



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 10/मास्टर प्लान जोन-4

दिनांक : 3.7.17

संशोधित मानचित्र संख्या : 573/जोन-4/2012-13

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मै. लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा. लि.

द्वारा डायरेक्टर श्री मनु गर्ग,

कारपोरेट आफिस गोल्फ लिंक्स, एन.एच.-24,

नियर कोलम्बिया एशिया हॉस्पिटल, गाजियाबाद।

समस्त प्रकार के भवन/ स्ट्रक्चर का सुरक्षा हेतु विभिन्न स्तरों पर समस्त दीवारों के ऊपर आर0सी0सी0 टाई बीम डालना उचित/आवश्यक है। जो डी0पी0सी0 लेवर सिस्टम व प्रत्येक छत के नीचे डाले जाये।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-पी-1 के संशोधित मानचित्र प्रस्ताव पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 15.03.17 को निम्न प्रतिबन्धों के साथ स्वीकृति प्रदान की है :-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की तिथि से केवल पांच वर्ष तक वैध है।
2. मानचित्रों की इस स्वीकृति से किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर पालिका, जी0डी0ए0) अथवा किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है। भूमि सम्बन्धी विवाद की स्थिति में मानचित्र की स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
4. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर एवं भवन उपविधि के नियमों के अनुसार कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
5. सड़क सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटीरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गंदे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा।
6. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जांच की जा सकें तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेशीफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्हीं की होगी।
7. वह 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।
8. सड़क पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
9. सुपरविजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
10. भू-स्वामी द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 10.01.2017 का पालन करना होगा।
11. लेबर सैस के मद में निर्माण लागत की अवशेष धनराशि यू.पी.बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वर्कर्स वेलफेयर बोर्ड के खाता संख्या 50034297206, इलाहाबाद बैंक, गाजियाबाद में, नियत अवधि में जमा करानी होगी।
12. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य वाह्य विकास का लाभ यदि विकासकर्ता को होता है तो उसका समानुपातिक मूल्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मांगे जाने पर 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण को देय होगा।

स्थल पर एक बाड पर स्वीकृत मानचित्र की संख्या 3 दिनांक लिखना अनिवार्य होगा।

13. पक्ष द्वारा प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु रू. 2,00,000/- की जमानत राशि जमा करायी गयी है, जो कि 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।
14. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति 21.05.05 के अनुसार एवं शासनादेश दिनांक 28.11.06 के क्रम में समस्त आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मै. लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा.लि. का है जो कि निर्धारित मानको एवं विशिष्टियों के अनुसार अपनी लागत पर विकासकर्ता को स्वयं कराने होंगे। परियोजना क्रियान्वन की अवधि में प्राधिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं यथा-बन्धा निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रो आदि जिनका लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कम्पनी द्वारा वहन की जायेगी।

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यों की पूर्णता हेतु रू. 5.90 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय प्राधिकरण में जमा की गयी है, बैंक गारण्टी की वैधता अवधि दिनांक 20.09.20 तक है जिसकी वैधता अवधि बढ़वानी होगी।
15. 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। सम्पूति प्रमाण पत्र जारी होने से पूर्व भवन के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी। सम्पूति प्रमाण पत्र के साथ फायर विभाग का पूर्णता प्रमाण पत्र, वाह्य विकास/ आन्तरिक विकास का पूर्णता प्रमाण पत्र, निर्माण भूकम्प विरोधी कराये जाने का प्रमाण पत्र सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्रस्तुत करनी होगी।
16. संदर्भित भूखण्ड में प्राविधानानुसार 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।
17. 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।
18. विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामित्व हेतु प्रस्तुत अभिलेखों एवं साक्ष्यों के विपरीत यदि कोई तथ्य पाया जाता है अथवा उसमें कोई विवाद होता है तो मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा तथा इसकी पूर्ण जिम्मेदारी सम्बन्धित निर्माणकर्ता/ विकासकर्ता कम्पनी की स्वयं की होगी। प्राधिकरण की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।
19. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र श्री वी0डी0 शर्मा (सिविल) द्वारा प्रस्तुत किये गये हैं एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राईंग को आई.आई.टी. रूड़की के प्रोफेसर डॉ0 आर0एन दुबे द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.05.14 के माध्यम से वेट कर प्रस्तुत की गयी है। पुनरीक्षित डी.पी.आर. के स्वीकृत 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.) दिनांक 03.02.01, 72/9-आ-1 -2001-भूकम्परोधी /2001 (आ.ब.) दिनांक 13.02.01 तथा शासनादेश सं. 3751/9-आ-1-1- भूकम्परोधी /2001 (आ.ब.) दिनांक 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 ग्रीट, 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 डिजाइन 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 डिटेल।
 - 4- अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल इत्यादि शामिल रहेंगे।
 - 5- भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एण्ड पी. का विवरण।
 - 6- साईट इंजीनियर इन्स्पेक्शन रिपोर्ट रजिस्टर
 - 7- सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर
20. अग्नि शमन विभाग का अनापित्त प्रमाण पत्र संख्या- आर-127/जे.डी./फा0स0/लखनऊ-13 (गा0बाद)/179/243 दिनांक 14.04.2017 को एवं आर-127/जे.डी./फा0स0/लखनऊ-13 (गा0बाद)/188/277 दिनांक 30.04.2017 में वर्णित प्रतिबन्धों का पालन कराना होगा।
21. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापित्त पत्रों में दिये गये निर्देशों एवं योजना की पर्यावरणीय स्वीकृति पत्र संख्या-1809/पर्या/एस0ई0ए0सी0/1734/2013/जे0डी0सी0ए0(एस) दिनांक 12.10.13 में वर्णित प्रतिबन्धों का पालन कराना होगा।
22. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/निर्माण शमनीय नहीं होगा।
23. भवन निर्माण के समय सुरक्षा मानको का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा, अन्यथा किसी भी प्रकार की क्षति के सम्बन्ध में निर्माणकर्ता/भू-स्वामी स्वयं उत्तरदायी होंगे। उक्त के सम्बन्ध में प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
- 

