गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 534/एम.पी./2013–14 **दिनांक : 02/11/2013**

तलपट मानचित्र संख्या :352/जोन–5/2013–14

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मै0 उप्पल चडढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0
757 डासना काजीपुरा मोड़, एन.एच–24
गजियाबाद।

महोदय,

कृपया आप द्वारा मानचित्र पत्रावली संख्या 352/जोन–5/2013–14 दिनांक 04.09.2013 के माध्यम से प्रथम चरण में 4004.25 एकड पर प्रस्तुत तलपट मानचित्र पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 07.10.2013 को स्वीकृति प्रदान की गयी है। तलपट मानचित्र के सम्बन्ध में निम्नलिखित प्रतिबन्ध/शर्ते आपको मान्य होंगी:–

1. सिटी डवलपमेन्ट चार्ज की मद में आंकलित कुल धनराशि अंकन रू 23,22,84,000/– के सापेक्ष 25 प्रतिशत धनराशि अंकन रू0 5,80,71,000/– दिनांक 09.10.2013 को प्राधिकरण कोष में जमा कराये गये है तथा अवशेष 75 प्रतिशत अर्थात रूपये 17,42,13,000/– की धनराशि को तीन छमाही किश्तों में लिये जाने हेतु किये गये अनुरोध के क्रम में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दी गयी स्वीकृति दिनांक 15.10.13 के क्रम में देय तीन छमाही किश्तों का विवरण निम्नवत् है:–

क्र.सं.	मूल धनराशि	16.75 प्रतिशत वार्षिक ब्याज	किश्त की धनराशि	देय तिथि
1	रू0 5,80,71,000	रू0 1,45,90,338.75	रू0 7,26,61,338.75	10.04.2014
2	रू0 5,80,71,000	रू0 97,26,892.50	रू0 6,77,97,892.50	10.10.2014
3	रू0 5,80,71,000	रू0 48,63,446.25	रू0 6,29,34,446.25	10.04.2015

उपरोक्त किश्तों के भुगतान में विलम्ब होने पर नियमानुसार दण्ड ब्याज अतिरिक्त देय होगा। शासन द्वारा सिटी डवलपमेन्ट चार्ज कोस्ट इन्डेक्स के आधार पर लिये जाने अथवा अन्य कोई निर्देश इस सम्बन्ध में दिये जाते है तो वह विकासकर्ता को मान्य होगे तथा पुनरीक्षित गणना के आधार पर यदि कोई देयता बनती है तो वह विकासकर्ता को अनिवार्य रूप से प्राधिकरण कोष में तत्काल जमा करानी होगी तथा इस हेतु दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 10.10.13 का पालन करना होगा।

2. योजना के विकास की अवधि पूर्व में निष्पादित डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की तिथि 10.07.09 से 10 वर्ष होगी।

3. योजना में सम्मिलित कुल क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ में से महायोजना 2021 में दर्शित कृषि क्षेत्र की 1019.22 एकड भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन की शासन द्वारा दिनांक 19.10.2012 को जारी की गई अधिसूचना मे वर्णित ग्रीन बेल्ट की भूमि के सम्बन्ध मे, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड, नई दिल्ली के सुझावो को समाहित करने सम्बन्धी एवं जनहित याचिका सं05493(एम.बी)/2012 सच्चिदानन्द गुप्ता बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य मे मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय को अनुपालन करने सम्बन्धी समस्त शर्तो का पालन करना होगा तथा इस हेतु विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अण्डरटेकिंग दिनांक 10.10.2013 का पालन करना होगा।

प्राधिकरण द्वारा की गयी भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना के सापेक्ष विकासकर्ता द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन प्रभार शुल्क की गणना के सम्बन्ध में दिये गये प्रत्यावेदन के सम्बन्ध में निर्णय हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया गया था जिस पर शासन का निर्णय अपेक्षित है। इस सम्बन्ध में शासन द्वारा लिए जाने वाले निर्णय विकासकर्ता को मान्य होंगे एवम् इस हेतु पूर्व में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत वचनबद्धता दिनांक 17.12.11 एवं वर्तमान में दी गई सहमति/अण्डरटेकिंग दिनांक 10.10.2013 का पालन करना होगा।

4. मानचित्रों की इस स्वीकृति से सम्बन्धित किसी भी शासकीय विभाग, स्थानीय निकाय(जैसे नगर निगम, जीडी0ए0) अथवा किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है।
5. तलपट मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत किया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
6. यदि भविष्य में प्राधिकरण द्वारा बढा हुआ शुल्क मॉगा जाता है तो वह विकासकर्ता द्वारा देय होगा।
7. स्वीकृत मानचित्रों को एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि मौके पर कभी भी जॉच की जा सके समस्त निर्माण/विकास कार्य स्वीकृत मानचित्रों, स्पैसीफिकेशन तथा अनुमोदित डी0पी0आर0 के अनुसार ही कराना होगा।
8. यह मानचित्र उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते है तो वह शर्ते भी मान्य होंगी।
9. 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।
10. सभी सम्बन्धित विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
11. योजना की डी0पी0आर0 पर बोर्ड बैठक दिनांक 20.09.2013 में बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय ले–आउट प्लान पर भी प्रभावी होंगे।
12. विकासकर्ता को अपने स्वामित्व की भूमि, जिसका दाखिल खारिज बकाया है को दाखिल खारिज कराकर अभिलेख प्राधिकरण में प्रस्तुत करने होंगे। करार द्वारा क्रय की गई भूमि की लीज डीड निष्पादन तक विकासकर्ता उक्त भूमि पर सर्जित भूखण्डों का विक्रय नहीं करेगा।
13. योजना में स्थित तालाब/श्मशान/कब्रिस्तान/पूजा स्थल आदि की भूमि को यथावत रखना होगा।
14. ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का क्षेत्रफल ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 सहित दर्शाया गया है। इन भूखण्डों के मानचित्रों की स्वीकृति के समय ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 भवनों के मानचित्र भी स्वीकृत कराने होगे तथा तत्समय प्रभावी भवन उपविधि/शासनादेशों के अनुसार भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर देय होगा।
15. भू–स्वामित्व तथा भूमि वाद–विवाद के सम्बन्ध मे किसी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नही होगी। माननीय उच्च न्यायालय एवं उच्चतम न्यायालय मे विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जाऐगी जिस पर किसी प्रकार के निमार्ण की अनुमति नही होगी।
16. हाईटैक टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार योजनान्तर्गत बाहय विकास कार्यो की पूर्णता हेतु विक्रय योग्य भूमि 2355.53 एकड के सापेक्ष बन्धक रखी गयी 25 प्रतिशत अर्थात 592.97 एकड में से विकासकर्ता के स्वामित्व की 353.62 एकड भूमि के अलावा निजी स्वामित्व की 239.35 एकड भूमि का स्वामित्व जैसे–जैसे विकासकर्ता कम्पनी को प्राप्त होता जायेगा उसी क्रम में यह भूमि प्राधिकरण के पक्ष में स्वतः बन्धक मानी जायेगी। इस हेतु दिए गए बन्धक पत्र दिनांक 10.10.2013 का अनुपालन करना होगा। बन्धक रखी गई 25 प्रतिशत भूमि के बन्धक विलेख का पंजीकृत कराने के सम्बन्ध में प्रकरण शासन को सन्दर्भित है जिसके सम्बन्ध में शासन का जो भी निर्णय/निर्देश होगा वह विकासकर्ता को मान्य होगा तथा शासन के निर्णय के 15 दिन के अन्दर तदानुसार कार्यवाही करते हुए अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। इस हेतु आप द्वारा पूर्व में दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 29.10.2011 का पालन करना होगा। बन्धक रखी गयी भूमि बन्धक से मुक्त होने के उपरान्त ही विक्रय की जा सकेगी।

