



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

पत्रांक : 288/2015/2016

दिनांक : 11.12.2015

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मै. एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा.लि. (कन्सांशियम)

8-सी, हंसालय,

15, बाराखम्बा रोड,

नई दिल्ली

कृपया ग्राग शाहपुर बम्हैटा में इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत आप द्वारा मानचित्र पत्रावली संख्या 1106/ई.एच.ए./ ले-आउट/10-11 दिनांक 06.10.10 द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित तलपट मानचित्र की स्वीकृति दिनांक 29.11.10 को उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रदान की गयी है। तलपट मानचित्र के सम्बन्ध में निम्नलिखित प्रतिबन्ध शर्त आपको मान्य होंगी।

1. तलपट मानचित्र की वैधता दिनांक 28.11.2015 तक है। किन्तु पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट प्लान दिनांक 17.02.07 में निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण करने होंगे।
2. मानचित्रों को इस स्वीकृति से सम्बन्धित किसी भी शासकीय विभाग, स्थानीय निकाय (जैसे-नगर निगम, जी.डी.ए.) 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. स्वीकृत मानचित्र का एक सेट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि मौके पर कभी भी जांच की जा सके। समस्त निर्माण/ विकास कार्य स्वीकृत मानचित्रों, स्पेसिफिकेशन तथा अनुमोदित डी.पी.आर. के अनुसार ही करना होगा।
5. 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 शर्तें भी मान्य होंगी।
6. 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।
7. निर्माण के सम्बन्ध में प्रस्तुत शपथ-पत्र दिनांक 27.09.10 का पालन करना होगा।
8. मानचित्र में प्रदर्शित केवल आपके स्वामित्व की 169.312 एकड़ भूमि पर ही मानचित्र की स्वीकृति दी जा रही है भू-स्वामित्व हेतु प्रस्तुत साक्ष्य के विपरीत यदि कोई तथ्य पाया जाता है तो मानचित्र की स्वीकृति स्वतः समाप्त मानी जायेगी।
9. भू-स्वामित्व वाली जिस भूमि का दाखिल खारिज बकाया है उस भू-स्वामित्व वाली भूमि को दाखिल खारिज कराकर तीन माह के अन्दर मूल विकासकर्ता कम्पनी के नाम अनिवार्य रूप से ट्रांसफर कराकर अभिलेख प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
10. मातृभूमि में शासन द्वारा समय समय पर जारी निर्देशों का पालन करना होगा।
11. स्वामित्वहीन भूमि के अतिरिक्त अवशेष/ अतिरिक्त भूमि क्रय करने पर वांछित शुल्क अलग से देना होगा।
12. योजना में यदि शमशान/ कब्रिस्तान / पूजा/ तालाब इत्यादि की कोई भूमि पड़ती है तो उसे यथावत रखना होगा। जब तक कि उसका विधिवत पुनर्ग्रहण नहीं हो जाता।

राजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक व बाह्य विकास कार्य निर्धारित मानको एवं विशिष्टियों के अनुसार अपनी लागत पर विकासकर्ता को स्वयं कराने होंगे। परन्तु परियोजना क्रियान्वयन की अवधि में शासकीय अभिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं यथा-बन्धा निर्माण, रस्ते, रात, पल्वाई, जल, बिजली आदि जिनका सीधा लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, को समानुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।

मान्यता के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन आदि के लिये आरक्षित भूमि निम्न प्रकार उपलब्ध करानी होगी।

मान्यता के अन्तर्गत मान्यता प्राप्त भूमि/भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं निर्धारित मानको के अनुसार विकसित / निर्मित कर उपलब्ध कराये जाएंगे। इन भूखण्ड/भवन का आवंटन उक्त आय वर्गों के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जायेगा।

प्रश्नगत मानचित्र के अन्तर्गत ग्राम समाज/सरकारी भूमि का क्षेत्रफल 3.48 एकड़ है, जिसके पुनर्ग्रहण हेतु विकासकर्ता को प्रस्ताव प्रस्तुत करना होगा। जब तक विधिवत पुनर्ग्रहण 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।

इन्दौरगंज टाउनशिप मालिसी के अनुसार राजनान्तर्गत आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों की पूर्णता हेतु पुनर्ग्रहण में प्राधिकरण ने प्रस्तुत रुपये 17.30 करोड़ की बैंक गारन्टी वैधता अवधि निर्धारित अवधि में बढ़वाणी होगी।

