



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

प्रकार:	सेवा में:
नगर नियोजक गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद	मै. क्रासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा.लि. (कन्सॉर्शियम) द्वारा श्री सुमित अग्रवाल, अधिकृत हस्ताक्षरी ग्लास गेट, क्रासिंग रिपब्लिक, इंडाहेडा, गाजियाबाद

पत्रांक : S-35/आजिबाद/2012

दिनांक : 20/11/2012

विषय: भूखण्ड संख्या-सी-3 पर व्यवसायिक भवन के मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।

कृपया भूखण्ड सं. सी-3 पर व्यवसायिक भवन के निर्माण हेतु आप द्वारा मानचित्र संख्या S4/जोन-2/2011-12 की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 19.11.12 को निम्नलिखित शर्तों/प्रतिबन्धों के साथ प्रदान की गई है-

1. निरीक्षण शुल्क की धनराशि ₹0 2,24,500.00 प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी।

2. लेबर सैस के मद में धनराशि ₹0 15,11,100.00 प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी।

3. प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रेन वाटर हार्वैस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु ₹. 2,00,000/- की जमानत राशि जमा करायी जानी है, जो कि भवन सम्पूति प्रमाण पत्र निर्गत करने के समय रेन वाटर हार्वैस्टिंग सिस्टम के निर्माण एवं दक्षिणित संचालन की पुष्टि होने के उपरान्त अग्रमुक्त की जायेगी।

4. भू-स्वामित्व हेतु प्रस्तुत अभिलेखों एवं साक्ष्यों के विपरीत कोई तथ्य पाया जाता है अथवा कोई विवाद होता है तो मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा तथा इसकी पूर्ण जिम्मेदारी सम्बन्धित निर्माणकर्ता/विकासकर्ता/कम्पनी की स्वयं की होगी।

5. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति 21.05.2005 एवं शासनादेश दि. 28.11.2006 के अनुसार योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मै0 क्रासिंग इन्फ्रा0 प्रा0 लि0 (कन्सॉर्शियम) का स्वयं का है। जो कि निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार अपनी लागत पर विकासकर्ता को स्वयं कराने होंगे। परियोजना क्रियान्वयन की अवधि में शासकीय अधिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं यथा-बन्धा निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रो आदि जिनका लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, को समानुपातिक लागत विकासकर्ता करने द्वारा वापस की जायेगी।

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों की लागत हेतु रुपये 19.11 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय उपलब्ध कराने की बात की गयी है। जिसकी वैधता अवधि दि. 21.01.13 व 28.03.13 तक है जो अग्रेषण के अनुसार बढ़वानी होगी।

6. मानचित्र के अतिरिक्त द्वारा किये गये अन्य बाह्य विकास का लाभ यदि विकासकर्ता को होता है तो विकास समानुपातिक मूल्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मागे जाने पर 30 दिन के अन्दर प्रतिक्रिया की जायेगी।

7. मानचित्र के अनापत्ति प्रमाण पत्र व अनुमोदित मानचित्र मानचित्र विभाग किये जाने से पूर्व

8. भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं सम्पूर्ति प्रमाण पत्र से पूर्व रेन वाटर हावैस्टिंग कार्य पूर्ण कराना होगा। सम्पूर्ति प्रमाण पत्र जारी होने से पूर्व भवन के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी। सम्पूर्ति प्रमाण पत्र के साथ फायर विभाग का पूर्णता प्रमाण पत्र, आन्तरिक विकास का पूर्णता, सम्बन्धी प्लान, निर्माण भूकम्परोधी कराये जाने का प्रमाण पत्र व लिफ्ट के त्रिवान्वयन सम्बन्धी एन.ओ.सी. आदि प्रस्तुत करनी होगी।
9. सन्दर्भित भूखण्ड पर 100 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रखरखाव भी करना होगा।
10. मानचित्र में प्रदर्शित ग्राम समाज/सरकारी भूमि को यथावत रखा जायेगा एवं प्रश्नगत भूमि के अन्दर यदि उक्त के अतिरिक्त अन्य कोई नाली/नाला, चकरोड, ग्राम समाज/ सरकारी भूमि पायी जाती है तो 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।
11. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राइंग आई.आई.टी. रुड़की/ दिल्ली से वैट कराकर प्रस्तुत करना होगा एवं तदनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राइंग आई.आई.टी. रुड़की/ दिल्ली से वैट कराकर प्रस्तुत करना होगा एवं तदनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में कराना होगा। डी.पी.आर./पुनरीक्षित 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.व.) दि.03.02.01, 72/9-आ-1-2001-भूकम्परोधी/2001 (आ.व.) दिनांक 13.02.01 तथा शासनदेश संख्या 3751/ 9-आ-1-1-भूकम्परोधी/2001(आ.व.) 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, आवद्ध 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 सामग्रियाँ सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रेट, ईंटें, कोर्स सैंड एवं मॉर्टार 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 को निबन्धित 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 के सम्बन्धित मानत हुए सील भी किया जा सकेगा। ऐसे में न केवल पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा बल्कि भवन निर्माणकर्ता व उसके सहायक क्रिमिनल लिशियन्स की परिधि में जाने पर गिरफ्तार व नजरबंदी का भी जोखिम रहेगा।

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 सुपरवाइजर 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 सस्तुतियों।
- 3- अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त नींव, सुपर स्ट्रक्चर की गणनाएं 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 सेक्शन 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
12. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
13. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/निर्माण शमनीय नहीं होगा।
14. दर्शाये गये पार्किंग प्लान में निर्माण के समय पार्किंग प्लान के अनुसार ग्रिड/पिलर्स की दूरी रखी जायेगी तथा शमन/पूर्णता प्रमाण पत्र के समय ग्रिड सहित पार्किंग प्लान प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।
15. आन्तरिक विकास कार्य का मानचित्र प्रस्तुत करने पर ही मानचित्र निर्गत किया जायेगा।
16. आई.आई.टी. रुड़की अथवा किसी अन्य निर्दिष्ट तकनीकी संस्थान के स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग के प्रोफेसर से वेंटेड स्ट्रक्चरल डिजाइन ड्राइंग प्रस्तुत करने पर ही मानचित्र निर्गत किया जायेगा।
17. सम्पूर्ण परिसर का विकास कार्य पूर्ण होने एवं अन्तिम डिस्पोजल प्लान तक निस्तारण होने के सम्वन्ध में प्रमाण प्रस्तुत करने पर ही पूर्ण प्रमाण-पत्र सम्पूर्ण परिसर का जारी किया जायेगा।
18. सम्पूर्ण टाउनशिप हेतु प्रदूषण विभाग, एअरपोर्ट एथोरिटी की अनापत्ति प्राप्त होने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
19. स्थल से लगी हुई ले-आउट ग्रीन दर्शित है। ले-आउट में सजरे पर इम्पोज प्लान के अनुसार सजरे का सन्दापन स्थल पर बनाने के उपरान्त ही निर्माण प्रारम्भ कराया जायेगा। पूर्णता प्रमाण पत्र के समय इस आशय का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा कि स्थल से लगी ले-आउट ग्रीन में कोई भी निर्माण नहीं किया गया है न ही निर्माण का सैटबैक अथवा वाउण्ड्रीवाल स्थित है अर्थात् ले-आउट ग्रीन, ले-आउट प्लान के अनुसार स्थल पर स्थित है।

कृपया उपरोक्त औपचारिकतायें पत्र निर्गत की तिथि से पन्द्रह दिन के अन्दर पूर्ण करने पर ही मानचित्र का अन्तिम कार्यवाही की जायेगी।

नगर नियोजक
गा. वि. प्रा.