



कार्यालय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण (मानचित्र स्वीकृति पत्र)

मानचित्र सं.- 24/जोन-8/4H/2013-14 दि. 26-7-2014
दिनांक : 3-1-2015

मानचित्र पत्र सं. 87 / जोन-8 / 14-15

मै. बी.सी.सी. इन्फ्रा. प्रा.लि.

मै. संतोष बिल्डकॉन इण्डिया प्रा.लि.

मै. बी.सी.सी. बिल्डर प्रा.लि.

डी-220, विवेक विहार,

दिल्ली।

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 10.04.13 के संदर्भ में आपके प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र खसरा सं.-09 से 26, 29 से 42, 44 से 48 एवं 67 से 81 तथा राजस्व ग्राम अफजलपुर लोनी जिला गाजियाबाद के खसरा सं.-74, 87 से 90, 100, 102 से 105 व 108 से 114 तहसील व जिला गाजियाबाद पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 26.07.14 को निम्नलिखित शर्त के साथ स्वीकृति प्रदान की गयी है :-

1. यह मानचित्र स्वीकृति से केवल पाँच वर्ष तक वैध है।
2. मानचित्रों 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 विकास कार्य हेतु कोई व्यय माँगा 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 विकास करने की कोई जिम्मेदारी नहीं है।
6. दरवाजे व खिड़कियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि सार्वजनिक सड़क की ओर न खुले।
7. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर कोई निर्माण नहीं किया जायेगा।
8. 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।
9. 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।
10. 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 वह शर्त भी मान्य होगी।
11. सड़क पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रैम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
12. सुपरविजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
13. पक्ष द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्रों पालन करना होगा।
14. पर्यावरण की दृष्टि से उ.प्र. राज्य व नीति अधिनियम के अन्तर्गत कम से कम प्रत्येक हेक्टेयर 50 पेड लगाना अनिवार्य होंगे।
15. स्वीकृत मानचित्र इसके साथ संलग्न है भवन कार्य समाप्त होने के माह के अन्दर निर्धारित प्रारूप में कार्य पूरा होने के प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र देना होगा तथा बिना आज्ञा व प्रमाण-पत्र लिये भवन को प्रयोग में न लायें।
16. 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।
17. 12.00 मी. से अधिक ऊँचे समस्त प्रकृति के भवन तथा समस्त अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों में नियमानुसार भूकम्परोधी व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
18. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं आपका होगा तथा आप द्वारा संरचना सुरक्षा एवं भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
19. भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं सम्पूर्ति प्रमाण-पत्र से पूर्व रेन वाटर हार्वेस्टिंग एवं समस्त विकास कार्य पूर्ण कराने होंगे।
20. 15 प्रतिशत आवश्यक ग्रीन जन सामान्य हेतु छोड़ना होगा।
21. 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।
22. उक्त क्षेत्र में 75 प्रतिशत बाह्य विकास शुल्क जमा होने के उपरान्त ही प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य कराये जायेंगे।
23. नाली, चकरोड, ग्राम समाज व निगम/सरकारी भूमि पर कोई निर्माण कार्य/विकास कार्य नहीं किया जायेगा।
24. अतिरिक्त शर्तें स्वीकृति पत्र के साथ संलग्न हैं एवं मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चरपा है, जिनका अनुपालन अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करना होगा।

संलग्नक : एक सैट स्वीकृत मानचित्र तथा अतिरिक्त शर्तों की एक प्रति।

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

पत्रांक : एमपी /

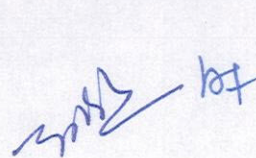
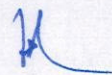
दिनांक /

प्रतिलिपि : प्रवर्तन खण्ड जोन-8 को स्वीकृत मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक

अतिरिक्त शर्तें :-

1. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राइंग आई.आई.टी रुड़की/दिल्ली/समतुल्य संस्थान से वैद करारकर प्रस्तुत करना होगा एवं तदनुसार ही स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में कराना 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 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 मार्टर तथा कंकरीट 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 सैंपलिंग करके उनकी गुणवत्ता का भौतिक व रसायनिक परीक्षण अधिकृत प्रयोगशाला/संस्थाओं से करारकर 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 पूर्णतः 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 डिजाईन 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 गणनायें एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल
 - iv. अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राइंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसिज डिटेल 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
2. रेन वाटर हार्वेस्टिंग पौन्ड का निर्माण अनिवार्य रूप से करना होगा। इसके अतिरिक्त प्रत्येक ब्लॉक के रूफ टॉप हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

3. विभिन्न विभागों जैसे - अग्निशमन विभाग हिंडन एयरफोर्स, विद्युत विभाग, पी.डब्ल्यू.डी., नगर पालिका परिषद् लोनी एवं प्रदूषण नियंत्रण विभाग से प्राप्त अनापत्ति प्रमाण-पत्र में अंकित प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
4. समस्त विकास कार्य पी.डब्ल्यू.डी. एवं जल निगम के मानकों के अनुरूप करना होगा। शमन/पूर्णता प्रमाण-पत्र आवेदन के समय पी.डब्ल्यू.डी., जल निगम एवं विद्युत विभाग की अनापत्ति कार्य की गुणवत्ता के सम्बन्ध में भी प्रस्तुत करनी होगी।
5. विकास कार्य अनुरक्षण एजेंसी यथा नगर पालिका परिषद् लोनी आदि को विकास कार्यों को हस्तान्तरित किये जाने के उपरान्त ही पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जायेगा। भविष्य में यदि प्राधिकरण द्वारा बढ़ा हुआ विकास व्यय अथवा अन्य कोई शुल्क माँगा जाता है तो वह पक्ष को देय होगा।
6. पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग किये जाने के लिए ही होगा। सड़क पर पार्किंग अनुमन्य नहीं होगी। पार्किंग का 10 प्रतिशत भाग विजिटर्स पार्किंग के रूप में संरक्षित रखना होगा।
7. भवन का उपयोग करने से पूर्व सम्पूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त अनिवार्य रूप से करना होगा। सम्पूर्ति प्रमाण-पत्र के आवेदन के साथ फायर विभाग का पूर्णता प्रमाण-पत्र बाह्य विकास/आन्तरिक विकास का पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्माण भूकम्परोधी कराये जाने का प्रमाण-पत्र व लिफ्ट के क्रियान्वयन सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्रस्तुत करनी होगी।
8. 15 प्रतिशत पार्क जन सामान्य हेतु खुला रखना होगा।
9. प्रस्तावित मानचित्र में प्रदर्शित ग्रीन एरिया यथावत् रखना होगा एवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।
10. ईडब्ल्यूएस व एलआईजी भवनों के सम्बन्ध में शासनादेश सं.-43848/8-3-11-181 विविध/2008 दिनांक 07.10.11 की धारा-6 का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। इन्सेन्टिव के रूप में अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग ई.डब्ल्यू.एस. व एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने की शर्त के अधीन ही अनुमन्य होगा।
11. कन्वीनिऐन्ट शॉप के अतिरिक्त किसी भी भाग का उपयोग व्यावसायिक/दुकानों के रूप में नहीं किया जायेगा। उपरोक्त स्थल पर कॉमर्शियल प्रकृति का निर्माण/उपयोग अनुमन्य नहीं होगा। इस प्रकार का प्रयोग को भू-उपयोग के विरुद्ध माना जायेगा।
12. यदि स्वीकृति की किसी भी शर्त का पालन नहीं किया जाता है तो आगे का निर्माण कार्य रूकवाते हुए निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए सील बन्द भी किया जा सकता है।
13. यदि भविष्य में रजिस्ट्री कृषि के रूप में कराये जाने पर कोई विवाद होता है तो इसका पूर्ण दायित्व स्वामी/निर्माणकर्ता का होगा। प्राधिकरण द्वारा महायोजना में इंगित लैण्ड यूज के आधार पर स्वीकृति प्रदान की जा रही है।
14. 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।
15. 1.50 एफएआर से अतिरिक्त निर्माण 1.50 से 2.50 एफएआर हेतु आरोपित शुल्क ब्याज सहित प्राधिकरण कोष में जमा किये जाने के उपरान्त ही निर्माण अनुमन्य होगा।
16. योजना के अन्तर्गत पडने वाली नाली व चकरोड की सरकारी भूमि को समतुल्य एकजाई कर एक स्थान पर छोड़ने के सम्बन्ध में जिलाधिकारी, गाजियाबाद से अनुमति/स्वामित्व एन.ओ.सी. एक माह में प्रस्तुत करनी होगी, अन्यथा मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा। अनुमति/स्वामित्व प्राप्त होने तक उक्त भूमि पर कोई निर्माण/विकास कार्य नहीं किया जायेगा। उक्त क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ-पत्र की समस्त शर्तों का अनुपालन करना होगा।
17. स्थल पर आन्तरिक सड़कों का निर्माण भूतल लेवल पर ही करना होगा।





18. ग्रुप हाउसिंग में वांछित सुविधाएं महायोजना स्तर की सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोग की जिस भूमि पर उनके एफएआर सहित की गयी हैं अर्थात् महायोजना स्तर की सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोग की उतनी भूमि पर अलग से एफएआर अनुमन्य नहीं होगा।
19. स्थल पर निर्माण के दौरान सुरक्षा का समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा। निर्माण के समय यदि कोई दुर्घटना, जान-माल की हानि होती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
20. यू.पी. अपार्टमेन्ट-2010 तथा इसकी नियमावली के प्राविधानों का अनुपालन करना होगा।
21. आवंटियों/आर.डब्ल्यू.ए. एवं विकासकर्ता के मध्य समस्त प्रकार के वाद-विवाद का दायित्व विकासकर्ता का होगा, प्राधिकरण का कोई दायित्व नहीं होगा।
22. सोलर वाटर हीटिंग इक्यूपमेन्ट सिस्टम का प्राविधान बी.आई.एस. कोड के अनुसार एवं शासन द्वारा जारी शासनादेश के अनुरूप करना होगा।
23. रोड वाइडनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा तथा बाउन्ड्रीवाल का निर्माण रोड वाइडनिंग की भूमि छोड़ने के उपरान्त किया जायेगा।
24. अपार्टमेन्ट एक्ट-2010 के अनुसार सामुदायिक सुविधाओं एवं ग्रीन 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।
25. निरीक्षण शुल्क, उपविभाजन शुल्क, प्लान फीस पेनल ब्याज कुल रु. 5,53,56,623.00 दिनांक 27.01.15 तक अनिवार्य रूप से जमा करना होगा अन्यथा दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।

बाह्य विकास शुल्क, अतिरिक्त विकास शुल्क एवं बड़े एफएआर शुल्क की धनराशि बकाया 75 प्रतिशत राशि तीन छमाही किश्तों में 16.75 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से निम्नानुसार देय होंगी :-

1. बाह्य विकास शुल्क की 75 प्रतिशत धनराशि की तीन छमाही की किश्तें निम्न प्रकार हैं :-

किश्त सं.	देय तिथि	किश्त की धनराशि	16.75% ब्याज	कुल देय किश्त
1	27.06.2015	रु. 12,16,79,142 /-	रु. 3,05,71,884 /-	रु. 15,22,51,026 /-
2	27.12.2015	रु. 12,16,79,141 /-	रु. 2,03,81,256 /-	रु. 14,20,60,397 /-
3	27.06.2016	रु. 12,16,79,141 /-	रु. 1,01,90,628 /-	रु. 13,18,69,769 /-

2. एफएआर शुल्क की 75 प्रतिशत धनराशि की तीन छमाही किश्तें निम्न प्रकार हैं :-

किश्त सं.	देय तिथि	किश्त की धनराशि	16.75% ब्याज	कुल देय किश्त
1	27.06.2015	रु. 10,33,94,592 /-	रु. 2,59,77,891 /-	रु. 12,93,72,483 /-
2	27.12.2015	रु. 10,33,94,591 /-	रु. 1,73,18,594 /-	रु. 12,07,13,185 /-
3	27.06.2016	रु. 10,33,94,591 /-	रु. 86,59,297 /-	रु. 11,20,53,888 /-

निर्धारित तिथि पर किश्त का भुगतान न करने पर नियमानुसार 19.75 दण्ड ब्याज भी देय होगा।

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]