



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 579/M.P/2014

दिनांक : 20-02-14

मानचित्र संख्या : 573/जोन-4/2012-13

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मै. लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा. लि.
सी-22, आर.डी.सी. राजनगर
गाजियाबाद।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा मानचित्र पत्रवली संख्या-573/जोन-4/2012-13 दिनांक 05.11.12 के माध्यम से इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 76/ई.एच.ए./ले-आउट/2011-12 दिनांक 07.06.12 में दर्शित भूखण्ड संख्या-पी-1 ग्राम महारौली, तहसील व जिला गाजियाबाद के अन्तर्गत अपने स्वामित्वाधीन 74,763.97 वर्ग मी. भूमि पर क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित प्रस्तुत मानचित्र पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 17.02.14 को निम्नलिखित शर्तों एवं 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 लाइन 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 सके 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 शर्तों 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 30.10.2012 एवं वचन बद्धता दिनांक 17.02.14 का पालन करना होगा।
11. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति 21.05.05 के अनुसार एवं शासनादेश दिनांक 28.11.06 के क्रम में समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मै. लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा.लि. का है जो कि निर्धारित मानकों 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, मेंट्रो आदि जिनका लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कम्पनी द्वारा वहन की जायेगी।

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों की पूर्णता हेतु रु. 5.90 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय प्राधिकरण में जमा की गयी है, जिसमे से रु0 5.50 करोड की बैंक गारण्टी की वैधता अवधि दिनांक 20.09.15 तक एवं रु0 0.40 करोड की बैंक गारण्टी की वैधता अवधि दिनांक 19.04.14 तक है जिसकी वैधता अवधि बढ़वानी होगी।

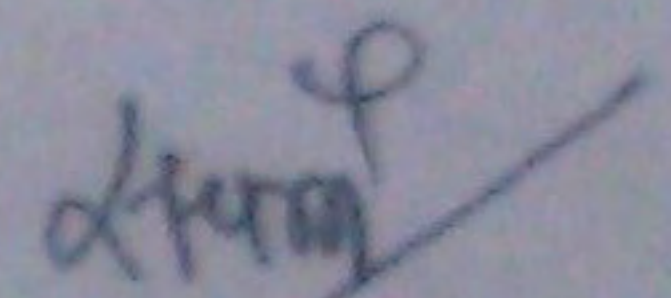
12. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य बाह्य विकास का लाभ यदि विकासकर्ता को होता है तो उसका समानुपातिक मूल्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मांगे जाने पर 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण को देय होगा।
13. भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं सम्पूति प्रमाण पत्र से 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, बाह्य विकास/ आन्तरिक विकास का पूर्णता: प्रमाण पत्र, निर्माण भूकम्प विरोधी कराये जाने का प्रमाण पत्र सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्रस्तुत करनी होगी।
14. संदर्भित भूखण्ड में प्राविधानानुसार 100 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।
15. 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।
16. 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।
17. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राईंग स्ट्रक्चर इंजीनियर श्री बी.डी. शर्मा की प्रस्तुत की गई है जिसको आई.आई.टी. रुड़की के प्रोफेसर श्री वी0के0 गुप्ता से वेट करारकर वैटिंग सर्टिफिकेट दिनांक 30.10.13 का प्रस्तुत किया गया है, तदनुसार पुनरीक्षित ले-आउट 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.) दि. 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 व्यवस्थाएँ करने के लिए जो डिजाइन 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 रुकवाते हुए निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए सील भी किया जा सकेगा। ऐसे में न केवल पूर्णता: प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा बल्कि 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 डिटेल्स।
 - 4- अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राइंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल्स 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
18. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/ प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
19. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 द्वारा EWS/LIG हेतु निर्गत नीति विषयक शासनादेश सं० 3188/आठ-1-13-80 विविधा/2010 दिनांक 05.12.13 में प्रदत्त निर्देशों के क्रम में क्रय योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अनुमन्य समानुपातिक 900 इकाईयों के सापेक्ष 10% ई.डब्ल्यू.एस. एवं 10% एल.आई.जी भवनों का निर्माण योजनान्तर्गत करने सम्बन्धी दी गयी सहमति दिनांक 19.02.14 एवं वचनबद्धता दि० 19.02.14 का पालन करना होगा एवं नियत अवधि में इनके निर्माण को पूर्ण करना अनिवार्य होगा।
20. 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।
21. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग / निर्माण शमनीय नहीं होगा।
22. अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स-2011 का अनुपालन करना होगा।
23. अग्निशमन विभाग द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र व अनुमोदित मानचित्र दिनांक 21.09.13 की शर्तों /निर्देशों का पालन करना होगा।
24. आर.डब्ल्यू.ए. व बिल्डर्स के मध्य आपसी वाद विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी जिसका प्राधिकरण का कोई उत्तरदायी नहीं होगा।

25. पूर्व स्वीकृति/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 तथा प्रभावित प्लैट विक्रय न करने के सम्बन्ध में दिये गये शपथ पत्र दिनांक 17.02.14 का पालन करना होगा।
26. विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 10.04.2013 के क्रम में समस्त अवस्थापना सुविधाओं के अभिकल्पन व विकास का दायित्व विकासकर्ता का स्वयं का होगा तथा 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 कार्यों एवं गुणवत्ता की जिम्मेदारी विकासकर्ता की स्वयं की होगी।
27. संदर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।
28. शमन मानचित्र पत्र संख्या 140/प्रवर्तन खण्ड (जोन-4)/2013 दिनांक 26.06.13 में उल्लेखित समस्त शर्तों /प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
29. उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

संलग्नक: एक सैट स्वीकृत मानचित्र।



मुख्य नगर नियोजक

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद।

पत्रांक: /एम0पी0/573/जोन-4/2012-13

दिनांक:

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

मुख्य नगर नियोजक