

कार्यालय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
(मानचित्र स्वीकृति पत्र)

मानचित्र सं. 85/मा.प्लान/जोन-1/16

मै. एम.आर.डी.डी. डबलपस

द्वारा श्री मयंक तालान

कार्यालय-जोन दूबूब चौकरी के सामने

मेरठ रोड, गाजियाबाद।

दिनांक: 21-06-2016

आपके प्राथमिक पत्र दिनांक 11.01.13 के संदर्भ में खसरा सं. 897 ग्राम नूरनगर, गाजियाबाद पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र सं.-749/जोन-1/12-13 दिनांक 11.01.2013, पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 23.07.15 को निम्नलिखित शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की गयी है :-

1. यह मानचित्र स्वीकृति से कौवल पौंच वर्ष तक वैध है।
2. मानचित्र की इस स्वीकृत सम्बन्धित किसी भी शारकीय 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 विकास कार्य हेतु कोई व्यय मांगा जायेगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा।
5. जो भूमि विकास कार्य के उपयुक्त नहीं होगी उसे शासन अथवा किसी स्थानीय निकाय/प्राधिकरण की विकास करने की कोई जिम्मेदारी नहीं है।
6. दरवाजे व खिड़कियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि सार्वजनिक सड़क की ओर न खुले।
7. सड़क सर्वेस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटीरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गंदे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा।
8. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि मौके पर कभी भी जाँच 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।
9. यह मानचित्र उ.प्र. 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।
10. सड़क पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
11. सुपरविजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
12. पक्ष द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्रों का पालन अनिवार्य रूप से करना होगा।
13. पर्यावरण की दृष्टि से उ.प्र. राज्य व नीति अधिनियम के अन्तर्गत कम से कम प्रत्येक हेक्टेयर 50 पेड़ लगाना अनिवार्य होगा।
14. स्वीकृत मानचित्र इसके साथ संलग्न है भवन कार्य समाप्त होने के एक माह के अन्दर निर्धारित प्रारूप में सम्पूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र देना होगा। भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं लिये भवन को प्रयोग में न लायेंगे।
15. 300 वर्गमी. या उससे अधिक क्षेत्रफल के नवनिर्मित होने वाले समस्त प्रकृति के भवनों में रूफ टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करना अनिवार्य है।
16. 12.00 मी. से अधिक ऊँचे समस्त प्रकृति के भवन तथा समस्त अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों में नियमानुसार भूकम्परोधी व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
17. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं आपका होगा तथा आप, द्वारा संरचना सुरक्षा एवं भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
18. निर्धारित 45.0 मी. बंधा मार्ग में विस्तार हेतु स्थल पर रोड के भाग को छोड़ते हुए निर्माण/विकास कार्य किया जायेगा। बाउण्ड्री वाल का निर्माण रोड वाइडेनिंग की भूमि के बाद किया जायेगा।
19. 15 प्रतिशत आवश्यक ग्रीन जल सामान्य हेतु छोड़ना होगा।
20. भू-स्वामित्व की समस्त जिम्मेदारी आपकी होगी। किसी वाद/विवाद की स्थिति में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा तथा तहसील एवं नगर निगम की संयुक्त टीम द्वारा भूमि चिन्हित कराकर ही निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जायेगा।
21. उक्त क्षेत्र में 75 प्रतिशत बाह्य विकास शुल्क जमा होने के उपरान्त ही प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य कराया जायेंगे।
22. नाली, चकरोड, ग्राम समाज व निगम/सरकारी भूमि पर कोई निर्माण कार्य/विकास कार्य नहीं किया जायेगा।
23. भू-गर्भ जल का उपयोग किये जाने से पूर्व सम्बन्धित विभाग की अनापत्ति प्राप्त किया जाना आवश्यक है।
24. अधिष्ठान एवं उसमें कार्यरत श्रमिकों का श्रम विभाग में नियमानुसार पंजीयन कराया जाना आवश्यक है।
25. निर्माणाधीन अवधि में निर्माण स्थल पर धूल से बचने हेतु समुचित कवर का प्राविधान किया जाये, निर्माण सामग्री के परिवहन एवं उनके उपयोग की अवधि में निर्माण सामग्रियों पर पानी का छिरकाव किया जाय एवं डस्ट सस्पेंशन यूनिट का उपयोग अनिवार्य रूप से किया जाये। इसके साथ-साथ यह भी सुनिश्चित किया जाये कि निर्माण सामग्रियों को ले जाने हेतु बके हुए वाहनों का प्रयोग किया जाये।
26. अतिरिक्त शर्तें स्वीकृति पत्र के साथ संलग्न हैं एवं मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चर्या है, जिनका अनुपालन अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करना होगा।

संलग्नक : 1. एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियंत्रक
गा.नि.प्रा., गाजियाबाद

पत्रांक : /मा.प्लान/

दिनांक /

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

शर्तें:

भवन का उपयोग पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही किया जायेगा। भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राइंग आई.आई.टी दिल्ली संस्थान से वैट कराकर प्रस्तुत किया गया है। तदनुसार ही स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में करना होगा। भूकम्परोधी व्यवस्था के सम्बन्ध में शासन के निर्गत आदेशों, संख्या 570/9-आ-1-2001- भूकम्परोधी/2001 (आ.ब) दिनांक 03.02.01, 772/9-आ-1-2001-भूकम्परोधी/2001(आ.ब) दिनांक 13.02.01 तथा शासनादेश संख्या 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, अनुबन्धित 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 ग्रेट, ईटें, कोर्स सैन्ड एवं मार्टर 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 सके।
- (ग) 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 रुकवाते 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 किमिनल शिथिलता की परिधि में माने जायेंगे व तदनुसार कानूनी कार्यवाही भी की जा सकेगी।
- (घ) कार्यस्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट x 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम, आर्किटेक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाइन इंजीनियर एवं सुपरविजन इंजीनियर का नाम इस प्रकार उल्लिखित होगा कि भवन से लगे मुख्य मार्ग से ही उस स्पष्ट पढ़ा जा सके। निर्माण कार्य से सम्बन्धित कार्य स्थल पर निम्न अभिलेख भी उपलब्ध रहेंगे :-
 - i. नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त प्रति
 - ii. अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा दी गयी मृदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रस्तावित नींव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियाँ
 - iii. अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त नींव, सुपर स्ट्रक्चर की गणनाएँ एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल्
 - iv. अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राइंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसिज डिटेल् इत्यादि शामिल रहेंगे
 - v. भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एन्ड पी. का विवरण
 - vi. साईट इंजीनियर इन्सपैक्शन रिपोर्ट रजिस्टर
 - vii. सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर
3. स्थलानुसार 50 वृक्ष प्रति हेक्टेयर की दर से रोपित करना होगा।
4. फायर विभाग द्वारा जारी एन.ओ.सी. का पालन करना होगा एवं फायर विभाग द्वारा पूर्णता सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्राप्त करने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
5. रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था का प्राविधान भवन की फिनिशिंग का कार्य से पहले पूर्ण कराना होगा।
6. नियमानुसार रूफ टॉप सोलर फोटो वोल्टाइक पावर प्लांट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफ टॉप एरिया पर अनिवार्य रूप से करनी होगी।
7. मानचित्र निर्गत करने से पूर्व विभिन्न विभागों जैसे - अग्निशमन विभाग, हिंडन एयरफोर्स, पर्यावरण विभाग/उ.प्र. प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड आदि से प्राप्त अनापत्ति में अंकित प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
8. रोड वाइडनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य न होगा तथा बाउन्ड्रीवाल, रोड वाइडनिंग के उपरान्त बनानी होगी।
9. प्रश्नगत सम्पूर्ण क्षेत्र द्वारा बाह्य विकास शुल्क के मद में 75 प्रतिशत धनराशि प्राप्त की दशा में ही इस क्षेत्र में बाह्य विकास कराने सम्भव होंगे तथा आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं कराने होंगे।

5 प्रतिशत पार्क जन सामान्य हेतु खुला रखना होगा।

विकासकर्ता को प्रस्तुत सर्विस प्लान के अनुसार जिसमें इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधाएं जैसे—सडक, सीवर, सीवर डिस्पोजल, ड्रेन, ड्रेन डिस्पोजल, पीने के पानी की व्यवस्था, सोलिड वेस्ट डिस्पोजल की व्यवस्था करनी होगी एवं भू-गर्भ जल उपयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति व विद्युत भार के लिए विद्युत विभाग से अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

12. आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं करने होंगे, तथा सीवर डिस्पोजल की व्यवस्था हेतु सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट स्वयं निर्मित करना होगा।
13. कूड़ा निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
14. रिसाइकिलिंग ऑफ वाटर का नियमानुसार प्राविधान करना होगा।
15. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
16. विद्युत व्यवस्था हेतु 30 प्रो पावर कारपोरेशन से स्वयं कनेक्शन प्राप्त करना होगा।
17. नियमानुसार दर्शित पार्किंग स्थल पर ही पार्किंग करनी होगी, सडक पर पार्किंग अनुमन्य नहीं होगी। पार्किंग का 10 प्रतिशत visitors parking के रूप में आरक्षित करना होगा।
18. अन्दर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा, अन्य उपयोग की दशा में दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
19. मानचित्र स्वीकृति, भू-स्वामित्व को प्रभावित नहीं करेगी। भू-स्वामित्व सम्बन्धी वाद विवाद होने तथा सरकारी भूमि पाये जाने की स्थिति में पक्ष स्वयं जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
20. प्राधिकरण द्वारा भविष्य में कोई बड़ा हुआ विकास शुल्क या अन्य किसी शुल्क की मांग की जाती है तो उसे पक्ष को जमा कराना होगा।
21. विभिन्न मदों में प्राधिकरण में जमा की जाने वाली धनराशि को जमा किये जाने का उत्तरदायित्व आवेदक का होगा, अन्यथा प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार की जाने वाली कार्यवाही को मानना होगा।
22. ओपेन एरिया का लेवल रोड के बराबर होना चाहिए।
23. नियमानुसार इलेक्ट्रिक बसबार, विकलांगों के लिए रैम्प, पोस्ट बाक्स आदि का प्राविधान करना होगा।
24. नगर निगम की भूमि अथवा अन्य विभाग की भूमि पाये जाने पर हस्तान्तरण के उपरान्त ही प्रभावित भूमि पर निर्माण करवाना होगा।
25. अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 के अन्तर्गत सामुदायिक सुविधाओं के स्थान परिवर्तन के सम्बन्ध में आवंटियों व आर.डब्ल्यू.ए. द्वारा भविष्य में यदि कोई आपत्ति की जाती है तो समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, प्राधिकरण जिम्मेदार न होगा तथा दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
26. निर्माण के समय यदि कोई दुर्घटना, जान-माल की हानि होती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
27. लेबर सेस निर्माण लागत का 1 प्रतिशत जमा करना होगा, विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस के मद में यदि कोई धनराशि जमा की गयी होगी तो उसे नियमानुसार समायोजित करते हुए अवशेष धनराशि जमा करनी होगी। लेबर सेस की गणना चीफ इन्कम टैक्स कमीशनर द्वारा पंजीकृत आंकलनकर्ता द्वारा किये जाने पर यदि शुल्क परिवर्तित होता है, तो परिवर्तित गणनानुसार शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमा करना होगा।
28. सुविधाजनक दुकानें एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण आवश्यक रूप से करना होगा तथा निर्माणोपरान्त प्राधिकरण को सूचित करना होगा।
29. विकासकर्ता को अपने प्रोजेक्ट का नाम, समस्त ड्राइंगों, आवेदनों एवं शपथ पत्र आदि में अंकित करना होगा।
30. स्थल पर निर्माण के समय लेबर के लिए जन-सुविधाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
31. निर्माणाधीन अवधि में निर्माण स्थल पर धूल से बचने हेतु समुचित कवर का प्राविधान किया जाये, निर्माण सामग्री के परिचालन एवं उनके उपयोग की अवधि में निर्माण सामग्रियों पर पानी का छिरकाव किया जाये एवं डस्ट सस्पेंशन यूनिट का उपयोग अनिवार्य रूप से किया जाये। इसके साथ-साथ यह भी सुनिश्चित किया जाये कि निर्माण सामग्रियों को ले जाने हेतु ढके हुए वाहनों का प्रयोग किया जाये।
32. कय योग्य एफएआर शुल्क की धनराशि का बकाया 75 प्रतिशत राशि आठ तिमाही किश्तों में 12.00 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से निम्नानुसार देय होंगी :-

क. सं.	देय तिथि	मूलधन	ब्याज 12.00	कुल धनराशि
1	08.08.16	रु. 47,47,779.00	रु. 11,39,467.00	रु. 58,87,246.00
2	08.11.16	रु. 47,47,779.00	रु. 9,97,034.00	रु. 57,44,813.00
3	08.02.17	रु. 47,47,779.00	रु. 8,54,601.00	रु. 56,02,380.00
4	08.05.17	रु. 47,47,779.00	रु. 7,12,167.00	रु. 54,59,946.00

(Signature)

08.08.17	रु. 47,47,779.00	रु. 5,69,734.00	रु. 53,17,513.00
08.11.17	रु. 47,47,779.00	रु. 4,27,300.00	रु. 51,75,079.00
08.02.18	रु. 47,47,779.00	रु. 2,84,867.00	रु. 50,32,646.00
08.05.18	रु. 47,47,779.00	रु. 1,42,434.00	रु. 48,90,213.00

निर्धारित तिथि पर किश्त का भुगतान न करने पर नियमानुसार 15.00 प्रतिशत दण्ड ब्याज भी देय होगा।

प्रवर्तन अनुभाग द्वारा रोपित अतिरिक्त विकास शुल्क की 75 प्रतिशत बकाया धनराशि की किश्तें निम्न प्रकार होंगी :-

क. सं.	देय तिथि	मूलधन	ब्याज 12.00	कुल धनराशि
1	11.12.16	रु. 18,69,482.00	रु. 3,36,507.00	रु. 22,08,989.00
2	11.06.17	रु. 18,69,482.00	रु. 2,24,338.00	रु. 20,93,820.00
3	11.12.17	रु. 18,69,482.00	रु. 1,12,169.00	रु. 19,81,651.00

निर्धारित तिथि पर किश्त का भुगतान न करने पर नियमानुसार 15 प्रतिशत दण्ड ब्याज भी देय होगा।

अवर अभियन्ता

सहायक अभियन्ता

नगर नियोजक

मुख्य नगर निर्माणक
20/6/16