



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 531/आ स्लान/2013-14

दिनांक : 21.09.2013

मानचित्र संख्या - 884/जोन 5/2012-13

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

✓ मै. अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रमोर्टर्स) लि.

10 न्यू राजधानी एन्क्लेव, विकास मार्ग

दिल्ली 92

महोदय,

उपरोक्त विनियम आर द्वारा मानचित्र परिवर्तन संख्या 884/जोन 5/2012-13 दिनांक 15.02.13 के माध्यम से इन्स्टीटेड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत स्वीकृत तत्काल मानचित्र संख्या 22/जोन 5/सं-आउट/13-14 दिनांक 22.04.13 में दर्शित भूखण्ड संख्या-6 ग्राम शाहपुर बगहेटा, तहसील ब जिला गाजियाबाद के अन्तर्गत अपने स्वामित्वामें 53000 वर्ग मी. भूमि में से 15 प्रतिशत ग्रीन कम करने के उद्देश्य से ग्रुप हाउसिंग क्षेत्रफल 44512.50 वर्ग मी. पर क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित प्रस्तुत मानचित्र, जिसमें नर्सरी स्कूल, डस्टबिन, क्योस्क की प्रस्तावना दी है पर उपस्थित महोदय द्वारा दिनांक 19.09.13 को निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ स्वीकृति प्रदान की है:-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिशि में केवल पांच वर्ष तक वैध है।
2. मानचित्रों का इस स्वीकृति से किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर पालिका, जी.डी.ओ.) 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 पायी जायेगी।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
4. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर एवं भवन उपविधि के नियमों के अनुसार कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
5. सहक सर्वेस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण समग्री (बिल्डिंग मैटीरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गंदे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा।
6. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी सौंके 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।
7. वह मानचित्र डी.प्रॉ. 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।
8. सहक पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेन्स नहीं बनाये जायेंगे। यह कसमें अपनी ही भूमि पर करेंगे।
9. सुपरवेजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।

10. भू स्वामिों द्वारा प्रस्तुत राशय पत्र दिनांक 11.02.2013 का पालन करना होगा।
11. पक्ष को भवन की कुल निर्माण लागत को 1 प्रतिशत धनराशि की अवशेष 80 प्रतिशत धनराशि लेकर सैस को मद में गूणी-मिलिटिंग एण्ड अदर कन्स्ट्रक्शन वेल्फेयर बोर्ड के खाता संख्या S003429/206, इलाहाबाद बैंक में सीधे जमा करना होगा।
12. रूफ टाप रेन वाटर हार्बेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु जमानत राशि को रूप में प्रस्तुत रु. 2,00,000/- की एडवोकीट भवन सम्पूति प्रमाण पत्र निर्गत करने को राशय रेन वाटर हार्बेस्टिंग सिस्टम को निर्माण एवं यथोचित संचालन को पुष्टि होने के उपरान्त अवशुद्ध की जायेगी।
13. इन्टीग्रेटेड डेवेलपिंग नीति 21.05.2005 एवं शासनादेश दि. 28.11.2006 के अनुसार योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मै0 अग्रवाल एम्पे, प्रमोटर्स लि0 (कन्सोलिडियम) का स्वयं का है। जो कि निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार अपनी लागत पर विकासकर्ता को स्वयं कराने होंगे। परियोजना क्रियान्वयन की अवधि में शासकीय अधिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं वथा-बन्ना निर्माण, रिंग रोड, पैलाई ओवर, मेंटों आदि जिनका लाभ प्रस्तावित डेवेलपिंग को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।
14. इन्टीग्रेटेड डेवेलपिंग पॉलिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य की पूर्णता हेतु रूपये 15.50 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्ण में डेवेलपमेंट एग्रीमेंट को समय प्राधिकरण में जमा की गयी-है। जिसको वैधता अवधि दि. 20.04.2014 तक है, जो आवश्यकता अनुसार बढ़ायी होगी।
15. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य बाह्य 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।
16. भू-स्वामित्व तथा भूमि बادر विवाद के सम्बन्ध में किसी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नहीं होगी। समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा किसी बادر/विवाद की स्थिति में मजलिस स्वतः निरस्त माना जायेगा। किसी भी न्यायालय में विचारणीय बادر से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखा जायेगी जिस पर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
17. भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। एवं सम्पूति प्रमाण पत्र से पूर्व रेन वाटर हार्बेस्टिंग कार्य पूर्ण कराना होगा। सम्पूति प्रमाण पत्र जारी होने से पूर्व किसी भी आवंश को भवन के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी। सम्पूति प्रमाण पत्र के साथ फायर विभाग का पूर्णता प्रमाण पत्र, बाह्य विकास/आन्तरिक विकास का पूर्णता प्रमाण पत्र, निर्माण शुल्क विरोधी कराये जाने का प्रमाण पत्र साबन्धी एम.ओ.सी. प्रस्तुत करनी होगी।
18. प्रस्तावित आन्तरिक घनत्व के सापेक्ष डे0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण योजनान्तर्गत करने सम्बन्धी दी गयी सहमति दिनांक 26.08.13 एवं वचनबद्धता दिनांक 20.09.13 का पालन करना होगा।
19. प्रस्तावित भूमि के अन्दर यदि कोई गली/साला, चकरोड, ग्राम समूह/ सरकारी भूमि पायी जाती है तो उसको यथावत रखा जायेगा अथवा उसके क्षेत्रफल के बराबर अपने स्वामित्व वाली भूमि में एक-तरफ एकजाई करके छोड़नी होगी जिसकी अनापत्ति नगर आयुक्त नगर विभाग एवं जिलाधिकारी गाजियाबाद से प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा अन्तिम रूप से समायोजित करने हेतु नियमानुसार कार्यवाही कर विकास प्राधिकरण को सूचित करना होगा।

20. मानचित्र में प्रदर्शित विकासकर्ता की स्वामित्वाधीन भूमि में से यदि किसी भूमि का सांख्यिक खानिज बकाया है तो उसे विकासकर्ता कम्पनी के नाम दाखिल खारिज कराकर प्रस्तुत करना होगा।
21. भवन की स्तूपचरल ड्राइंग एवं भूकम्प रोधी हो। सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राईंग स्ट्रक्चर इंजीनियर श्री डी.डी. शर्मा की प्रस्तुत की गई है जिसका आई.आई.टी. रुड़की के एसोसिएट प्रोफेसर डा० अनुपम चक्रवर्ती से वेट कराकर वैलिडि सर्टीफिकेट दिनांक 31.08.13 का प्रस्तुत किया गया है, तदनुसार स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर की देखरेख में करना होगा। डी.पी.आर./ योजना के पुनरीक्षित तलपट मानचित्र में अंकित भवस्त 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.) दि० 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 प्राविधानों एवं प्रतिबन्धों का पालन करना होगा। उक्त के अतिरिक्त निम्न पुराने प्रतिबन्धों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा :
- क- भवन निर्माण के पर्यवेक्षण हेतु एक स्नातक स्तरित अभियन्ता जिन्हें भवन निर्माण के कार्यों के पर्यवेक्षण में कम से कम 15 वर्ष का अनुभव प्राप्त हो, आवद्ध किया जावेगा। पर्यवेक्षण में वह विशेष रूप से यह सुनिश्चित करेगा कि भवन निर्माण हेतु स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सर्वनामक सुरक्षा एवं भूकम्परोधी लगभग व्यवस्थाएँ करने के लिए जो डिजाईन अनुमोदित की गयी है उसको अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।
 - ख- भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील/स्टोन चिट, ईटें, बोरर्स सैंड एवं चोर्टर तथा कंक्रीट मिक्सा इत्यादि जो उपयोग में लायी जायेगी की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु कार्यस्थल पर ही उनके परीक्षण करने की सुविधा उपलब्ध रहनी आवश्यक होगी। इसको साथ ही निर्माण सामग्रियों की निर्धारित सैम्पलिंग करके उनकी गुणवत्ता का भौतिक व रासायनिक परीक्षण अधिकृत प्रयोगशाला/ संस्थाओं से कराकर उनके परीक्षण परिणाम कार्यस्थल पर ही उपलब्ध रहे ताकि जब भी कोई विशेष स्थल पर बनाई का निरीक्षण करने के लिए जाये तो इन परीक्षण परिणामों को भी देख सकें।
 - ग- निर्माण कार्य का आवर्तमिक तकनीकी परीक्षण एक स्वतंत्र एक्सपर्ट द्वारा भी कराया जायेगा। क्रेता/आवर्तियों द्वारा नियुक्त एक्सपर्ट द्वारा भी समय-समय पर निर्माण कार्य का परीक्षण किया जा सकेगा। इस सम्बन्ध में समय समय पर जारी किये जाते 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 अगले का निर्माण कार्य रुकवाते हुए निर्माण कार्य को अनाधिकृत मानते हुए सील भी किया जा सकेगा। ऐसे में न केवल पूर्णतः 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।
 - ङ- कार्य स्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगाया होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम, आर्किटेक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाईन इंजीनियर एवं सुपरवीजर इंजीनियर का नाम इस प्रकार उल्लिखित होगा कि भवन से लगे मुख्य भाग से ही उसे स्पष्ट पढ़ा जा सके। निर्माण कार्य से सम्बन्धित कार्य स्थल पर निम्न अधिलेख भी उपलब्ध रहेंगे :
 1. नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त प्रति।

2. अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा की गयी गुदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रस्तुतित नींव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियों।
3. अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त नींव, स्तंभ, स्लैब्स की गणनाएँ एवं गवन को ध्वजपणेधे बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित सम्स्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल्।
4. अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त बकिंग ड्राइंग जिनमें सेक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल् इत्यादि शामिल रहेंगे।
- 5- भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एण्ड पी. का विवरण।
- 6- साइट इंजीनियर इन्स्पेक्शन रिपोर्ट रजिस्टर
- 7- सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर
22. विभिन्न विभागों द्वारा जारी अनापत्ति पत्रों में दिये गये निर्देशों/प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
23. भवन उपविधि 2008 के प्रसार 2.4.1 की क्रम संख्या 7 के अनुसार जोड़ा क्रियाओं हेतु बाधित स्थलों का प्राविधान ओपन स्पेस/ले-आउट ग्रीन में करना होगा।
24. स्वीकृत पार्किंग स्थल का उपयोग केवल पार्किंग के लिए किया जाएगा कोई अन्य उपयोग / निर्माण शमनीय नहीं होगा।
25. अपार्टमेंट एक्ट 2010 एवं रूल्स-2011 का अनुपालन करना होगा।
26. अग्निशमन विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 11.07.13 की समस्त शर्तों का पालन करना होगा।
27. आर.डब्ल्यू. व बिजनेस के मध्य आपसी आद बिबाद को समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी जिसका प्राधिकरण को कोई उत्तरदायी नहीं होगा।
28. संरक्षित गृह हाउसिंग भूखण्ड में 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रशिक्षित ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रख रखाव भी करना होगा।
29. समस्त अवस्थापना सुविधाओं के अधिकृतपन व विकास का दायित्व विकासकर्ता का स्वयं का होगा। अवस्थापना सुविधाओं का विकास/ निर्माण कार्य पी.इड्यू.डी. यू.पी.पी.सी.एल., भवन उपविधि-2008, एन.बी.सी. एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थल पर कराया जावेगा। विकास/ निर्माण कार्य एवं गुणवत्ता को जिम्मेदारी विकासकर्ता की स्वयं की होगी।
30. उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्र/व्यवहारी निरस्त माना जावेगा।
संलग्नक: एक सेट स्वीकृत मानचित्र।

21/9/13

मुख्य नगर नियोजक

गजियाबाद विकास प्राधिकरण

गजियाबाद।

पत्रांक: /एनओपी0/884/ऑन- 5/21012 13

दिनांक:

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

मुख्य नगर नियोजक