



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

I.S.O.-9001-2000 एवं I.S.O.-14001-2004 प्रमाणित संस्था

प्रेषक

सहायक अभियन्ता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

सेवा में,

श्री विजय कुमार व श्री अशोक वाडिया
निवासी- 17, किरन इन्क्लेव, जी०टी.रोड
निकट सम्राट होटल, गाजियाबाद।

गाजियाबाद।

पत्रांक 145 / मा०प्लान / जोन-6 / 2015

दिनांक 04-01-2016

विषय:- मानचित्र संख्या- 284 / जोन-6 / 2012-13 दिनांक 29.09.13 के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक भूखण्ड संख्या-14, सै०-14, कौशाम्बी शिरोमणि सहकारी आवास समिति के समीप, गाजियाबाद पर शासनादेश संख्या- 1982/आठ-3-14-155 विविध/14 दिनांक 27.10.14 वर्तमान में प्रचलित भवन उपविधि के प्राविधानों के अन्तर्गत क्रय योग्य एफ०ए०आर० की प्रस्तावना के साथ पूर्व में स्वीकृत मानचित्र संख्या- 284 / जोन-6 / 2012-13 दिनांक 11.09.12 के सापेक्ष संशोधित मानचित्र पर क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित मानचित्र स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 22.07.2015 को प्रदान की गयी थी, जिसके अधीन पूर्व में निर्गत मॉग-पत्र सं०-790/मा०प्लान/जोन-6/2015 दिनांक 27.07.2015 के अन्तर्गत आपके द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 17.11.2015 के क्रम में उपाध्यक्ष महोदय के स्वीकृति दिनांक 23.12.2015 के अनुपालन में संशोधित शुल्क व शर्तें निम्नवत् हैं:-

1. निरीक्षण शुल्क रु. 47,623 /- (सैतालीस हजार छः सौ तेइस रुपये मात्र), अनुरक्षण शुल्क रु. 80,364 /- (अस्सी हजार तीन सौ चौसठ रुपये मात्र) एवं गंगाजल की सुविधा हेतु शुल्क रु. 8,82,234 /- (आठ लाख बयासी हजार दो सौ चौतीस रुपये मात्र) प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।
2. क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु अवशेष शुल्क रु. 2,83,23,517 /- (दो करोड़ तिरासी लाख तेइस हजार पाँच सौ सत्रह रुपये मात्र) प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।
3. भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि रु. 3,57,172 /- (तीन लाख सत्तवन हजार एक सौ बहत्तर रुपये मात्र) लेबर सैस की मद में यू.पी.बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वर्कर्स वेलफेयर बोर्ड गाजियाबाद में जमा कराकर रसीद प्रस्तुत करनी होगी।
4. 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. प्रस्तुत करनी होगी, 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।
5. वित्त नियन्त्रक महोदय के आदेश दिनांक 08.08.13 के अनुपालन में राष्ट्रीय बचत योजना के अन्तर्गत धनांक रु० 50,000 /- की एन.एस.सी. जो पूर्व में जमा है वर्तमान में प्रस्तुत मानचित्र प्रस्ताव में समायोजित की जायेगी।
6. योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता श्री विजय कुमार एवं श्री अशोक वाडिया 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 प्राविधनित 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।
7. प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 14.01.15 तथा विक्रय विलेख की समस्त शर्तों का अनुपालन करना होगा।

(Signature)
NR

8. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य वाह्य 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।
 9. 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।
 10. 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, वाह्य विकास/आन्तरिक विकास का पूर्णता प्रमाण पत्र, निर्माण भूकम्प विरोधी कराये जाने का प्रमाण पत्र सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्रस्तुत करनी होगी।
 11. हिण्डन एयरपोर्ट्स का अनापत्ति प्रमाण-पत्र मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करना होगा।
 12. 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।
 13. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं पक्ष का होगा तथा पक्ष द्वारा भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
 14. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी स्ट्रक्चरल इंजीनियर का प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राईंग आई.आई.टी. से वैट कराकर मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करना होगा। तदनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में कराना होगा। डी.पी.आर./योजना के पुनरीक्षित तलपट मानचित्रों 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 प्राविधनों 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 डिजाईन 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 रुकवाते हुए निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए सील भी किया जा सकेगा। ऐसे में न केवल पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं

Signature
AB

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 प्राविधन 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
15. भवन निर्माण के समय सुरक्षा मानको का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा, अन्यथा किसी भी प्रकार की क्षति के सम्बन्ध में निर्माणकर्ता/भू-स्वामी स्वयं उत्तरदायी होंगे। उक्त के सम्बन्ध में प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
 16. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
 17. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/ निर्माण शमनीय नहीं होगा।
 18. पार्किंग का निर्माण मानचित्र में दर्शित ग्रीड के अनुरूप करना होगा एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पार्किंग प्लान ग्रीड सहित प्रस्तुत करना होगा।
 19. 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।
 20. अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स-2011 का अनुपालन करना होगा।
 21. प्रस्तावित निर्माण के अग्निरोधी होने सम्बन्धी अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र व ड्राईंग मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।
 22. ड्राईव-वे की डिजाइन व एक्जिक्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनो के भार वहन क्षमता एवं आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।
 23. आर.डब्ल्यू.ए. व बिल्डर्स के मध्य आपसी वाद/विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
 24. संदर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे।
 25. जलापूर्ति, सीवरेज एवं ड्रेनेज के निस्तारण के सम्बन्ध में मुख्य अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की एन.ओ.सी. प्राप्त करनी होगी।
 26. समस्त अवस्थापना सुविधाओं के अभिकल्पन व विकास का दायित्व विकासकर्ता का स्वयं का होगा। अवस्थापना सुविधाओं का 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 कराया जायेगा। विकास/निर्माण कार्यों एवं गुणवत्ता की जिम्मेदारी विकासकर्ता की स्वयं की होगी।
 27. लिफ्ट के संचालन हेतु कॉरपस फण्ड का प्राविधन करना होगा।
 28. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र डिजाइन व ड्राईंग आई.आई.टी. संस्थान से वैट कराकर मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करने होंगे।

29. निर्माण अवधि में स्थल पर कार्यरत श्रमिकों हेतु शौचालय आदि जनसुविधाओं का पर्यावरण के अनुकूल प्रविधान करना होगा।
30. मानचित्र की वैधता अवधि पूर्व स्वीकृत मानचित्र संख्या-284/जोन-6/2012-13 दिनांक 11.09.2012 की वैधता अवधि यथावत रहेगी, वैधता अवधि में कोई लाभ नहीं दिया जायेगा।
31. पूर्व स्वीकृत मानचित्र संख्या- 284/जोन-6/2012-13 की मूल प्रति प्राधिकरण में सारेण्डर करने के उपरान्त ही प्रश्नगत मानचित्र निर्गत किया जायेगा।
32. मा0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित दिशा निर्देशों का निर्माण स्थल पर अनुपालन करना सुनिश्चित होगा।
33. पूर्व स्वीकृत मानचित्र के आधार पर यदि किसी प्लैट का विक्रय किया गया है। तो उस आवंटि से एन.ओ.सी. आदि के सम्बन्ध में शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।
34. पूर्व स्वीकृत मानचित्र संख्या- 284/जोन-6/2012-13 की समस्त शर्तें यथावत् रहेंगी।
35. ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवनों के निर्माण के सम्बन्ध में शासन द्वारा पारित निर्देशों के क्रम में पूर्व स्वीकृत मानचित्र में प्रस्तुत अंडरटैकिंग का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

अतः उपरोक्त शुल्कों एवं औपचारिकताएं पत्र निर्गत तिथि से 15 दिन के अन्दर पूर्ण करने का कष्ट करें, ताकि मानचित्र निर्गत सम्बन्धी कार्यवाही की जा सकें।

भवदीय



सहायक अभियन्ता
मास्टर प्लान जोन-6