17. बन्धक रखी गयी भूमि में से 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि को शासन की अपेक्षानुसार रख–रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए परफारमेन्स गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख–रखाव सुनिशचित 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 चार्जेज 'एस्क्रो एकाउन्ट' मे जमा किए जायेगें। टाउनशिप की सेवाओं के रख–रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये जायेगें तथा ज्वाइंट वेंचर द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जायेगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख–रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यो पर ही व्यय की जाए।
18. 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 वाछित क्षमता के प्रवर्तक आदि स्वंय लगाने होगें।
19. प्रस्तावित ले–आउट प्लान में सम्मिलित अन्य के स्वामित्व की भूमि, जिसका स्वामित्व व कब्जा विकासकर्ता के पास नही है, का विकास कार्य करने एवं सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय/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 अनुमन्य किया जायेगा।
20. निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात विकास प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
21. तलपट मानचित्र में प्रस्तावित समस्त भूखण्डों का नियमानुसार भवन मानचित्र प्राधिकरण से अलग से स्वीकृत करानें होगें। जिस पर तत्समय प्रचलित भवन उपविधि के नियम लागू होंगें।
22. वर्षा जल संचयन हेतु नियमानुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान करना होगा तथा रेन वाटर हेतु प्रस्तावित स्ट्रक्चर्स की प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोज्यालोजी के आधर पर उपयुक्तता के सम्बन्ध मे सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भूजल विभाग से अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
23. 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।
24. पोटेबल वाटर हेतु सक्षम अधिकारी का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
25. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन आदि के लिये आरक्षित भूमि निःशुल्क उपलब्ध करानी होगी। इस हेतु अनुबन्ध की शर्तो का अनुपालन करना होगा।
26. विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड / भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं पूर्व निर्धारित मानकों के अनुसार विकसित/निर्मित कर उपलब्ध कराये जाने वाले भूखण्डों/ भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गो के लाभार्थियों 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 कार्यो/ निर्माण कार्यो के साथ–साथ ई.डब्लू.एस./एल.आई. जी. श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा।
27. प्रथम चरण में 2911.70 एकड़ भूमि पर पुनःरीक्षित तलपट मानचित्र के कारण 2911.70 एकड भूमि के पूर्व स्वीकृत ले–आउट प्लान मानचित्र संख्या 794/जोन–5/2012–13 दिनांक 31.01.2013 की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी।
28. अन्य की भूमि हेतु पहुँच मार्ग बाधित नही किया जायेगा।
29. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य वाह्य विकास यथा महायोजना मार्गो आदि का लाभ 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।

