



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(मानचित्र स्वीकृति पत्र)

मानचित्र संख्या : 68 / 156 / जोग-8 / जी0एच0 / 15-18

दिनांक 18-8-2015

सेवा में,

मैसर्स रिषभ बिल्डवैल प्रा0लि0,
द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि श्री सुनील कुमार जैन,
रजि. आफिस- 196, राम विहार,
दिल्ली।

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 06.06.2015 के संदर्भ में पूर्व में स्वीकृत मानचित्र संख्या 636/टी.एच.ए./जी.एच./2011-12 दिनांक 15.11.2011 जो कि खसरा संख्या- 519, 530, 532, 541, 542 एवं 543 ग्राम मोहउद्दीनपुर कनावनी गाजियाबाद पर स्वीकृत है में खसरा संख्या-602, 603/2, 603/3 ग्राम मोहउद्दीनपुर कनावनी गाजियाबाद को शामिल करते हुए प्रस्तुत थुप हाउसिंग मानचित्र पर निम्नलिखित शर्तों के साथ उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 22.07.2015 को स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

1. यह मानचित्र स्वीकृति से केवल पाँच 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 नहीं 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 नहीं होगी उसे शासन अथवा किस स्थानीय निकाय/प्राधिकरण विकास करने की कोई जिम्मेदारी नहीं है।
6. दरवाजे व खिड़कियां इस तरह से लगाये जायेंगे कि सड़क की ओर न खुले।
7. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर को निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
8. सड़क सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटेरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गन्दे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा।
9. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेसिफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
10. यह मानचित्र 30.05.2015 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ रवीकार किये जाते हैं तो शर्त भी गान्य होगी।
11. सड़क पर अथवा बैंक लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
12. सुपरविजन एवं स्पेसिफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
13. पक्ष द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 29.05.2015 का पालन करना होगा।
14. प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त एफ.डी.आर. अवमुक्त की जायेगी।
15. आवेदक/भू-स्वामी/निर्माणकर्ता द्वारा निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि लेकर सैस मद में यू0पी0बिल्डिंग एण्ड अदर्स कन्सट्रक्शन वर्क्स वेलफेयर बोर्ड को सीधे जमा कर प्राधिकरण को सूचित करना होगा।
16. योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मैसर्स रिषभ बिल्डवैल प्रा0 लि0 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 अभिकरण द्वारा प्राविधनित की जाने वाली नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं यथा-बन्ध निर्माण, रिंग रोड, फ्रलाई ओवर, मेट्रो आदि जिनका लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।
17. 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।
18. भू-स्वामित्व तथा भूमि वाद-विवाद के सम्बन्ध में किसी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नहीं होगी समस्त

न्यायालय में विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जायेगी जिस पर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।

19. प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु जमानत राशि रु0 2,00,000.00 की (एफ.डी.आर. सं0-747382/MT/10/2014, कारपोरेशन बैंक दिनांक 30.07.2015) रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के निर्माण एवं यथाचित संचालन की पुष्टि होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।
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 आवंटि 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।
21. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
22. 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।
23. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं पक्ष का होगा तथा पक्ष द्वारा भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
24. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी स्ट्रक्चरल इंजीनियर श्रीमती आभा गुप्ता की प्रस्तुत की गई है जिसको आई.आई.टी. रुडकी के एसोसिएट प्रोफेसर श्री आलोक मदान से वैट करा कर वैटिंग सर्टिफिकेट दिनांक 27.07.2015 का प्रस्तुत किया गया है, तदनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में कराना होगा। डी.पी.आर./योजना के पुनरीक्षित तलपट मानचित्रा 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 प्राविधनों 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, आवद्ध 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 फ्रिट, 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 रवतंत्र एक्सपर्ट द्वारा भी कराया जायेगा। क्रेता /आवांटेयों 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 प्राविधन सम्बन्धी संस्तुतियों।
 - 3- अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त नींव, सुपर स्ट्रक्चर की गणनाये एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल।
 - 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
25. भवन निर्माण के समय सुरक्षा मानकों 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।
26. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
27. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/ निर्माण शकनीय नहीं होगा।
28. पार्किंग का निर्माण मानचित्र में दर्शित ग्रिड के अनुरूप करना होगा एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पार्किंग प्लान ग्रिड सहित प्रस्तुत करना होगा।
29. पक्ष द्वारा दिये गये शपथ पत्र के अनुसार पार्किंग प्लान में दर्शित विजिटर्स पार्किंग को आवंटियों को नहीं दिया जायेगा अपितु यथावत रखना होगा तथा स्थल पर साईन बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा।
30. अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स-2011 का अनुपालन करना होगा।
31. प्रस्तावित निर्माण के अग्निरोधी होने सम्बन्धी अग्निशमन विभाग द्वारा प्रदत्त का अनापत्ति प्रमाण-पत्र आर-72/जे.डी./लखनऊ-14(गा0बाद)/390 दिनांक 10.08.2015 की समस्त शर्तों का अनुपालन करना होगा।
32. ड्राईव-वे की डिजाईन व एक्जिक्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनो के भार वहन क्षमता एवं आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।
33. आर.डब्ल्यू.ए. व बिल्डर्स के मध्य आपसी वाद/विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
34. संदर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे।
35. जलापूर्ति, सीवरेज एवं ड्रेनेज के निस्तारण के सम्बन्ध में मुख्य अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की एन.ओ.सी. प्राप्त करनी होगी।
36. 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 कार्यों एवं गुणवत्ता की जिम्मेदारी विकासकर्ता की स्वयं की होगी।
37. लिफ्ट के रांचान हेतु कॉरपस फण्ड का प्राविधान करना होगा।
38. निर्माण अवधि में स्थल पर कार्यरत श्रमिकों हेतु शांतालय आदि जनसुविधाओं का पर्यावरण के अनुकूल प्रविधान करना होगा।
39. शमन मानचित्र एवं पूर्व स्वीकृत मानचित्र की समस्त शर्तें यथावत रहेंगी।
40. प्रश्नगत मानचित्र के निर्गत से पूर्व स्थल पर अवैध निर्माण होने की स्थिति में, प्रवर्तन अनुभाग द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
41. मा0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित दिशा निर्देशों का निर्माण स्थल पर अनुपालन करना सुनिश्चित होगा।
42. भूखण्ड परिसर के अन्दर निर्मित निर्माण की समस्त स्थिति (पार्किंग आदि) शमन मानचित्र के अनुसार ही रहेगी। उसमें कोई परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा।
43. पूर्व में स्वीकृत/शमनित मानचित्र के क्रम में विक्रय किये गये फ्लैट के स्वामियों की अनापत्ति विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गयी है, भविष्य में यदि किसी अन्य फ्लैट स्वामी द्वारा आपत्ति की जाती है तो उसके लिये विकासकर्ता स्वयं जिम्मेदार होगा, तथा प्राधिकरण नियमानुसार कार्यवाही करने के स्वतंत्र होगा।
44. दिनांक 16.06.15 के क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु समिति की बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या-6 के क्रम में निर्माण कार्य आरम्भ करने से पूर्व स्थल पर ग्रीन भाग पर किये गये अवैध निर्माण (लाल रंग से प्रदर्शित है।) को ध्वस्त करते हुए आवश्यक ग्रीन सुनिश्चित करना होगा।

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

दिनांक

पृष्ठांकन :/ 156/जोन-6/जी0एच0/15-16

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

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण