गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक 46 /मा0प्लान अनु0/जोन–3/2015 दिनांक 27/5/15

सेवा में,

मै0 आदित्य ड्यूरोबिल्ड प्रा0लि0, द्वारा राजीव बंसल

S/द्वारा श्री आर0पी0 बंसल,

बी–78, सैक्टर–30, नौएडा।

विषय गोविन्दपुरम योजना के व्यवसायिक भूखण्ड ब्लाक– "जी" के मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आपको सूचित किया जाता है कि आपके द्वारा प्राधिकरण में प्रस्तुत व्यवसायिक भवन का मानचित्र उपाध्यक्ष महोदय दिनांक 27.05.15 द्वारा निम्न प्रतिबन्ध/शर्तो के अधीन स्वीकृत कर दिया गया है:–

1. निरीक्षण शुल्क रू0 1,23,015.00 (रू0 एक लाख तेईस हजार पन्द्रह मात्र) प्राधिकरण कोष में जमा कराने होगें।
2. कार्यालय आदेश सं0–342/नियो0अनु0/12 दिनांक 11.06.2012 के क्रम में भवन की कुल निर्माण लागत का 1 प्रतिशत धनराशि रू0 10,09,430.00 (रू0 दस लाख नौ हजार चार सौ तीस मात्र) लेवर सेस की मद में यू.पी. बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वेलफेयर बोर्ड के पक्ष में जमा कराकर प्राधिकरण को सूचित करना होगा।
3. वित्त नियन्त्रक महोदय के आदेश दिनांक 08.08.13 के अनुपालन में राष्ट्रीय बचत योजना के अन्तर्गत धनांक रू0 50,000/– (रू0 पचास हजार मात्र) की एन.एस.सी. प्रस्तुत करनी होगी।
4. शपथ पत्र दिनांक 20.10.14 तथा विक्रय विलेख की समस्त शर्तो का अनुपालन करना होगा।
5. प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु **रू. 2,00,000/–** (रू0 दो लाख मात्र) की जमानत राशि पूर्व स्वीकृति मानचित्र में जमा करायी गई 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।
6. सोलर वाटर हीटिंग इक्यूपेमन्ट सिस्टम का प्राविधान बी.आई.एस. कोड के अनुसार एवं शासन द्वारा जारी शासनादेश के अनुरूप करना होगा।
7. भू–गर्भ जल उपयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति स्वयं प्राप्त करना होगा सम्बन्धित विभाग से विवाद या आपत्ति होने की स्थिति में पक्ष स्वयं जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी।

8. रिसाइकिलिंग ऑफ वाटर का नियमानुसार प्राविधान करना होगा।
9. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
10. विद्युत व्यवस्था हेतु उ0प्र0 पावर कारपोरेशन से स्वयं कनैक्शन प्राप्त करना होगा।
11. अन्दर के खुले स्थलों का उपयोग उसी रूप में करना होगा।
12. नियमानुसार इलेक्ट्रिक बसबार, विकलांगों के लिए रैम्प, पोस्ट बाक्स आदि का प्राविधान करना होगा।
13. योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मैसर्स आदित्य बयूरो बिल्ड प्रा0लि0 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 प्राविधनित की जाने वाली नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधओं यथा–बन्ध निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रों आदि जिनका लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।
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. 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।
16. 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 पूर्णताः प्रमाण पत्र, निर्माण भूकम्प विरोधी कराये जाने का प्रमाण पत्र सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्रस्तुत करनी होगी।
17. 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
18. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वंय पक्ष का होगा तथा पक्ष द्वारा भूकम्परोधी शासनादेशो का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

19. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी स्ट्रक्चरल इंजीनियर का प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राईंग आई.आई.टी से वैट कराकर प्रस्तुत की गयी 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) 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, 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 सुविध 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 पूर्णताः 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 भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम, आर्किटैक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिज इंजीनियर एवं सुपरवीजन इंजीनियर का नाम इस प्रकार उल्लिखित होगा कि भवन से मुख्य मार्ग से ही उसे स्पष्ट पढ़ा जा सके। निर्माण कार्य से सम्बन्धित कार्य स्थल पर f 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 प्रस्तावित नींव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियों।

3– अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त नींव, सुपर स्ट्रक्चर गणनायें एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित सम मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल।

4– अधिकृत आर्किटैक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्श 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

20. भवन निर्माण के समय सुरक्षा मानको का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा, अन्यथा किसी प्रकार की क्षति एवं दुर्घटना के सम्बन्ध मे निर्माणकर्ता/भू–स्वामी स्वंय उत्तरदायी होंगे। उव के सम्बन्ध मे प्राधिकरण का कोई उत्तरदायित्व नही होगा।

21. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धें का पालन कर होगा।

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

23. पार्किंग का निर्माण मानचित्र मे दर्शित ग्रिड के अनुरूप करना होगा एवं पूर्णता प्रमाण पत्र व समय पार्किंग प्लान ग्रिड सहित प्रस्तुत करना होगा।

24. अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र संख्या–5/डी.डी./फा.स./मेरठ–15(गाजि0)/16 दिनांक 17.02.15 में उल्लेखित शर्तो/निर्देशों का पालन सुनिश्चित करना होगा।

25. एक्सटेन्डेड बेसमेन्ट/ड्राईव–वे की डिजाईन व एक्जिक्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनो भार वहन क्षमता एवं आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।

26. संदर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे।

27. समस्त अवस्थापना सुविधओं के अभिकल्पन व विकास का दायित्व विकासकर्ता का स्वयं का होगा। अवस्थापना सुविधओं का विकास/ निर्माण कार्य पी.डब्लू.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।
28. लिफ्ट के संचालन हेतु कॉरपस फण्ड का प्राविधान करना होगा।
29. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र डिजाईन व ड्राईंग आई.आई.टी. संस्थान से वैट कराकर मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करने होंगे।
30. निर्माण अवधि में स्थल पर कार्यरत श्रमिको हेतु शौचॉलय आदि जनसुविधाओं का पर्यावरण के अनुकूल प्रविधान करना होगा।

कृपया उपरोक्त कार्यवाही पत्र प्राप्ति के 15 दिन के अन्दर सुनिश्चित करते हुए अवगत करायें, जिससे कि मानचित्र निर्गत किया जा सके।

भवदीय

(सहायक अभियन्ता)
मास्टर प्लान अनुभाग