गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 563/मा० प्लान/2013 | दिनांक : 28-12-2013

मानचित्र संख्या : 190/जोन-5/2013-14

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मै0 उप्पल चडढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0
757 डासना काजीपुरा मोड़, एन.एच-24
गाजियाबाद।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा मानचित्र पत्रवली संख्या-190/जोन-5/2013-14 दिनांक 20.06.13 के माध्यम से [illegible] टाउनशिप योजना के अन्तर्गत पुनरीक्षित तलपट मानचित्र संख्या 352/जोन-5 /ले-आउट/ 13-14 दिनांक 07.10.2013 में दर्शित LIG/ EWS भूखण्ड क्षेत्रफल 18875.591 वर्ग मी0 मे से अपने स्वामित्वाधीन 18702.131 वर्ग मी भूमि पर पूर्व स्वीकृत मानचित्र सं0 220/जोन-5/2012-13 दिनांक 19.12. 2012 द्वारा स्वीकृत 400 LIG व 576 EWS के स्थान पर 500 LIG एवं 576 EWS भवनो के निर्माण हेतु प्रस्तुत पुनरीक्षित मानचित्र प्रस्ताव पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 02.07.2013 को निम्न प्रतिबन्धो के साथ स्वीकृति प्रदान की है :-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की तिथि से केवल पांच वर्ष तक वैध है।
2. मानचित्रों की इस स्वीकृति से किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर पालिका, जी0डी0ए0) 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।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
4. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर एवं भवन उपविधि के नियमों के अनुसार कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
5. 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।
6. 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।
7. वह मानचित्र उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते है तो वह शर्त भी मान्य होगी।
8. सड़क पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
9. सुपरविजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम/शर्तो का पालन करना होगा।
10. भू-स्वामी द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 18.06.2013 का पालन करना होगा।
11. पक्ष को भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि की अवशेष धनराशि लेबर सैस की मद में यू.पी.बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वेलफेयर बोर्ड के खाता संख्या 50034297206, इलाहाबाद बैंक में सीधे

नियत अवधि मे जमा कराना होगा तथा इस हेतु दी गई अन्डरटेकिंग दिनांक 22.08.2012 का अनुपालन करना होगा।

12. रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु जमानत राशि के रूप में पूर्व में प्रस्तुत एक्सिस बैंक की रू. 2,00,000/- की एफ0डी0 दिनांक 15.01.13 भवन सम्पूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने के समय रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के निर्माण एवं यथोचित संचालन की पुष्टि होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।

13. हाईटेक टाउनशिप नीति के अनुसार एवं विकासकर्ता के साथ दिनांक 30.10.2013 को निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट की शर्तो के अनुसार समस्त आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य निर्धारित अवधि मे कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मै. उप्पल चढ्डा हाईटेक डवलपर्स लि. का स्वयं का है, जो कि निर्धारित मानको एवं विशिष्टियों के अनुसार अपनी लागत पर विकासकर्ता को स्वंय कराने होगें। परियोजना क्रियान्वयन की अवधि में शासकीय अभिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं यथा-बन्धा निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रों आदि जिनका लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।

14. प्राधिकरण द्वारा यदि भविष्य में कोई बढ़ा हुआ अथवा अतिरिक्त शुल्क रोपित किया जाता है तो उसे प्राधिकरण में जमा कराना होगा। हाईटेक पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यो की पूर्णता हेतु दिनांक 30.10.2013 को 4004.25 एकड के प्रथम चरण के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के समय कुल विक्रय योग्य भूमि की बन्धक रखी गयी 25% भूमि के बन्धक पत्र का अनुपालन करना होगा। बन्धक रखी गयी 25% भूमि के बंधक विलेख को पंजीकृत कराने के सम्बन्ध में शासन का जो भी निर्णय/निर्देश होगा वह विकासकर्ता को मान्य होगा तथा शासन के निर्णय के 15 दिन के अन्दर तदानुसार कार्यवाही करते हुए अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। इस हेतु दी गयी अ.डरटेकिंग का विकासकर्ता को पालन करना होगा तथा बन्धक रखी गयी भूमि बन्धक से मुक्त होने के उपरान्त ही विक्रय की जा सकेगी। बन्धक रखी गयी 25% भूमि में से 20% विक्रय योग्य भूमि को तभी अवमुक्त किया जाएगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्तें पूर्ण हो गयी हों, विशेषकर विकासकर्ता द्वारा भूगर्भ जल संरक्षण (वाटर रिचार्ज) व्यवस्था इस प्रकार सुनिश्चित कर दी गयी हो कि दोहन किये गये जल के सापेक्ष 120 प्रतिशत की रिचार्जिग के माध्यम से आपूर्ति हो गयी हो।

15. बन्धक रखी गयी बैंक गारण्टी में से 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमिं को शासन की अपेक्षानुसार रख-रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए परफोरमेंस गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा प्राधिकरण के मध्य ज्वाइंट वेंचर हेतु अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्जेज 'एस्क्रो एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये जायेंगे तथा ज्वाइन्ट वेंचर द्वारा उक्त कार्यो का पर्यवेक्षण किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए

16. 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।

17. अग्निशमन विभाग द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र संख्या 160/जे.डी./जी.बी.एन.-13(गा0बाद)/400 दिनांक 08.12.13 की शर्तो का पालन करना होगा।

18. 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।

19. संदर्भित ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा उवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।

20. 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।

21. 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

22. प्रस्तावित दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को प्राधिकरण 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 प्राधिकरण 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।

23. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राईंग सिविटैक कन्सलटैन्ट प्रा0 लि0 के स्ट्रक्चर इंजीनियर श्री राजेश कुमार दुग्गल का प्रस्तुत की गई है तथा स्ट्रकचर डिजाइन जामिया मिलिया के प्रोफेसर डा0 मोइन खान से दिनांक 30.07.13 को वेट कराया गया 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.) दि0 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, आबद्व 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 डिजाईन अनुमोदित की गयी है उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।

ख- भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रिट, 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 तद्नुसार 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, आर्किटैक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाईन 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 आर्किटैक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल इत्यादि शमिल 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

24. पर्यावरण निदेशालय, उत्तर प्रदेश की पर्यावरणीय स्वीकृति दिनांक 31.10.11 में अंकित विशिष्ट शर्त संख्या 1 व 2 के अनुसार EIA नोटिफिकेशन 2006 के अनुसार ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के लिए पर्यावरणीय स्वीकृति अलग से प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी।
25. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/ प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
26. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/निर्माण शमनीय नहीं होगा।
27. प्रस्तावित ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवन निर्माण की विशिष्टियॉ शासनादेश संख्या 5899/8-3-09-214 विविध/09 दिनांक 14.01.2010 के अनुसार रखनी होंगी तथा शासनादेश संख्या 3338/आठ-1-11-80विविध/2010 दिनांक 26.09.2011 का अनुपालन करना होगा।
28. अपार्टमेंट एक्ट-2010 एवं रूल्स 2011 का अनुपालन करना होगा।
29. लिफ्ट एवं फायर फाईटिंग के संचालन हेतु कॉरपस फण्ड के सम्बन्ध मे उपलब्ध कराये गये विवरण के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु प्रतिबद्धता के लिए दिये गये शपथ पत्र दिनांक 26.12.13 का पालन करना होगा।
30. उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्र स्वत: निरस्त माना जायेगा।

संलग्नक: एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

पत्रांक: /एम0पी0/190/जोन-5/2013-14 दिनांक:

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

मुख्य नगर नियोजक

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

प्रेषक: सहायक अभियन्ता गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद	सेवा में, मै. उप्पल चढ्डा हाईटेक डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा श्री ब्रिजेश बिष्ट, 757 डासना, काजीपुरा मोड, एन.एच.24, गाजियाबाद।
पत्रांक : 135/MP/2013	दिनांक : 4/7/2013

विषय: हाईटेक टाउनशिप योजना के अन्तर्गत ग्राम नायफल में 500 एल.आई.जी. भवनों के निर्माण हेतु प्रस्तुत मानचित्र के सम्बन्ध में।

कृपया उपरोक्त विषयक आप द्वारा हाईटेक टाउनशिप योजना के अन्तर्गत सैक्टर-5 में ग्राम नायफल के खसरा नंम्बर 273, 311, 313, 318, 319 व 320 पर आरक्षित एल.आई.जी./ई.डब्लू.एस. भूखण्ड 1-ए में अपने स्वामित्वाधीन 18702.13 वर्ग मी. भूमि पर मानचित्र पत्रावली संख्या 190/जोन-5/2013-14 दिनांक 20.06.2013 के माध्यम से प्रस्तुत एल.आई.जी. भवनों के पुनरीक्षित मानचित्र पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 02.07.13 को निम्नलिखित शर्तो/प्रतिबन्धों के साथ स्वीकृति प्रदान की गई है-

1. निरीक्षण शुल्क रू. **1,83,302.00** प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।
2. भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि लेबर सैस की मद में जमा करानी होगी। इस हेतु उपकर निर्धारण अधिकारी/ उपकर संग्राहक एवं अपर श्रमायुक्त, गाजियाबाद के कार्यालय में सीधे जमा कराये जाने हेतु आप द्वारा दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 22.08.2012 का अनुपालन करना होगा।
3. प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु रू. **2,00,000/-** की जमानत राशि जमा करायी जानी है, जो कि भवन सम्पूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने के समय रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के निर्माण एवं यथोचित संचालन की पुष्टि होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।
4. हाईटेक टाउनशिप नीति के अनुसार एवं विकासकर्ता के साथ दिनांक 20.10.2011 को निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट की शर्तो के अनुसार समस्त आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मै. उप्पल चढ्डा हाईटेक डवलपर्स लि. का स्वयं का है। जो कि निर्धारित मानको एवं विशिष्टियों के अनुसार अपनी लागत पर विकासकर्ता को स्वंय कराने होगें। परियोजना क्रियान्वयन की अवधि में शासकीय अभिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं यथा-बन्धा निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रों आदि जिनका लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।

   प्राधिकरण द्वारा यदि भविष्य में कोई बढ़ा हुआ अथवा अतिरिक्त शुल्क रोपित किया जाता है तो उसे प्राधिकरण में जमा कराना होगा।
5. हाईटेक पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यो की पूर्णता हेतु दिनांक 20.10.2011 को निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट एवं प्रथम चरण के पुनरीक्षित तलपट मानचित्र की स्वीकृति के समय कुल विक्रय योग्य भूमि की बन्धक रखी गयी 25% भूमि के बन्धक पत्र का अनुपालन करना होगा। बन्धक रखी गयी 25% भूमि के बंधक विलेख को पंजीकृत कराने के सम्बन्ध में शासन का जो भी निर्णय/निर्देश होगा वह विकासकर्ता को मान्य होगा तथा शासन के निर्णय के 15 दिन के अन्दर तदानुसार कार्यवाही करते हुए अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। इस हेतु दी गयी अण्डरटेकिंग का विकासकर्ता को पालन करना होगा तथा बन्धक रखी गयी भूमि बन्धक से मुक्त होने के उपरान्त ही विक्रय की जा सकेगी।

6. बन्धक रखी गयी 25 प्रतिशत भूमि में से 20% विक्रय योग्य भूमि को तभी अवमुक्त किया जाएगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्तें पूर्ण हो गयी हों, विशेषकर विकासकर्ता द्वारा भूगर्भ जल संरक्षण (वाटर रिचार्ज) व्यवस्था इस प्रकार सुनिश्चित कर दी गयी हो कि दोहन किये गये जल के सापेक्ष 120 प्रतिशत की रिचार्जिंग के माध्यम से आपूर्ति हो गयी हो।

बन्धक रखी गयी बैंक गारण्टी में से 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि को शासन की अपेक्षानुसार रख-रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए परफोरमेंस गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा प्राधिकरण के मध्य ज्वाइंट वेंचर हेतु अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्जेज 'एस्क्रो एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये जायेंगे तथा ज्वाइन्ट वेंचर द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए।

7. 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 स्वत: 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।

8. अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र व अनुमोदित मानचित्र, मानचित्र निर्गत से पूर्व जमा कराना होगा।

9. 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।

10. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र डिजाईन व ड्राईंग आई.आई.टी. दिल्ली/निर्दिष्ट तकनीकी संस्थान से वैट कराकर प्रस्तुत करने होंगे।

11. संदर्भित ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा उवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।

12. 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।

13. 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

14. 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।

15. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राईंग तद्नुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में कराना होगा। दिनांक 31.01.2013 को स्वीकृत 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.) दि. 03.02.01, 72/9-आ-1 -2001- भूकम्परोधी /2001 (आ.ब.) दिनांक 13.02.01 तथा शासनादेश 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, आबद्व 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 डिजाईन अनुमोदित की गयी है उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।

ख-- भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रिट, ईंटें, 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 कार्यो 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 तद्नुसार कानूनी कार्यवाही भी की जा सकेगी।

ङ– कार्य स्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम, आर्किटैक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाईन 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 आर्किटैक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल इत्यादि शमिल 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

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

17. पर्यावरण निदेशालय, उत्तर प्रदेश की पर्यावरणीय स्वीकृति दिनांक 31.10.11 में अंकित विशिष्ट शर्त संख्या 1 व 2 के अनुसार EIA नोटिफिकेशन 2006 के अनुसार ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के लिए Environment Clearance अलग से प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी।

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

19. प्रस्तावित ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवन निर्माण की विशिष्टियॉं शासनादेश संख्या 5899/8-3-09-214 विविध/09 दिनांक 14.01.2010 के अनुसार रखनी होंगी तथा शासनादेश संख्या 3338/आठ-1-11-80विविध/2010 दिनांक 26.09.2011 का अनुपालन करना होगा।

20. प्रस्तावित भवन हेतु आवश्यक कूडा निस्तारण हेतु डस्टबिन की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

21. विद्युत व्यवस्था हेतु उ.प्र. पावर कारपोरेशन से स्वयं कनैक्शन प्राप्त करना होगा।

22. यू.पी.अपार्टमेंट एक्ट-2010 एवं रूल्स 2011 का अनुपालन करना होगा।

उपरोक्त औपचारिकतायें पत्र निर्गत की तिथि से पन्द्रह दिन के अन्दर पूर्ण करनी होगी।

सहायक अभियन्ता
(मास्टर प्लान)
गा.वि.प्रा.