा अव्यस्क बच्चों से है) को लॉटरी में एक से अधिक भूखण्ड आवंटित होते है तो उसे अन्य अतिरिक्त भूखण्ड़ों का समर्पण करना होगा। ऐसी दशा में एक भूखण्ड को आवंटित करते हुए शेष भूखण्ड की पंजीकरण धनराशि 10 प्रतिशत की कटौती करते हुए वापस की जाएगी।
8) आवंटी को भूखण्ड पर स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित समस्त कर आदि देने होगें।
9) **योजना में सम्पत्ति का रेरा पंजिकरण के अनुसार आवंटन दिनाँक से आगामी 05 वर्ष तक विकास कर दिया जाएगा।**
10) 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 भूखण्ड के अन्य देयकों में समायोजित की जाएगी।
11) पंजीकरण फॉर्म पूर्ण करने के उपरान्त किश्तों की गणना सहित आवंटन पत्र प्राधिकरण की वेबसाईट www.jdaup.in के माध्यम से डाउनलोड किया जा सकेगा।

10. सामान्य निर्देश :–

1) भूखण्डों का आकार एवं उनकी दरें घट–बढ़ सकती है। जिसके लिए पंजीकृत व्यक्ति को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा एवं चिन्हांकन माप के दौरान भूखण्ड के भौतिक स्थिति आंशिक/पूर्ण रूप से परिवर्तित हो सकती है, भूखण्ड की मौके पर माप के अनुसार ही भुगतान देय होगा।
2) आवंटी को भूखण्ड के वास्तविक माप के अनुसार सम्पूर्ण भुगतान विक्रय विलेख से पूर्व करना होगा।
3) आय श्रेणी/भूखण्ड़ 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) कोई भी व्यक्ति अपनी आय से निम्न वर्ग के भूखण्ड के लिये पंजीकरण नहीं करा सकता, किन्तु अपने से उच्च आय वर्ग के लिए पंजीकरण करा सकता है।

5) यदि किसी मामले में यह पाया जाय कि किसी आवंटी की आय पंजीकरण के समय उपरिवर्णित सीमा से अधिक थी तो प्राधिकरण को आवंटन निरस्त करने का अधिकार होगा और जमा की गयी धनराशि में से 10 प्रतिशत तक कटौती करके शेष धनराशि लौटायी जा सकेगी। जिसमें आवंटी को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

6) 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।

प्रतिबन्ध यह है कि आवंटी कोई सेवारत व्यक्ति है और पंजीकरण कराने के 5 वर्ष के अन्दर सेवा निवृत्त होने वाला है और यह विश्वास करने का कारण है कि सेवानिवृत्ति के उपरान्त उसकी आय उपरोक्त वर्गीकरण में दी गयी सीमा के अन्दर होगी तो प्राधिकरण को ऐसे व्यक्ति के संबंध में आय के प्रतिबन्ध से तदानुसार छूट देने का अधिकार होगा।

7) **शासनादेश संख्या–882/9–आ–172001–72बैठक/1998 के अनुसार कार्नर भूखण्ड पर 10% मूल्य देय होगा। समस्त अनुमानित दरें आवंटन पत्र में अंकित कर सूचित की जायेगी एवं उसी के अनुसार धनराशि देय होगी जो अन्तिम मूल्य के सापेक्ष घट/बढ़ सकती है।**

11. **विलेखों का निष्पादन/भूखण्ड का कब्जा :–**

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 भूखण्डों 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) आवंटन जारी होने की तिथि किश्तों पर आवंटन की दशा में आगामी 3 वर्ष के भीतर निबंधन पर की कार्यवाही एवं भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करना होगा।

12. **फ्री–होल्ड चार्जेज :–**

आवंटी द्वारा भूखण्ड का निबन्धन कराये जाने से पूर्व भूखण्ड़ की लागत का 10% लीजरेन्ट चार्ज तथा 2% फ्री–होल्ड चार्ज अर्थात कुल 12% भाग अनिवार्य रूप से जमा करना होगा। इसके अतिरिक्त भूखण्ड 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।

13. **कर आदि की देयता :–**

1) आवंटी नगर पालिका 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।

JDA JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

14. 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।

15. पंजीकरण निरस्त एवं धन की वापसी :–

1) भूखण्ड 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) भूखण्ड 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।

16. विक्रय–विलेख की शर्ते :–

1) आवंटी को अपने खर्चे पर भूखण्ड़ 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–लॉट्ररी/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) भूखण्ड़ पर भवन का निर्माण झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी द्वारा स्वीकृत किये गये मानचित्र के अनुसार किया जायेगा।

4) भूखण्ड़ एवं भूखण्ड़ पर निर्मित भवन का उपयोग मास्टर प्लान एवं विक्रय विलेख में निर्धारित उपयोग के अतिरिक्त अन्य किसी कार्य में नहीं किया जायेगा। ई–लॉटरी/ई–नीलामी हेतु प्रस्तावित भूखण्ड़ों का उपयोग विवरण तालिका में अंकित तालिका एवं समाचार पत्र में प्रकाशित विज्ञापन में उल्लिखित है।

5) आवंटी को भूखण्ड के हिस्सों में विभाजन अथवा अपने हिस्से में अन्य सम्पत्ति जोड़ने का अधिकार प्रभावी नियम तथा शासनादेशों के अनुरूप होगा।

6) 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।

JDA JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

7) भूखण्ड़ 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।

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

9) भूखण्ड़ 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।

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

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

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

13) कन्वीनियेन्ट शॉप, दुकान भूखण्ड़, व्यवसायिक भूखण्ड़ एवं आवासीय भूमि पर निर्माण हेतु अनुबन्ध विलेख/विक्रय–विलेख की तिथि से 05 वर्ष की निर्माण अवधि प्रदान की जायेगी। आवंटी को निर्माण पूर्ण करने के उपरान्त आवेदन कर प्राधिकरण से भवन का पूर्णता प्रमाण–पत्र लिया जाना आवश्यक होगा, अन्यथा अनिर्माण शुल्क देय होगा। निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।

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

15) आवासीय/वाणिज्य भूखण्ड़ पर 12% लीजरेण्ट एवं फ्री–होल्ड देय होगा। भूखण्ड़ कार्नर होने पर 10% कार्नर शुल्क, पार्क फेसिंग भूखण्ड पर 5 प्रतिशत एवं 18 मीटर रोड व उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि देय होगी। यदि किसी आवंटन में तीनो गुण होंगे तो उसका मूल्य सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक देय होगा।

17. <u>स्टाम्प एवं अन्य शुल्क :–</u>

1) भूखण्ड़ 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।

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

18. <u>भूखण्ड़ पर भवन निर्माण अनुमति :–</u>

JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

भूखण्ड़ की रजिस्ट्री के पश्चात आवंटी को कब्जा प्राप्त होने की तिथि से 05 वर्ष के अन्दर सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार भवन निर्माण करना होगा, अनुमोदित मानचित्र से भिन्न निर्माण किये जाने पर भूखण्ड का आवंटन एवं निबंधन निरस्त माना जाऐगा एवं आवंटन निरस्त कर भूखण्ड़ वापिस लिया जा सकेगा है। विशेष परिस्थितियों में भूखण्ड का वर्तमान बाजार मूल्य पर 02 प्रतिशत वार्षिक अथवा शासन द्वारा तत्समय लागू नियमों के अनुसार लेवी लेकर निर्माण पूरा करने के लिए एक वर्ष की अवधि बढ़ाई जा सकती है। यह अवधि अधिकतम 05 बार बढ़ाई जा सकती है। इसके बाद किसी भी परिस्थिति में अवधि नहीं बढ़ाई जायेगी और आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा तथा नियमानुसार जमा धनराशि की कटौती की जायेगी इस हेतु सर्वाधिकार उपाध्यक्ष का होगा।

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

यदि आवंटी द्वारा भूखण्ड़ 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।

20. भूमि दर :–

भूमि 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 आय वर्गो हेतु निर्धारित भूखण्ड़ों 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 भूखण्ड़ के मूल्य का भुगतान करना होगा।

21. ई–लॉटरी/ई–नीलामी से पूर्व समर्पण/निरस्तीकरण :–

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

22. 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।

23. 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।

24. 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 भूखण्ड़ का कब्जा प्राप्त नहीं करता हैं तो निर्धारित देय तिथि से प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर पर चौकीदारी शुल्क आवंटी द्वारा देय होगा।

JDA JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY

4) भूखण्ड़ फ्री–होल्ड आधार पर विक्रय किये जायेंगे। भूखण्ड मूल्य का 12 प्रतिशत लीजरेन्ट/फ्री–होल्ड चार्जेज् रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट/विक्रय बिलेख से पूर्व अतिरिक्त जमा कराना होगा। फ्री–होल्ड अधिकार निस्तारण के समय प्रभावी निर्माण एवं विकास उपविधि तथा झाँसी विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कन्ट्रोल डिजाइन के अधीन होगा।

5) भूखण्ड़ के सम्बन्ध में झाँसी महायोजना तथा भवन निर्माण के सम्बन्ध में लागू समस्त नियमों/उपविधियों के अनुसार मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।

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

7) 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।

8) एक पंजीकरण–एक व्यक्ति/परिवार का नियम लागू होगा। एक व्यक्ति/परिवार अनुसार उपरोक्त सभी श्रेणी के भूखण्डों में पृथक–पृथक पंजीकरण,शुल्क जमा करके आवेदन/पंजीकरण कर सकता है लेकिन आवंटित होते ही अवशेष श्रेणीयों से पंजीकरण अपात्र हो जायेगा। एक ही श्रेणी में (दुर्बल आय वर्ग, एल0आई0जी0, एम0एम0आई0जी0, एम0आई0जी0 एवं एच0आई0जी0) एक व्यक्ति/परिवार द्वारा एक से अधिक पंजीकरण मान्य नहीं होंगे।

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

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

25. <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 भूखण्ड़ 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 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 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 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।

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 भूखण्डों अथवा भवनों के लिये न किया गया हो।

18) 'सम्पत्ति' का तात्पर्य विकसित भूखण्ड 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।

23) **आवेदक को भूखण्ड आबंटित होने पर एक मुश्त के आधार पर धनराशि आवंटन की तिथि तक जमा करना होगा।**

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

घोषणा

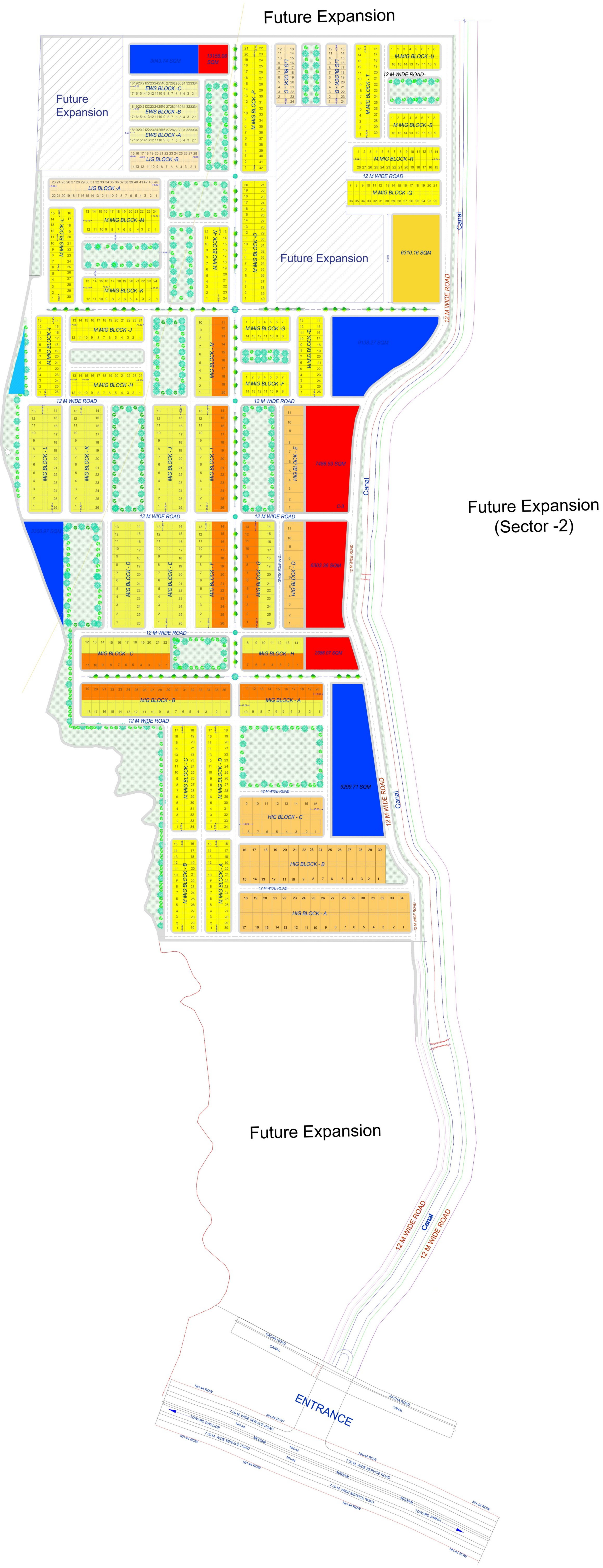
1. मैं (उपरोक्त नामित) एतद द्वारा घोषणा करता/करती हूँ कि मैंने इस आवेदन पत्र के साथ दी गयी पंजीकरण योजना की नियम व शर्तो व दशाओं को स्पष्ट रूप से समझ लिया है और उसका पालन करने का वचन देता हूँ/देती हूँ।
2. मैं एतद्द्वारा घोषणा करता हूँ/करती हूँ कि ऊपर दी गयी सूचना मेरे अधिकतम ज्ञान और विश्वास के अनुसार सर्वथा सत्य है और कुछ भी नहीं छिपाया गया है और यदि किसी समय यह ज्ञात हो कि मैंने स्वयं के सम्बन्ध में कोई असत्य विवरण जानबूझ कर प्राधिकरण को दिये है तो प्राधिकरण को मेरे विरूद्ध ऐसी कोई कार्यवाही करने का अधिकार सुरक्षित होगा जो वह उपयुक्त समझे।
3. मैं आवंटन की सभी शर्तो का पालन करूँगा/करूँगी यदि मेरे द्वारा किसी शर्त का उल्लंघन किया जाता है तो प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि मेरा आवंटन निरस्त कर दें और जमा धनराशि जब्त कर लें।
4. यदि भूमि अर्जन के प्रतिकर के संबंध में न्यायालय के आदेश द्वारा अथवा अन्य किसी न्यायिक प्रक्रिया में अपरिहार्य कारण से आवंटित भवन/भूखण्ड़ मूल्य में वृद्धि होगी तो मैं उसका निर्धारित नियमों के अनुरूप भुगतान करूँगा/करूँगी।
5. मैं समयानुसार निर्धारित तिथियों तक देयों का भुगतान करूँगा/करूँगी। यदि मेरे द्वारा भुगतान में कोई विलम्ब किया जाता है एवं प्राधिकरण उक्त के कारण मेरा आवंटन निरस्त करता है तो मुझे कोई आपत्ति नहीं होगी।
6. यदि मुझे या मेरे परिवार (तात्पर्य उपरोक्तानुसार) को एक से अधिक भूखण्ड आवंटित होते है तो मैं अन्य अतिरिक्त भूखण्डों पर अपना दावा छोडते हुऐ प्राधिकरण के पक्ष में समर्पण कर दूँगा/दूँगी। अन्यथा की स्थिति में प्राधिकरण को आवंटन निरस्त करने का अधिकार होगा।

