



कार्यालय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद

(मानचित्र स्वीकृत पत्र)

मानचित्र संख्या 711/191 जोन-6/2012-13 दिनांक 30-9-13

मै. शिप्रा एस्टेट लि.

द्वारा प्रतिनिधि श्री जतिन गोयल

शिप्रा मॉल प्लॉट नं.-9,

वैभवखण्ड, इन्दिरापुरम,

गाजियाबाद।

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 13.07.2012 के सन्दर्भ में आपके प्रस्तावित भूखण्ड सं.-10, वैभवखण्ड इन्दिरापुरम पर निम्नलिखित शर्त के साथ स्वीकृत प्रदान की जाती है :-

1. यह मानचित्र स्वीकृति से केवल पांच वर्ष तक वैध है।
2. मानचित्रों की इस स्वीकृत सम्बन्धित किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे - नगरपालिका, जी.डी.ए.) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से भी प्रभावित नहीं होता है।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
4. यदि भविष्य में विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय मांगा जायेगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा।
5. जो भूमि विकास कार्य के उपयुक्त नहीं होगी उसे शासन अथवा किसी स्थानीय निकाय/प्राधिकरण की विकास करने की कोई जिम्मेदारी नहीं है।
6. दरवाजे व खिड़कियां इस तरह से लगाये जायेंगे कि सड़क की ओर न खुलें।
7. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
8. सड़क सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटेरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गन्दे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा।
9. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जांच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेसिफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्हीं की होगी।
10. यह मानचित्र उ. प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो शर्त भी मान्य होगी।
11. सड़क पर अथवा बैंक लेन में निर्धारित से अधिक रैम्प नहीं बनाये जायेंगे यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
12. सुपरविजन एवं स्पेसिफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
13. आपके द्वारा प्रस्तुत किये गये समस्त शपथ पत्रों का पालन करना होगा।
14. पर्यावरण की दृष्टि से उ. प्र. राज्य वन नीति अधिनियम के अन्तर्गत कम से कम 50 पेड़ लगाया अनिवार्य है तथा प्रस्तावित क्षेत्रफल पर ग्रीन एरिया लैण्ड स्केप प्लान के अनुसार विकसित करना होगा।
15. स्वीकृत मानचित्र इसके साथ संलग्न है भवन कार्य समाप्त होने के एक माह के अन्दर निर्धारित प्रारूप में कार्य पूरा होने का प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र देना होगा तथा बिना आज्ञा व प्रमाण पत्र लिये भवन को प्रयोग में न लायें।
16. 300 वर्ग मीटर या ऐसे अधिक क्षेत्रफल के नवनिर्मित होने वाले समस्त प्रकृति के भवनों के रुफटॉप हार्वैस्टिंग की व्यवस्था करना अनिवार्य है।
17. 12-00 मी. से अधिक ऊँचे समस्त प्रकृति के भवन तथा समस्त अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों में नियमानुसार भूकम्परोधी व्यवस्था करनी होगी।
18. अस्पताल, नर्सिंग होम, होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, छात्रावास, महाविद्यालय, विश्व विद्यालय, प्राविधिक संस्थाएं, प्रशिक्षण केन्द्र, सामुदायिक केन्द्र, बैंक/हॉल/बारात घर व 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के एकल आवासीय भवनों में सोलर वाटर हीटर संयंत्र की स्थापना करना अनिवार्य होगा।
19. निर्माण का स्ट्रक्चरल सेफ्टी, गुणवत्ता, वर्कमैनशिप एवं निर्माण के समय सुरक्षा आदि का समस्त उत्तरदायित्व भू-स्वामी/निर्माणकर्ता का होगा।
20. भवन मानचित्र उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-15(3) के अन्तर्गत इस प्रतिबन्ध सहित स्वीकृत किया जाता है कि विकास प्राधिकरण की भूमि विषयक भू-स्वामित्व के लिए विधितः बाध्य नहीं है।
21. प्रस्तावित स्वीमिंग पूल के उपयोग से पूर्व जिला प्रशासन से अनापत्ति प्राप्त की जानी होगी जिसके उपयोग एवं संचालन की जिम्मेदारी बिल्डर/आवेदक/आर.डब्ल्यू.ए. की होगी।
22. मानचित्र में 1.5 से 2.5 एफ.ए.आर. के अन्तर्गत प्रस्तावित क्षेत्रफल पर शासनादेश सं.-3589/8-3-2011-12 विविध/08 दिनांक 04.08.11 के अनुसार गणना की गयी है जो शासन से प्राप्त निर्देश पत्र सं.-1007/8-3-13-67 विविध/13 दिनांक 01.06.13 के अनुसार हैं यदि भविष्य में उक्त गणना के विषय

