



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

(मानचित्र स्वीकृति पत्र)

/ 146/जोन-6/जी.एच./2014-15

दिनांक 21/6/2016

मानचित्र संख्या: 192
सेवा में,

मैसर्स एम.के.एस. इन्फ्राटेक प्रा0 लि0,
अधिकृत हस्ताक्षरी श्री राहुल चतुर्वेदी,
जी.एच.-1/1, इन्दिरापुरम विस्तार,
गाजियाबाद

महोदय,

उपरोक्त विषयक आपके द्वारा भूखण्ड सं0- जी.एच.-1/1, इन्दिरापुरम विस्तार योजना पर प्रस्तावित क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 17.01.16 को निम्न शर्तों/प्रतिबन्धों के अधीन प्रदान की गयी है:-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक 17.01.16 से केवल पाँच वर्ष तक वैध है।
2. मानचित्र 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 किसी कार्य हेतु कोई विकास व्यय मांगा जायेगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा।
5. जो भूमि विकास कार्य के उपयुक्त नहीं होगी उसे शासन अथवा किस स्थानीय निकाय/प्राधिकरण विकास करने की कोई जिम्मेदारी नहीं है।
6. दरवाजे व खिड़कियां इस तरह से लगाये जायेंगे कि सड़क की ओर न खुले।
7. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर को निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
8. सड़क सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटेरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गन्दे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा।
9. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेसिफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्ही की होगी।
10. यह मानचित्र उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो शर्त भी मान्य होगी।
11. सड़क पर अथवा बैंक लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
12. सुपरविजन एवं स्पेसिफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
13. प्रस्तुत समस्त शपथ पत्रों का पालन करना होगा।
14. भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि की अवशेष धनराशि लेबर सैस की मद में यू.पी. बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वर्कर्स वेलफेयर बोर्ड गाजियाबाद में जमा कराकर रसीद प्रस्तुत करनी होगी।
15. प्रस्तावित भवन में रुफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु रूपये 2,00,000/- की जमानत राशि पूर्व स्वीकृत मानचित्र पत्रावली में एक्सेस बैंक की एफ0डी0आर0 नं0- यू1498071402 की छायाप्रति प्रस्तुत की गयी है, जो कि भवन सम्पत्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने के समय रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के निर्माण एवं यथोचित संचालन की पुष्टि होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।

16. वित्त नियन्त्रक महोदय के आदेश दिनांक 08.08.13 के अनुपालन में राष्ट्रीय बचत योजना के अन्तर्गत धनांक ₹0 50,000/- की एन.एस.सी. पूर्व में जमा की गयी है।
17. 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।
18. 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।
19. 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।
20. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं पक्ष का होगा तथा पक्ष द्वारा भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
21. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी स्ट्रक्चरल इंजीनियर श्री वी0के0 गुप्ता का प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राईंग आई.टी रुड़की के असिस्टेंट प्रोफेसर डा0 अनुपम चक्रवर्ती से वैद करारकर 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, आबद्ध 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 सामग्रियाँ सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रिट, ईटें, कोर्स सैन्ड एवं मोटार 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 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 डिटेल।
 - 4- अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें 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
22. 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।
23. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
24. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जायेगा कोई अन्य उपयोग/निर्माण शमनीय नहीं होगा।
25. पार्किंग का निर्माण मानचित्र में दर्शित ग्रीड के अनुरूप करना होगा एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पार्किंग प्लान ग्रीड सहित प्रस्तुत करना होगा।
26. प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार पार्किंग प्लान में दर्शित विजिटर्स पार्किंग को आवंटियों को नहीं दिया जायेगा अपितु यथावत रखना होगा तथा स्थल पर साईन बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा।
27. अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स-2011 का अनुपालन करना होगा।
28. अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र पत्रांक-आर-61/जे0डी0/जीबीएन-14(गा0बाद)/72 दिनांक 22.04.16 की समस्त शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित 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 ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे।
32. समस्त अवस्थापना सुविधाओं के अभिकल्पन व विकास का दायित्व विकासकर्ता का स्वयं का होगा। अवस्थापना सुविधाओं 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।
33. लिफ्ट के संचालन हेतु कॉरपस फण्ड का प्राविधान करना होगा।
34. निर्माण अवधि में स्थल पर कार्यरत श्रमिकों हेतु शौचालय आदि जनसुविधाओं का पर्यावरण के अनुकूल प्राविधान करना होगा।
35. अधिष्ठानों एवं उनमें कार्यरत श्रमिकों का श्रम विभाग के नियमानुसार पंजीयन कराया जाना आवश्यक है।
36. मा0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित दिशा निर्देशों का निर्माण स्थल पर अनुपालन करना सुनिश्चित होगा।
37. पर्यावरण विभाग एवं प्रदूषण विभाग की प्राप्त अनापत्ति की समस्त शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
38. भवन कार्य समाप्त होने के एक माह के अन्दर निर्धारित प्रारूप में कार्य पूरा होने का प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र देना होगा तथा भवन उपविधि के प्राविधानों के अधीन प्रश्रनगत स्थल पर अवस्थापना

सुविधाओं के सुदृढीकरण होने के उपरान्त ही अध्यासन/पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार प्राधिकरण द्वारा निर्गत किया जायेगा।

39. बैसमेन्ट की खुदाई से पूर्व खनन विभाग की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

40. एयर पोर्ट अथोरिटी/हिण्डन एयर बेस से प्राप्त अनापत्ति में उल्लेखित शर्तों का पालन करना होगा एवं पूर्णता: प्रमाण पत्र के समय इनकी पुष्टि करनी होगी।

41. शैल्टर फीस के सम्बन्ध में यदि शमन द्वारा कोई निर्णय प्राप्त होते हैं तो वह पत्र को जमा करना होगा।

42. मूल आवंटियों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना के क्रम में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र दिनांक 23.05.2016 प्रस्तुत किया गया है कि फ्लैट के आवंटियों से अनापत्ति प्राप्त करने की प्रक्रिया प्रगति में है जिसको एक माह के अन्दर पूर्ण करके उपलब्ध करा दिया जायेगा। यदि कोई अनापत्ति आती है तो उसके लिए विकासकर्ता स्वयं जिम्मेदार होगा। जिसका अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा तथा स्थल पर निर्माण अनापत्ति प्राप्त होने के बाद ही प्रारम्भ किया जायेगा।

43. गणना में त्रुटि एवं इसके कारण देय शुल्कों में यदि कोई परिवर्तन होता है तो उसका भुगतान पक्ष को करना होगा।

44. अवशेष 75% क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क रू0 5,09,01,644.00 की 2 वर्ष में तिमाही किश्तों में निम्नानुसार प्राधिकरण कोष में जमा करना होगा:-

क्र.सं.	मूलधन (रू0)	12% ब्याज	कुल धनराशि (रू0)	देय तिथि
1.	63,62,706.00	15,27,050.00	78,89,756.00	27.04.2016
2.	63,62,706.00	13,36,168.00	76,98,874.00	27.07.2016
3.	63,62,706.00	11,45,287.00	75,07,993.00	27.10.2016
4.	63,62,706.00	9,54,406.00	73,17,112.00	27.01.2017
5.	63,62,706.00	7,63,525.00	71,26,231.00	27.04.2017
6.	63,62,706.00	5,72,644.00	69,35,350.00	27.07.2017
7.	63,62,706.00	3,81,762.00	67,44,468.00	27.10.2017
8.	63,62,706.00	1,90,881.00	65,53,587.00	27.01.2018
	5,09,01,648.00	68,71,723.00	5,77,73,371.00	

1. निर्धारित अवधि में किश्तें जमा न करने की स्थिति में 15% दण्ड ब्याज देय होगा।

2. सिवियोरिटी बान्ड के रूप में प्रस्तावित भूमि जो साइट प्लान में दर्शित है पर बिल्डर द्वारा निर्माण किया जा सकता है। किन्तु उक्त पर निर्मित फ्लैट्स/निर्माण को, पूर्ण भुगतान होने तक, विक्रय करने का अधिकार बिल्डर को नहीं होगा।

3. किश्तों का भुगतान समयान्तर्गत न होने पर भूमि/भवन को विक्रय करने का अधिकार बिल्डर का अधिकार नहीं होगा तथा वसूली करने का अधिकार प्राधिकरण को होगा। यदि विक्रय से भी पूर्ण धनराशि की प्राप्ति नहीं होती है तो अवशेष धनराशि बिल्डर की अन्य सम्पत्ति को विक्रय कर अथवा भू-राजस्व बकाये के रूप में नियमानुसार पक्ष/बिल्डर से वसूल की जायेगी।

उपरोक्त समस्त शर्तों का पालन सूनिश्चित करना होगा। अन्यथा की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

संलग्नक:- मानचित्र का सैट।

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
5/2016

पृष्ठांकन :/146/जोन-6/जी.एच./2014-15 दिनांक
प्रतिलिपि : प्रवर्तन खण्ड को स्वीकृत मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण