



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 307/मी/2-5/20

दिनांक : 27.7.2020

संशोधित मानचित्र संख्या : 95/जोन-5/2014-15

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

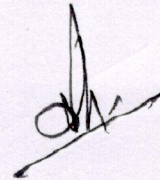
मैसर्स एस0एम0वी0 एजेन्सीज प्रा0 लि0
8-सी हंसालय, 15 बाराखम्बा रोड,
नई दिल्ली।

महोदय,

आप द्वारा ग्राम-शाहपुर बम्हैटा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं0 जी.एच.-1 के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्ताव पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 18.06.2020 को निम्न शर्तों/प्रतिबन्धों के अधीन स्वीकृति प्रदान की गयी है:-

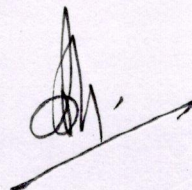
1. यह मानचित्र स्वीकृति की तिथि 18.06.2020 से केवल 05 वर्ष अर्थात् दिनांक 17.06.2025 तक वैध है।
2. मानचित्रों की इस स्वीकृति से किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर पालिका, जी0डी0ए0) अथवा किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है। भूमि सम्बन्धी विवाद की स्थिति 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 सकें 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. 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/शर्तों का पालन करना होगा।
10. प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 27.05.2020 का पालन करना होगा।
11. प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु रू. 2,00,000/- की जमानत राशि की एफ.डी.आर.-808706 दिनांक 14.05.15 को रिन्यु दिनांक 14.05.20 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।
12. भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि लेबर सैस की मद में यू.पी.बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वेलफेयर बोर्ड के खाता में लेबर सैस की अवशेष धनराशि प्रत्येक वर्ष चार किश्तों में शपथ पत्र दिनांक 20.07.2020 के अनुरूप श्रम कार्यालय में नियमानुसार जमा कराकर जमा धनराशि की रसीद प्रस्तुत करानी होगी, तभी भवन का पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।

13. प्रस्तुत संशोधित मानचित्र में प्रस्तावित इन्सेन्टिव एफ.ए.आर. का उपयोग विकासकर्ता द्वारा तभी किया जा सकेंगा, जब इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत निर्धारित ई.डब्ल्यू.एस. व एल.आई.जी. भवनों का निर्माण पूर्ण कर लिया जायें।
14. 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।
15. योजना हेतु पर्यावरणीय स्वीकृति पत्र संख्या- 2347/Parya/SEAC/61/2010/AD(Y) दिनांक 30.09.11 एवं उ0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड का पत्र संख्या- एफ95604/सी-1/एन0ओ0सी0/जी-733/2012 दिनांक 02.12.11 का पालन करना होगा।
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. 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 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।
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 एकजर्ई 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 कम्पनी के नाम दाखिल खारिज कराकर प्रस्तुत करना होगा।
20. विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामित्व हेतु प्रस्तुत अभिलेखों एवं साक्ष्यों के विपरीत यदि कोई तथ्य पाया जाता है अथवा उसमें कोई विवाद होता है तो मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा तथा इसकी पूर्ण जिम्मेदारी सम्बन्धित निर्माणकर्ता/ विकासकर्ता कम्पनी की स्वयं की होगी। प्राधिकरण की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।
21. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं पक्ष का होगा तथा पक्ष द्वारा भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
22. भवन की डिजाईन व ड्राईंग तथा स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र श्री रचित शर्मा (स्ट्रक्चरल इन्जीनियर) का प्रस्तुत किया गया है। स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राईंग को जामिया मिल्लिया इस्लामिया के प्रोफेसर डा0 खालिद मोईन द्वारा दि0 04.07.2020 को वैट की गयी है। पुनरीक्षित डी.पी. आर. के स्वीकृत 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.) दिनांक 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 डिजाईन 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 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 ड्राईंग 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
23. अग्नि शमन विभाग का अनापित्त प्रमाण पत्र यू.पी.एफ.एस./2020/19874/जी.जैड.बी./गाजियाबाद/1454/सी.एफ.ओ. निर्गत दिनांक 08.07.2020 की समस्त शर्तों का पालन कराना होगा।
24. 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।
25. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/ प्रतिबन्धों का पालन करना होगा एवं उन्हें आवश्यकतानुसार संशोधित कराकर प्रस्तुत करना होगा।



26. 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।
 27. प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार पार्किंग प्लान में दर्शित विजिटर्स पार्किंग को आवंटित को 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. ड्राईव-वे की डिजाइन व एक्जिक्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनो के भार वहन क्षमता एवं आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।
 30. आर.डब्ल्यू.ए. व बिल्डर्स के मध्य आपसी वाद/विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।
 31. संदर्भित भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा।
 32. 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।
 33. ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु पुनःरीक्षित तलपट मानचित्र के घनत्व के अनुसार ग्रुप हाउसिंग भवन हेतु प्रस्तावित ईकाइयों के सापेक्ष ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भूखण्डों के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डों पर वांछित ईकाइयों की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत अन्य भूखण्डों में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करना होगा।
 34. प्रश्नगत भूखण्ड के अन्तर्गत अन्य के स्वामित्व की भूमि का पहुँच मार्ग बाधित नहीं किया जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।
 35. सोलर वाटर हीटर सिस्टम का प्राविधान करना होगा। वर्तमान में इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।
 36. संशोधित ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक मानचित्र से सम्बन्धित परिसर में प्रवेश द्वार के समीप Bio-Degradable and Non Bio-Degradable dustbin की व्यवस्था करनी होगी।
 37. अधिष्ठान एवं उसमें कार्यरत श्रमिकों का श्रम विभाग में नियमानुसार पंजीयन कराया जाना आवश्यक होगा।
 38. निर्माण अवधि में स्थल पर कार्यरत श्रमिकों हेतु शौचालय आदि जनसुविधाओं का पर्यावरण के अनुकूल प्राविधान करना होगा।
 39. मा0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित दिशा निर्देशों का निर्माण स्थल पर अनुपालन करना होगा।
- 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/

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

दिनांक:

मुख्य नगर नियोजक