- में शासन द्वारा अधवा प्राधिकरण द्वारा अन्यत्र कोई निर्देश प्राप्त होते हैं तो तदनुसार गणना की दरें आवेदक को बिना शर्त मान्य होंगी।
23. अपर महा सौलीसिटर जनरल मा. सर्वोच्च न्यायालय से प्राप्त अभिमत एवं शासन से प्राप्त निर्देशों के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की सम्पूर्ण भूमि क्षेत्रफल की एफ.ए.आर. भूखण्ड के रिक्त पड़े भू-भागों पर दी जा रही है। इस सम्बन्ध में यदि भविष्य में अन्यत्र कोई निर्देश प्राप्त होते हैं तो वह आवेदक को बिना शर्त मान्य होंगी।
 24. भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। सम्पूर्ति प्रमाण पत्र जारी होने से पूर्व किसी भी आवांटी को भवन उपयोग की अनुमति नहीं होगी।
 25. लेण्डस्केप प्लान के अनुसार सुविधा विकसित करनी होगी।
 26. फायर विभाग से प्राप्त अनापत्ति पत्र में अंकित शर्तों का अनुपालन करना होगा। तथा फायर विभाग से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त प्राधिकरण से सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
 27. ब्लॉक-सी, मिक्स बिल्डिंग व नर्सिंग होम बिल्डिंग हेतु पर्यावरण की अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी।
 28. प्रस्तावित जनसंख्या घनत्व के अनुसार विद्युत भार स्वीकृत कराकर यू.पी.पी.सी.एल. की अनापत्ति प्रस्तुत करनी होगी।
 29. भूखण्ड सं.-10 में अध्यासित भवनों में निवास कर रहे लोगों की सुरक्षा की दृष्टिगत निर्माण अवधि के समय बिल्डिंग मैटीरियल/टी एन्ड पी को स्थल पर लाने-ले जाने हेतु पृथक मार्ग की व्यवस्था करनी होगी तथा साइनेज आदि का इस्तेमाल कर ट्रैफिक व्यवस्था को सुगम बनाया जायेगा।
 30. पार्किंग स्थल का उपयोग पार्किंग हेतु किया जायेगा अन्य उपयोग किये जाने पर मानचित्र निरस्त माना जायेगा। पार्किंग ऐरिया का अन्य उपयोग शमनीय नहीं होगा।
 31. एम्बटेन्डेट बेसमेन्ट/ड्राईवे की डिजाईन एक एकजीक्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनों के आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।
 32. सर्विस प्लान में दर्शित प्राविधानों/विकास कार्यों को पी0डब्ल्यू0डी0 के मानकों के अनुरूप करना होगा।
 33. भवन निर्माण के समय भवन निर्माण सामग्री अपने भूखण्ड में उसी भू-भाग पर स्टैकिंग करना सुनिश्चित करना होगा अन्यथा की स्थिति में मलबा शुल्क जमा कराना होगा।
 34. मानचित्र में मैकेनाईज पार्किंग प्रस्तावित है। मैकेनाईज पार्किंग हेतु अधिकृत कम्पनी का प्रोफाईल व डिजाईन के अनुसार मैकेनाईज पार्किंग का प्राविधान करना होगा।
 35. आन्तरिक विकास कार्यों हेतु बन्धक रखे गये अपार्टमेन्ट का कय-विकय नहीं किया जायेगा। आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने पर उनके भौतिक सत्यापन उपरान्त अपार्टमेन्ट बन्धक मुक्त किये जाने के उपरान्त ही कय-विकय किये जा सकते हैं। बन्धक रखे गये अपार्टमेन्ट साइट प्लान में हरे रंग से दर्शित किये गये हैं।
 36. आशक्ता व्यक्तियों के सुगम आवागमन हेतु प्रत्येक बहुखण्डीय भवनों में नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
 37. एयरपोर्ट एथॉरिटी से प्राप्त एन.ओ.सी. के अनुरूप भवन की ऊँचाई व अन्य सुझावों/सुविधाओं को स्थापित किया जाना होगा तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र के समय उक्त के सम्बन्ध में प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।
 38. हिन्दन एयरफोर्स से भवन की ऊँचाई के सम्बन्ध में अनापत्ति प्राप्त किये जाने की जिम्मेदारी आवेदक की होगी। प्रस्तुत शपथ-पत्र के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करनी होगी।
 39. व्यावसायिक अनुभाग द्वारा जारी लीज, एम.ओ.यू. की शर्तों/प्रतिबन्धों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
 40. मानचित्र की मूल स्वीकृति में अंकित शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
 41. निर्माण कार्य पूर्ण करने के उपरान्त आन्तरिक विकास कार्यों के अनुरक्षण हेतु यू.पी. अपार्टमेन्ट एक्ट के अनुसार ए.ओ.ए. का गठन कराना होगा तथा तत्समय तक आन्तरिक विकास कार्य के अनुरक्षण की समस्त जिम्मेदारी आवेदक/बिल्डर की होगी।
 42. नर्सिंग होम में सोलर वाटर संयंत्र लगाना होगा।
 43. प्रस्तावित नर्सिंग होम हेतु मैडीकल वेस्ट का निस्तारण अनिवार्य रूप से बायोमैडीकल वेस्ट (मेनेजमेन्ट एन्ड हैंडलिंग) रूल्स 1998 अथवा अन्य प्रभावी नियमों को सुनिश्चित किया जायेगा।
 44. बेसमेन्ट की खुदाई हेतु खनन विभाग की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
 45. शासनादेश सं.-2686/आ.-1-11-19 विविध/10 के अनुपालन में आवेदक/निर्माणकर्ता को निर्माण श्रमिकों का पंजीयन श्रम विभाग में कराना होगा। निर्माण स्थल पर निर्माण श्रमिकों के प्राथमिक उपचार की सुविधा, कैंटीन की सुविधा, शिशुपालन गृह व अस्थायी प्राथमिक शिक्षा केन्द्र की सुविधा उपलब्ध करानी होगी।
 46. मिक्स यूज बिल्डिंग में द्वितीय तल की स्थापना आवासीय उपयोग हेतु सामुदायिक केन्द्र यथा क्लब आदि हेतु प्रस्तावित है जिसका कोई व्यावसायिक उपयोग अनुमन्य नहीं होगा। उक्त एमीनिटी निर्माण कार्य पूर्ण करने के उपरान्त ए.ओ.ए. को स्थानान्तरित करनी होगी।

