



आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा।

(मानचित्र स्वीकृत-पत्र)

मानचित्र सं० : 05/बी0एफ0एच0-2/समाजवादी/16-17

दिनांक : 15/11/17

रामरघु बिल्डवैल

द्वारा श्री मनीष बंसल-पार्टनर,

601, 602, हिल हाउस अपार्टमेन्ट, रघुनाथ नगर, सुरेश प्लाजा,

एम0जी0रोड, आगरा।

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 27.02.17 के सन्दर्भ में खसरा सं०-300 से 303 व 306 से 321, 1/23, 1/25, 1/32 व 1/39 एक्टेन्शन योजना राम रघु आनन्दा, मौजा-बाबरपुर, आगरा, पर प्रस्तावित समाजवादी आवासीय योजना मानचित्र सं०-05/बी0एफ0एच0-2/समाजवादी/16-17 की उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 20.05.17 को निम्नलिखित शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की गयी है :-

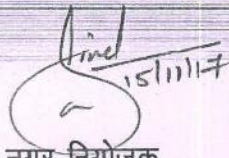
1. यह मानचित्र स्वीकृति से केवल पाँच वर्ष तक वैध है।
2. मानचित्रों की इस स्वीकृत सम्बन्धित किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे-नगर निगम, ए0डी0ए0) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है, उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
4. जो भूमि विकास कार्य के उपयुक्त नहीं होगी, उसे शासन अथवा किसी स्थानीय निकाय/प्राधिकरण विकास करने की कोई जिम्मेदारी नहीं है।
5. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर कोई निर्माण नहीं किया जायेगा।
6. 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।
7. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेसीफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की जिम्मेदारी उन्हीं की होगी।
8. यह मानचित्र उ0प्र0नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो शर्त भी मान्य होगी।
9. सड़क पर अथवा बैंक लेन में निर्धारित से अधिक कोई रैम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
10. सुपरवीज़न एवं स्पेसीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
11. पक्ष द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 23.09.17 का पालन करना होगा।
12. पर्यावरण की दृष्टि से उ0प्र0 राज्य वन नीति अधिनियम के अन्तर्गत नियमानुसार वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
13. स्वीकृत मानचित्र इसके साथ संलग्न है। भवन कार्य समाप्त होने के एक माह के अंदर निर्धारित प्रारूप में कार्य पूरा होने का प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र देना होगा तथा बिना आज्ञा व प्रमाण पत्र लिये भवन को प्रयोग में न लायें।
14. 300 वर्गमी० या उससे अधिक क्षेत्रफल के नवनिर्मित होने वाले समस्त प्रकृति के भवनों में रूफटॉप हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करना अनिवार्य है।
15. 12.00 मी० से अधिक ऊँचे समस्त प्रकृति के भवन तथा समस्त अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों में नियमानुसार भूकम्परोधी व्यवस्था करनी होगी।
16. सोलर वाटर हीटर संयंत्र की स्थापना करना तथा मानचित्र निर्गत होने से पूर्व अग्निशमन प्रमाण पत्र जमा करना अनिवार्य होगा।

17. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं आपका होगा तथा आप द्वारा संरचना सुरक्षा एवं भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
18. 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।
19. मार्ग विस्तार हेतु स्थल पर रोड के भाग को छोड़ते हुये निर्माण/विकास कार्य किया जायेगा। बाउण्ड्रीवाल का निर्माण रोड वाइडनिंग की भूमि के बाद किया जायेगा।
20. 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।
21. उक्त क्षेत्र में 75 प्रतिशत बाह्य विकास शुल्क जमा होने के उपरान्त ही प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य कराये जायेंगे।
22. नाली, चक रोड, ग्राम समाज व निगम/सरकारी भूमि पर कोई निर्माण कार्य/विकास कार्य नहीं किया जायेगा।
23. निर्माण का स्ट्रक्चरल सेफ्टी, गुणवत्ता, वर्कमैनशिप एवं निर्माण के समय सुरक्षा आदि का समस्त उत्तरदायित्व भू-स्वामी/निर्माणकर्ता का होगा।
24. यह अनुज्ञा किसी भी समय प्रत्यावेदन पर अथवा अन्य प्रकार यह ज्ञात होने पर कि अनुज्ञा सारवान तथ्यों को प्रस्तुत न कर अथवा छलपूर्वक व्यवहार कर प्राप्त की गई है, निरस्त की जा सकती है।
25. किसी भी प्रकार का प्रक्षेप जो चाहें सार्वजनिक मार्ग पर नालियों के ऊपर पथर के रूप में हो अथवा आकड़े बालकनी छज्जा कारनिस और किसी प्रकार के प्रक्षेप रूप में हों, चाहे भले ही ऐसे प्रक्षेप में भूल से इन नक्शों में दर्शा दिये गये हों, की अनुज्ञा अमान्य होगी।
26. ऐसे निर्माण कार्यों के लिए नगर महापालिका अधिनियम की धारा-293 के अधीन पृथक् स्वीकृति अनिवार्य है। अनुज्ञा के विपरीत यदि किसी प्रकार के परिवर्तन की आवश्यकता हो तो ऐसे परिवर्तन हेतु पूर्व स्वीकृति अनिवार्य होगी।
27. यह अनुज्ञा निर्माणकर्ता अथवा उनके अधिकृत प्रतिनिधि को इस बात की सहमति नहीं देती है कि वे सार्वजनिक मार्ग अथवा सार्वजनिक भूमि में मकान इत्यादि बनवाकर निर्माण कार्य करें अथवा ऐसी जगह निर्माण कार्य करें, जहाँ पर विद्युत तार हों, जब तक इस प्रकार लगे तार उ0प्र0विद्युत परिषद् द्वारा न हटा दिये जायें।
28. पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के उपरान्त ही रेन वाटर हार्वेस्टिंग के मद में जमा करायी गयी जमानत धनराशि अवमुक्त की जायेगी।
29. भवन निर्माण उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15(3) के अन्तर्गत इस प्रतिबंध सहित स्वीकृत किया जाता है कि विकास प्राधिकरण भूमि विषयक भू-स्वामित्व के लिए विधितः बाध्य नहीं है।
30. प्रस्तावित मानचित्र में बेसमेन्ट होने के कारण भू-स्वामी द्वारा जब तक जिलाधिकारी कार्यालय से मिट्टी खनन अनुज्ञा प्राप्त नहीं कर ली जाती है तब तक बेसमेन्ट की खुदाई प्रारम्भ नहीं की जायेगी।
31. अतिरिक्त शर्तें स्वीकृत मानचित्र पर चस्प्या हैं, जिनका अनुपालन अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करनी होगी।
32. क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु गठित समिति की बैठक दिनांक 23.01.2015 के कार्यवृत्त में उल्लिखित समस्त शर्तों का पालन सुनिश्चित करना होगा।

33. स्थल पर कराये जाने वाले निर्माण कार्य ऐसे श्रमिकों के माध्यम से कराया जायेगा जिनका पंजीयन श्रमविभाग में अवश्य हों।
34. निर्माण सामग्री अथवा मलबा को मैटल्ड रोड पर स्टोर नहीं किया जायेगा। मैटल्ड रोड से अलग निर्माण सामग्री को एकत्र करने हेतु स्थल का चिळांकन करना होगा। मा0राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण द्वारा मूल प्रार्थना पत्र सं0-21/2014 (वर्धमान कौशिक बनाम सरकार) में दिये गये आदेशों का अनुपालन आवेदक को करना होगा।
35. पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी गाईडलाइन-2010 के अनुसार आवेदक/भवन स्वामी निर्माण स्थल, सड़क, गली व कालोनी में स्थित निर्माण सामग्री को ढक्कर रखवायेगा तथा भवन निर्माण सामग्री का भण्डारण ऐसे स्थान पर किया जाये कि वह उड़कर हवा में न फैले। आवेदक को पर्यावरण एवं वन मंत्रालय द्वारा जारी गाईडलाइन-2010 में निहित समस्त निर्देशों का अक्षशः अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
36. भवन निर्माण सामग्री के आवागमन हेतु प्रयोग होने वाले ट्रकों व अन्य वाहनों को भी ढक कर लाया व ले जाया जायेगा तथा वाहनों से उतारने के बाद आवश्यक साफ-सफाई की जायेगी।
37. ऐसे कर्मचारी जो स्थल पर निर्माण कार्य कर रहे हैं अथवा निर्माण सामग्री को चढ़ाने व उतारने का कार्य करते हैं, विकासकर्ता द्वारा उन्हें मास्क उपलब्ध कराये जायेंगे ताकि डस्ट उनके स्वास्थ्य में न जायें तथा ऐसे कर्मचारियों के चिकित्सा सुविधा व आवश्यक जांच व उपचार की उचित व्यवस्था किया जाना होगा।
38. पत्थर काटने व ग्राइण्डिंग का कार्य करते समय पर्यावरण में डस्ट पार्टिकल न उड़कर जायें, उसकी उचित व्यवस्था आवेदक द्वारा सुनिश्चित करवायी जायेगी तथा निर्माण स्थल पर हवा को रोकने के लिए दीवार आदि भी बनाये जाने की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी। आवश्यकतानुसार वृक्षारोपण किया जायेगा।
39. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व निर्माणधीन स्थल पर मानचित्र का परिमट संख्या, स्वीकृति दिनांक, सम्पत्ति संख्या व नाम स्पष्ट रूप से अंकित करते हुए बोर्ड लगाना अनिवार्य होगा।
40. शासन द्वारा स्वीकृत डी0पी0आर0 साथ में सलग्न है। डी0पी0आर0 में अंकित शर्तों एवं मानचित्र के अनुसार निर्माण करना होगा।

संलग्नक : 1- एक सेट स्वीकृत मानचित्र।

2- शर्तों की प्रति जो कि मानचित्र पर भी चस्पा है।


नगर नियोजक,
आ0वि0प्रा0, आगरा।

प्रतिलिपि :

प्रवर्तन खण्ड, आ0वि0प्रा0, आगरा को स्वीकृत मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

नगर नियोजक,
आ0वि0प्रा0, आगरा।

1. भवन का उपयोग पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही किया जायेगा।
2. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राईंग आई.आई. टी. रुड़की/दिल्ली/समतुल्य संस्थान से वैद क्राकर 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 03.02.2001, सं० 772/9-आ-1-1-भूकम्परोधी/2001 (आ.ब.) दिनांक 20.07.2001 में अंकित प्राविधानों एवं प्रतिबंधों का पालन करना होगा। उक्त के अतिरिक्त निम्न पुरक प्रतिबंधों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा-
 - (क) भवन निर्माण के पर्यवेक्षण हेतु एक स्नातक सविल अभियंता, जिन्हें भवन निर्माण के कार्यों के पर्यवेक्षण में कम से कम 15 वर्ष का अनुभव प्राप्त हो, अनुबंधित किया जायेगा। पर्यवेक्षण में वह व्यक्ति 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 गई 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 मार्टर तथा कंक्रीट मिक्स इत्यादि जो उपयोग में लायी जायेगी, की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु कार्य स्थल 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 शिक्षा स्थल पर कार्यों का निरीक्षण करने के लिए जाये तो इन परीक्षण परिणामों को भी देख सके।
 - (ग) यदि स्वीकृति में अंकित किसी भी शर्त का पालन नहीं किया जाता है अथवा निरीक्षणकर्ता तकनीकी शिक्षा की रिपोर्ट संतोषजनक नहीं होगी तो आगे का निर्माण कार्य रुकवाते हुये निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुये सील भी किया जा सकेगा। ऐसे में न केवल पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा वरन् निर्माणकर्ता व उसके सहायक क्रिमिनल क्षितिता 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 सुपरवीज़न 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-
 - (i) नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त प्रति।
 - (ii) अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा दी गई मृदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रस्तावित नींव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियाँ।
 - (iii) अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त नींव, सुपर स्ट्रक्चर की गणनाएं एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल्।
 - (iv) अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग, जिनमें सैक्शन एवं एलीवेन तथा सर्विसेज डिटेल् इत्यादि शामिल रहेंगे।
 - (v) भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी0 एण्ड पी0 का विवरण।
 - (vi) साईट इंजीनियर इन्स्पेक्शन रिपोर्ट रजिस्टर।
 - (vii) समग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर।
3. स्थल पर 50 क्यू प्रति हेक्टेयर की दर से रोपित करने होंगे।
4. फायर विभाग द्वारा जारी एनओसी का पालन करना होगा एवं फायर विभाग द्वारा पूर्णता सम्बन्धी एनओसी प्राप्त करने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
5. रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था का प्राविधान भवन की फिनिशिंग का कार्य से पहले पूर्ण कराना होगा।
6. सोलर वाटर हीटिंग इन्वियुपेन्ट सिस्टम का प्राविधान बीओडोएस0 कोड के अनुसार एवं शासन द्वारा जारी शासनादेश के अनुरूप करना होगा।
7. मानचित्र निर्गत करने से पूर्व विभिन्न विभागों जैसे-विद्युत विभाग, प्रदूषण नियंत्रण विभाग व अग्निशमन विभाग आदि से अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा प्राप्त अनापत्तियों में अंकित प्रतिबंधों का पालन करना होगा।
8. रोड वाइडनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य न होगा तथा बाउण्ड्रीवाल रोड वाइडनिंग की भूमि छोड़ने के उपरान्त बनानी होगी।
9. प्रश्नात सम्पूर्ण क्षेत्र द्वारा बाह्य विकास ब्लॉक के मद में 75 प्रतिशत धनराशि प्राप्त की द्वा में ही इस क्षेत्र में बाह्य विकास कराने सम्भव होंगे तथा आंतरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं कराने होंगे।
10. विकासकर्ता को सर्विस प्लान प्रस्तुत करना होगा, जिसमें इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधाएं जैसे-सड़क, सीवर, सीवर डिस्पोजल, ड्रेन, ड्रेन डिस्पोजल, पीने के पानी की व्यवस्था, गू-गर्म जल उपयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति एवं विद्युत भार के लिए विद्युत विभाग से अनापत्ति एवं सोलिड वेस्ट डिस्पोजल की व्यवस्था दर्शनी होगी।
11. आंतरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं करने होंगे तथा सीवर डिस्पोजल की व्यवस्था हेतु ट्रीटमेन्ट प्लान्ट स्वयं निर्मित करना होगा।
12. कूड़ा निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
13. रिसाइकिलिंग ऑफ वाटर का नियमानुसार प्राविधान करना होगा।
14. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
15. विद्युत व्यवस्था हेतु टोरण्ट पॉवर लि0/उ0प्र0पॉवर कारपोरेशन से स्वयं कनेक्शन प्राप्त करना होगा।
16. नियमानुसार दक्षित पार्किंग स्थल पर ही पार्किंग करनी होगी। सड़क पर पार्किंग अनुमन्य नहीं होगी। पार्किंग का 10 प्रतिशत विजिटर्स पार्किंग के रूप में आरक्षित रखनी होगी।
17. अंदर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा। अन्य उपयोग की द्वा में दी गई स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
18. 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 गई स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
19. विभिन्न मदों 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।
20. भवन का पिलन्थ लेवल रोड के बराबर होना चाहिए।
21. नियमानुसार इलेक्ट्रिक बसबार, विकलांगों के लिए रैम्प, पोस्ट बॉक्स आदि का प्राविधान करना होगा।
22. अपार्टमेन्ट एक्ट, 2010 का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। अपार्टमेन्ट एक्ट के अनुसार डिक्लेरेशन फार्म मानचित्र निर्गत के 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
23. निर्माण के समय यदि कोई दुर्घटना, जान-माल की हानि होती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
24. प्रस्तावित मानचित्र में बेसमेन्ट होने के कारण भू-स्वामी द्वारा जब तक जिलाधिकारी कार्यालय से मिट्टी खनन अनुज्ञा प्राप्त नहीं कर ली जाती है तब तक बेसमेन्ट की खुदाई प्रारम्भ नहीं की जायेगी।
25. यदि किसी अन्य विभाग की एनओसी की आवश्यकता होगी तो आवेदक स्वयं अपने स्तर से प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत करेगा।
26. स्थल पर कराये जाने वाले निर्माण कार्य ऐसे श्रमिकों के माध्यम से कराया जायेगा जिसका पंजीयन श्रमविभाग में हों।
27. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व निर्माणधीन स्थल पर मानचित्र का परिमट संख्या, स्वीकृति दिनांक, सम्पत्ति संख्या व नाम स्पष्ट रूप से अंकित करते हुए बोर्ड लगाना अनिवार्य होगा।