गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

(मानचित्र स्वीकृति पत्र)

मानचित्र संख्याः 712/ग्रो॰-7/GH/2014-15

दिनांक 23-7-2015

सेवा में,

मै॰ पंचशील इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि॰ एवं मै॰ फैबफिन इन्वेरट इण्डिया लि॰
द्वारा कन्सोरियम/पावर आफ अटार्नी
मैसर्स सेवफेब बिल्डटैक प्रा.लि.
डायरेक्टर श्री इकबाल सिंह व श्री विनीत गोयल
जे–276, पटेल नगर–1, गाजियाबाद
आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 18.03.15 के संदर्भ में

आपके प्रस्तावित खसरा सं॰ 1125/1, 1126/1, 1131, 1144/2, 1145/1, 1146एम, 1154/1, 1132, 1127मि॰, 1128/1, 1129, 1114, 1115, 1116, 1117, 1119, 1120, 1124/1, 1130, 1147, 1148, 1149, 1150 व 1146मि॰ ग्राम करहेडा एवं खसरा सं॰–1/2, 13 ग्राम साहिबाबाद, गाजियाबाद पर निम्नलिखित शर्तों पर स्वीकृति प्रदान की जाती है:–

1. यह मानचित्र स्वीकृति से केवल पॉच 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 नही 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 नही होगी उसे शासन अथवा किसी स्थानीय निकाय/प्राधिकरण विकास करने की कोई जिम्मेदारी नही है।
6. सड़क सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटिरियल) नही रखी जायेगी तथा गन्दे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वंय करना होगा।
7. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जॉच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेसीफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्ही की होगी।
8. यह मानचित्र उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15 के अर्न्तगत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते है तो शर्त भी मान्य होगी।
9. सुपरविजन एवं स्पेसिफिकेशन की नियम/शर्तो का पालन करना होगा।
10. पक्ष द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 12-9-2015 एवं 26-10-2015 ...... का पालन करना होगा।
11. स्वीकृत मानचित्र इसके साथ संलग्न है भवन कार्य समाप्त होने के एक माह के अन्दर निर्धारित प्रारूप में कार्य पूरा होने का प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र देना होगा तथा बिना आज्ञा व प्रमाण–पत्र लिये भवन को प्रयोग में न लायें।
12. 12.00 मी0 से अधिक ऊँचे समस्त प्रकृति के भवन तथा समस्त अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों में नियमानुसार भूकम्परोधी व्यवस्था करनी होगी।
13. निर्माण का स्ट्रक्चरल सेफ्टी, गुणवत्ता, वर्कमैनशिप एवं निर्माण के समय सुरक्षा आदि का समस्त उत्तरदायित्व भू–स्वामी/निर्माणकर्ता का होगा।
14. भवन मानचित्र उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा–15(3) के अर्न्तगत इस प्रतिबन्ध सहित स्वीकृत किया जाता है कि विकास प्राधिकरण भूमि विषयक भू–स्वामित्व के लिए विधितः बाध्य नही है।
15. मूल स्वीकृति के समय प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार जब तक चकरोड के क्षेत्रफल का स्वामित्व निर्माणकर्ता के पक्ष में नहीं होता उक्त स्थल पर निर्मित फ्लैटों की रजिस्ट्री/स्वामित्व हस्तान्तरण का अधिकार नहीं होगा एवं उक्त भाग की रजिस्ट्री कराने की पूर्णतः जिम्मेदारी आवेदक/बिल्डर/कन्सोर्सियम की होगी उक्त चकरोड का स्वामित्व प्राप्त करने के उपरान्त ही पूर्णतः प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा अन्यथा की दशा में किसी प्रकार का वाद विवाद होने अथवा नगर निगम द्वारा रजिस्ट्री न करने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
16. प्रदूषण विभाग एवं पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भवन के उपयोग में पूर्व प्राप्त करना आवश्यक है।
17. एयरपोर्ट एथोरिटी/हिन्डन एयर बेस की प्राप्त अनापत्ति में अंकित शर्तों का अनुपालन अनिवार्य रूप से करना होगा।
18. नगर निगम से पूर्व स्वीकृति के समय अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त है तथा आवेदक द्वारा संदर्भित भूमि का भुगतान नगर निगम को किया जा चुका है। पूर्व में स्वीकृति के समय नगर निगम की भूमि एकजाई कर छोडे जाने का स्थान परिवर्तित किया गया है। विपरीत निर्णय की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त समझा जायेगा। इस कारण भविष्य में नगर निगम द्वारा आपत्ति किये जाने की दशा में सम्पूर्ण जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
19. अग्निशमन विभाग से प्राप्त तथा अन्य समस्त विभागों से प्राप्त अनापत्ति प्रमाण–पत्रों पर अंकित सुझावों, शर्तों/प्रतिबन्धों का पालन अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करना होगा।
20. प्रत्येक ब्लॉक के रुफ टॉप हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान अनिवार्य रुप से करना होगा।
21. मूल स्वीकृति के समय प्रस्तुत अन्डरटेकिंग के कम में बाह्य विकास कार्यो के सम्बन्ध में जल निगम/अन्य बाह्य विकास एजेन्सी से समन्वय स्थापित कर तदानुसार अपने प्लान व लेवल आदि का निर्धारण किया जायेगा तथा बाह्य विकास के मद में जल निगम अथवा अन्य एजेन्सी यथा प्राधिकरण, नगर निगम गाजियाबाद आदि द्वारा वास्तविक बाह्य विकास के मद में अन्य शुल्कों की मॉग की जाती है तो उसका भुगतान पक्ष को करना होगा अन्यथा मानचित्र की स्वीकृति स्वतः

Scanned by CamScanner

समाप्त माना जायगा। जब तक जल निगम/अन्य एजेन्सी द्वारा वाह्य विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता तब तक अन्तिम डिस्पोजल की जिम्मेदारी पक्ष की ही होगी तथा पूर्णता प्रमाण–पत्र अन्तिम डिस्पोजल के उपरान्त ही दिया जायेगा।

22. समस्त विकास कार्य पी.डब्लू.डी. व जल निगम के मानकों के अनुरुप कराना होगा एवं शमन/पूर्णता प्रमाण–पत्र आवेदन के समय पी.डब्लू.डी. व जल निगम विद्युत विभाग की अनापत्ति, कार्य के गुणवत्ता के सम्बन्ध में, भी प्रस्तुत करनी होगी।

23. विकास कार्य अनुरक्षण एजेन्सी यथा नगर निगम आदि को विकास कार्यों को हस्तान्तरित किये जाने के उपरान्त ही पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किया जायेगा।

24. पार्किंग स्थल का उपयोग मात्र पार्किंग हेतु किया जायेगा अन्य निर्माण शमनीय नहीं होगा। दर्शाये गये ग्रिड के अनुरूप पार्किंग स्थल का निर्माण करना आवश्यक होगा।

25. संवातन की कमी मैकेनिकल वेन्टीलेशन द्वारा पूर्ण की जायेगी।

26. 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 नही 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 व लिफ्ट के कियान्वयन सम्बन्धी एन.ओ.सी.प्रस्तुत करनी होगी।

27. सन्दर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रखरखाव भी करना होगा।

28. प्रस्तावित भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्रॉइंग आई.आई.टी रुड़की/दिल्ली से वैट कराकर प्रस्तुत करना होगा एवं तदनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इन्जीनियर की देखरेख में कराना होगा एवं भूकम्परोधी व्यवस्था के सम्बन्ध में शासन के निर्गत आदेशों, संख्या 570/9–आ–1–2001–भूकम्परोधी/2001(आ.ब.) दिनॉक 03.02.01, 772/9 –आ–1 –2001– भूकम्परोधी/ 2001(आ.ब.) दिनॉक 13.02.01 तथा शासनादेश संख्या 3751/9–आ–1– 1–भूकम्परोधी/2001(आ.ब) दिनॉक 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, आवद्व किया जायेगा। पर्यवेक्षण में वह विशेष रुप से यह सुनिश्चित करेगा कि भवन निर्माण हेतु स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा संरचनात्मक सुरक्षा एवं भूकम्परोधी समस्त व्यवस्थायें करने के लिए जो डिजाईन अनुमोदित की गयी है उसके अनुरुप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।

