



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

प्रेषक,

सहायक अभियन्ता,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

सेवा में,

मै. अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा0 लि.
115, अंसल भवन, 16, कस्तुरबा गांधी मार्ग
दिल्ली।

संख्या 56/MP/214

दिनांक 29-5-2014

विषय :- ग्राम-डूंडाहेडा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.-1 प्रस्तावित संशोधित मानचित्र सं0 57/जोन-5/2013-14 दिनांक 24.04.13 के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा ग्राम-डूंडाहेडा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.-1 पर अपने स्वामित्वाधीन 1,31,884.731 वर्ग मी0 भूमि पर प्रस्तावित संशोधित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र (टॉवर- B-1b, टॉवर- B-4, टॉवर-C, टॉवर-D(6, 7), टॉवर- D(5), टॉवर- D1(17), टॉवर- D2(18), टॉवर- D3(16), टॉवर- S1, टॉवर- S3, टॉवर- S3A, टॉवर- S1A, टॉवर- S2A, टॉवर- S2B, टॉवर- D10 & D12, टॉवर- D13 & D14, टॉवर- K1, टॉवर- K2, टॉवर- K3, टॉवर- K4, टॉवर- K5, टॉवर- K6, टॉवर- K7, टॉवर- K8) की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दि0 28.05.14 को निम्न शर्तों के आधीन प्रदान की गयी है:-

1. आपको प्लान फीस रु. 19,26,328/-, निरीक्षण शुल्क रु. 36,26,932/- तथा सिटी डवलपमेंट चार्ज रु0 1,23,50,300/- प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा।
2. पक्ष को भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि लेबर सैस की मद में यू.पी. बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वेलफेयर बोर्ड के खाता संख्या 50034297206, इलाहाबाद बैंक में जमा कराकर रसीद प्रस्तुत करनी होगी। जिसकी 20% धनराशि रुपये 86,19,500.00 का ड्राफ्ट मानचित्र स्वीकृति के समय प्रस्तुत करना होगा।
3. पक्ष द्वारा प्रस्तावित भवन में रूफ टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु रु. 2,00,000/- की जमानत राशि जमा करायी जानी है, जो कि भवन सम्पू्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने के समय रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के निर्माण एवं यथोचित संचालन की पुष्टि होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।
4. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति 21.05.2005 एवं शासनादेश दि. 28.11.2006 के अनुसार योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मै0 अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा0 लि0 (कन्सोर्सियम) का स्वयं का है। जो कि निर्धारित मानकों 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, फ्लाई ओवर, मेट्रो आदि जिनका लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों की पूर्णता हेतु रुपये 6.065 करोड़ की बैंक गारण्टी के सापेक्ष विकासकर्ता द्वारा रु 5.0 करोड़ की बैंक गारण्टी दिनांक 20.03.07 में एवं रु 1.0 करोड़ की बैंक गारण्टी दिनांक 19.07.07

में तथा रु0 0.065 करोड़ की बैंक गारण्टी दिनांक 14.08.07 में अथार्त कुल 11.065 करोड़ की बैंक गारण्टी पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय प्राधिकरण में जमा की गयी है। जिसकी वैधता अवधि दिनांक 24.03.2015 तक है, जो आवश्यकता अनुसार बढ़वानी होगी।

5. 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।
6. 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।
7. 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 पूर्णता प्रमाण पत्र, निर्माण भूकम्प विरोधी कराये जाने का प्रमाण पत्र सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्रस्तुत करनी होगी।
8. प्रस्तावित अतिरिक्त घनत्व के सापेक्ष ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण योजनान्तर्गत करने सम्बन्धी दी गयी वचनबद्धता का पालन करना होगा।
9. 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 एकजाई 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।
10. 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।
11. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राईंग स्ट्रक्चर इंजीनियर का प्रस्तुत करना होगा, जिसको आई.आई.टी. रुड़की के प्रोफेसर से वैट कराकर वैटिंग सर्टिफिकेट सहित प्रस्तुत करना होगा, 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 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 डिजाइन अनुमोदित की गयी है उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।

- ख- भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियाँ सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रेट, 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 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 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 गयीं 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 डिटेल।
 - 4- अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिन्में 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।
12. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
 13. 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।
 14. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/ निर्माण शमनीय नहीं होगा।
 15. अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स-2011 का अनुपालन करना होगा।
 16. ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हैक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन एरिया यथावत् रखना होगा एवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।

17. एल.एम.सी./नगर निगम की भूमि पर कोई मानचित्र स्वीकृति नहीं दी जा रही है। प्रश्नगत भूमि के अन्दर यदि कोई नाली, चकमार्क, ग्राम समाज सरकारी भूमि पायी जाती है तो उसके क्षेत्रफल के बराबर अपने स्वामित्व वाली भूमि में एक तरफ एकजाई करके छोड़नी होगी जिसकी अनापत्ति नगर आयुक्त, नगर निगम/ जिलाधिकारी, गाजियाबाद से प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा अन्तिम रूप से समायोजित करने हेतु नियमानुसार कार्यवाही कर विकास प्राधिकरण को सूचित करना होगा।
18. पक्ष द्वारा प्रस्तुत मानचित्र प्रस्ताव में निहित 1,31,884.268 वर्ग मी० भूमि से अतिरिक्त पक्ष के स्वामित्व वाली भूमि पर भविष्य में तत्समय प्रभावी भवन उपविधि एवं महायोजना में निर्दिष्ट प्राविधानों के अनुरूप ही प्रस्तावना मान्य होगी।
19. योजनान्तर्गत नगर निगम की 14 एकड़ भूमि के सम्बन्ध में मान्य उच्च न्यायालय एवं शासन द्वारा जो भी निर्णय होगा, उसका विकासकर्ता को अनिवार्य रूप से पालन करना होगा जिस हेतु दी गयी वचनबद्धता दिनांक 12.01.08 का पालन करना होगा।
20. माननीय उच्चतम न्यायालय में योजित विशेष अनुमति याचिका संख्या 32118/2011 अभी माननीय उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन है। जिसमें पारित आदेशों का विकासकर्ता को पालन करना होगा एवं इसके प्रभाव का समस्त दायित्व विकासकर्ता का स्वयं का होगा।
21. सैन्ट्रल ग्राउन्ड वाटर बोर्ड का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
22. पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार की पर्यावरणीय सम्बन्धी स्वीकृति प्रस्तुत करनी होगी।
23. एअरपोर्ट अथॉरिटी एवं हिण्डन एअरपोर्ट स्टेशन का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
24. अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं अनुमोदित मानचित्र, मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करना होगा।
25. आर.डब्ल्यू.ए. व बिल्डर्स के मध्य आपसी वाद विवाद की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी जिसका प्राधिकरण का कोई उत्तरदायी नहीं होगा।
26. संदर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।
27. 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।
28. टाउनशिप की डी.पी.आर./ले-आउट एवं डवलपमेंट एग्रीमेंट की शर्तें यथावत रहेंगी।
29. उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
उपरोक्त शर्तें/औपचारिकताएं पत्र प्राप्ति के 15 दिन के अन्दर पूर्ण कराने का कष्ट करे।

भवदीय

सहायक अभियन्ता
मास्टर प्लान, जोन-5

प्रस्तावित एफ.ए.आर.

S. No.		Existing/Compounded FAR (Sqm.)	Proposed FAR (Sqm.)	Non FAR (Sqm.) (Fire S.C.)	Unit
1	Tower-B1 (G+12)	(G+12)7308.26	-	209.235	34
2	Tower - B1b (G+13)	(G+1)1623.154	6079.27	232.68	10+56(PROP) =66
3	Tower - B2 (G+13)	(G+13)7757.062	-	232.68	37
4	Tower -B2 (G+13)	(G+13)7821.204	-	232.68	37
5	Tower - B3 (G+12)	(G+12)7186.47	-	197.925	34
6	Tower - B4 (G+12)	(G+0)1082.396	6079.27	216.06	5+56(PROP) =61
7	Tower - C (G+13)	-	12504.654	286.58	52
8	Tower-D (2,3,4,10) (G+13)	(G+13)42333.616	-	601.328	204
9	Tower-D (6,7) (G+13)	-	19684.174	331.128	102
10	Tower-D (5) (G+13)	-	9842.087	165.564	51
11	Tower-D1 (17) (G+13)	(G+8) 6925.773	3875.495	150.332	35+16(PROP) =51
12	Tower-D2 (18) (G+13)	(G+7) 6241.823	4559.445	150.332	31+20(PROP) =51
13	Tower-D3 (16) (G+13)	(G+7) 6447.374	4353.921	150.332	31+20(PROP) =51
14	Tower-S1 (G+13)	-	9734.144	247.422	112
15	Tower-S3 (G+17)	(G+10) 6875.141	3970.05	291.888	88+56(PROP) = 144
16	Tower-S3A (G+17)	(G+5) 4077.898	6871.812	291.888	48+96(PROP) = 144
17	Tower-S1A (G+13)	-	9675.82	244.02	97
18	Tower-S2A (G+13)	-	8126.791	241.920	92
19	Tower-S2B (G+13)	-	9088.794	244.944	79
20	Tower-D10 & D12 (G+16)	-	20920.456	577.966	238
21	Tower- D13 & D14 (G+16)	-	23002.16	703.188	272
22	Tower-K1 (G+11)	-	7763.083	185.760	71
23	Tower-K2 (G+11)	-	7763.083	185.760	71
24	Tower-K3 (G+11)	-	7373.856	191.04	72
25	Tower-K4 (G+11)	-	7763.083	185.760	71

Handwritten signature

26	Tower-K5 (G+11)	-	7763.083	185.760	71
27	Tower-K6 (G+11)	-	7763.083	185.760	71
28	Tower-K7 (G+11)	-	7675.074	189.24	70
29	Tower-K8 (G+11)	-	7763.083	185.760	71
	Upper Basement	(Not Included In FAR) 11672.044+ 9717.34 (F.A.R) = 21389.384	85816.904 (Not Included In FAR)	97488.948	-
	Lower Basement	22043.441 (Not Included In FAR)	85162.847 (Not Included In FAR)	107206.288	-
	Mumty/Machine Room	-	-	3042.338	-
	Total	105680.144	219995.771	215232.506	2577

on