



कार्यालय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण (मानचित्र स्वीकृति पत्र)

मानचित्र संख्या 348/जीएमपी/जीएच/11-12

मै. श्याम बिल्डवेल प्रा. लि.
द्वारा श्री श्याम बाबू शर्मा
रजि.आफिस-862, शालीमार गार्डन,
एक्स.1, गाजियाबाद।

समस्त प्रकार के भवन/स्ट्रक्चर की सुरक्षा हेतु विभिन्न स्तरों पर समस्त दीवारों के अपर आर0सी0सी0 टाई बीम डालना उचित/आवश्यक है। जो डी0पी0सी0 लेवर सिस्टम व प्रत्येक छत के नीचे डाले जाये।

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 14.06.11 के संदर्भ में आपके प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र खसरा संख्या 972 ग्राम नूरनगर, गाजियाबाद पर निम्नलिखित शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की जाती है:

- 1- यह मानचित्र स्वीकृति से केवल पांच वर्ष तक वैध है।
- 2- मानचित्रों की इस स्वीकृत सम्बन्धित किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर पालिका, जी0डी0ए0) 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 विकास 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 विकास करने की कोई हिम्मत नहीं है।
- 6- दरवाजे व खिड़कियां इस तरह से लगाये जायेंगे कि सड़क पर न खुले।
- 7- बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अंदर कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
- 8- सड़क सड़क लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटीरियल) नहीं डाली जायेगी तथा गंदे 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 जांच की जा सके 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 30प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्तों के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो वह शर्त भी मान्य होगी।
- 11- सड़क पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर ही किया जायेगा।
- 12- सुपरविजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम / शर्तों का पालन करना होगा।
- 13- पक्ष द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 25.05.2011 का पालन करना होगा।
- 14- पर्यावरण को दृष्टि से 30प्र0 राज्य व नीति अधिनियम के अन्तर्गत कम से कम प्रत्येक 50 पेड़ लगाना अनिवार्य होगा।
- 15- स्वीकृत मानचित्र इसके साथ संलग्न है भवन कार्य समाप्त होने के एक माह के अन्दर निर्धारित प्रारूप में कार्य पूरा होने के प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के लिये आवेदन पत्र देना होगा तथा बिना आज्ञा व प्रमाण पत्र लिये भवन को प्रयोग में न लायें।
- 16- 300 वर्ग मीटर 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 मी0 से अधिक ऊँचे समस्त प्रकृति के भवन तथा समस्त अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों में नियमानुसार भूकम्परोधी व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
- 18- योजना क्षेत्र के अन्तर्गत पड़ने वाली ग्राम समाज/सरकारी भूमि के सम्बन्ध में नगर निगम/जिलाधिकारी से अनुमति/स्वामित्व प्राप्त करना आवश्यक होगा, जिसका समस्त उत्तरदायित्व स्वयं आपका होगा तथा जिलाधिकारी नगर निगम की अनुमति/स्वामित्व प्राप्त होने तक इस भूमि पर कोई निर्माण/किस कार्य नहीं किया जायेगा।
- 19- संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं आप का होगा तथा आप द्वारा संरचना सुरक्षा एवं भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
- 20- भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं सम्पूति प्रमाण पत्र से पूर्व रेन वाटर हार्वेस्टिंग एवं समस्त विकास कार्य पूर्ण कराने होंगे।
- 21- संदर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे।
- 22- 15% आवश्यक ग्रीन जल सामान्य हेतु छोड़ना होगा।
- 23- निर्धारित 30 मीटर महायोजना मार्ग में विस्तार हेतु स्थल पर रोड के भाग को छोड़ते हुए निर्माण / विकास कार्य किया जायेगा। बाउण्ड्री वाल का निर्माण रोड वाइडिंग की भूमि के बाद किया जायेगा।
- 24- पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत शपथ पत्र अनुसार तीन माह के अन्दर प्रस्तुत करना होगा। प्रस्तुत करना होगा।
- 25- भू-स्वामित्व की समस्त जिम्मेदारी आपकी होगी। किसी वाद/ विवाद की स्थिति में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा शर्तों के एवं नगर निगम की संयुक्त टीम द्वारा भूमि चिन्हित कराकर ही निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जायेगा।
- 26- उक्त क्षेत्र में 75% बाह्य विकास शुल्क जमा होने के उपरान्त ही प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य निर्मित किया जाता है।
- 27- प्रस्तुत डवलपर्स एग्रीमेंट/सिक्योरिटी बॉण्ड का पूर्णतः अनुपालन करना होगा तथा किरतें निर्धारित मानचित्र एवं समय पर जमा करानी होगी अन्यथा विलम्ब की दशा में विलम्ब ब्याज देय होगा।
- 28- नाली, चकरोड, ग्राम समाज व नगर निगम / सरकारी भूमि पर कोई निर्माण कार्य/ विकास कार्य नहीं किया जायेगा।
- 29- प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार हिन्डन एरोडोम की अनापत्ति तीन माह के अन्दर प्रस्तुत करनी होगी अन्यथा बिल्डिंग की हाईट 20 मीटर से अधिक नहीं होगी अर्थात् एन.ओ.सी. की अप्राप्त की स्थिति में मानचित्र में 20 मीटर तक की स्वीकृति मान्य होगी।
- 30- अतिरिक्त शर्तें स्वीकृति पत्र के साथ संलग्न हैं जिनका अनुपालन अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करना होगा।

