



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 546/MP/2013-14

दिनांक : 03-12-2013

मानचित्र संख्या : 223/जोन-4/2013-14

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मै. लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा. लि.

सी-22, आर.डी.सी. राजनगर

गाजियाबाद।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा मानचित्र पत्रावली संख्या-223/जोन-4/2013-14 दिनांक 03.07.13 के माध्यम से इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 76/ई.एच.ए./ले-आउट/11-12 दिनांक 07.06.11 में दर्शित LIG/EWS भूखण्ड क्षेत्रफल 13175 वर्ग मी० में से अपने स्वामित्वाधीन 6096.14 पर पूर्व स्वीकृत मानचित्र सं० 33/ई.एच.ए./2011-12 दिनांक 13.09.11 द्वारा स्वीकृत 32 LIG व 152 EWS के स्थान पर 116 LIG एवं 225 EWS भवनो के निर्माण हेतु प्रस्तुत मानचित्र प्रस्ताव पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 04.09.13 को निम्न प्रतिबन्धो 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, जी०डी०ए०) 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 लाईन 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 सकें 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 उ०प्र० 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।
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 02.07.2013 का पालन करना होगा।

11. पक्ष को भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि की अवशेष धनराशि लेबर सैस की मद में यू.पी.बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वेलफेयर बोर्ड के खाता संख्या 50034297206, इलाहाबाद बैंक में सीधे नियत अवधि में जमा कराना होगा।
12. रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु जमानत राशि के रूप में प्रस्तुत सिडीकेट बैंक की रू. 2,00,000/- की एफ0डी0 दिनांक 09.11.13 की 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।
13. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति 21.05.05 के अनुसार एवं शासनादेश दिनांक 28.11.06 के क्रम में समस्त आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मै. लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा.लि. का है जो कि निर्धारित मानको एवं विशिष्टियों के अनुसार अपनी लागत पर विकासकर्ता को स्वयं कराने होंगे। परियोजना क्रियान्वयन की अवधि में शासकीय अभिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं यथा-बन्धा निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रो आदि जिनका लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।
इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यों की पूर्णता हेतु रूपये 5.90 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय प्राधिकरण में जमा की गयी है। जिसकी वैधता अवधि दिनांक 20.09.2015 तक है जिसकी वैधता अवधि आवश्यकतानुसार बढ़वानी होगी।
14. 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।
15. अग्निशमन विभाग द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र संख्या 104/डी.डी. फा.स./मेरठ-13(गा0बाद)/1129 दिनांक 28.10.13 की शर्तों का पालन करना होगा।
16. 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 आवंटी को भवन के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी। सम्पूति प्रमाण पत्र के साथ फायर विभाग का पूर्णता प्रमाण पत्र, वाह्य विकास/ आन्तरिक विकास का पूर्णता: प्रमाण पत्र, निर्माण भूकम्प विरोधी कराये जाने का प्रमाण पत्र सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्रस्तुत करनी होगी।
17. संदर्भित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।
18. प्रश्नगत भूमि के अन्दर यदि कोई नाली/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 से प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा अन्तिम रूप से समायोजित करने हेतु नियमानुसार कार्यवाही कर विकास प्राधिकरण को सूचित करना होगा।
19. 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

(3)

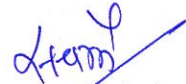
20. प्रस्तावित दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं निर्धारित मानकों के अनुसार विकसित/निर्मित कर उपलब्ध कराये जाएंगे। इन भूखण्डों/भवनों का आवंटन उक्त आय वर्ग के लाभार्थियों को प्राधिकरण के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जायेगा। यदि कोई आवंटन किया गया है तो उसे निरस्त करते हुए निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार ही आवंटन करना होगा।
21. 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 तथा स्ट्रक्चर डिजाइन आई.आई.टी. रूड़की के एसो. प्रोफेसर डा० अनुपम चक्रवर्ती से दिनांक 23.11.13 को वेट कराया गया है, तदनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में कराना होगा। डी.पी.आर./ योजना के पुनरीक्षित 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.) दि० 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.) दि० 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 व्यवस्थायें 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 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 डिजाइन इंजीनियर एवं

(M)

546/MP/2013-14
03/12/13

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 डिटेल्।
 - 4- अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल् 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
 22. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/ प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
 23. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग / निर्माण शमनीय नहीं होगा।
 24. प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवन निर्माण की विशिष्टियाँ शासनादेश संख्या 5899/8-3-09-214 विविध/09 दिनांक 14.01.2010 के अनुसार रखनी होंगी तथा शासनादेश संख्या 3338/आठ-1-11-80विविध/2010 दिनांक 26.09.2011 का अनुपालन करना होगा।
 25. अपार्टमेंट एक्ट-2010 एवं रूल्स 2011 का अनुपालन करना होगा।
 26. लिफ्ट एवं फायर फाईटिंग के संचालन हेतु कॉरपस फण्ड के सम्बन्ध में उपलब्ध कराये गये विवरण के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु प्रतिबद्धता के लिए दिये गये शपथ पत्र दिनांक 25.11.13 का पालन करना होगा।
 27. 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: /एम0पी0/223/जोन-4/2013-14

दिनांक:

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

मुख्य नगर नियोजक