(ख) भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियॉं सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रिट, ईंटें, कोर्स सैन्ड एवं मार्टर तथा कंकरीट 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 सैंम्पलिंग 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 सके।

(ग) 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 पूर्णताः प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा वरन् निर्माणकर्ता व उसके सहायक किमिनल शिथिलता की परिधि में माने जायेंगे व तद्नुसार कानूनी कार्यवाही भी की जा सकेगी।

(घ) कार्यस्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट x 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम, आर्किटैक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाईन इंजीनियर एवं सुपरविजन 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 संस्तुतियॉं
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 अधिकृत आर्किटैक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसिज डिटेल इत्यादि शामिल रहेंगे।
4. भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एन्ड पी. का विवरण
5. साईट इंजीनियर इन्सपैक्शन रिपोर्ट रजिस्टर
6. सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर

29. कन्वीनियेन्ट शॉप के अतिरिक्त किसी भी भाग का उपयोग व्यावसायिक /दुकानों के रुप में नहीं किया जायेगा।

30. स्थल के आस–पास अन्य–भू–उपयोग दर्शित है। अतः निर्माण के समय एवं निर्माणोपरान्त तहसील से इस आशय की पुष्टि एवं अनापत्ति प्रस्तुत करनी होगी कि निर्मित भाग सजरे पर प्रतिस्थापित भाग के अनुसार ही है। अर्थात स्थल पर निर्माण सजरा प्लान में दर्शाये गये स्थल पर ही करना होगा अन्यथा दी गयी स्वीकृति स्वतः समाप्त मानी जायेगी।

31. नगर निगम/तहसील से पूर्व में प्राप्त अनापत्ति के अतिरिक्त अन्य कोई चकरोड/ग्राम समाज की भूमि पर मानचित्र की स्वीकृति नहीं दी जा रही है। प्रश्नगतः साइट प्लान के अन्तर्गत यदि अन्य कोई भूमि पाई जाती है तो मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

32. प्रस्तुत डिजाइन के अनुसार जलापूर्ति की व्यवस्था डवलपर द्वारा स्वयं किया जायेगा तथा समय समय पर इसकी गुणवत्ता सम्बन्धी जांच की जिम्मेदारी भी डवलपर/आवेदक की ही होगी।

अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा तथा मानचित्र निर्गत के एक माह के अन्दर [illegible] प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।

34. नियमानुसार दर्शित पार्किंग स्थल पर ही पार्किंग करनी होगी, सड़क पर पार्किंग अनुमन्य नहीं होगी। पार्किंग का 10 प्रतिशत visitors parking आरक्षित करनी होगी तथा स्थल पर इस आशय का सूचना पट प्रदर्शन अनिवार्य होगा।
35. नियमानुसार सी.एस.आर. के मद में धनराशि व्यय करनी होगी।
36. पूर्व स्वीकृत मानचित्र के समय समस्त शर्तों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
37. आंतरिक विकास शुल्क की गणना में गंगा जल की सुविधा छोड़कर की गयी है। गंगाजल सुविधा लिये जाने पर नियमानुसार शुल्क देय होगा।
38. एस.टी.पी. का निर्माण विकासकर्ता को स्वयं करना होगा तथा एस.टी.पी. का ट्रीटेड वाटर गार्डेनिंग एवं फ्लश में उपयोग करना होगा।
39. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में आवंटित फ्लैटों के स्वामियों से संशोधित मानचित्र पर अनापत्ति के सम्बन्ध में शपथ-पत्र प्रस्तुत किया गया है। इस सम्बन्ध में आवंटियों के साथ/द्वारा कोई वाद-विवाद उत्पन्न होता है तो इसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी प्राधिकरण की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।
40. विकासकर्ता द्वारा किश्तों के सम्बन्ध में रजिस्टर्ड भूमि बन्धक रखी गयी है।

1–बढे हुए एफएआर शुल्क की किश्तों का विवरण :–

किश्त सं.	किश्त की धनराशि	16.75 % ब्याज	देय धनराशि	देय दिनांक
I	रू. 5,95,68,744.00	रू. 1,49,66,647.00	रू. 7,45,35,391.00	30.01.16
II	रू. 5,95,68,744.00	रू. 99,77,765.00	रू. 6,95,46,509.00	30.07.16
III	रू. 5,95,68,743.00	रू. 49,88,882.00	रू. 6,45,57,625.00	30.01.17

2–मैट्रो बेटरमेन्ट चार्ज की किश्तों का विवरण :–

किश्त सं.	किश्त की धनराशि	16.75 % ब्याज	देय धनराशि	देय दिनांक
I	रू. 3,09,76,719.00	रू. 77,82,901.00	रू. 3,87,59,620.00	30.01.16
II	रू. 3,09,76,718.00	रू. 51,88,601.00	रू. 3,61,65,319.00	30.07.16
III	रू. 3,09,76,718.00	रू. 25,94,300.00	रू. 3,35,71,018.00	30.01.17

किश्तों के सम्बन्ध में निम्न प्रतिबन्धों का पालन करना होगा :–

I. किश्तें समय से न दिये जाने पर नियमानुसार दण्ड ब्याज पक्ष द्वारा देय होगा।
II. सिक्योरिटी बाण्ड के रूप में भूमि बन्धक रखे जाने पर पर बिल्डर द्वारा निर्माण किया जा सकता है किन्तु उक्त पर निर्मित फ्लैट्स/निर्माण को पूर्ण भुगतान होने तक विक्रय का अधिकार बिल्डर को नहीं होगा।
III. किश्तों का भुगतान समयान्तर्गत न होने पर भूमि/फ्लैट को विक्रय कर वसूली करने का अधिकार प्राधिकरण को होगा। यदि विक्रय से भी पूर्ण धनराशि की प्राप्ति नहीं होती है तो अवशेष धनराशि बिल्डर की अन्य सम्पत्ति को विक्रय कर अथवा भू–राजस्व के बकाये के रूप में नियमानुसार बिल्डर से वसूल की जायेगी।
IV. यदि बैंक से उक्त भूमि पर ऋण प्राप्त किया जाता है तो वसूली की दशा में प्रथम अधिकार प्राधिकरण का ही होगी।
V. दो किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने पर मानचित्र की स्वीकृति स्वतः समाप्त मानी जायेगी।
VI. यदि इस समयावधि में शमन कराया जाता है तो पहले समस्त धनराशि पूर्ण रूप से पक्ष को जमा करानी होगी।

41. एन.जी.टी. के प्राविधानों का पालन करना होगा।
42. महायोजना मार्ग से प्रभावित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन के लिए अन्तिम गजट नोटिफिकेशन शासन द्वारा निर्गत होने के उपरान्त ही उक्त भूमि के सापेक्ष प्राप्त एफएआर 9460.00 वर्गमी. का निर्माण अनुमन्य होगा अर्थात् उक्त भूमि पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, तब तक पूर्ण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार रोड वाइडनिंग तथा सैटबैक छोडकर निर्माण अनुमन्य होगा।
43. हिन्डन एयरबेस की प्राप्त अनापत्ति में अंकित शर्तों का अनुपालन अनिवार्य रूप से करना होगा।
44. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस के मद में 20 प्रतिशत धनराशि जमा की गयी है। अवशेष धनराशि नियमानुसार स्वयं जमा करना होगा।

संलग्नकः एक सैट स्वीकृत मानचित्र

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

पृष्ठांकन : .... दिनांक ....

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

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण