(5)

कार्यालयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(मानचित्र स्वीकृति पत्र)

पत्रांक : 609 मानचित्र सं.–543 / जीएच / जोन–6 / 15 दिनाँक : 3 Feb, 2018

मै. रियल एन्कर डवलपर्स प्रा.लि.
डी–29, द्वितीय तल, डिफेन्स कालोनी,
नई दिल्ली–110024

आपके प्रार्थना पत्र दिनाँक 16.11.15 के संदर्भ में खसरा सं.–338, 340 व 341 ग्राम कनावनी एवं खसरा सं.–675ए ग्राम प्रहलाद गढी, इन्दिरापुरम विस्तार, गाजियाबाद पर प्रस्तावित मानचित्र सं.–543 / जीएच / जोन–6 / 15 पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनाँक 18.03.17 को स्वीकृति प्रदान की गयी एवं मानचित्र निरस्त उपरान्त उपाध्यक्ष महोदया द्वारा दिनाँक 10.01.18 को पुर्नजीवित किया गया। शर्तें निम्न हैं :–

1. यह मानचित्र स्वीकृति से केवल पाँच वर्ष तक वैध है।
2. पूर्व स्वीकृत मानचित्र सं.–1650 / जोन–6 / एच.ए. / 11–12 दिनाँक 03.02.12 में उल्लेखित शर्तों का पालन करना होगा।
3. एयरपोर्ट अथॉरिटी से प्राप्त अनापत्ति में उल्लेखित शर्तों का पालन सुनिश्चित करना होगा।
4. स्थल पर स्वीकृत मानचित्र से भिन्न निर्माण किये जाने पर नियमानुसार शमन कराना होगा।
5. भविष्य में प्राधिकरण / शासन / आडिट विभाग द्वारा किसी प्रकार की देयता के सम्बन्ध में निर्देश प्राप्त होते हैं तो पक्ष प्राधिकरण की माँग के अनुसार समस्त देय धनराशि जमा करेंगे।
6. मानचित्रों 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 नही होता है।
7. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
8. यदि भविष्य में विकास कार्य हेतु कोई व्यय माँगा जायेगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा।
9. जो भूमि विकास कार्य के उपयुक्त नही होगी उसे शासन अथवा किसी स्थानीय निकाय / प्राधिकरण की विकास करने की कोई जिम्मेदारी नहीं है।
10. दरवाजे व खिडकियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि सार्वजनिक सडक की ओर न खुले।
11. सडक सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटीरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गंदे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा।
12. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि मौके पर कभी भी जाँच 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।
13. यह मानचित्र उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो वह शर्त भी मान्य होगी।
14. सडक पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रैम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
15. सुपरविजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम / शर्तों का पालन करना होगा।
16. पक्ष द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्रों का पालन अनिवार्य रूप से करना होगा।
17. पर्यावरण की दृष्टि से उ.प्र. राज्य व नीति अधिनियम के अन्तर्गत कम से कम प्रत्येक हेक्टेयर 50 पेड लगाना अनिवार्य होंगे।
18. पर्यावरण / प्रदूषण विभाग की अनापत्ति भवन उपयोग से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।
19. स्वीकृत मानचित्र इसके साथ संलग्न है भवन कार्य समाप्त होने के एक माह के अन्दर निर्धारित प्रारूप में सम्पूर्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र देना होगा। भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूर्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं सम्पूर्ति प्रमाण–पत्र से पूर्व रैन वाटर हार्वेस्टिंग एवं समस्त विकास कार्य पूर्ण करानें होंगे तथा बिना आज्ञा व प्रमाण–पत्र लिये भवन को प्रयोग में न लायेगें।
20. 300 वर्गमी. या उससे अधिक क्षेत्रफल के नवनिर्मित होने वाले समस्त प्रकृति के भवनों में रूफ टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करना अनिवार्य है।
21. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वयं आपका होगा तथा आप द्वारा संरचरना सुरक्षा एवं भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
22. निर्धारित 45.00 मी. मार्ग में विस्तार हेतु स्थल पर रोड के भाग को छोडते हुए निर्माण / विकास कार्य किया जायेगा। बाउण्ड्री वाल का निर्माण रोड वाइडेनिंग की भूमि के बाद किया जायेगा।
23. 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।
24. आंतरिक विकास शुल्क के मद में पूर्व स्वीकृत मानचित्र में बन्धक रखी गयी भूमि / फ्लैट यथावत् रहेंगे।
25. उक्त क्षेत्र में 75 प्रतिशत बाहय विकास शुल्क जमा होने के उपरान्त ही प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य करायें जायेंगे।

1.

