



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

प्रेषक,

सहायक अभियन्ता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

सेवा में,

मै.एस.एम.वी.एजेन्सीज प्रा.लि. (क-स्मा.)
8 सी-हॉसालय, 15 बाराखम्मा रोड,
नई दिल्ली-110001।

दिनांक 15.2.14

संख्या 523/मा.प्लान/2014

विषय- मानचित्र पत्रावली सं०-300/जोन-5/2013 दि. 12.08.13 के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया ग्राम-शाहपुर बम्हटा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत आप द्वारा उपरोक्त विषयक मानचित्र पत्रावली के माध्यम से दिनांक 05.02.2014 को प्रस्तुत संशोधित तलपट मानचित्र प्रस्ताव पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 12.02.14 को निम्न शर्तों के अधीन स्वीकृति प्रदान की गयी है:-

- मानचित्र में प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि को विकासकर्ता कंपनी के नाम दाखिल खारिज कराकर अभिलेख प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
- योजना में स्थित शमशान/कब्रिस्तान/पूजा स्थल आदि की भूमि यथावत रखना होगा।
- भू-स्वामित्व तथा भूमि वाद-विवाद के सम्बन्ध में किसी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नहीं होगी। माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जायेगी जिस पर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों की पूर्णता हेतु कुल विक्रय योग्य भूमि का 25 प्रतिशत भूमि प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखे जाने अथवा 25 प्रतिशत भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारन्टी रखे जाने का प्राविधान है जिस हेतु रुपये 17.30 करोड़ की बैंक गारन्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में प्राधिकरण में जमा की गयी है। जिसकी वैधता अवधि दिनांक 06.02.15 तक है, जिसकी वैधता अवधि आवश्यकतानुसार बढ़वानी होगी।
- बन्धक रखी गयी बैंक गारन्टी में से 20 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि के समतुल्य बैंक गारन्टी को तभी अवमुक्त किया जाएगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्तें पूर्ण हो गयी हों, विशेषकर भूगर्भ-जल के सापेक्ष 120 प्रतिशत की रिचार्जिंग के माध्यम से आपूर्ति हो गयी हो।
- बन्धक रखी गयी बैंक गारन्टी में से 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारन्टी को शासन की अपेक्षानुसार रख-रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए परफॉरमेन्स गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत 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 अनुमन्त्र कार्यों पर ही व्यय की जाए।
- 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।

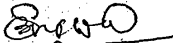
R

8. 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 क़य/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 अनुमत्य किया जायेगा।
9. निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात विकास प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
10. तलपट मानचित्र स्वीकृति उपरान्त समस्त भूखण्डों का धारा-15 के अन्तर्गत नियमानुसार भवन मानचित्र प्राधिकरण से अलग से स्वीकृत कराने होंगे। जिस पर तत्समय प्रचलित भवन उपविधि के नियम लागू होंगे।
11. भवन उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.2.3 के प्राविधानों के अनुसार योजना में वृक्षारोपण का कार्य कराना होगा।
12. वर्षा जल संचयन हेतु नियमानुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान करना होगा तथा रेन वाटर हेतु प्रस्तावित स्ट्रक्चर्स की प्रशंगत क्षेत्र की हाईड्रोज्योलोजी के आधार पर उपयुक्तता के सम्बन्ध में सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भूजल विभाग से अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
13. 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।
14. पोटेबल वाटर हेतु सक्षम अधिकारी का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
15. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन आदि के लिये आरक्षित भूमि नि:शुल्क उपलब्ध करानी होगी। इस हेतु पूर्व में निष्पादित अनुबन्ध की शर्तों का अनुपालन करना होगा।
16. विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग के लामार्थियों को शासकीय अधिकरण 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 लामार्थियों 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।
17. योजना के प्रथम चरण में 279.415 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत पुनःशिक्षित तलपट मानचित्र के कारण 279.415 एकड़ भूमि के पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी। किन्तु योजना के विकास की अवधि डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की दिनांक 13.02.07 की तिथि से 5 वर्ष होगी तथा बढाई गई समयावृद्धि के अन्तर्गत समस्त विकास कार्य पूर्ण करने होंगे।
18. अन्य की भूमि हेतु पहुँच मार्ग बाधित नहीं किया जायेगा।
19. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य वाह्य विकास यथा महायोजना मार्गों आदि का लाम 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।
20. 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।

21. सी.बी.एस.ई./शिक्षा विभाग अथवा बोर्ड द्वारा शैक्षिक उपयोग हेतु नर्सरी से लेकर इण्टर कॉलेज तक की शिक्षा हेतु आवश्यक अनापत्ति प्राप्त करनी होगी तथा उक्त भूखण्डों का विस्तृत नियोजन पृथक् रूप से स्वीकृत कराना होगा।
22. योजनान्तर्गत गुजर रही गैस पाईप लाईन हेतु गैल द्वारा प्रदत्त अनापत्ति की शर्तों का अनुपालन करना होगा।
23. एच.टी.लाईन के नीचे अथवा इससे प्रभावित भूमि में किसी प्रकार का निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।
24. सिंचाई विभाग के नियंत्रणधीन भूमि के सम्बन्ध में सिंचाई विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त करनी होगी।
25. योजनान्तर्गत अवशेष भूमि क्रय करने के उपरान्त सम्पूर्ण योजना के तलपट मानचित्र की सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राधिकरण से प्राप्त करना होगा।
26. भविष्य में यदि प्राधिकरण द्वारा कोई बड़ा हुआ शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क मांगा जाता है तो वह विकासकर्ता को जमा कराना होगा।
27. 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 का पालन करना होगा।
28. पेय जल की उपलब्धता एवं गुणवत्ता सम्बन्धी अभिलेख प्रस्तुत करने होंगे।
29. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेंट प्लांट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानकों के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।
30. 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।
31. समस्त अवस्थापना सुविधाओं हेतु समस्त 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 कराये जाने होंगे। समस्त विकास/निर्माण कार्यों की गुणवत्ता की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
32. योजनान्तर्गत किसी प्रकार के वाद-विवाद का समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा।
33. विकासकर्ता को मेट्रो सेस के सम्बन्ध में शासन के निर्देशों का अनुपालन करना होगा।
34. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।
35. विकासकर्ता की योजना के अन्तर्गत आने वाले ग्रामों का विकास शासनादेश के अनुसार विकासकर्ता को करना होगा।
36. पुनरीक्षित तलपट मानचित्र से सम्बन्धित समस्त सर्विस ड्राईंग व डिजाईन तथा रेन वाटर हार्वेस्टिंग, लैंडस्केप प्लान, सडकों के क्रॉस सेक्शन मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करने होंगे।
37. 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 अपार्टमेंट एक्ट का उल्लंघन न करने सम्बन्धी शपथपत्र भी प्रस्तुत करना होगा।
38. आवंटित एवं विकासकर्ता के मध्य वाद-विवाद की स्थिति में समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा।

39. प्ररगत 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।
40. तलपट मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त समस्त भूखण्डों का नियमानुसार भवन मानचित्र प्राधिकरण से अलग से स्वीकृत कराने हगे जिसपर तत्समय प्रचलित भवन उपविधि के नियम लागू हगे।
41. योजनान्तर्गत स्थित विद्यमान मार्गों को वैकल्पिक मार्ग की व्यवस्था होने तक बाधित नहीं किया जायेगा। इस हेतु वचनबद्धता प्रस्तुत करनी होगी।
42. योजनान्तर्गत विकासकर्ता द्वारा कय की गई समस्त भूमि एकजाई रूप मे उपलब्ध न होने के कारण कई स्थानों पर कनेक्टिविटी उपलब्ध नहीं है। अतः कनेक्टिविटी प्राप्त होने तक ऐसी भूमि पर सृजित भूखण्डों का निस्तारित नही करने सम्बन्धी वचनबद्धता प्रस्तुत करनी होगी।
43. प्रस्तुत वचनबद्धता दिनांक 04.02.14 का पालन करना होगा।
उपरोक्त औपचारिकताएं पत्र प्राप्ति के एक सप्ताह के अन्दर पूर्ण कराने का कष्ट करे।

भवदीय


सहायक अभियन्ता
मास्टर प्लान