विकास कार्य पूर्ण होने के पश्चात् सम्पूति प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा एवं योजना को रख-रखाव हेतु नियमानुसार नगर निगम, गाजियाबाद को हस्तान्तरित करना होगा। हस्तान्तरित होने तक योजना को समुचित रूप से एवं सतत आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा प्राधिकरण के मध्य ज्वाइंट वेचर हेतु अनुबंध निष्पादित किया जायेगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली अनुसूचित अनुदान की वसूली तथा जापेक यूजर चार्ज "एस्को एकाउंट" में जमा किए जायेंगे। प्राधिकरण की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किए जायेंगे तथा ज्वाइंट वेचर द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि इन खर्चानों हेतु एकत्रित राजश्व अनुमत्य कार्यों पर ही व्यय की जाए।

मान्यता में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य बाह्य विकास यथा गहायोजना मार्गों आदि का लाभ यदि विकासकर्ता को होता है तो उसका समानुपातिक मूल्य शासन/गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मार्ग आने पर 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण को देय होगा।

विकासकर्ता की योजना के अन्तर्गत आने वाले ग्रामों का विकास शासनादेश के अनुसार विकासकर्ता को करना होगा।

मान्यतागत अवशेष भूमि का उपयोग के उपरान्त सम्पूर्ण योजना का तलपट मानचित्र अन्तिम रूप से स्वीकृत कराया जायेगा जिस हेतु देय शुल्क तत्समय प्रभावी नियमों एवं शर्तों के अधीन देय होंगे।

विकासकर्ता को इस अवशेष की अप्रुपर्टेज देनी होगी की वह शेष भूमि अर्जित करने के उपरान्त सभी अवस्थापना सुविधाओं को विकसित करने के उपरान्त ही भूखण्डों/भवनों का हस्तान्तरण करेगा।

अनाजित भूमि अथवा अन्य के स्वामित्व की भूमि पर किसी भी प्रकार के विकास/निर्माण की अनुमति नहीं दी जायेगी।

यह योजना 13.02.07 की सभी शर्तों का पालन करनी होगी।

मेन्टर वाउण्ड वाटर बोर्ड सिंचाई विभाग, नगर निगम, एन.एच.ए.आई., पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार से अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी।