स्थान.........................   ....
दिनाँक......................   (आवेदक के हस्ताक्षर)

नोट :–

1. उपरोक्त घोषणा संख्या 01 लगायत 06 को 10/–के स्टाम्प पर नोटरी द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र पर दें।

मा0 मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण योजना फेज–1, झाँसी



KEY PLAN

LEGEND

1. RESIDENTIAL
   - EWS
   - LIG
   - MIG
   - M.MIG
   - HIG
2. COMMERCIAL
3. PUBLIC SEMI PUBLIC
4. GREEN / OPEN SPACE /WATER BODY
5. FUTURE EXPANSION
6. GROUP HOUSING
7. RESIDENTIAL MIX USE

PLOT DETAILS

SL.NO	RESIDENTIAL PLOT	UNITS	TOTAL AREA IN (SQM)
	HIG PLOT		
1	HIG BLOCK-A	34	10155.24
2	HIG BLOCK-B	30	8700
3	HIG BLOCK-C	16	4944
4	HIG BLOCK-D	11	3168
5	HIG BLOCK-E	11	3168
		102	30135.24
	MIG PLOT		
1	MIG BLOCK-A	20	4120
2	MIG BLOCK-B	36	7399.81
3	MIG BLOCK-C	22	4400
4	MIG BLOCK-D	26	5280
5	MIG BLOCK-E	26	5280
6	MIG BLOCK-F	26	5280
7	MIG BLOCK-G	26	5280
8	MIG BLOCK-H	14	3040
9	MIG BLOCK-I	26	5280
10	MIG BLOCK-J	26	5280
11	MIG BLOCK-K	26	5280
12	MIG BLOCK-L	26	5280
13	MIG BLOCK-M	20	3948.03
		320	65147.84
	M.MIG PLOT		
1	M.MIG BLOCK-A	30	3424.01
2	M.MIG BLOCK-B	30	3424.01
3	M.MIG BLOCK-C	34	3896.56
4	M.MIG BLOCK-D	34	3896.56
5	M.MIG BLOCK-E	26	2961.02
6	M.MIG BLOCK-F	14	1740.09
7	M.MIG BLOCK-G	14	1740.09
8	M.MIG BLOCK-H	24	2699.89
9	M.MIG BLOCK-I	26	2961.02
10	M.MIG BLOCK-J	24	2699.89
11	M.MIG BLOCK-K	24	2834.89
12	M.MIG BLOCK-L	30	3494.65
13	M.MIG BLOCK-M	24	2834.89
14	M.MIG BLOCK-N	24	2799.26
15	M.MIG BLOCK-O	40	4524.32
16	M.MIG BLOCK-P	42	4724.92
17	M.MIG BLOCK-Q	30	3433.35
18	M.MIG BLOCK-R	28	3219.37
19	M.MIG BLOCK-S	16	1870.39
20	M.MIG BLOCK-T	30	3464.85
21	M.MIG BLOCK-U	16	1870.39
22	M.MIG BLOCK-V		
		560	64514.42
	LIG PLOT		
1	LIG BLOCK-A	44	3275.91
2	LIG BLOCK-B	28	2040.16
3	LIG BLOCK-C	24	1763.88
4	LIG BLOCK-D	24	1763.88
		120	8843.83
	EWS PLOT		
1	EWS BLOCK-A	34	1700.13
2	EWS BLOCK-B	34	1700.13
3	EWS BLOCK-C	34	1700.13
		102	5100.39
1	GROUP HOUSING	1	6310.16
	TOTAL>>>	1205	180051.88

PROJECTED POPULATION

SR. NO.	PLOT TYPE	NO. PROVIDED	DU ALLOWED	TOTAL DU	POPULATION
1	25-50	102	1	102	510
2	50-150	680	2	1360	6800
3	150-300	422	4	1688	8440
	GROUP HOUSING	1	208	208	1040
	TOTAL -	**1205**		**3150**	**16790**
	GROSS SITE AREA	**45.02 HA**			
	ACHIEVED DENSITY	**373 PPH**			
	PERMISSIBLE DENSITY	**750 PPH**			

Chief Minister Sehari Visatikaran Yojna (Rund Karari village)111.24Acre

Area Distribution Table

	Total Area In Acre	*Total Area In Sqft*	*Total Area in Sqmt*		
	111.24	48,45,615.39	4,50,172.40		
S.No.	*Land-Use Category*		*Achieved %*	*Achieved Area (SQM)*	*Area (Acre)*
1.	Residential and Residential mixed use		40.00	1,80,051.88	44.49
2.	Commercial		3.89	17,491.02	4.32
3.	Public and Semi-Public		5.51	24,788.69	6.13
4.	Recreational/Open Space/Green		15.13	68,115.01	16.83
5.	Transportation		35.48	1,59,725.80	39.47
		Total	**100.00**	**4,50,172.40**	**111.24**

Residential Plot Distribution		*L × B (M)*	*Area Per Plot (Sqm)*	*L × B (Ft)*	*Area Per Plot (Sqft)*	*No. of Plots*
1.	EWS (Economical Weeker Section)	5 × 10	50.00	16.40 × 32.80	537.92	102
2.	LIG (Lower Income Group)	6 × 12	72.00	19.68 × 39.37	774.80	120
3.	M.MIG (Middle Income Group)	7.5 × 15	112.50	24.61 × 49.21	1,211.06	560
4.	MIG (Upper) (Middle Income Group)	10 × 20	200.00	32.80 × 65.61	2,152.01	225
	Residential mixed use	10 × 20	200.00	32.80 × 65.61	2,152.01	95
5.	HIG (High Income Group)	12 × 24	288.00	39.37 × 78.74	3,099.99	102
6.	Group Housing-1		6310.16			1
					Total Units	**1205**

JHANSI DEVELOPMENT AUTHORITY
Infront of, Commissionary Compound,
Circuit House Rd, Gwal Toli, Jhansi, Uttar Pradesh 284001

PROJECT TITLE:	**MANANIYA MUKHYAMANTRI SHAHARI VISTARIKARAN YOJNA JHANSI PHASE -1**		
DRAWING TITLE:	DETAILED LAYOUT PLAN		
R.F. :	1:2000	DATE :	11-Sep-2025
		SCALE :	0 25 125 250

J. E. (अवर अभियन्ता)

A.E. सहायक अभियन्ता झाँसी विकास प्राधिकरण झाँसी

E.E. अधिशासी अभियन्ता झाँसी विकास प्राधिकरण झाँसी

T.P. नगर नियोजक झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी

सचिव SECRETARY

उपाध्यक्ष VICE CHAIRMAN