vow

30. विकासकर्ता को योजना के अन्तर्गत आने वाले ग्रामो की विकास योजना बनाकर अन्य विकास कार्यो के साथ–साथ पर्ट चार्ट में अंकित टाइम शेडयूल एवं शासनादेश के अनुसार करना होगा।
31. टाउनशिप/कालोनियों में एस.टी.पी./म्युनिसपल 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।
32. योजनान्तर्गत गुजर रही गैस पाईप लाईन हेतु इण्डियन ऑयल कारपोरेशन एवं गेल से तथा सिंचाई विभाग के नियंत्रणाधीन भूमि के सम्बन्ध में सिंचाई विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त करनी होगी।
33. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पैरीफिरियल एक्सप्रेस वे पर दर्शाये गये दो अण्डर पासों के एलाईनमेन्ट व चौड़ाई को एन.एच.ए.आई. के प्रस्तावित एलाइनमेंट के अनुरूप दर्शाते हुए उक्त हेतु एवं योजना हेतु एन.एच.ए.आई. से अनापत्ति प्राप्त करनी होगी तथा उक्त अण्डरपासो की निर्माण की लागत विकासकर्ता को वहन करनी होगी।
34. योजनान्तर्गत अवशेष भूमि क्रय करने के उपरान्त सम्पूर्ण योजना के तलपट मानचित्र की सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राधिकरण से प्राप्त करना होगा।
35. भविष्य में यदि प्राधिकरण द्वारा कोई बढ़ा हुआ शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क मांगा जाता है तो वह विकासकर्ता का जमा कराना होगा तथा इस हेतु दी गई सहमति का पालन करना होगा।
36. पेय जल की उपलब्धता एवं गुणवत्ता सम्बन्धी अभिलेख प्रस्तुत करने होगें।
37. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानको के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।
38. योजनान्तर्गत समस्त निर्माण/विकास कार्यो के साथ–साथ एल.आई.जी./ई.डब्लू.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.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवनो के निर्माण हेतु योजना में अलग से प्रस्तावित भूखण्डों के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डों पर वांछित ईकाइयो 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।
39. समस्त अवस्थापना सुविधाओं हेतु समस्त विकास/निर्माण कार्य पी.डब्ल.डी., यू.पी.पी.सी.एल., भवन उपविधि–2008, एन.बी.सी एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थल पर कराये जाने होगें। समस्त विकास/निर्माण कार्यो की गुणवत्ता की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
40. योजनान्तर्गत किसी प्रकार के वाद–विवाद का समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा।
41. विकासकर्ता को मेट्रो सेस के सम्बन्ध में शासन के निर्देशों का अनुपालन करना होगा तथा इस हेतु दी गई अण्डरटेंकिग दिनांक 10.10.13 का अनुपालन करना होगा।
42. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।
43. बढ़ी हुई जनसंख्या के अनुसार सॉलिड वेस्ट निस्तारण स्थल (डम्पिंग यार्ड) हेतु आवश्यक क्षेत्रफल की व्यवस्था विकासकर्ता को करनी होगी। इस सम्बन्ध में दी गई सहमति/अण्डरटेकिंग दिनांक 10.10.2013 का पालन करना होगा।
44. 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 मे 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 अपार्टमेन्ट एक्ट का उल्लघंन न करने सम्बन्धी प्रस्तुत शपथपत्र दिनांक 04.09.13 का पालन करना होगा। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नही होगा।
45. प्रश्नगत 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 अनुमन्य नहीं होगा।

46. लेबर सेस के मद में निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि उपकर निर्धारण अधिकारी/उपकर संग्राहक एवं अपर श्रमायुक्त, गाजियाबाद के कार्यालय में सीधे जमा करना होगा तथा इस हेतु दी गई अण्डरटेकिंग का पालन करना होगा।
47. तलपट मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त समस्त भूखण्डों का नियमानुसार भवन मानचित्र प्राधिकरण से अलग से स्वीकृत कराने होगे जिसपर तत्समय प्रचलित भवन उपविधि के नियम लागू होगे।
48. योजनान्तर्गत स्थित विद्यमान मार्गों को वैकल्पिक मार्ग की व्यवस्था होने तक बाधित नहीं किया जायेगा। इस हेतु दी गई सहमति का अनुपालन करना होगा।
49. योजनान्तर्गत विकासकर्ता द्वारा कय की गई समस्त भूमि एक्जाई रूप मे उपलब्ध न होने के कारण कई स्थानो पर कनेक्टिविटी उपलब्ध नही है। अतः कनेक्टिविटी प्राप्त होने तक ऐसी भूमि पर सृजित भूखण्डो का निस्तारित नही करने के सम्बन्ध में दी गई सहमति/अण्डरटेकिंग दिनांक 10.10.2013 का पालन करना होगा।
50. सर्विस ड्रांइग एवं डिजाईन के सम्बन्ध में मुख्य अभियन्ता गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिये जाने वाले निर्देशों/सुझावों का पालन करना होगा।
51. विद्युत नियमों के अनुसार सुरक्षित दूरी छोडकर ही निर्माण कार्य करना होगा।
52. स्थल पर एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर स्वीकृत मानचित्र की सं0 व दिनांक लिखना अनिवार्य होगा।

उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

संलग्नक :–

1. स्वीकृत मानचित्र।
2. डवलपमेंट एग्रीमेन्ट की एक मूल प्रति।

2/11/13

मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक
गा0वि0प्रा0

पत्रांक : एम.पी./2013–14 दिनांक

प्रतिलिपिः–

1. प्रवर्तन खण्ड को स्वीकृति मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक
गा0वि0प्रा0