



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(मानचित्र स्वीकृति पत्र)

मानचित्र संख्या : 57 / 746 / व्यव0सह0आवा0 / जोन-3 / 15-16

दिनांक 31.01.15
17.01.15

सेवा में,

मैसर्स एम.एस.एस. इन्फ्राकॉन प्रा0 लि0
15, जी.टी.रोड, चौधरी कॉम्प्लेक्स,
चौधरी मोड, गाजियाबाद।

कृपया आप द्वारा भूखण्ड संख्या-एम.एल.-1, कर्पूरीपूरम, गाजियाबाद पर प्रस्तुत व्यवसायिक कम आवासीय मानचित्र पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 05.10.2015 को स्वीकृति प्रदान की गयी है:-

1. यह मानचित्र स्वीकृति से पाँच वर्ष तक वैध है।
2. मानचित्र की इस स्वीकृत सम्बन्धित किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर पालिका, जी.डी.ए.) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
4. यदि भविष्य में किसी कार्य हेतु कोई विकास व्यय मांगा जायेगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा।
5. जो भूमि विकास कार्य के उपयुक्त नहीं होगी उसे शासन अथवा किस स्थानीय निकाय/प्राधिकरण विकास करने की कोई जिम्मेदारी नहीं है।
6. दरवाजे व खिड़कियां इस तरह से लगाये जायेंगे कि सड़क की ओर न खुले।
7. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर को निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
8. सड़क सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटेरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गन्दे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा।
9. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेसिफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्ही की होगी।
10. यह मानचित्र उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो शर्त भी मान्य होगी।
11. सड़क पर अथवा बैंक लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
12. पक्ष द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 31.03.2015 का पालन करना होगा।
13. भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि की अवशेष 80 प्रतिशत धनराशि लेबर सैस की मद में यू. पी. बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वर्क्स वेलफेयर बोर्ड के खाता में सीधे जमा कराकर रसीद प्रस्तुत करनी होगी।
14. प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु रु. 2,00,000/- (दो लाख रुपये मात्र) की एफ.डी.आर. संख्या- 562796, कस्टूमर आई.डी. संख्या- 65369460, एच.डी.एफ.सी. बैंक की प्रस्तुत की गयी 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।
15. सोलर वाटर हीटिंग इक्यूपेमेन्ट सिस्टम का प्राविधान बी.आई.एस. कोड के अनुसार एवं शासन द्वारा जारी शासनादेश के अनुरूप करना होगा।
16. भू-गर्भ जल उपयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति स्वयं प्राप्त करना होगा, सम्बन्धित विभाग से विवाद या आपत्ति होने की स्थिति में पक्ष स्वयं जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
17. रिसाइकिलिंग ऑफ वाटर का नियमानुसार प्राविधान करना होगा।
18. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।

44

19. विद्युत व्यवस्था हेतु उ0प्र0 पावर कारपोरेशन से स्वयं कनेक्शन प्राप्त करना होगा।
20. अन्दर के खुले स्थलों का उपयोग उसी रूप में करना होगा।
21. नियमानुसार इलेक्ट्रिक बसबार, विकलांगों के लिए रैम्प, पोस्ट बाक्स आदि का प्राविधान करना होगा।
22. योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मैसर्स एम.एस.एस. इन्फ्राकॉन प्रा0 लि0 का स्वयं 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-बन्ध निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रो आदि जिनका लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।
23. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य बाह्य विकास का लाभ यदि विकासकर्ता को होता है तो उसका समानुपातिक मूल्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मांगे जाने पर 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण को देय होगा।
24. 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।
25. भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं सम्पूर्ति प्रमाण पत्र से पूर्व रेन वाटर हार्वेस्टिंग कार्य पूर्ण कराना होगा। सम्पूर्ति प्रमाण पत्र जारी होने से पूर्व किसी भी आवंटी को भवन के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी। सम्पूर्ति 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।
26. स्थल पर 20 मी0 से अधिक ऊँचाई पर निर्माण आरम्भ करने पहले हिण्डन एयरफोर्स का अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा एवं इस हेतु प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 15.06.15 का अनुपालन करना होगा।
27. 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।
28. मानचित्र में प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि में से यदि किसी भूमि का दाखिल खारिज बकाया है तो उसे विकासकर्ता कंपनी के नाम दाखिल खारिज कराकर प्रस्तुत करना होगा।
29. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं पक्ष का होगा तथा पक्ष द्वारा भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
30. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी स्ट्रक्चरल इंजीनियर श्री अनुराग गुप्ता का प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राईंग आई.आई.टी दिल्ली के पत्र संख्या- CED/AKK/CONS/2015-16/12-7 दिनांक 29.09.15 प्रोफेसर श्री ए0के0 कैसरी से वैट कराकर प्रस्तुत की गयी 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) 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 डिजाइन अनुमोदित की गयी है उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।




ख-भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रेट, 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 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 डिटेल।

4- अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल 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

31. भवन निर्माण के समय सुरक्षा मानकों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा, अन्यथा किसी भी प्रकार की क्षति एवं दुर्घटना के सम्बन्ध में निर्माणकर्ता/भू-स्वामी स्वयं उत्तरदायी होंगे। उक्त के सम्बन्ध में प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।

32. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।

33. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/निर्माण शमनीय नहीं होगा।

34. पार्किंग का निर्माण मानचित्र में दर्शित ग्रेड के अनुरूप करना होगा एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पार्किंग प्लान ग्रेड सहित प्रस्तुत करना होगा।

35. प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार पार्किंग प्लान में दर्शित विजिटर्स पार्किंग को आवंटियों को नहीं दिया जायेगा अपितु यथावत रखना होगा तथा स्थल पर साईन बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा।

36. अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स-2011 का अनुपालन करना होगा।

37. प्रस्तावित गुप हाउसिंग हेतु पर्यावरणीय एवं प्रदूषण विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र सम्पूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करना होगा।

38. अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र संख्या- 43/जे0डी0/फा0सा0/लखनऊ-15(गाजि0)/526 दिनांक 07.10.15 की समस्त शर्तों का अनुपालन करना होगा।

39. एक्सटेन्डेड बेसमेन्ट/ड्राईव-वे की डिजाइन व एक्जिक्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनो के भार वहन क्षमता एवं आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।

40. आर.डब्लू.ए. व बिल्डर्स के मध्य आपसी वाद/विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
41. संदर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे।
42. समस्त अवस्थापना सुविधाओं के अभिकल्पन व विकास का दायित्व विकासकर्ता का स्वयं का होगा। अवस्थापना सुविधाओं का विकास/निर्माण कार्य पी.डब्लू.डी. यू.पी.पी.सी.एल., भवन उपविधि-2008, एन.बी.सी. एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थल पर कराया जायेगा। विकास/निर्माण कार्य एवं गुणवत्ता की जिम्मेदारी विकासकर्ता की स्वयं की होगी।
43. लिफ्ट के संचालन हेतु कॉरपस फण्ड का प्राविधान करना होगा।
44. निर्माण अवधि में स्थल पर कार्यरत श्रमिकों हेतु शौचालय आदि जनसुविधाओं का पर्यावरण के अनुकूल प्राविधान करना होगा।
45. मा0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित दिशा निर्देशों का निर्माण स्थल पर अनुपालन करना सुनिश्चित होगा। उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

संलग्नक: एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

पृष्ठांकन :/746/व्यव0सह0आवा0/जोन-3/15-16

प्रतिलिपि : प्रवर्तन खण्ड जोन-3 को स्वीकृत मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
दिनांक/10/2015

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण