



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

1

विकास पथ, गाजियाबाद

I.S.O.-9001-2000 एवं I.S.O.-14001-2004 प्रमाणित संस्था

पत्रांक 782/ग.उ.प.न./जोन-6/2015

दिनांक 23-7-2015

सेवा में,

मैसर्स रिशम बिल्डवैल प्रा0लि0,
द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि श्री सुनील कुमार जैन,
रजि. आफिस- 196, राम विहार,
दिल्ली।

विषय- खसरा संख्या-602, 603/2, 603/3 ग्राम मोहउद्दीनपुर कनावनी गाजियाबाद को शामिल करते हुए पूर्व में स्वीकृत मानचित्र संख्या-636/टी.एच.ए./जी.एच./2011-12 दिनांक 15.11.11 जो कि खसरा संख्या- 519, 520, 532, 541, 542 एवं 543 ग्राम मोहउद्दीनपुर कनावनी गाजियाबाद एवं प्रास्तावित मानचित्र संख्या- 156/जी.एच./जोन-6/2015 दिनांक 06.08.2015 के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप के द्वारा खसरा संख्या-602, 603/2, 603/3 ग्राम मोहउद्दीनपुर कनावनी गाजियाबाद को शामिल करते हुए पूर्व में स्वीकृत मानचित्र संख्या-636/टी.एच.ए./जी.एच./2011-12 दिनांक 15.11.11 जो कि खसरा संख्या- 519, 520, 532, 541, 542 एवं 543 ग्राम मोहउद्दीनपुर कनावनी गाजियाबाद पर प्रास्तावित मानचित्र संख्या- 156/जी.एच./जोन-6/2015 दिनांक 06.08.2015 में शासनादेश संख्या- 1982/आउ-3-14-155 विधि/14 दिनांक 27.10.14 वर्तमान में प्रचलित भवन उपविधि के प्रावधानों के अन्तर्गत क्रय योग्य एफ0र0आर0 सहित मानचित्र की स्वीकृति सक्षम अधिकारी द्वारा दि0 22.07.2015 को निम्न शर्तों/प्रतिबन्धों के अधीन प्रदान की गयी है:-

1. निरीक्षण शुल्क रु. 3,33,873/- (रु0 तीन लाख तैसीस हजार आठ सौ तेहत्तर मात्र) प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।
2. गंगाजल की सुविधा हेतु शुल्क रु0 39,05,939/- (रु0 उनतालीस लाख पाँच हजार नौ सौ सात उनतालीस मात्र) प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।
3. कच योग्य एफ.र.आर हेतु शुल्क रु0 2,95,95,384/- (रु0 दो करोड़ पन्चानवें लाख पन्चानवें हजार तीन सौ चौरासी मात्र), ग्रह विकास शुल्क रु0 1,10,26,125/- (रु0 एक करोड़ दस लाख छब्बोस हजार एक सौ पच्चीस मात्र), उपविभाजन शुल्क के मद में रु0 14,85,000/- (रु0 चौदह लाख पन्चपचासी हजार मात्र) एवं शान्त शुल्क रु0 1,79,455/- (रु0 एक लाख उन्नासी हजार चार सौ पच्चीस मात्र) प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।
4. आन्तरिक विकास शुल्क रु. 72,02,250/- की 50% धनराशि रु. 36,01,125/- (रु0 छत्तीस लाख एक हजार एक सौ पच्चीस मात्र) की बैंक गारंटी जमा करानी होगी।
5. भवन की कुल निर्माण लागत की प्रतिशत धनराशि रु. 19,63,871/- (रु0 उन्नीस लाख तेरसठ हजार आठ सौ इकहत्तर मात्र) लेबर सैस की मद में यू.पी.बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वर्कर्स वेलफेयर बोर्ड गाजियाबाद में जमा कराकर रसीद प्रस्तुत करनी होगी।
6. प्रास्तावित भवन में रूफ टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु रुपये 2,00,000/- (रु0 दो लाख मात्र) की जमानत राशि जमा करायी जानी है, जो कि भवन सम्पूर्ण प्रमाण पत्र निर्गत करने के समय रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के निर्माण एवं यथोचित संचालन की पुष्टि होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।
7. वित्त नियन्त्रक महोदय के आदेश दिनांक 08.08.13 के अनुपालन में राष्ट्रीय पथ योजना के अन्तर्गत धनराशि रु0 50,000/- (रु0 पचास हजार मात्र) को एन.एस.सी. जमा करनी होगी।
8. योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं ग्रह विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मैसर्स रिशम बिल्डवैल प्रा0 लि0 का स्वयं का है। जो कि निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार अपनी लागत पर विकासकर्ता को स्वयं कराने होंगे। परियोजना क्रियान्वयन की अवधि में शासकीय अभिकरण द्वारा प्राविष्टित की जाने वाली नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं यथा-बन्ध निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, गेट्स आदि जिनका लाभ प्रास्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की सन्तुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।
9. अधिष्ठ में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य ग्रह विकास का लाभ यदि विकासकर्ता को होता है तो उसका सन्तुपातिक मूल्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मांगे जाने पर 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण को देय होगा।

[Signature]

10. 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 गिरस्त भागा जायेगा। किसी भी न्यायालय में विचारधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जायेगी जिस पर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
 11. भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं सम्पूर्ति प्रमाण पत्र से पूर्व रेन वाटर ड्राईनिंग कार्य पूर्ण करना होगा। सम्पूर्ति प्रमाण पत्र जारी होने से पूर्व किसी भी आवंटि को भवन के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी। सम्पूर्ति प्रमाण पत्र के साथ फायर विभाग का पूर्णता प्रमाण पत्र, वायु विकास/आन्तरिक विकास का पूर्णता प्रमाण पत्र, निर्माण भूकम्प विरोधी कराये जाने का प्रमाण पत्र सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्रस्तुत करनी होगी।
 12. डिण्डन एयरपोर्टर्स विद्युत विभाग एवं अग्नियन्त्रण खण्ड के अनुरोधित प्रमाण-पत्र मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करने होंगे।
 13. मानचित्र में प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि में से यदि किसी भूमि का वांछित खारिज बकाया है तो उसे विकासकर्ता कम्पनी के नाम दाखिल खारिज करकर प्रस्तुत करना होगा।
 14. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं पक्ष का होगा तथा पक्ष द्वारा भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
 15. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी स्ट्रक्चरल इंजीनियर का प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राईंग आई.आई.टी. से पैट करकर मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करना होगा। 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.व.) दिनांक 03.02.01, 72/9-आ-1-2001-भूकम्परोधी/2001 (आ.व.) दिनांक 13.02.01 तथा शा.सं. 3751/9-आ-1-1-भूकम्परोधी/2001 (आ.व.) दि. 20.07.01 में अंकित प्राधिकरणों 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, आवद्ध किया जायेगा। पर्यवेक्षण में वह विशेष रूप से यह सुनिश्चित करेगा कि भवन निर्माण हेतु स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा संरचनात्मक सुरक्षा एवं भूकम्परोधी समस्त व्यवस्थाएँ करने के लिए जो डिजाइन अनुमोदित की गयी है उसके अनुलग्न ही भवन निर्माण किया जा रहा है।
 - ख- भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रेट, ईटें, कोर्स रौन्ड 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 रुकवाते हुए निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए सील भी किया जा सकेगा। ऐसे में न केवल पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा बरन निर्माणकर्ता व उसके सहायक क्रिमिनल स्थितिता की परिधि में नाने जायेंगे व तदनुसार कानूनी कार्यवाही भी की जा सकेगी।
 - ङ- 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 सुपरवाइजर 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 प्राविधन सम्बन्धी संस्तुतियाँ।

Signature
A.R.

- 3- अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा इस्ताफर एवं मुहर युक्त नीचे, सुगर स्ट्रक्चर की गगनायें एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल्।
- 4- अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा इस्ताफर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग 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
- 7- सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर
16. भवन निर्माण के समय सुरक्षा मानकों 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 को कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
17. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
18. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/ निर्माण शमनीय नहीं होगा।
19. पार्किंग का निर्माण मानचित्र में दर्शित ग्रीड के अनुरूप करना होगा एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पार्किंग प्लान ग्रीड सहित प्रस्तुत करना होगा।
20. प्लान द्वारा दिये गये रापथ पत्र के अनुसार पार्किंग प्लान में दर्शित विजिटर्स पार्किंग को आवंटित नहीं दिया जायेगा अगस्त यथावत रखना होगा तथा स्थल पर साईन बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा।
21. अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स-2011 का अनुपालन करना होगा।
22. प्रस्तावित निर्माण के अग्निरोधी होने सम्बन्धी अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र व ड्राईंग मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।
23. ड्राईव-वे की डिजाइन व एक्जिस्ट्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनों के भार वहन क्षमता एवं आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।
24. अपार्टमेंट ए. व. विल्डर्स के मध्य आपसी वाद/विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। प्राधिकरण को कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
25. संदर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे।
26. जलपूर्ति, सीवरेंज एवं ड्रेनेज के निस्तारण के सम्बन्ध में मुख्य अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को एन.ओ.सी. प्राप्त करनी होगी।
27. समस्त अवस्थापना सुविधाओं के अभिकल्पन व विकास का दायित्व विकासकर्ता का स्वयं का होगा। अवस्थापना सुविधाओं का विकास/निर्माण कार्य पी.डब्ल्यू.डी. यू.पी.सी.सी.एल. भवन उपविधि-2008, एन.बी.सी. एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थल पर कराया जायेगा। विकास/निर्माण कार्यों एवं गुणवत्ता की जिम्मेदारी विकासकर्ता की स्वयं की होगी।
28. लिफ्ट के संचालन हेतु कॉरपस फण्ड का प्राविधान करना होगा।
29. निर्माण अवधि में स्थल पर कार्यरत श्रमिकों हेतु शौचालय आदि जनसुविधाओं का पर्यावरण के अनुकूल प्राविधान करना होगा।
30. शमन मानचित्र एवं पूर्व स्वीकृत मानचित्र की समस्त शर्तें यथावत रहेंगी।
31. प्रस्तावित मानचित्र के निर्गत से पूर्व स्थल पर अशैध निर्माण होने की स्थिति में, प्रवर्तन अनुभाग द्वारा निवेदनानुसार कार्यवाही की जायेगी।
32. ना0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित दिशा निर्देशों का निर्माण स्थल पर अनुपालन करना सुनिश्चित होगा।
33. भूखण्ड परिसर के अन्दर निर्मित निर्माण की समस्त स्थिति (पार्किंग आदि) शमन मानचित्र के अनुसार ही रहेंगी। उसमें कोई परिवर्तन अनुमत्य नहीं होगा।
34. पूर्व में स्वीकृत/शमनित मानचित्र के क्रम में विकसित किये गये प्लैट के स्वामियों की अनापत्ति मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।
35. दिनांक 13.06.15 के क्रय योग्य एक.ए.आर. हेतु सगिति की बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या-6 के क्रम में निर्माण कार्य आरम्भ करने से पूर्व स्थल पर ग्रीन भाग पर किये गये निर्माण को ध्वस्त करके हुए आवश्यक ग्रीन सुनिश्चित करना होगा।

कृपया उपरोक्त औपचारिकताएं पत्र के दिनांक से 15 दिनों के अन्दर पूर्ण करने का कष्ट करें, जिनसे मानचित्र निर्गत करने की कार्यवाही की जा सके।

भवदीय

Shankar

23/7/15

सहायक अभियन्ता