24. भवन उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.4.1 की क्रम संख्या 7 के अनुसार क्रीडा क्रियाओं हेतु वांछित स्थलों का प्राविधान ओपन स्पेस /ले-आउट ग्रीन में करना होगा।
25. पार्किंग का निर्माण मानचित्र में दर्शित ग्रीड के अनुरूप करना होगा एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पार्किंग प्लान ग्रीड सहित प्रस्तुत करना होगा।
26. पार्किंग प्लान में दर्शित विजिटर्स पार्किंग को आवंटित को नहीं दिया जायेगा अपितु यथावत रखना होगा तथा स्थल पर साईन बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा।
27. ड्राईव-वे की डिजाईन व एक्जिक्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनो के भार वहन क्षमता एवं आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।
28. नियमानुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग एवं लैंड स्केपिंग का कार्य अनिवार्य रूप से करना होगा।
29. नियमानुसार सम्पूति प्रमाण पत्र अनिवार्य रूप से प्राप्त करना होगा।
30. प्रस्तावित भवन हेतु आवश्यक कूडा निस्तारण हेतु डस्टबिन की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
31. विद्युत व्यवस्था हेतु उ.प्र. पावर कारपोरेशन से स्वयं कनेक्शन प्राप्त करना होगा।
32. अपार्टमेंट एक्ट-2010 एवं रूल्स 2011 की समस्त धाराओं का पालन करना होगा।
33. आर.डब्ल्यू.ए. व बिल्डर्स के मध्य आपसी वाद/विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
34. समस्त अवस्थापना सुविधाओं के अभिकरण व विकास का दायित्व विकासकर्ता का रहने का होगा। अवस्थापना सुविधाओं का विकास/ निर्माण कार्य पी.डब्ल्यू.डी. यू.पी.पी.सी.एल., भवन उपविधि-2008, एन.बी. सी. एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थल पर कराया जायेगा। विकास/ निर्माण कार्य एवं गुणवत्ता की जिम्मेदारी विकासकर्ता की स्वयं की होगी।
35. बैसमेंट में मैकेनिकल वैंटीलेशन का प्राविधान करना होगा।
36. पूर्व स्वीकृत मानचित्र/शमन की समस्त शर्तों का अनुपालन करना होगा।
37. पूर्व स्वीकृत/शमन के क्रम में यदि विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड/सम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय/विकास किया गया है एवं इस स्वीकृति से उनकी स्थिति में परिवर्तन हो रहा है, तो उसका समायोजन विकासकर्ता को करना होगा, प्राधिकरण का इसमें कोई दायित्व नहीं होगा। इस हेतु प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 17.06.17 का पालन करना होगा।
38. ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु पुनःरीक्षित तलपट मानचित्र के घनत्व के अनुसार ग्रुप हाउसिंग भवन हेतु प्रस्तावित ईकाईयों एवं बड़े हुए घनत्व की ईकाईयों के सापेक्ष ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भूखण्डों के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डों पर वांछित ईकाईयों की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत अन्य भूखण्डों में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करना होगा, जिसे हेतु प्रस्तुत अप्रॉइमेटिंग दिनांक 17.06.17 का अनुपालन करना होगा।
39. शमन मानचित्र पत्र सं0 49/प्रवर्तन (जोन-4)/2016-17 दि0 28.01.17 में उल्लेखित समस्त शर्तों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
40. निर्माण अवधि में स्थल पर कार्यरत श्रमिकों हेतु शौचालय आदि जनसुविधाओं का पर्यावरण के अनुकूल प्राविधान करना होगा।
41. अधिष्ठान एवं उसमें कार्यरत श्रमिकों का श्रम विभाग में नियमानुसार पंजीयन कराया जाना आवश्यक होगा।
42. निर्माणाधीन अवधि में निर्माण स्थल पर धूल से बचने हेतु समुचित कवर का प्राविधान किया जाये, निर्माण सामाग्री के परिचालन एवं उनके उपयोग की अवधि में निर्माण सामाग्रियों पर पानी का छिड़काव किया जाये एवं डस्ट सस्पेंशन यूनित का उपयोग अनिवार्य रूप से किया जाये। इसके साथ-साथ यह भी सुनिश्चित किया जाये कि निर्माण सामाग्रियों को ले जाने हेतु ढके हुए वाहनो का प्रयोग किया जाये।
43. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

44. मा0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित निम्न दिशा निर्देशों का निर्माण स्थल पर अनुपालन करना होगा:-

- i. Every builder/owner shall put tarpaulin on scaffolding around the area of construction and the building. No person including builder, owner can be permitted to store any construction material particularly sand on any part of the street, roads in any colony.
- ii. The construction material of any kind that is stored in the site will be fully covered in all respects so that it does not disperse in the air in any form.
- iii. All the construction material and debris shall be carried in the trucks or other vehicles which are fully covered and protected so as to ensure that the construction debris or the construction material does not get dispersed into the air or atmosphere, in any form whatsoever.
- iv. The dust emissions from the construction site should be completely controlled and all precautions taken in that behalf.
- v. The vehicles carrying construction material and construction debris of any kind should be cleared before it is permitted to ply on the road after unloading of such material.
- vi. Every worker working on the construction site and involved in loading, unloading and carriage of construction material and construction debris shall be provided with mask to prevent inhalation of dust particles.
- vii. Every owner and/or builder shall be under obligation to provide all medical help, investigation and treatment to the workers involved in the construction of building and carry of construction material and debris relatable to dust emission.
- viii. It shall be the responsibility of every builder to transport construction material and debris waste to construction site, dumping site or any other place in accordance with rules and in terms of this order.
- ix. All builders/owners should take appropriate measures and strictly comply with by fixing sprinklers and creations of green air barriers on construction site. Compulsory use of wet-jet in grinding and stone cutting.
- x. Wind breaking walls around constructin site.
- xi. All builders shall ensure that C&D waste is transported and disposed to the C&D waste site only and due record in that behalf shall be maintained by the builders and transporters.
- xii. Use of covering sheets should be done for trucks to prevent dust dispersion from the trucks, implemented by district offices.
- xiii. Proponent shall ensure that periodical auto maintenance report from the contractor to avoid vehicular pollution.
- xiv. Proponent should manage transportation route for vehicles in a well-planned manner to avoid traffic havocs.
- xv. The entry and exit points design is very important as it should not disturb the existing traffic.
- xvi. Inspection & Maintenance has definite utility on emission performance, Regular vehicle inspection to be done by the contractor to enhance the efficiency of work and to reduce the risk of unwarranted air pollution.
- xvii. Fitness certification is a statutory requirement for commercial vehicles and public transport vehicles. Periodicity for certification is once in a Year.
- xviii. Pollution Under Control (PUC) certificates are required to be obtained every three months for all categories of vehicles. In case of diesel vehicles, free acceleration smoke is measured.
- xix. Life of vehicle should be inspected to avoid further air pollution.
- xx. Overloading is another big challenge and the shall be dealt by the proponent as well as State Authorities by installing check booth at entry points.
- xxi. Viable emission control technologies exist to reduce diesel exhaust emissions designed to control particulate matter (PM) should be installed/used such as Diesel oxidation catalysts (DOCs), Diesel particulate filters (DPFs), Exhaust gas recirculation (EGR), Selective catalytic reduction (SCR), Lean Nox catalysts (LNCs), Lean NOx traps (LNTs).
- xxii. Green belt creation will also act as a mitigating factor.

संलग्नक: एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

29/2/2017
मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

पत्रांक:

दिनांक:

प्रतिलिपि : प्रवर्तन खण्ड जोन-4 को स्वीकृत मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

मुख्य नगर नियोजक