



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

प्रेषक,

सहायक अभियन्ता,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

सेवा में,

मै० आदिनाथ प्रोबिल्ड (इण्डिया) प्रा०लि०
द्वारा डायरेक्टर, श्री अभय जैन,
57, किरण विहार
दिल्ली-92

संख्या... 36/001/P/2014

दिनांक... 21-5-14

विषय:-ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी के खसरा नम्बरान 520/1 व 525 के भू-भाग पर प्रस्तावित मानचित्र सं० 285/जोन-6/2012-13 दिनांक 11.09.12 के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी के उपरोक्त खसरा नम्बरान के भू-भाग 20134.24 वर्ग मी० पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 19.05.14 को निम्न शर्तों के आधीन प्रदान की गयी है:-

1. आपको को निरीक्षण शुल्क रू. 982926/- एवं बाह्य विकास शुल्क रू० 1,81,71,790/-, उपविभाजन शुल्क रू० 82,20,000.00, 1.5 से 2.5 एफ.ए.आर के अन्तर्गत क्रय योग्य एफ.ए.आर फार्मुला पर आधारित शुल्क रू० 4,48,48,800.00 प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।
2. आपको क्रय योग्य एफ.आर.शुल्क रू. 17,07,38,168/- प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।
3. आपको आन्तरिक विकास शुल्क के मद में धनांक रू० 61,59,740.00 की बैंक गारण्टी पूर्व में जमा बैंक गारण्टी के अतिरिक्त जमा करानी होगी।
4. आपको EWS/LIG भवनो के निर्माण हेतु परफोरमेन्स गारण्टी की धनराशि रू० 8,55,70,500.00 की बैंक गारण्टी जमा करानी होगी।
5. आपको भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि लेबर सैस की मद में यू.पी.बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वेलफेयर बोर्ड के खाता संख्या 50034297206, इलाहाबाद बैंक में जमा कराकर रसीद प्रस्तुत करनी होगी। जिसकी 20% धनराशि रुपये 23,32,885.00 का ड्राफ्ट मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करना होगा।
6. आपके द्वारा प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु रू. 2,00,000/- की जमानत राशि जमा करायी जानी है, जो कि भवन सम्पूति प्रमाण पत्र निर्गत करने के समय रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के निर्माण एवं यथोचित संचालन की पुष्टि होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।
7. 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 निरस्त माना जायेगा। किसी भी न्यायालय में विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जायेगी, जिस पर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
8. 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 किसी भी आवंटि को 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।

9. प्रश्नगत भूमि के अन्दर याद कोई नाला/नाला, चकरोड, ग्राम समाज/ सरकारी भूमि पायी जाती है तो उसको यथावत रखा जायेगा अथवा उसके क्षेत्रफल के बराबर अपने स्वामित्व वाली भूमि में एक तरफ एकजाई करके छोड़नी होगी जिसकी अनापत्ति नगर आयुक्त नगर निगम एवं जिलाधिकारी गाजियाबाद में प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा अन्तिम रूप से समायोजित करने हेतु नियमानुसार कार्यवाही कर विकास प्राधिकरण को सूचित करना होगा।

10. निर्धारित 30मी0/24मी0 महायोजना मार्गों में विस्तार हेतु स्थल पर रोड के भाग को छोड़ते हुए निर्माण/विकास कार्य किया जायेगा। बाउण्ड्रीवाल का निर्माण रोड वाईडनिंग की भूमि के बाद किया जायेगा।

11. 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

12. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं पक्ष का होगा तथा पक्ष द्वारा भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

13. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राइंग स्ट्रक्चर इंजीनियर श्रीमती आभा गुप्ता की प्रस्तुत की गई है जिसको आई.आई.टी. रूड़की के एसोसियेट प्रोफेसर श्री अनुपम चक्रवर्ती एवं असिस्टेंट प्रोफेसर श्री एम.ए. इकबाल से वैट कराकर वैटिंग सर्टिफिकेट दिनांक 09.11.13 व 08.01.14 का प्रस्तुत किया गया है, तदनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में कराना होगा एवं भूकम्परोधी व्यवस्था के सम्बन्ध में शासन के निर्गत आदेशों, संख्या 570/9-आ-1-2001-भूकम्परोधी/2001 (आ.ब.) दिनांक 03.02.01, 72/9-आ-1-2001- भूकम्परोधी /2001 (आ.ब.) दिनांक 13.02.01 तथा शा.सं. 3751/9-आ-1-1- भूकम्परोधी /2001 (आ.ब.) दि. 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 डिजाईन 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 सैंड 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 /आर्वांटियों 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 रूकवाते 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 शिथिलता की परिधि में माने जायेंगे व तदनुसार कानूनी कार्यवाही भी की जा सकेगी।

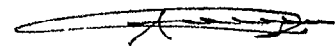
ड- कार्य स्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम, आर्किटेक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाईन इंजीनियर एवं सुपरवीजन इंजीनियर का नाम इस प्रकार उल्लिखित होगा कि भवन से लगे मुख्य मार्ग से ही उसे स्पष्ट पढ़ा जा सके। निर्माण कार्य से 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 ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल्स 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
14. 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 का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
15. मानचित्र की स्वीकृति विभिन्न विभागों द्वारा प्रदत्त अनापत्तियों के आधार पर दी गयी है। यदि आपत्ति पर कोई विवाद उत्पन्न होता है अथवा कोई विपरीत तथ्य पाये जाते हैं तो दी गयी स्वीकृति तत्तः निरस्त मानी जायेगी तथा विभिन्न विभागों द्वारा प्रदत्त अनापत्तियों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
16. मानचित्र में दर्शित 15 प्रतिशत पार्क/ग्रीन एरिया को यथावत रखना होगा, तथा इसका रख-रखाव का भी करना होगा।
17. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग / निर्माण शमनीय नहीं होगा।
18. पार्किंग का निर्माण मानचित्र में दर्शित ग्रिड के अनुरूप करना होगा एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पार्किंग प्लान ग्रिड सहित प्रस्तुत करना होगा।
19. आपके द्वारा दिये गये शपथ पत्र के अनुसार पार्किंग प्लान में दर्शित विजिटर्स पार्किंग को आवाटियों को नहीं दिया जायेगा अपितु यथावत रखना होगा तथा स्थल पर साईन बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा।
20. अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स-2011 का अनुपालन करना होगा।

21. अग्निशमन विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण पत्र आर-159/जे.डी./जे.ई.एन.-13(गा0बाद)/399 दिनांक 08.12.13 की शर्तों का अनुपालन करना होगा।
22. ड्राइव-वे की डिजाइन व एक्जिक्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनो के भार वहन क्षमता एवं आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।
23. स्थल पर निर्माण अभी प्रगति पर है अथवा पूर्ण नहीं है तथा पक्ष द्वारा दिये गये शपथ पत्र दिनांक 03.01.14 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का कोई निर्माण/फ्लैट्स न तो विक्रय किये गये है न ही इसमें कोई रिहायश है। उक्त के सम्बन्ध में समस्त उत्तरदायित्व पक्ष का होगा।
24. संदर्भित गुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।
25. आर.डब्ल्यू.ए. व बिल्डर्स के मध्य आपसी वाद/विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
26. पूर्व स्वीकृत मानचित्र के अतिरिक्त निर्माण स्वीकृत करने के उपरान्त तथा पार्क की स्थिति/संशोधन की स्वीकृति के उपरान्त स्थल पर आवंटी व बिल्डर के मध्य यदि कोई वाद/विवाद उत्पन्न होता है तो उसका पूर्ण उत्तरदायित्व स्वयं पक्ष का होगा, प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
27. स्थल पर शमन के अतिरिक्त पूर्व स्वीकृति के क्रम में निर्माण कार्य किया गया है/निर्माण किया जा रहा है जिसे पक्ष द्वारा शमन कराना होगा।
28. हिन्दन एरोड्रोम एवं पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
29. पूर्व स्वीकृत मानचित्र/शमन की समस्त शर्तों का अनुपालन करना होगा।

उपरोक्त शर्तों/औपचारिकताएं पत्र प्राप्ति के 15 दिन के अन्दर पूर्ण कराने का कष्ट करे।

भवदीय,



सहायक अभियन्ता
मास्टर प्लान, जोन-6