26. नाली, चकरोड, ग्राम समाज व निगम/सरकारी भूमि पर कोई निर्माण कार्य/विकास कार्य नहीं किया जायेगा।
27. भू-गर्भ जल का उपयोग किये जाने से पूर्व सम्बन्धित विभाग की अनापत्ति प्राप्त किया जाना आवश्यक है।
28. अधिष्ठान एवं उसमें कार्यरत श्रमिकों का श्रम विभाग में नियमानुसार पंजीयन कराया जाना आवश्यक है।
29. निर्माणाधीन अवधि में निर्माण स्थल पर धूल से बचने हेतु समुचित कवर का प्राविधान किया जाये, निर्माण सामग्री के परिचालन एवं उनके उपयोग की अवधि में निर्माण सामग्रियों पर पानी का छिरकाव किया जाय एवं डस्ट सप्रेशन यूनिट का उपयोग अनिवार्य रूप से किया जाये। इसके साथ-साथ यह भी सुनिश्चित किया जाये कि निर्माण सामग्रियों को ले जाने हेतु ढके हुए वाहनों का प्रयोग किया जाये।
30. नियमानुसार RERA में रजिस्ट्रेशन कराना होगा।
31. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य बाहय विकास का लाभ विकासकर्ता को होता है, तो उसका समानुपातिक मूल्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा माँगे जाने पर 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण को देय होगा।
32. मानचित्र पर गणनानुसार 1.50 से 2.50 एफएआर के अन्तर्गत रू. 8,82,18,708.00 अवशेष हैं, यह धनराशि मा. उच्च न्यायालय/मा. प्रमुख सचिव आवास के समक्ष योजित वाद में निर्णय प्राप्त होने पर तदानुसार ब्याज सहित जमा कराने होंगे।
33. आप द्वारा 1.50 से 2.50 एफएआर, क्रय योग्य एफएआर तथा शेल्टर फीस के भुगतान के सम्बन्ध में वचनबद्धता एवं सिक्योरिटी बाण्ड (रजिस्ट्र्ड बन्धक पत्र) प्रस्तुत किये गये हैं। प्राधिकरण उक्त धनराशि के भुगतान न किये जाने की स्थिति में बन्धक रखे गये भवनों को प्राधिकरण हित में विक्रय करने का स्वतंत्र रहेगा।
34. जल व सीवर संयोजन हेतु अभियंत्रण खण्ड में अनुरक्षण शुल्क का भुगतान आपको प्रत्येक वित्तीय वर्ष में करते हुए प्राप्ति रसीद की छायाप्रति प्रस्तुत करनी होगी।
35. मानचित्र पर शेल्टर फीस की अवशेष देयता एवं क्रय योग्य FAR शुल्क की अवशेष देयता रू. 18,00,94,693.00 अवशेष है, जो आवेदक को ब्याज सहित निम्न प्रकार एक वर्ष में त्रैमासिक किश्तों में प्राधिकरण कोष में जमा कराने होंगे –

अ– शेल्टर फीस हेतु –

क.सं.	मूल धनराशि	ब्याज (15%)	कुल देय धनराशि	जमा तिथि
1	रू. 88,76,147.00	रू. 13,31,423.00	रू. 1,02,07,570.00	30.04.18
2	रू. 88,76,146.00	रू. 9,98,567.00	रू. 98,74,713.00	31.07.18
3	रू. 88,76,146.00	रू. 6,65,711.00	रू. 95,41,857.00	30.10.18
4	रू. 88,76,146.00	रू. 3,32,856.00	रू. 92,09,002.00	31.01.19

ब– क्रय योग्य एफएआर हेतु –

क.सं.	मूल धनराशि	ब्याज (12%)	कुल देय धनराशि	जमा तिथि
1	रू. 3,60,61,597.00	रू. 43,27,392.00	रू. 4,03,88,989.00	30.04.18
2	रू. 3,60,61,594.00	रू. 32,45,544.00	रू. 3,93,07,138.00	31.07.18
3	रू. 3,60,61,594.00	रू. 21,63,696.00	रू. 3,82,25,290.00	30.10.18
4	रू. 3,60,61,594.00	रू. 10,81,848.00	रू. 3,71,43,442.00	31.01.19

निर्धारित तिथि पर किश्त का भुगतान न करने पर नियमानुसार दण्ड ब्याज भी देय होगा।
36. अतिरिक्त शर्तें स्वीकृति पत्र के साथ संलग्न हैं एवं मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चस्पा है, जिनका अनुपालन अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करना होगा।

संलग्नक : 1. एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक
गा.वि.प्रा., गाजियाबाद

पत्रांक : /मा.प्लान/ दिनाँक /

प्रतिलिपि : प्रवर्तन खण्ड जोन–6 को स्वीकृत मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक