कार्यालयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
(मानचित्र स्वीकृति पत्र)

पत्रांक 66 /मा.प्लान/जोन–1/15 दिनाँक : 19-8-15

मै. बाँके बिहारी इन्फाहोम प्रा.लि.
डायरेक्टर श्री राजीव अग्रवाल,
8/54, राज नगर
गाजियाबाद।

आपके प्रार्थना पत्र दिनाँक 01.10.14 के संदर्भ में खसरा सं. 962मि. ग्राम नूरनगर गाजियाबाद पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र सं.–373/जोन–1/जी.एच./14–15, की उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनाँक 13.04.15 को निम्नलिखित शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की गयी है :–

1. यह मानचित्र स्वीकृति से केवल पाँच वर्ष तक वैध है।
2. मानचित्रों की इस स्वीकृत सम्बन्धित किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर पालिका, जी.डी.ए.) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नही होता है।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
4. जो भूमि विकास कार्य के उपयुक्त नही होगी उसे शासन अथवा किसी स्थानीय निकाय/प्राधिकरण विकास करने की कोई जिम्मेदारी नहीं है।
5. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर कोई निर्माण नही किया जायेगा।
6. सडक 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।
7. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि मौके पर कभी भी जाँच 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।
8. 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 वह शर्त भी मान्य होगी।
9. सडक पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
10. सुपरविजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
11. पक्ष द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्रों का पालन सुनिश्चित करना होगा।
12. पर्यावरण की दृष्टि से उ.प्र. राज्य व नीति अधिनियम के अन्तर्गत कम से कम प्रत्येक हेक्टेयर 50 पेड लगाना अनिवार्य होगे।
13. स्वीकृत मानचित्र इसके साथ संलग्न है भवन कार्य समाप्त होने के एक माह के अन्दर निर्धारित प्रारूप में कार्य पूरा होने के प्रमाण–पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र देना होगा तथा बिना आज्ञा व प्रमाण–पत्र लिये भवन को प्रयोग में न लायें।
14. 300 वर्गमी. या उससे अधिक क्षेत्रफल के नवनिर्मित होने वाले समस्त प्रकृति के भवनों में रूफ टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करना अनिवार्य है।
15. 12.00 मी. से अधिक ऊँचे समस्त प्रकृति के भवन तथा समस्त अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों में नियमानुसार भूकम्परोधी व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
16. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं आपका होगा तथा आप द्वारा संरचना सुरक्षा एवं भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
17. भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूर्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं सम्पूर्ति प्रमाण–पत्र से पूर्व रैन वाटर हार्वेस्टिंग एवं समस्त विकास कार्य पूर्ण करानें होंगे।
18. निर्धारित 30.00 मी. मार्ग में विस्तार हेतु स्थल पर रोड के भाग को छोडते हुए निर्माण/विकास कार्य किया जायेगा। बाउण्ड्री वाल का निर्माण रोड वाइडेनिंग की भूमि के बाद किया जायेगा।
19. 15 प्रतिशत आवश्यक ग्रीन जन सामान्य हेतु छोडना होगा।
20. भू–स्वामित्व की समस्त जिम्मेदारी आपकी होगी। किसी वाद/विवाद की स्थिति में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा तथा तहसील एवं नगर निगम की संयुक्त टीम द्वारा भूमि चिन्हित कराकर ही निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जायेगा।
21. उक्त क्षेत्र में 75 प्रतिशत बाहय विकास शुल्क जमा होने के उपरान्त ही प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य करायें जायेंगे।
22. नाली, चकरोड, ग्राम समाज व निगम/सरकारी भूमि पर कोई निर्माण कार्य/विकास कार्य नहीं किया जायेगा।
23. अतिरिक्त शर्तें स्वीकृति मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चस्पा है, जिनका अनुपालन अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करना होगा।

संलग्नक : 1. एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक
गा.वि.प्रा., गाजियाबाद

पत्रांक : एमपी/ दिनाँक /
प्रतिलिपि : प्रवर्तन खण्ड को स्वीकृत मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक

अतिरिक्त शर्तें :–

1. फायर विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत करने पर ही मानचित्र निर्गत किया जायेगा। फायर विभाग द्वारा जारी एन.ओ.सी. का पालन करना होगा एवं फायर विभाग द्वारा पूर्णता सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्राप्त करने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
2. भवन का उपयोग पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही किया जायेगा।
3. नगर निगम की भूमि एक जगह एकजाई करके चकरोड के किनारे छोडी गयी है, जिसके सम्बन्ध में नगर निगम/तहसीलदार से अनापत्ति एवं भूमि का हस्तान्तरण करवाना होगा, तब तक नगर निगम भूमि से प्रभावित भाग पर निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
4. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्रॉइंग के अनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इजींनियर की देखरेख में कराना होगा। भूकम्परोधी व्यवस्था के सम्बन्ध में शासन के निर्गत आदेशों, संख्या 570/9–आ–1–2001–भूकम्परोधी/2001 (आ.ब)दिनाँक 03.02.01, 772/9–आ–1–2001–भूकम्परोधी/2001(आ.ब.) दिनाँक 13.02.01 तथा शासनादेश संख्या 3751/9–आ–1–1–भूकम्परोधी/2001 (आ.ब) दिनाँक 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, अनुबन्धित किया जायेगा। पर्यवेक्षण में वह विशेष रुप 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 अनुरुप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।
   (ख) भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रिट, ईंटें, कोर्स सैन्ड एवं मार्टर तथा कंकरीट 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 सके।
   (ग) 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 वरन् निर्माणकर्ता व उसके सहायक क्रिमिनल शिथिल की परिधि में माने जायेंगे व तदनुसार कानूनी कार्यवाही भी की जा सकेगी।
   (घ) कार्यस्थल पर स्थान पर 4 फुट X 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का न आर्किटैक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाईन इंजीनियर एवं सुपरविजन इंजीनियर का नाम इस प्रकार उल्लेखित होगा कि भवन से लगे मुख्य मार्ग से ही उस 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 संस्तुतियाँ
   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 आर्किटैक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसिज डिटेल इत्यादि शामिल रहेंगे
   5. भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एन्ड पी. का विवरण
   6. साईट इंजीनियर इन्सपैक्शन रिर्पोट रजिस्टर
   7. सामग्री परीक्षण रिर्पोट एवं सम्बन्धित रजिस्टर
5. स्थल पर कम से कम 20 प्रतिशत भाग ग्रीनरी के रूप में रखना होगा तथा 50 वृक्ष प्रति हेक्टेयर की दर से रोपित करना होगा।
6. रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था का प्राविधान भवन की फिनिशिंग का कार्य से पहले पूर्ण कराना होगा।
7. सोलर वाटर हीटिंग इक्यूपमेन्ट सिस्टम का प्राविधान बी.आई.एस. कोड के अनुसार एवं शासन द्वारा जारी शासनादेश के अनुरूप करना होगा।
8. विभिन्न विभागों से प्राप्त अनापत्ति में अंकित शर्तों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
9. रोड वाइडेनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य न होगा तथा बाउन्ड्रीवाल रोड वाइडनिंग के उपरान्त बनानी होगी।

JE

AE

10. हिन्डन एयरपोर्स एवं पर्यावरण विभाग की अनापत्ति दिये गये शपथ–पत्र के अनुसार समय के अन्तर्गत प्रस्तुत करना होगा।
11. प्रश्नगत सम्पूर्ण क्षेत्र द्वारा बाहय विकास शुल्क के मद में 75 प्रतिशत धनराशि प्राप्त की दशा में ही इस क्षेत्र में बाहय विकास कराने सम्भव होंगे तथा आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं कराने होंगे।
12. 15 प्रतिशत पार्क जन सामान्य हेतु खुला रखना होगा।
13. आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वंय करने होगें, तथा सीवर डिस्पोजल की व्यवस्था हेतु ट्रीटमेन्ट प्लान्ट स्वंय निर्मित करना होगा।
14. भू–गर्भ जल उपयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति स्वंय प्राप्त करना होगा, सम्बन्धित विभाग से विवाद या आपत्ति होने की स्थिति में पक्ष स्वंय जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
15. कूडा निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
16. रिसाइकिलिंग ऑफ वाटर का नियमानुसार प्राविधान करना होगा।
17. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
18. विद्युत व्यवस्था हेतु उ0प्र0 पावर कारपोरेशन से स्वय कनैक्शन प्राप्त करना होगा।
19. नियमानुसार दर्शित पार्किंग स्थल पर ही पार्किंग करनी होगी, सडक पर पार्किंग अनुमन्य नही होगी। पार्किंग का 10 प्रतिशत visitors parking के रूप में आरक्षित करना होगा।
20. अन्दर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा, अन्य उपयोग की दशा में दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
21. मानचित्र स्वीकृति, भू–स्वामित्व को प्रभावित नही करेगी। भू–स्वामित्व सम्बन्धी वाद विवाद होने तथा सरकारी भूमि पाये जाने की स्थिति में पक्ष स्वंय जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
22. भविष्य में कोई बढा हुआ विकास शुल्क या अन्य किसी शुल्क की माँग की जाती है तो उसे पक्ष को जमा कराना होगा।
23. विभिन्न मदो में प्राधिकरण में जमा की जाने वाली धनराशि को जमा किये जाने का उत्तरदायित्व आवेदक का होगा, अन्यथा प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार की जाने वाली कार्यवाही को मानना होगा।
24. नियमानुसार इलेक्ट्रिक बसबार, विकलांगो के लिए रैम्प, पोस्ट बाक्स आदि का प्राविधान करना होगा।
25. नाली एवं चकरोड सरकारी भूमि के बदले एकजाई करके छोडी गयी भूमि की तबादले की कार्यवाही सक्षम अधिकारी/जिलाधिकारी से करानी होगी।
26. सुविधाजनक दुकानों का निर्माण आवश्यक रूप से करना होगा।
27. अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 के अन्तर्गत नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
28. निर्माण के समय यदि कोई दुर्घटना, जान–माल की हानि होती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
29. स्थल पर निर्माण के समय लेबर हेतु जन सुविधाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करना होगा।
30. लेबर सेस निर्माण लागत का 1 प्रतिशत जमा करना होगा, विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस के मद में यदि कोई धनराशि जमा की गयी होगी तो उसे नियमानुसार समायोजित करते हुए अवशेष धनराशि जमा करनी होगी। लेबर सैस की गणना चीफ इन्कम टैक्स कमीशनर द्वारा पंजीकृत आंकलनकर्ता द्वारा किये जाने पर यदि शुल्क परिवर्तित होता है, तो परिवर्तित गणनानुसार शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमा करना होगा।

बाहय विकास शुल्क, अतिरिक्त विकास शुल्क एवं बढे एफएआर शुल्क की धनराशि बकाया 75 प्रतिशत राशि तीन छमाही किश्तों में 16.75 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से निम्नानुसार देय होंगी :–

क्र. सं.	देय तिथि	मूलधन	ब्याज 16.75	कुल धनराशि
1	3.10.15	रू. 16,99,360.00	रू. 4,26,965.00	रू. 21,26,325.00
2	3.04.16	रू. 16,99,360.00	रू. 2,84,643.00	रू. 19,84,003.00
3	3.10.16	रू. 16,99,360.00	रू. 1,42,322.00	रू. 18,41,682.00

निर्धारित तिथि पर किश्त का भुगतान न करने पर नियमानुसार 19.75 दण्ड ब्याज भी देय होगा।

अवर अभियन्ता

सहायक अभियन्ता