



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 74/सम-प्र-1/2015

दिनांक : 23-09-2015

मानचित्र संख्या: 180/जोन-5/2014-15

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मै0 उप्पल चढडा हाईटेक डवलपर्स प्रा.लि.
757 डासना काजीपुरा मोड एन.एच.-24
गाजियाबाद।

महोदय,

आप द्वारा विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप योजना के तलपट मानचित्र में दर्शित भूखण्ड संख्या-7 सेक्टर-6 पर ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तुत संशोधित मानचित्र प्रस्ताव पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 25.07.15 को निम्न शर्तों के अधीन स्वीकृति प्रदान की गयी 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 निर्माण कार्य 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 सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेशीफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्हीं की होगी।
7. यह मानचित्र उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो वह शर्त भी मान्य होगी।
8. हिण्डन एरोड्रोम के अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने तक भवन की ऊंचाई 20 मीटर तक ही निर्माण अनुमन्य होगा।
9. सड़क पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
10. सुपरविजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
11. प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 03.06.2014 एवं दिनांक 18.09.15 का पालन करना होगा।
12. प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु रू. 2,00,000/- की जमानत राशि के रूप में पूर्व स्वीकृत मानचित्र संख्या-256/जोन-5/2012-13 दिनांक 04.09.15 में 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. हाईटेक टाउनशिप नीति के अनुसार एवं विकासकर्ता के साथ दिनांक 30.10.2013 को निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट की शर्तों के अनुसार समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य निर्धारित अवधि में कराये जाने का

दायित्व विकासकर्ता मै. उप्पल चट्टा हाईटेक डवलपर्स लि. 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।

14. प्राधिकरण द्वारा यदि भविष्य में कोई बड़ा हुआ अथवा अतिरिक्त शुल्क रोपित किया जाता है तो उसे प्राधिकरण में जमा कराना होगा।
15. हाईटेक पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यों की पूर्णता हेतु दिनांक 07.10.2013 को 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 तदनुसार कार्यवाही करते हुए अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। इस हेतु दी गयी अ.डस्टेकिंग का विकासकर्ता को पालन करना होगा तथा बन्धक रखी गयी भूमि बन्धक से मुक्त होने के उपरान्त ही विक्रय की जा सकेगी।
16. 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 गारण्टी 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 चार्ज 'एस्क्रो एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये जायेंगे तथा ज्वाइंट 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।

17. प्रश्नगत मानचित्र के अन्तर्गत यदि कोई ग्राम समाज/ सरकारी भूमि पायी जाती है तो जब तक उस भूमि का विधिवत पुर्नग्रहण नहीं हो जाता है तब तक विकासकर्ता उसे यथावत रखेगा। जिसका पूर्ण स्वामित्व नगर निगम/सिंचाई विभाग/ जिलाधिकारी, गाजियाबाद का होगा तथा उक्त भूमि पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। यदि सम्बन्धित विभाग द्वारा कोई आपत्ति दर्ज करायी जाती है तो मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा तथा सम्बन्धित विभाग की शर्तों का पालन करना होगा।
18. 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।
19. अग्निशमन विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण पत्र संख्या- आर- 36/ जे.डी./ जेबीएन-13(गा0बाद)/169 दिनांक 21.04.15 की समस्त शर्तों का पालन करना होगा।
20. 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।
22. आर.डब्ल्यू.ए. व बिल्डर्स के मध्य आपसी वाद/विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
 23. पूर्व स्वीकृत/शमन के क्रम में यदि विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड/सम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय/ विकास किया गया है। एवं इस स्वीकृति से उनकी स्थिति में परिवर्तन हो रहा है, तो उसका समायोजन विकासकर्ता को करना होगा, प्राधिकरण का इसमें कोई दायित्व नहीं होगा तथा प्रभावित फ्लैट विक्रय न करने के सम्बन्ध में शपथ पत्र अथवा आवंटियों से अनापत्ति प्रमाण पत्र मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करना होगा।
 24. पूर्व स्वीकृत शमन मानचित्र दि० 19.01.2015 में उल्लेखित समस्त शर्तों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
 25. निर्माण अवधि में स्थल पर कार्यरत श्रमिकों हेतु शौचालय आदि जनसुविधाओं का पर्यावरण के अनुकूल प्राविधान करना होगा।
 26. अपार्टमेंट एक्ट-2010 एवं रूल्स 2011 की समस्त धाराओं का पालन करना होगा।
 27. ग्रुप हाउसिंगभूखण्डों में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं भूखण्ड के साथ संलग्न ले-आउट ग्रीन को यथावत रखना होगा एवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।
 28. विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामित्व हेतु प्रस्तुत अभिलेखों एवं साक्ष्यों के विपरीत यदि कोई तथ्य पाया जाता है अथवा कोई विवाद होता है तो उसकी जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा दिये गये शपथ पत्र दिनांक 20.07.15 का पालन करना होगा। भू-स्वामित्व के सम्बन्ध में अर्जन अनुभाग की आख्या प्राप्त होने के उपरान्त ही मानचित्र निर्गत किये जायेंगे।
 29. 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।
 30. प्रश्नगत भूमि के अन्दर यदि कोई नाली/नाला, चकरोड, ग्राम समाज/ सरकारी भूमि पायी जाती है तो 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।
 31. मानचित्र की स्वीकृति विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि पर ही दी जा रही है। अन्य के स्वामित्व की भूमि पर किसी भी प्रकार के विकास/ निर्माण अनुमति नहीं दी जा रही है। विकासकर्ता को किसी अन्य की भूमि पर न तो डवलपमेंट के राइट्स प्राप्त होंगे और न ही वह ऐसी किसी भूमि का विक्रय कर सकेगा।
 32. मानचित्र में प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि, जिसकी लीज डीड निष्पादित है, की भूमि को हस्तगत करने से पूर्व लीज की समस्त शर्तों का पालन करना होगा तथा लीज रेंट के सम्बन्ध में शासन को जो भी निर्णय होगा वह मान्य होगा। फ्लैट का कब्जा प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करके दिया जायेगा।
 33. निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात विकास प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
 34. वर्षा जल संचयन हेतु नियमानुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का कार्य करना होगा।
 35. 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।
 36. पेय जल की उपलब्धता एवं गुणवत्ता सुनिश्चित करनी होगी।



37. समस्त अवस्थापना सुविधाओं हेतु समस्त विकास/ निर्माण कार्य पी.डब्लू.डी., यू.पी.पी.सी.एल, भवन उपविधि-2008, एन.बी.सी. एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदंडों के अनुसार स्थल पर कराये जाने होंगे। समस्त विकास / निर्माण कार्यों की गुणवत्ता की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
 38. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन करना होगा।
 39. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
 40. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/ निर्माण शमनीय नहीं होगा।
 41. सेन्ट्रल ग्राउंड वाटर बोर्ड का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
 42. मा0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित दिशा निर्देशों का निर्माण स्थल पर अनुपालन करना होगा।
 43. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र श्री सदानन्द ओझा (स्ट्रक्चरल इंजीनियर) का प्रस्तुत किया गया है। जिसे श्री आलोक मदान, प्रोफेसर, आई.आई.टी. दिल्ली द्वारा वेट की गयी है। डी.पी.आर. तथा प्रथम चरण में स्वीकृत तलपट मानचित्र में अंकित समस्त शर्तों/ 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 शासनादेश संख्या 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 ग्रीट, 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 डिटेल्।
- 4- अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल् इत्यादि शामिल रहेंगे।
- 5- भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एड पी. का विवरण।
- 6- साईट इंजीनियर इन्स्पेक्शन रिपोर्ट रजिस्टर
- 7- सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर

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

संलग्नक: एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

मुख्य नगर नियोजक 9/2015
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

पत्रांक: /एम0पी0/180/जोन-5/2014-15

दिनांक:

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

मुख्य नगर नियोजक