संलग्नक : एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

पत्रांक : एमपी/

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

दिनांक

प्रभारी अधिकारी (मास्टर प्लान)
गा0वि0प्राधिकरण, गाजियाबाद

प्रभारी अधिकारी (मास्टर प्लान)

अतिरिक्त शर्तें :-

1. निर्माण करने की अनुमति विभिन्न विभागों से प्राप्त अनापत्तियों के आधार पर दी जाती है। यदि प्राप्त अनापत्तियों पर कोई विवाद होता है अथवा कोई विपरीत तथ्य पाये जाते हैं तो मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
2. प्रस्तुत वेटेड विस्तृत स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं ड्राइंग के आधार पर 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, 72/9-आ-1-2001-भूकम्परोधी /2001 (आ.ब.) दिनांक 13.02.01 तथा शासनादेश संख्या 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 3 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 सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रेट, ईटें, कोर्स सैन्ड 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 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
3. फायर विभाग से प्राप्त एन.ओ.सी. में दिये गये निर्देशों का पालन करना होगा एवं फायर विभाग से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त प्राधिकरण से सम्पूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
4. वाह्य विकास कार्य प्राधिकरण द्वारा सम्पूर्ण क्षेत्र विशेष की उपयोगिता के आधार पर ही प्रारम्भ किया जायेगा। मात्र संदर्भित निर्माण के आधार पर प्राधिकरण द्वारा सम्पूर्ण क्षेत्र विशेष की उपयोगिता के आधार पर ही प्रारम्भ किया जायेगा। मात्र संदर्भित निर्माण के आधार पर प्राधिकरण तत्काल वाह्य विकास प्रारम्भ करने के लिए बाध्य नहीं होगा एवं वास्तविक विकास शुल्क में कोई बढ़ोत्तरी होती है तो वह निर्माणकर्ता को वहन करना होगा।
5. (क) वाह्य विकास शुल्क की अवशेष धनराशि की किश्तों का निर्धारण निम्नवत् है :-

वाह्य विकास शुल्क

कुल धनांक

- 1,43,65,043.00

25% जमा धनराशि

-(-) 35,91,261.00

अवशेष धनराशि

- 1,07,73,782.00

किश्तों का निर्धारण :

क्र.सं.	दिनांक	मूल धन (रू.)	12 प्रतिशत ब्याज	कुल धनराशि (रू.)
1.	29.03.2012	1795630.00	664385.00	2460015.00
2	29.08.2012	1795630.00	538690.00	2334320.00
3	29.02.2013	1795630.00	430952.00	2226582.00
4	29.08.2013	1795630.00	323214.00	2118843.00
5	29.02.2014	1795630.00	215476.00	2011106.00
6	29.08.2014	1795632.00	107738.00	1903370.00

6. वाह्य विकास शुल्क के मद में किसी भी प्रकार की शुल्क की छूट इस आधार पर नहीं दी जायेगी कि प्राधिकरण द्वारा वाह्य विकास नहीं कराया गया। वाह्य विकास प्राधिकरण द्वारा आवश्यकतानुसार कराया जायेगा।
7. बतौर प्रतिभूति बन्धक रखे गये क्षेत्रफल 1430.00 वर्ग मीटर पर निर्माण करने की अनुमति होगी परन्तु उक्त निर्माण को विक्रय/ आर्वाटित करने का अधिकार प्राधिकरण में समस्त धनराशि जमा करने के उपरान्त ही होगा।
8. यदि बैंक से ऋण प्राप्त किया जाता है तो वसूली की दशा में प्रथम अधिकार प्राधिकरण का ही होगा।
9. किश्तें समय से जमा न किये जाने पर नियमानुसार विलम्ब ब्याज देय होगा तथा प्रस्तुत डवलपर एग्रीमेंट एवं सिक्क्योरिटी बॉण्ड की शर्तों के अनुसार कार्यवाही कर दी जायेगी। जिसके लिए आप स्वयं उत्तरदायी होंगे।
10. किश्तों का भुगतान समयान्तर्गत न होने पर भूमि /भवन को विक्रय कर व वसूली का अधिकार प्राधिकरण का होगा, यदि विक्रय से पूर्ण धनराशि की प्राप्ति नहीं होती है तो अवशेष धनराशि बिल्डर की अन्य सम्पत्ति को विक्रय कर अथवा भू-राजस्व के बकाया के रूप में नियमानुसार वसूली की जायेगी।
12. यदि दो किश्तों का भुगतान समयान्तर्गत नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण को मानचित्र निरस्त कर परिसर को सील करने का अधिकार होगा।


