



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 535/मास्ट प्लान/2013-14

दिनांक : 02/11/2013

मानचित्र संख्या : 353/जोन-5/2013-14

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मै. सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0 लि.

एन0-49 प्रथम तल, कर्नॉट प्लेस,

नई दिल्ली

महोदय,

आप द्वारा मानचित्र पत्रावली संख्या 353/जोन-5/2013-14 दिनांक 04.09.2013 के माध्यम से प्रथम चरण में 717.94 एकड पर प्रस्तुत पुनरीक्षित तलपट मानचित्र पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 07.10.2013 को स्वीकृति प्रदान की गयी है। तलपट मानचित्र के सम्बन्ध में निम्नलिखित प्रतिबन्ध/शर्तें आपको मान्य होंगी:-

1. योजनान्तर्गत प्रथम चरण के विकास की अवधि पूर्व में निष्पादित डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 05.11.2011 से 05 वर्ष होगी।
2. मानचित्रों की इस स्वीकृति से सम्बन्धित किसी भी शासकीय विभाग, स्थानीय निकाय(जैसे नगर निगम, जीडी0ए0) अथवा किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है।
3. तलपट मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत किया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
4. यदि भविष्य में प्राधिकरण द्वारा बढ़ा हुआ शुल्क मॉंगा जाता है तो वह विकासकर्ता द्वारा देय होगा।
5. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि मौके पर कभी भी जाँच की जा सके समस्त निर्माण/विकास कार्य स्वीकृत मानचित्रों, स्पैसीफिकेशन तथा अनुमोदित डी0पी0आर0 के अनुसार ही कराना होगा।
6. 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 शर्तें भी मान्य होंगी।
7. पर्यावरण की दृष्टि से उत्तर प्रदेश राज्य व वन नीति एवं अधिनियम तथा भवन उपविधि 2008 के प्रस्तर 2.2.3 के प्राविधानों के अनुसार योजना में वृक्षारोपण अनिवार्य रूप से करना होगा।
8. सभी सम्बन्धित विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
9. योजना की पुनरीक्षित डी0पी0आर0 पर बोर्ड बैठक दिनांक 20.09.2013 में बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय ले-आउट प्लान पर भी प्रभावी होंगे।
10. विकासकर्ता को अपने स्वामित्व की भूमि, जिसका दाखिल खारिज बकाया है को दाखिल खारिज कराकर अभिलेख प्राधिकरण में प्रस्तुत करने होंगे। करार द्वारा क्रय की गई भूमि की लीज डीड निष्पादन तक विकासकर्ता उक्त भूमि पर सर्जित भूखण्डों का विक्रय नहीं करेगा।

(Handwritten signature)

11. योजना में स्थित तालाब/श्मशान/कब्रिस्तान/पूजा स्थल आदि की भूमि को यथावत रखना होगा।
12. ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का क्षेत्रफल ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 सहित दर्शाया गया है। इन भूखण्डों के मानचित्रों की स्वीकृति के समय ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 भवनों के मानचित्र भी स्वीकृत कराने होंगे तथा तत्समय प्रभावी भवन उपविधि/शासनादेशों के अनुसार भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर देय होगा।
13. भू-स्वामित्व तथा भूमि वाद-विवाद के सम्बन्ध में किसी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नहीं होगी। माननीय उच्च न्यायालय एवं उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जाएगी जिस पर किसी प्रकार के निमार्ण की अनुमति नहीं होगी।
14. हाईटैक टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार योजनान्तर्गत बाह्य विकास कार्यों की पूर्णता हेतु विक्रय योग्य कुल भूमि की बन्धक रखी गयी 25 प्रतिशत अर्थात् 119.74 एकड़ में से विकासकर्ता के स्वामित्व की 71.47 एकड़ भूमि के अलावा निजी स्वामित्व की 48.27 एकड़ भूमि का स्वामित्व जैसे-जैसे विकासकर्ता कम्पनी को प्राप्त होता जायेगा उसी क्रम में यह भूमि प्राधिकरण के पक्ष में स्वतः बन्धक मानी जायेगी। इस हेतु दिए गए बन्धक पत्र दिनांक 10.10.2013 का अनुपालन करना होगा। बन्धक रखी गई 25 प्रतिशत भूमि के बन्धक विलेख का पंजीकृत कराने के सम्बन्ध में प्रकरण शासन को सन्दर्भित है जिसके सम्बन्ध में शासन का जो भी निर्णय/निर्देश होगा वह विकासकर्ता को मान्य होगा तथा शासन के निर्णय के 15 दिन के अन्दर तदनुसार कार्यवाही करते हुए अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। इस हेतु आप द्वारा पूर्व में दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 29.10.2011 का पालन करना होगा। बन्धक रखी गयी भूमि बन्धक से मुक्त होने के उपरान्त ही विक्रय की जा सकेंगी।
15. बन्धक रखी गयी भूमि में से 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि को शासन की अपेक्षानुसार रख-रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए परफारमेन्स गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा प्राधिकरण के मध्य ज्वाइंट वेंचर हेतु अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्ज 'एस्को एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये जायेंगे तथा ज्वाइंट वेंचर द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जायेगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए।
16. विद्युत-आपूर्ति यू0पी0पी0सी0एल0 से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है, जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति/अनुमति प्राप्त करनी होगी तथा विद्युत आपूर्ति हेतु उत्तर प्रदेश विद्युत पावर कारपोरेशन लि. को निशुल्क भूमि उपलब्ध करानी होगी एवं वांछित क्षमता के प्रवर्तक आदि स्वयं लगाने होंगे।
17. प्रस्तावित ले-आउट प्लान में सम्मिलित अन्य के स्वामित्व की भूमि, जिसका स्वामित्व व कब्जा विकासकर्ता के पास नहीं है, का विकास कार्य करने एवं सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय/अध्यापित करने के पश्चात ही होगा तब तक अन्य के स्वामित्व की भूमि पर केवल लैण्ड यूज तथा अवशेष विकासकर्ता के स्वामित्व वाली भूमि पर ही मानचित्र अनुमन्य किया जायेगा।
18. निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात विकास प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
19. तलपट मानचित्र में प्रस्तावित समस्त भूखण्डों का नियमानुसार भवन मानचित्र प्राधिकरण से अलग से स्वीकृत कराने होंगे। जिस पर तत्समय प्रचलित भवन उपविधि के नियम लागू होंगे।

mo

20. वर्षा जल संचयन हेतु नियमानुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान करना होगा तथा रेन वाटर हेतु प्रस्तावित स्ट्रक्चर्स की प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोज्यालोजी के आधार पर उपयुक्तता के सम्बन्ध में सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भूजल विभाग से अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
21. 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।
22. पोटैबल वाटर हेतु सक्षम अधिकारी का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
23. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन आदि के लिये आरक्षित भूमि निःशुल्क उपलब्ध करानी होगी। इस निष्पादित अनुबन्ध की शर्तों का अनुपालन करना होगा।
24. विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं पूर्व निर्धारित मानकों के अनुसार विकसित/निर्मित कर उपलब्ध कराये जाने वाले भूखण्डों/ भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के लाभार्थियों को उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जाएगा। इसके अतिरिक्त शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षानुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्यों/ निर्माण कार्यों के साथ-साथ ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा।
25. प्रथम चरण में 717.94 एकड़ भूमि पर पुनःरीक्षित तलपट मानचित्र के कारण 717.94 एकड़ भूमि के पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान मानचित्र संख्या 352/जोन-2/2011-12 दिनांक 05.11.2011 की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी।
26. अन्य की भूमि हेतु पहुँच मार्ग बाधित नहीं किया जायेगा।
27. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य वाह्य विकास यथा महायोजना मार्गों आदि का लाभ यदि विकासकर्ता को होता है तो उसका समानुपातिक मूल्य शासन/गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मांगे जाने पर 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण को देय होगा।
28. विकासकर्ता को योजना के अन्तर्गत आने वाले ग्रामों की विकास योजना बनाकर अन्य विकास कार्यों के साथ-साथ पर्ट चार्ट में अंकित टाइम शेडयूल एवं शासनादेश के अनुसार करना होगा।
29. टाउनशिप/कालोनियों में एस.टी.पी./म्युनिसिपल सॉलिड वेस्ट का निस्तारण योजनाबद्ध रूप से कराए जाने विषयक पर्यावरण विभाग के शासनादेश संख्या-3333/55-पर्या./2008, दिनांक 29 सितम्बर, 2008 के अनुपालन में उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से सहमति/अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा, तथा प्रस्तावित टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।
30. योजनान्तर्गत गुजर रही गैस पाईप लाईन हेतु इण्डियन ऑयल कारपोरेशन एवं गेल से तथा सिंचाई विभाग के नियंत्रणाधीन भूमि के सम्बन्ध में सिंचाई विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त करनी होगी।
31. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पैरीफेरियल एक्सप्रेस वे पर दर्शाये गये दो अण्डर पासों के एलाइनमेंट व चौड़ाई को एन.एच.ए.आई. के प्रस्तावित एलाइनमेंट के अनुरूप दर्शाते हुए उक्त हेतु एवं योजना हेतु एन.एच.ए.आई. से अनापत्ति प्राप्त करनी होगी तथा उक्त अण्डरपासों की निर्माण की लागत विकासकर्ता को वहन करनी होगी।
32. योजनान्तर्गत अवशेष भूमि क्रय करने के उपरान्त सम्पूर्ण योजना के तलपट मानचित्र की सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राधिकरण से प्राप्त करना होगा।

33. भविष्य में यदि प्राधिकरण द्वारा कोई बढ़ा हुआ शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क मांगा जाता है तो वह विकासकर्ता का जमा कराना होगा तथा इस हेतु दी गई सहमति का पालन करना होगा।
34. पेय जल की उपलब्धता एवं गुणवत्ता सम्बन्धी अभिलेख प्रस्तुत करने होंगे।
35. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाइन को जल निगम के मानकों के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।
36. योजनान्तर्गत समस्त निर्माण/विकास कार्यों के साथ-साथ एल.आई.जी./ई.डब्ल्यू.एस. तथा सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/निर्माण भी अन्य ग्रुप हाउसिंग भवनों की स्वीकृत के साथ-साथ समानुपातिक रूप से स्वीकृत कराकर आरम्भ करना होगा। ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों के निर्माण हेतु योजना में अलग से प्रस्तावित भूखण्डों के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डों पर वांछित ईकाइयों की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करनी होगी।
37. समस्त अवस्थापना सुविधाओं हेतु समस्त विकास/निर्माण कार्य पी.डब्लू.डी., यू.पी.पी.सी.एल., भवन उपविधि-2008, एन.बी.सी एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थल पर कराये जाने होंगे। समस्त विकास/निर्माण कार्यों की गुणवत्ता की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
38. योजनान्तर्गत किसी प्रकार के वाद-विवाद का समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा।
39. विकासकर्ता को मेट्रो सेस के सम्बन्ध में शासन के निर्देशों का अनुपालन करना होगा तथा इस हेतु दी गई अण्डरटैकिंग दिनांक 10.10.13 का अनुपालन करना होगा।
40. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।
41. बढ़ी हुई जनसंख्या के अनुसार सॉलिड वेस्ट निस्तारण स्थल (डम्पिंग यार्ड) हेतु आवश्यक क्षेत्रफल की व्यवस्था विकासकर्ता को करनी होगी तथा इस सम्बन्ध में दी गई अण्डरटैकिंग दिनांक 10.10.13 का अनुपालन करना होगा।
42. पूर्व अनुमोदित डी0पी0आर0/तलपट मानचित्र की स्वीकृति के क्रम में विकासकर्ता द्वारा स्थल पर किये गये विकास कार्यों के क्रम में यदि भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय/विकास किया गया है एवं तलपट मानचित्र में उन भूखण्डों की स्थिति एवं उपयोगिता में परिवर्तन/संशोधन हो रहा है तो विकासकर्ता का उनको समायोजन करने का दायित्व होगा तथा भूखण्ड हस्तान्तरण न करने तथा अपार्टमेन्ट एक्ट का उल्लंघन न करने सम्बन्धी प्रस्तुत शपथपत्र दिनांक 04.09.13 का पालन करना होगा। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
43. प्रश्नगत मानचित्र के अन्तर्गत निहित ग्राम समाज/सरकारी भूमि का जब तक विधिवत पुर्नग्रहण नहीं हो जाता है तब तक विकासकर्ता उसे यथावत रखेगा। जिसका पूर्ण स्वामित्व नगर निगम/सिंचाई विभाग/जिलाधिकारी गाजियाबाद का होगा तथा उक्त भूमि पर कोई निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।
44. लेबर सेस के मद में निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि उपकर निर्धारण अधिकारी/उपकर संग्राहक एवं अपर श्रमायुक्त, गाजियाबाद के कार्यालय में सीधे जमा करना होगा।
45. तलपट मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त समस्त भूखण्डों का नियमानुसार भवन मानचित्र प्राधिकरण से अलग से स्वीकृत कराने होंगे जिसपर तत्समय प्रचलित भवन उपविधि के नियम लागू होंगे।
46. योजनान्तर्गत स्थित विद्यमान मार्गों को वैकल्पिक मार्ग की व्यवस्था होने तक बाधित नहीं किया जायेगा। इस हेतु दी गई सहमति का पालन करना होगा।

47. योजनान्तर्गत विकासकर्ता द्वारा कय की गई समस्त भूमि एकजाई रूप में उपलब्ध न होने के कारण कई स्थानों पर कनेक्टिविटी उपलब्ध नहीं है। अतः कनेक्टिविटी प्राप्त होने तक ऐसी भूमि पर सृजित भूखण्डों का निस्तारित नहीं करने के सम्बन्ध में दी गई सहमति/अण्डरटेकिंग दिनांक 10.10.2013 का पालन करना होगा।
48. सर्विस ड्राइंग एवं डिजाईन के सम्बन्ध में मुख्य अभियन्ता गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिये जाने वाले निर्देशों/सुझावों का पालन करना होगा।
49. विद्युत नियमों के अनुसार सुरक्षित दूरी छोड़कर ही निर्माण कार्य करना होगा।
50. स्थल पर एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर स्वीकृत मानचित्र की सं० व दिनांक लिखना अनिवार्य होगा।

उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

संलग्नक :-

1. स्वीकृत मानचित्र।
2. डवलपमेंट एग्रीमेन्ट की एक मूल प्रति।


 मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक
 गा०वि०प्रा०

पत्रांक : एम.पी./2013-14

दिनांक

प्रतिलिपि:-

1. प्रवर्तन खण्ड को स्वीकृति मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।


 मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक
 गा०वि०प्रा०