for ROSEBERRY DEVELOPERS PVT. LTD.

Authorized Signatory

47. भिक्स यूज बिल्डिंग में व्यावसायिक उपयोग व आवासीय उपयोग हेतु पार्किंग की पृथक-पृथक व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
48. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किसी भी मद में किसी प्रकार की देयता की माँग की जाती है, वह आवेदक को मान्य होगी।
49. भू-स्वामी को अपार्टमेन्ट एक्ट-2010 तथा उसकी नियमावली का अनुपालन करना होगा।
50. निर्माण के समय यदि कोई दुर्घटना, जान-माल की हानि होती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
51. लेबर सेस की आंकलित धनराशि के अनुसार निर्माण लागत का 1 प्रतिशत लेबर सेस के रूप में श्रम सन्निर्माण विभाग में जमा कराने होंगे। इस हेतु शेष धनराशि प्रत्येक वित्तीय वर्ष में 20 प्रतिशत यूपी. बिल्डिंग एन्ड अदर कन्स्ट्रक्शन वर्कर्स वेल्फेयर बोर्ड एकाउन्ट नं.-50034297206 इलाहाबाद बैंक में जमा करानी होगी।
52. भवन निर्माण पूर्ण करने के उपरान्त लिफ्ट के सुरक्षित संचालन एवं अनुरक्षण के सम्बन्ध में समस्त जिम्मेदारी आवेदक/ए.ओ.ए. की होगी। इस सम्बन्ध में चीफ इलेक्ट्रिकल इंस्पेक्टर से प्रत्येक वर्ष सुरक्षा प्रमाण-पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण को उपलब्ध कराना होगा। उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा लिफ्ट एक्ट का गठन किये जाने के उपरान्त उसके अनुपालन की जिम्मेदारी भी आवेदक/ए.ओ.ए. की होगी।
53. कार्यालय पत्र सं.-687/मा.प्लानअनु./13 दिनांक 13.09.13 के अनुसार कय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क रु. 1,64,64,86,301.00 की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि रु. 1234864726.00 को दो तिमाही किरतों में ब्याज सहित जमा करने का विवरण निम्न प्रकार है :-

क्र.	किस्त की धनराशि	ब्याज @ 16.75%	कुल धनराशि	देय तिथि
1	61,74,32,363.00	5,17,09,962.00	66,91,42,325.00	01.11.13
2	61,74,32,363.00	2,58,54,981.00	64,32,87,344.00	01.02.14

54. उपरोक्त सभी शर्तों का पालन नहीं करने पर मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

संलग्नक :

1. एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

पत्रांक /एमपी/

प्रतिलिपि : प्रवर्तन खण्ड को स्वीकृत मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
दिनांक

for ROSEBERRY DEVELOPERS PVT LTD

Signature

मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण