268

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 536/MP/जोन-5/2013

दिनांक : 12-11-2013

मानचित्र संख्या : 35/जोन-4/2013-14

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मैसर्स ए.पी.जी. मैटल एण्ड मशीन ट्रैडिंग प्रा0लि0
डी.बी.एफ. बिल्डिंग, दिल्ली-मेरठ रोड,
गाजियाबाद।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा मानचित्र पत्रावली संख्या 35/जोन-4/2013-14 के माध्यम से खसरा सं0 1140मि 1142 राजस्व ग्राम डासना जिला गाजियाबाद की 5683.29 वर्ग मी. भूमि पर क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित प्रस्तुत अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग मानचित्र की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 19.09.13 को निम्नलिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धो के साथ स्वीकृति प्रदान की है:-

1. सिटी डवलपमेन्ट चार्ज की मद में आंकलित कुल धनराशि अंकन रू 1,59,13,215/- के सापेक्ष 25 प्रतिशत धनराशि अंकन रू0 39,78,304/- दिनांक 26.09.2013 को प्राधिकरण कोष में जमा कराये गये है तथा अवशेष 75 प्रतिशत अर्थात रूपये 1,19,34,911/- की धनराशि को तीन छमाही किश्तों में लिये जाने हेतु आप द्वारा किये गये अनुरोध के क्रम में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दी गयी स्वीकृति दिनांक 28.10.13 के क्रम में देय तीन छमाही किश्तों का विवरण निम्नवत् है:-

क्र.सं.	मूल धनराशि	16.75 प्रतिशत वार्षिक ब्याज	किश्त की धनराशि	देय तिथि
1	रू0 39,78,303.67	रू0 9,99,548.80	रू0 49,77,852.47	19.03.2014
2	रू0 39,78,303.67	रू0 6,66,365.86	रू0 46,44,669.53	19.09.2014
3	रू0 39,78,303.67	रू0 3,33,182.93	रू0 43,11,486.60	19.03.2015

उपरोक्त किश्तों के भुगतान में विलम्ब होने पर नियमानुसार दण्ड ब्याज अतिरिक्त देय होगा। इस हेतु आप द्वारा दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 10.10.13 का पालन करना होगा।

2. यह मानचित्र स्वीकृति की तिथि से केवल पांच वर्ष तक वैध है।
3. मानचित्रों की इस स्वीकृति से किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय जैसे नगर पालिका, जी0डी0ए0 अथवा किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है। भूमि सम्बन्धी विवाद की स्थिति में मानचित्र की स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
4. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
5. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर एवं भवन उपविधि के नियमों के अनुसार कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
6. सड़क सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटीरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गंदे पानी की निकासी का पूर्ण प्रवन्ध स्वयं करना होगा।
7. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जांच 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।
8. वह मानचित्र उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते है तो वह शर्त भी मान्य होगी।

(2)

9. सड़क पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे, यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
10. सुपरविजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
11. भू-स्वामी द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 15.04.2013 एवं इन्डेमिनिटी बॉण्ड दिनांक 15.04.13 का पालन करना होगा।
12. पक्ष को भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि की अवशेष 80 प्रतिशत धनराशि लेबर सैस की मद में यू.पी. बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वेलफेयर बोर्ड के खाता संख्या 50034297206, इलाहाबाद बैंक में सीधे जमा कराना होगा।
13. रूफ टाप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु जमानत राशि के रूप में रू. 2,00,000/- प्राधिकरण कोष मे दिनांक 26.09.13 को जमा किये गये 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 किये जायेंगे।
14. आवेदक द्वारा योजनान्तर्गत निर्मित किये जाने वाले आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के भवनो के निर्माण की लागत के समतुल्य धनराशि रू0 97.50 लाख की बैंक ऑफ बडौदा की बैंक गारन्टी सं0 0080IGPER005613 दिनांक 09.11.13 प्राधिकरण मे प्रस्तुत की गई है, जिसकी वैद्यता अवधि दिनांक 09.11.2013 से दिनांक 08.11.2015 तक है, जिसकी वैद्यता आवश्यकतानुसार बढ़वानी होगी। यह बैंक गारन्टी उक्त भवनो का निर्माण कार्य पूर्ण होने के उपरान्त ही अवमुक्त की जायेगी।
15. हिंडन एयरफोर्स की अनापत्ति हेतु आप द्वारा दी गई अन्डरटेकिंग दिनांक 10.10.13 के अनुसार अनिवार्य रूप से तीन माह में प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी। तब तक 20 मी0 से अधिक ऊँचाई का भवन निर्माण नही किया जाएगा।
16. रोड वाईडनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य न होगा तथा बाउन्ड्रीवाल रोड वाईडनिंग के उपरान्त बनानी होगी।
17. 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।
18. प्रश्नगत मानचित्र से सम्बंधित प्रस्तुत सर्विस प्लान के अनुसार इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधाएं जैसे-सडक, सीवर, सीवर डिस्पोजल, ड्रेन, ड्रेन डिस्पोजल, पीने के पानी की व्यवस्था एवं सोलिड वेस्ट डिस्पोजल की व्यवस्था करनी होगी।
19. आन्तरिक विकास कार्यो की पूर्णता हेतु एवं बाह्य शुल्क के मद में शेष धनराशि की जमानत के रूप में ब्लॉक ए की भूमि एवं उसके ऊपरी तलों पर निर्मित किये जाने वाले टाईप-ए के भवनों की लागत के समतुल्य धनराशि रू0 1,77,64,080.00 का सिक्योरिटी बॉन्ड दिनांक 31.10.13 का प्रस्तुत किया गया है, जो कि आन्तरिक विकास कार्यो के पूर्ण होने एवं बाहय विकास शुल्क की शेष धनराशि जमा करने के उपरान्त ही अवमुक्त किया जायेगा।
20. भू-गर्भ जल उपयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति स्वंय प्राप्त करना होगा, सम्बन्धित विभाग से विवाद या आपत्ति होने की स्थिति में पक्ष स्वंय जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
21. विद्युत व्यवस्था हेतु उ0प्र0 पावर कारपोरेशन से स्वंय कनैक्शन प्राप्त करना होगा।
22. नियमानुसार दर्शित पार्किंग स्थल पर ही पार्किंग करनी होगी, सडक पर पार्किंग अनुमन्य नही होगी। पार्किंग का 10 प्रतिशत आगन्तुक के लिए पार्किंग आरक्षित करना होगा।
23. अन्दर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा, अन्य उपयोग की दशा में दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
24. मानचित्र स्वीकृति, भू-स्वामित्व को प्रभावित नही करेगी। भू-स्वामित्व सम्बन्धी वाद विवाद होने तथा सरकारी भूमि पाये जाने की स्थिति में पक्ष स्वंय जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
25. भविष्य में कोई बढा हुआ विकास शुल्क या अन्य किसी शुल्क की मॉग की जाती है तो उसे पक्ष को जमा कराना होगा।
26. विभिन्न मदो 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।
27. अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 एवं रूल्स 2011 की समस्त शर्तो का पालन करना होगा।

28. एक्सटेन्डेड बेसमेन्ट/ड्राईव–वे की डिजाईन व एक्जिक्यूशन अग्निशमन विभाग के वाहनों के आवागमन के दृष्टिगत कराया जाना अनिवार्य होगा।

29. प्रस्तुत सर्विस प्लान में दर्शित प्राविधानों का निर्माण एवं विकास पी.डब्लू.डी के मानको के अनुसार करना होगा एवं इनकी कनेक्टिविटी के सम्बन्ध में प्राधिकरण अभियन्त्रण विभाग की अनापत्ति आवश्यक होगी।

30. एल0एम0सी0/नगर पंचायत डासना की भूमि पर मानचित्र की स्वीकृति नहीं प्रदान की जा रही है। यदि भविष्य में भू–स्वामित्व सम्बन्धी किसी भी प्रकार का विवाद उत्पन्न होता है, तो मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा, जिसका समस्त उत्तरदायित्व विकासकर्ता/आवेदक का होगा।

31. निर्माण करने की अनुमति विभिन्न विभागों से प्राप्त अनापत्तियों के आधार पर प्रदान की गयी है। यदि प्राप्त अनापत्तियों पर कोई विवाद उत्पन्न होता है अथवा कोई विपरीत तथ्य पाये जाते हैं, तो मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

32. तहसीलदार, गाजियाबाद की अनापत्ति दिनांक 08.07.2013 के अनुसार चकमार्ग की 0.002 है0 भूमि को यथावत रखा जायेगा तथा उक्त भूमि को मानचित्र मे स्पेस लेफ्ट फोर चकमार्ग लिखकर इंगित किया जायेगा एवं खसरा सं0 1141 नाली की भूमि है तथा सार्वजनिक उपयोग की है, जिसे बाधित नही किया जायेगा। इस हेतु दी गई अण्डरटेकिंग दिनांक 24.07.13 का अनुपालन करना होगा।

33. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्प रोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्रॉइंग श्री वी.डी. शर्मा की प्रस्तुत की गई है, जिसको आई.आई.टी. रूड़की के एसो0 प्रोफिसर डा0 अनुपम चक्रवर्ती से वैट कराया गया है। तदनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इजीनियर की देखरेख में कराना होगा। एवं भूकम्परोधी व्यवस्था के सम्बन्ध में शासन के निर्गत आदेशों, संख्या 570/9–आ–1–2001–भूकम्परोधी/2001 (आ.ब) दि0 03.02.01, 772/9–आ–1–2001– भूकम्परोधी/2001 (आ.ब.) दिनाँक 13.02.01 तथा शासनादेश संख्या 3751/9–आ–1–1–भूकम्परोधी/2001(आ.ब) दिनाँक 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 रुप 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 अनुरुप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।

(ख) भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रिट, ईंटें, 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 सैंम्पलिंग 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 पूर्णताः प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा वरन् निर्माणकर्ता व उसके सहायक किमिनल शिथिलता की परिधि में माने जायेंगे व तद्नुसार कानूनी कार्यवाही भी की जा सकेगी।

(घ) कार्यस्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट ग 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम, आर्किटैक्ट, 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 :–

1. नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त प्रति

(4)

2. अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा दी गयी मृदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रस्तावित नींव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियाँ
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 आर्किटैक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसिज डिटेल इत्यादि शामिल रहेंगे
5. भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एन्ड पी. का विवरण
6. साईट इंजीनियर इन्सपैक्शन रिर्पोट रजिस्टर
7. सामग्री परीक्षण रिर्पोट एवं सम्बन्धित रजिस्टर

34. अग्निशमन विभाग द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र 94/डी.डी./एफ.एस./मेरठ–13/गा.बाद./993 दिनांक 30.08.13 की समस्त शर्तो का पालन करना होगा।

35. समस्त अवस्थापना सुविधाओं के अभिकल्पन व विकास का दायित्व विकासकर्ता का स्वयं का होगा। अवस्थापना सुविधाओं का विकास/निर्माण कार्य पी.डब्लु.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।

36. आवेदक द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं पूर्व निर्धारित मानकों के अनुसार निर्मित कर उपलब्ध कराये जाने वाले भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गो के लाभार्थियों को उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में गठित समिति के माध्यम से किया जाएगा। इसके अतिरिक्त शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षानुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्यो/ निर्माण कार्यो के साथ–साथ ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा।

37. प्रस्तावित ई.डब्लू.एस. एवं. एल.आईजी. के भवन निर्माण की विशिष्टयां शासनादेश सं0 5899/8–3–09–214 विविध/09 दिनांक 14.01.2010 के अनुसार रखनी होंगी तथा शासनादेश सं0 3338/8–1–11–80विविध/2010 दिनांक 26.09.2011 का अनुपालन करना होगा।

उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्रा स्वतः निरस्त माना जायेगा।

संलग्नकः एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

पत्रांकः /एम0पी0/35/जोन–5/2013–14 दिनांकः

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

मुख्य नगर नियोजक