



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : ०५/म.प./२०१५

दिनांक : ३१-०७-२०१५

मानचित्र संख्या : ७१२/जोन-५/२०१४-१५

मानचित्र स्वीकृति पत्र

✓ सेवा में,

मै० यूटिलिटी एस्टेट प्रा० लि०,

लीड मैम्बर मै० एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि० (कन्सोर्सियम)

जी-७९, प्रीत विहार

दिल्ली।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा ग्राम-शाहपुर बम्हेटा व महरौली में प्रस्तावित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के स्वीकृत तलपट मानचित्र के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-०३ के नियोजित भू-भाग के रूप में भूखण्ड सं०-३/४, पर अपने स्वामित्वाधीन २२७९०.०० वर्ग मी० भूमि पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग एवं ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई. जी. भवनों के मानचित्र की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक १६.०४.१४ को निम्न शर्तों के आधीन प्रदान की गयी है:-

१. यह मानचित्र स्वीकृति की तिथि से केवल पांच वर्ष तक वैध है।
२. मानचित्रों की इस स्वीकृति से किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर पालिका, जी०डी०ए०) अथवा किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है। भूमि सम्बन्धी विवाद की स्थिति में मानचित्र की स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
३. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
४. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर एवं भवन उपविधि के नियमों के अनुसार कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
५. सड़क सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटीरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गंदे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा।
६. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जांच की जा सकें तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेशीफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्हीं की होगी।
७. यह मानचित्र उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-१९७३ की धारा-१५ के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो वह शर्त भी मान्य होगी।
८. सड़क पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
९. सुपरविजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
१०. प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक २०.०२.२०१४ का पालन करना होगा।
११. भवन की कुल निर्माण लागत की १ प्रतिशत धनराशि लेबर सैस की मद में यू.पी.बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वेलफेयर बोर्ड के खाता संख्या ५००३४२९७२०६, इलाहाबाद बैंक में जमा कराकर रसीद प्रस्तुत करनी होगी।

ds

जिसकी 20% धनराशि रूपये 44,69,574/- दी गयी वचनबद्धता दिनांक 18.07.2014 के पालन में 30 दिन के अन्दर उप श्रमायुक्त, गाजियाबाद के कार्यालय में जमा करानी होगी। लेबर सेस की शेष धनराशि नियमानुसार जमा करानी होगी।

12. आप द्वारा प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु रू. 2,00,000/- की जमानत राशि, सी.टीडी/2.-593617 दिनांक 18.06.14 जमा करायी 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।
13. 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 यूटिलिटी एस्टेट प्रा0 लि0, लीड मैम्बर एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि0 (कन्सोर्शियम) 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 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, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों की पूर्णता हेतु रूपये 6.05 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय प्राधिकरण में जमा की गयी है। जिसकी वैधता अवधि दि. 28.01.2015 तक है, जो आवश्यकता अनुसार बढ़वानी होगी।

14. 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।
15. 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।
16. भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं सम्पूति प्रमाण पत्र से पूर्व रेन वाटर हार्वेस्टिंग कार्य पूर्ण कराना होगा। सम्पूति प्रमाण पत्र जारी होने से पूर्व किसी भी आवंटि को भवन के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी। सम्पूति 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।
17. प्रस्तावित अतिरिक्त घनत्व के सापेक्ष ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण योजनान्तर्गत करने सम्बन्धी दी गयी वचनबद्धता का पालन करना होगा।
18. 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।
19. 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।

20. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं पक्ष का होगा तथा आप द्वारा भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
21. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र श्री बी.डी.शर्मा द्वारा प्रस्तुत किये गये हैं एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राईंग के आई.आई.टी., दिल्ली के प्रोफेसर डॉ० आलोक मदान के पत्र सं० AM/CE/IITD/Utility Estates/Parks Town/2014-01 के माध्यम से वैट कर 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 व्यवस्थायें 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 सैंड 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 /आर्किटेक्टों 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 डिटेल्।

- 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
22. 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।
23. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/ प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
24. 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।
25. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/निर्माण शमनीय नहीं होगा।
26. पार्किंग का निर्माण मानचित्र में दर्शित ग्रीड के अनुरूप करना होगा एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पार्किंग प्लान ग्रीड सहित प्रस्तुत करना होगा।
27. आप द्वारा दिये गये शपथ पत्र के अनुसार पार्किंग प्लान में दर्शित विजिटर्स पार्किंग को आवंटित नहीं दिया जायेगा अपितु यथावत रखना होगा तथा स्थल पर साईन बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा।
28. अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स-2011 का अनुपालन करना होगा।
29. शासनादेश सं० 3188/आठ-1-13-80 विविध/2010 दिनांक 05.12.13 के अनुसार EWS /LIG भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य इन्सैन्टिव के रूप में अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग EWS/LIG भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने की शर्त के अधीन ही अनुमत्य है।
30. अग्निशमन विभाग द्वारा निर्गत अनापत्ति प्रमाण पत्र सं० यू.आई.डी.-2014/480/जी.जैड.बी./गाजियाबाद/24/जे.डी./आर-103/13/89 दिनांक 18.06.14 की समस्त शर्तों का अनिवार्य रूप से पालन करना होगा।
31. ड्राईव-वे की डिजाईन व एक्जिक्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनो के भार वहन क्षमता एवं आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।
32. आर.डब्ल्यू.ए. व बिल्डर्स के मध्य आपसी वाद/विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
33. संदर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित 15 प्रतिशत ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।
34. 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 कार्य एवं गुणवत्ता की जिम्मेदारी विकासकर्ता की स्वयं की होगी।
35. लिफ्ट एवं फायर फाईटिंग के संचालन हेतु कॉरपस फण्ड के सम्बन्ध में उपलब्ध कराये गये विवरण के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु प्रतिबद्धता के लिए दिये गये शपथ पत्र दिनांक 18.07.14 का पालन करना होगा।
36. हिण्डन एरोड्रोम के अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने तक भवन की ऊंचाई 20 मीटर तक ही निर्माण अनुमत्य होगा।
37. प्रस्तावित दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं निर्धारित मानकों के अनुसार विकसित/निर्मित कर उपलब्ध कराये जाएंगे। इन भूखण्डों/भवनों का आवंटन

उक्त आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जायेगा। यदि कोई आवंटन किया गया है तो उसे निरस्त करते हुए निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार ही आवंटन करना होगा।

38. मैकेनिकल पार्किंग को स्थायी/अस्थायी किसी भी रूप में आच्छादित नहीं किया जायेगा। मैकेनिकल पार्किंग की स्थापना एवं उसका क्रियान्वयन उस हेतु निर्धारित माप दण्डों के अनुसार किया जाएगा एवं उसके संचालन में किसी भी व्यवहारिक एवं तकनीकी कठिनाई हेतु विकासकर्ता स्वयं उत्तरदायी होगा।

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

संलग्नक: एक सैट स्वीकृत मानचित्र।



मुख्य नगर नियोजक

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद।

पत्रांक: /एम0पी0/712/जोन-5/2014-15

दिनांक:

प्रतिलिपि : प्रवर्तन खण्ड जोन-5 को आवश्यक कार्यवाही हेतु।



मुख्य नगर नियोजक