



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 605/स्वीकृति/2014

दिनांक : 21-5-2014

मानचित्र संख्या : 658/जोन-5/2013-14

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मै0 यूटिलिटी एस्टेट्स प्रा0 लि0 (कन्सोर्शियम)
द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि श्री वीरसिंह पुण्डरी,
जी-79, प्रीत विहार,
दिल्ली।

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 24.01.14 के सन्दर्भ में ग्राम-शाहपुर बम्हेटा जिला गाजियाबाद के खसरा नम्बरान 2243, 2244, 2246, 2247, 2375, 2377 से 2385, 2388, 2396, 2399, 2400 से 2403, 2406, 2407, 2410, 2411, 2422 पर आप द्वारा प्रस्तुत अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग मानचित्र की निम्नलिखित शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

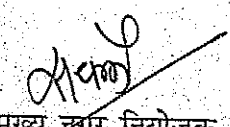
1. यह मानचित्र स्वीकृति की तिथि से केवल पांच वर्ष तक वैध है।
2. आप द्वारा पहुँच मार्ग के सम्बन्ध में ग्राम शाहपुर बम्हेटा में विकसित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के भूखण्ड संख्या जी.एच.-6 में आन्तरिक मार्ग 24.00 मीटर से दर्शित कनैक्टिविटी के सम्बन्ध में दी गयी वचनबद्धता दिनांक 18.02.14 का अनुपालन करना होगा अर्थात् प्रशंगत भूमि हेतु इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के भूखण्ड संख्या जी.एच.-6 में आन्तरिक मार्ग 24.00 मीटर उपलब्ध कराने का पूर्ण दायित्व आपका होगा।
3. मानचित्रों की इस स्वीकृति से किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर पालिका, जी0डी0ए0 इत्यादि) अथवा किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है।
4. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
5. यदि भविष्य में विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय मांगा जायेगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा।
6. जो भूमि विकास कार्य के उपयुक्त नहीं होगी उसे शासन अथवा किसी स्थानीय निकाय/प्राधिकरण की विकास करने की कोई जिम्मेदारी नहीं है।
7. दरवाजे व खिड़कियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि सड़क पर न खुले।
8. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
9. सड़क सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटीरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गंदे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं कराना होगा।
10. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जांच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेसीफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्हीं की होगी।
11. यह मानचित्र उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो वह शर्त भी मान्य होगी।

11. यह मानचित्र उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो वह शर्त भी मान्य होगी।
12. सड़क पर अथवा बैंक लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
13. निर्धारित 45.00 मीटर/30 मीटर महायोजना मार्गों में विस्तार हेतु स्थल पर रोड़ के भाग को छोड़ते हुए निर्माण/विकास कार्य किया जायेगा। बाउण्ड्री वॉल का निर्माण रोड़ वाइडनिंग की भूमि के बाद किया जायेगा।
14. सुपरविजन एवं स्पेसीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
15. आप द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 21.01.14 का पालन करना होगा।
16. पर्यावरण की दृष्टि से उ0प्र0 राज्य वन नीति अधिनियम के अन्तर्गत कम से कम 375 पेड़ लगाना अनिवार्य है।
17. 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 लिये आवेदन पत्र देना होगा तथा बिना आज्ञा व प्रमाण पत्र लिये भवन को प्रयोग में न लाये।
18. आवेदक/भू-स्वामी/ निर्माणकर्ता द्वारा भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि की अवशेष धनराशि लेबर सैस की मद में यू.पी.बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वेलफेयर बोर्ड के खाता संख्या 50034297206, इलाहाबाद बैंक में सीधे नियत अवधि में जमा कराना जाना आवश्यक होगा।
19. निर्माण का स्ट्रक्चरल सेफ्टी, गुणवत्ता, वर्कमैनशिप एवं निर्माण के समय सुरक्षा आदि का समस्त उत्तरदायित्व भू-स्वामी/ निर्माणकर्ता का होगा।
20. रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु जमानत राशि के रूप में प्रस्तुत स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया की रू. 2,00,000/- की एफ0डी0आर0 दिनांक 17.05.14 भवन सम्पूति प्रमाण पत्र निर्गत करने के समय रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के निर्माण एवं यथोचित संचालन की पुष्टि होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।
21. भू-स्वामित्व तथा भूमि वाद-विवाद के सम्बन्ध में किसी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नहीं होगी समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा किसी वाद/विवाद की स्थिति में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा। किसी भी न्यायालय में विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जायेगी जिस पर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
22. अग्निशमन विभाग द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र संख्या-28/जे.डी./ लखनऊ-14(गा0बाद) /111/ दिनांक 02.04.14 की शर्तों का पालन करना होगा।
23. ड्राईव-वे की डिजाइन व एक्जीक्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनों के भार वहन क्षमता एवं आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।
24. भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं सम्पूति प्रमाण पत्र से पूर्व रेन वाटर हार्वेस्टिंग कार्य पूर्ण कराना होगा।
25. प्रश्नगत भूमि के अन्दर यदि कोई नाली/नाला, चकरोड, ग्राम समाज/ सरकारी भूमि पायी जाती है तो उसको यथावत रखा जायेगा अथवा उसके क्षेत्रफल के बराबर अपने स्वामित्व वाली भूमि में एक तरफ एकजाई करके छोड़नी होगी जिसकी अनापत्ति नगर आयुक्त, नगर निगम एवं जिलाधिकारी, गाजियाबाद से प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा अन्तिम रूप से समायोजित करने हेतु नियमानुसार कार्यवाही कर विकास प्राधिकरण को सूचित करना होगा।
26. मानचित्र में प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि में से यदि किसी भूमि का दाखिल खारिज बकाया है तो उसे विकासकर्ता कम्पनी के नाम दाखिल खारिज कराकर प्रस्तुत करना होगा।

27. भवन की स्ट्रक्चरल सेपटी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राईंग स्ट्रक्चर इंजीनियर श्री गुलाम सर्वर की प्रस्तुत की गई है जिसे आई.आई.टी. रूडकी के एसोसिएट प्रोफेसर श्री अनुपम चक्रवर्ती द्वारा चैट कराया गया है। तदनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में कराना होगा। डी.पी.आर./ योजना के पुनरीक्षित तलपट मानचित्र में अंकित समस्त प्रतिबन्धों का पालन करना होगा एवं भूकम्परोधी व्यवस्था के सम्बन्ध में शासन के निर्गत आदेशों, संख्या 570/9-आ-1-2001-भूकम्परोधी/2001(आ.ब.) दि० 03.02.01, 72/9-आ-1-2001-भूकम्परोधी/2001(आ.ब.) दिनांक 13.02.01 तथा शा.सं. 3751/9-आ-1-1- भूकम्परोधी/2001 (आ.ब.) दि० 20.07.01 में अंकित प्राविधानों एवं प्रतिबन्धों का पालन करना होगा। उक्त के अतिरिक्त निम्न पूरक प्रतिबन्धों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा :-

- क- भवन निर्माण के पर्यवेक्षण हेतु एक स्नातक सिविल अभियन्ता जिन्हें भवन निर्माण के कार्यों के पर्यवेक्षण में कम से कम 15 वर्ष का अनुभव प्राप्त हो, आबद्ध किया जायेगा। पर्यवेक्षण में वह विशेष रूप से यह सुनिश्चित करेगा कि भवन निर्माण हेतु स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा संरचनात्मक सुरक्षा एवं भूकम्परोधी समस्त व्यवस्थायें करने के लिए जो डिजाईन अनुमोदित की गयी है उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।
- ख- भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रेट, ईटें, कोर्स सैन्ड एवं मोर्टार तथा कंक्रीट मिक्स इत्यादि जो उपयोग में लायी जायेगी की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु कार्यस्थल पर ही उनके परीक्षण करने की सुविधा उपलब्ध रहनी आवश्यक होगी। इसके साथ ही निर्माण सामग्रियों की नियमित सैम्पलिंग करके उनकी गुणवत्ता का भौतिक व रसायनिक परीक्षण अधिकृत प्रयोगशाला/ संस्थाओं से कराकर उनके परीक्षण परिणाम कार्यस्थल पर ही उपलब्ध रहे ताकि जब भी कोई विशेषज्ञ स्थल पर कार्यों का निरीक्षण करने के लिए जाये तो इन परीक्षण परिणामों को भी देख सकें।
- ग- निर्माण कार्य का आकस्मिक तकनीकी परीक्षण एक स्वतंत्र एक्सपर्ट द्वारा भी कराया जायेगा। क्रेता/आवंटियों द्वारा नियुक्त एक्सपर्ट द्वारा भी समय-समय पर निर्माण कार्य का परीक्षण किया जा सकेगा। इस सम्बन्ध में समय समय पर जारी किये जाने वाले निर्देशों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।
- घ- यदि स्वीकृति की किसी भी शर्त का पालन नहीं किया जाता अथवा निरीक्षणकर्ता तकनीकी विशेषज्ञ की रिपोर्ट संतोषजनक नहीं होगी तो आगे का निर्माण कार्य रूकवाते हुए निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए सील भी किया जा सकेगा। ऐसे में न केवल पूर्णता: प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा वरन् निर्माणकर्ता व उसके सहायक क्रिमिनल शिथिलता की परिधि में माने जायेंगे व तदनुसार कानूनी कार्यवाही भी की जा सकेगी।
- ड- कार्य स्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम, आर्किटेक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाईन इंजीनियर एवं सुपरवीजन इंजीनियर का नाम इस प्रकार उल्लिखित होगा कि भवन से लगे मुख्य मार्ग से ही उसे स्पष्ट पढ़ा जा सके। निर्माण कार्य से सम्बन्धित कार्य स्थल पर निम्न अभिलेख भी उपलब्ध रहेंगे :-
 - 1-नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त प्रति।
 - 2-अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा दी गयी मृदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रस्तावित नींव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियों।
 - 3-अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त नींव, सुपर स्ट्रक्चर की गणनायें एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल्।
 - 4-अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वकिंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल् इत्यादि शामिल रहेंगे।
 - 5-भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एण्ड पी. का विवरण।
 - 6-साईट इंजीनियर इन्स्पेक्शन रिपोर्ट रजिस्टर

29. मानचित्र में दर्शित 15 प्रतिशत पार्क/ग्रीन एरिया को यथावत् रखना होगा तथा इसका रख-रखाव भी करना होगा।
30. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/निर्माण शमनीय नहीं होगा।
31. पार्किंग का निर्माण मानचित्र में दर्शित ग्रीड के अनुरूप करना होगा एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पार्किंग प्लान ग्रीड सहित प्रस्तुत करना होगा।
32. दिये गये शपथ पत्र के अनुसार पार्किंग प्लान में दर्शित विजिटर्स पार्किंग को आर्वाटियों को नहीं दिया जायेगा अपितु यथावत् रखना होगा तथा स्थल पर साईन बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा।
33. अपार्टमेंट एक्ट-2010 एवं रूल्स-2011 का अनुपालन करना होगा।
34. आर.डब्ल्यू.ए. व बिल्डर्स के मध्य आपसी वाद/विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
35. शासनादेश संख्या 3188/आठ-1-13-80 विविध/2010 दिनांक 05.12.13 के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य इन्सैन्टिव के रूप में अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने की शर्त के अधीन ही अनुमन्य होगा।
36. भवन मानचित्र उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा-15(3) के अन्तर्गत इस प्रतिबन्ध सहित स्वीकृत किया जाता है कि विकास प्राधिकरण भूमि विषयक भू-स्वामित्व के लिये विधितः बाध्य नहीं है।
37. दिये गये शपथ पत्र के अनुसार हिण्डन एअरफोर्स/एरोड्रोम एवं पर्यावरण/प्रदूषण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र तीन माह के अन्दर प्रस्तुत करना होगा।
38. हिण्डन एरोड्रोम के अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने तक भवन की ऊंचाई 20 मीटर तक ही निर्माण अनुमन्य होगा।
39. ईडब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों के निर्माण हेतु परफॉरमेन्स गारण्टी की धनराशि रु06,50,46,379 की मद में भूमि क्षेत्रफल 5203.71 वर्ग मीटर की मोर्टगेज डीड को उपाध्यक्ष महोदय की अनुमति दिनांक 19.05.14 के क्रम में सात दिन के अन्दर पंजीकृत कराकर प्रस्तुत करना होगा।
40. उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
संलग्नक: स्वीकृत मानचित्र का एक सैट।


 मुख्य नगर नियोजक
 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
 गाजियाबाद।

पृ.सं. : एम.पी./

दिनांक

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


 मुख्य नगर नियोजक