26. तलपट मानचित्र स्वीकृति उपरान्त समस्त भूखण्डों का नियमानुसार भवन मानचित्र प्राधिकरण से अलग से स्वीकृत कराने होंगे। जिस पर तत्समय प्रचलित भवन उपविधि के प्राविधान तथा शुल्क लागू होंगे।
27. कनैक्टिविटी शुल्क की मद में आपसे अनुरोध पर जमा की गयी रूपये 1,00,00,000/- की धनराशि उपायक्षा मांगेद्वारा प्रदत्त स्वीकृति के क्रम में प्राधिकरण में सियोरिटी के रूप में जमा रहेगी तथा उक्त का समायोजन अन्त में किया जायेगा। सड़कों, डम्पिंग ग्राउण्ड अथवा अन्य विकास कार्य हेतु धनराशि मांगे जाने पर उक्त धनराशि आपको मांग पत्र जारी होने के तीस दिन के अन्दर प्राधिकरण को जमा करना होगा। इसके अतिरिक्त भविष्य में यदि प्राधिकरण द्वारा कोई बढ़ा हुआ शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क मांगा जाता है तो वह विकासकर्ता को जमा करना होगा।
28. योजनान्तर्गत स्थित गैस पाइप लाइन के सम्बन्ध में गेल (Gail) द्वारा प्रदत्त अनापत्ति का पालन करना होगा।
29. पूर्व स्वीकृति के क्रम में यदि विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड / परिसम्पत्तियों का अन्तरण / विक्रय / विकास किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र में उनका मानचित्र में भू-उपयोग परिवर्तन हो रहा है तो उसका समायोजन विकासकर्ता को करना होगा। इस सम्बन्ध में दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 29.10.10 का पालन करना होगा।
30. जो भूमि विकासकर्ता के कब्जे में नहीं है उस पर विकास कार्य करने एवं सम्पत्ति क्रय-विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय करने के पश्चात होगा।
31. भवन उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.4.1 की क्रम संख्या 7, के अनुसार क्रीड़ा क्रियाओं हेतु वांछित स्थलों का प्राविधान ओपन स्पेस/ग्रीन में करना होगा। इस सम्बन्ध में दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 29.10.10 का पालन करना होगा।
32. भू-स्वामित्व तथा भूमि वाद-विवाद के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नहीं होगी। माननीय उच्चतम/उच्च/सक्षम न्यायालय में विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जायेगी। जिस पर किसी भी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
33. ई.डब्ल्यू.एस., एल.आई.जी. एवं गुप हाउसिंग के प्रस्तावित भूखण्डों में सर्वप्रथम एल.आई.जी., ई.डब्ल्यू.एस. भवनों की वांछित संख्या की स्वीकृति के उपरान्त अवशेष भाग पर आवासीय भवनों के निर्माण की अनुमति दी जायेगी।
34. योजना में पहुँच मार्ग हेतु प्रस्तावित विभिन्न मार्गों की भूमि स्वयं क्रय कर विकसित करने के सम्बन्ध में विकासकर्ता को उनके द्वारा दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 04.12.10 का पालन करना होगा।
35. निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण करने के पश्चात विकास प्राधिकरण से सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
36. तलपट मानचित्र के अन्तर्गत विभिन्न हैराकी की सड़कों पर बन रहे जंक्शन की डिजाइन एवं स्पेसिंग भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.3 के अनुसार सुनिश्चित करनी होगी।
37. विकासकर्ता को पूर्व में मेट्रो सेस के सम्बन्ध में दी गयी अण्डरटेकिंग / सियोरिटी बॉण्ड की शर्तों का अनुपालन करना होगा।
38. सी.बी.एस.ई., शिक्षा विभाग/विश्वविद्यालय/उच्च शिक्षा विभाग अन्य किसी बोर्ड द्वारा शैक्षिक उपयोग हेतु नर्सरी से लेकर इण्टर कॉलेज तक की शिक्षा हेतु आवश्यक क्षेत्रफल के सम्बन्ध में निर्धारित मानकों का प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा तथा तदनुसार आवश्यक क्षेत्रफल को योजना में समाविष्ट करने के सम्बन्ध में दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 29.10.10 का पालन करना होगा।
39. एच.टी.लाइन के नीचे अथवा इससे प्रभावित भूमि में किसी प्रकार का निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।
40. पर्याप्त जल की उपलब्धता एवं गुणवत्ता सम्बन्धी अभिलेख प्रस्तुत करने होंगे।

41. अवस्थापना सुविधाओं हेतु प्रस्तुत सर्विस प्लान एवं डिजाइन का एक सेट अभियंत्रण अनुभाग को प्रेषित किया जा रहा है, यदि उनके द्वारा कोई संशोधन अथवा सुझाव प्रस्तावित किया जाता है तो तदनुसार संशोधित सर्विस प्लान प्रस्तुत करने होंगे।
42. गुप्त हाउसिंग के मानचित्र स्वीकृत कराते समय आवासीय इकाइयों में स्पोर्ट्स फैसिलिटी का प्राविधान दर्शाना होगा।
43. रैन वाटर हार्वैस्टिंग सिस्टम को मानचित्र में दर्शाये गये स्थलों पर अनिवार्य रूप से निर्धारित मानकों के अनुसार निर्मित करना होगा।
44. विद्युत सब स्टेशन के लिए आवश्यक क्षेत्रफल यू.पी.पी.सी.एल. के द्वारा निर्धारित नार्म्स के अनुसार उपलब्ध कराना होगा। विद्युत कनेक्शन स्वयं प्राप्त करना होगा इसमें प्राधिकरण की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी। इस सम्बन्ध में दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 29.10.10 का पालन करना होगा।
45. एम.टी.पी. के क्षेत्रफल, क्षमता एवं डिजाइन को सर्विस प्लान में दर्शाते हुए इसके मानकों को जल निगम से प्राप्त कर योजनान्तर्गत स्थापित करना होगा। इस सम्बन्ध में दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 29.10.10 का पालन करना होगा।
46. आर.डब्ल्यू.ए. एवं विकासकर्ता के मध्य वाद-बिवाद की स्थिति में समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा।
47. उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

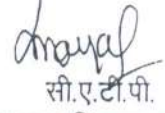
संलग्नक:-

1. एक सेट स्वीकृत मानचित्र।

प्रत्येक-

प्रतिलिपि:

1. प्रकल्प समूह को स्वीकृत मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।



सी.ए.टी.पी.

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

दिनांक:

सी.ए.टी.पी.

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण