



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

पत्रांक : 811/आ/प्लान/जोन-2/2011-12

दिनांक : 28-1-2013

मानचित्र संख्या : 1154/जोन-2/2011-12

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मैक्रसिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. (कन्सॉर्शियम),

द्वारा श्री सुमित अग्रवाल, अधिकृत हस्ताक्षरी

ग्लोस गेट, क्रासिंग रिपब्लिक,

ग्राम इंडाहेडा, एन.एच.24, गाजियाबाद।

महोदय,

कृपया भूखण्ड संख्या सी-3 ग्राम इंडाहेडा पर व्यवसायिक भवन के निर्माण हेतु आप द्वारा प्रस्तुत मानचित्र संख्या 1154/जोन-2/2011-12 की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 19.11.12 को निम्नलिखित शर्तों/प्रतिबन्धों के साथ प्रदान की गई 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, जोडोएण्ड अथवा किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है। भूमि सम्बन्धी किसी 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- यदि भविष्य में प्राधिकरण द्वारा कोई भी व्यवसाय मांगा जायेगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा।
- 5- पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक 03.02.2007 की सभी शर्तों का पालन करना होगा।
- 6- सड़क, सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटीरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गंदे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करेगा।
- 7- स्वीकृत मानचित्रों का एक सेट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौक पर कभी भी जांच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेसिफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्हीं की होगी।
- 8- वह मानचित्र ड0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो यह शर्त भी मान्य होगी।
- 9- रैम्प का निर्माण अपनी ही भूमि पर सड़क अथवा लेन को बिना प्रभावित किये करना होगा।
- 10- सुपरविजन एवं स्पेसिफिकेशन के नियम / शर्तों का पालन करना होगा।

11. भू-स्वामित्व हेतु प्रस्तुत अभिलेखों एवं साक्ष्यों के विपरीत कोई तथ्य पाया जाता है अथवा कोई विवाद होता है तो मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा तथा इसकी पूर्ण जिम्मेदारी सम्बन्धित निर्माणकर्ता/ विकासकर्ता कम्पनी की स्वयं की होगी।
12. 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 क्रासिंग इन्फ्रा0 प्रा0 लि0 (कन्सोर्सियम) 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 कार्य की पूर्णता हेतु रूपये 19.11 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय प्राधिकरण में जमा की गयी है। जिसकी वैधता अवधि दिनांक 21.01.14 व 28.03.2013 को समाप्त हो रही है जिसकी वैधता अवधि बढ़वाकर प्रस्तुत करनी होगी अन्यथा की स्थिति में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
13. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य बाह्य विकास का लाभ यदि विकासकर्ता को होता है तो उसका समानुपातिक मूल्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मागे जाने पर 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण को देय होगा।
14. अग्नि शमन विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 14.01.2013 का अनुपालन करना होगा।
15. 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 भवन के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी। सम्पूति प्रमाण पत्र के साथ फायर विभाग का पूर्णता प्रमाण पत्र, आन्तरिक विकास का पूर्णता: सम्बन्धी प्लान, निर्माण भूकम्परोधी कराये जाने का प्रमाण पत्र व लिफ्ट के क्रियान्वयन सम्बन्धी एन.ओ.सी. आदि प्रस्तुत करनी होगी।
16. सन्दर्भित भूखण्ड पर 100 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रखरखाव भी करना होगा।
17. मानचित्र में प्रदर्शित ग्राम समाज / सरकारी भूमि को यथावत रखा जायेगा एवं प्रश्नगत भूमि के अन्दर यदि उक्त के अतिरिक्त 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।

18. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र श्री वी.डी. शर्मा का प्रस्तुत किया गया है। स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राईंग आई.आई.टी. रुड़की से चैट कराकर प्रस्तुत की गयी है तदनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में करना होगा। डी.पी.आर./पुनरीक्षित स्वीकृत तलपट मानचित्र में अंकित समस्त प्रतिबन्धों का पालन करना होगा एवं भूकम्परोधी व्यवस्था के सम्बन्ध में शासन के निर्गत आदेशों, सं. 570/9-आ-1-2001-भूकम्परोधी/2001(आ.ब.) दि. 03.02.01, 72/9-आ-1-2001-भूकम्परोधी /01 (आ.ब.) दि. 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 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 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 /आवटियों 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

102

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 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 डिटेल्।
- 4- अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राइंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल् 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
19. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
20. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/निर्माण शमनीय नहीं होगा।
21. दर्शाये गये पार्किंग प्लान में निर्माण के समय पार्किंग प्लान के अनुसार ग्रीड/पिलर्स की दूरी रखी जायेगी तथा शमन/पूर्णता प्रमाण पत्र के समय ग्रीड सहित पार्किंग प्लान प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।
22. सम्पूर्ण परिसर का विकास कार्य पूर्ण होने एवं अन्तिम डिस्पोजल प्वाइन्ट तक निस्तारण होने के सम्बन्ध में प्रमाण प्रस्तुत करने पर ही पूर्ण प्रमाण-पत्र सम्पूर्ण परिसर का जारी किया जायेगा।
23. सैट बैक में बालकनी के निर्माण की अनुमति नहीं दी जा रही है।
24. सम्पूर्ण टाउनशिप हेतु प्रदूषण विभाग, एअरपोर्ट एथोरिटी की अनापत्ति प्राप्त होने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।

- 5 -
25. स्थल से लगी हुई ले-आउट ग्रीन दर्शित है। ले-आउट में सजरे पर इम्पोज प्लान के अनुसार सजरे का सत्यापन स्थल पर कराने के उपरान्त ही निर्माण प्रारम्भ कराया जायेगा। पूर्णता प्रमाण पत्र के समय इस आशय का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा कि स्थल से लगी ले-आउट ग्रीन में कोई भी निर्माण नहीं किया गया है न ही निर्माण का सैटवैक अथवा बाउण्ड्रीवाल स्थित है अर्थात् ले-आउट ग्रीन, ले-आउट प्लान के अनुसार स्थल पर स्थित है।
26. प्रस्तावित भवन में रूप टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित करने के लिए जमानत के रूप में जमा की गयी रूपये 2,00,000/- की धनराशि भवन सम्पूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने के समय रेन वाटर हार्वेस्टिंगके निर्माण एवं यथोचित संचालन की पुष्टि होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।
- 27- आवेदक/भू-स्वामी/निर्माणकर्ता द्वारा निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि लेबर सैस मद में उत्तर प्रदेश भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण बोर्ड के खाते में जमा करने की पूर्ण जिम्मेदारी होगी अथवा शमन के समय उक्त मद में प्राधिकरण कोष में धनराशि जमा किया जाना आवश्यक होगा। लेबर सैस सीधे संबंधित विभाग में जमा कराने के सम्बन्ध में दी गयी अपडेटेकिंग दिनांक 21.01.13 का अनुपालन करना होगा।
- 28- उपरोक्त समस्त शर्तों/प्रतिबन्धों का पालन न करने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

संलग्नक : एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

MA
31/1/13

मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक
गा.वि.प्रा. गाजियाबाद

पत्रांक : एमपी/

दिनांक

प्रतिलिपि :

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

मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक
गा.वि.प्रा. गाजियाबाद