

विकास प्राधिकरण की अन्युक्ति एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र

पत्रांक १२३७ / मानचित्र अनु० जोन-बी / 2016

दिनांक १२-९-१६

मै० एपेक्स प्रोपर्टी प्रा० लि० द्वारा श्री अतुल गुप्ता के अपने पत्र दिनांक 16.04.2016 के माध्यम से पूर्व स्वीकृत मं०सं०-२५/०८ में यूरोपियन एस्टेट कालोनी, ग्राम नंगला ताशी, मेरठ के खसरा संख्या-150, 153, 154 मि०, 154, 159अ, 159ब, व 160 के कुल क्षेत्रफल 41089.96 वर्ग० मी० भूमि पर स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या-२५/०८ का पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में दिये गये उपरोक्त प्रस्ताव का परीक्षण अवर अभियन्ता श्री सतेन्द्र यादव व राम बाबू तिवारी एवं श्री रामपाल सिंह राठौर प्रभारी अधिकारी जोन-बी मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा संयुक्त रूप से कर लिया गया जो प्राप्त अनुमोदन के अनुसार सही पाया गया है।

अतः उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 के (2) के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जाता है।

संलग्नक:- पूर्णता तलपट मानचित्र की प्रति।

१२-९-१६

मुख्य नमूना लिखित प्राप्ति
मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ
मेरठ।

प्रभारी मानचित्र,

कृपया तलपट मानचित्र संख्या 25/08 ग्राम नंगलाताशी कासमपुर जिला मेरठ के कतिपय खसरा नम्बरान के कुल क्षेत्रफल 43892.00 वर्गमीटर पर स्वीकृत किया गया था समस्त औपचारिकतायें पूर्ण करने के उपरान्त तलपट मानचित्र दिनांक 23.10.09 को पूर्व पृष्ठ 29 पर उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदन उपरान्त निर्गत किया गया था। आवेदक फर्म/बिल्डर्स मैसर्स एपैक्स प्रोपमार्ट प्रा० लि० एवं अन्य द्वारा डायरेक्टर श्री अभिषेक चन्दन जैन द्वारा तलपट मानचित्र संख्या 25/08 के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में अपने पत्र दिनांक 11-07-2016 (संलग्न) द्वारा अनुरोध किया गया है कि स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 का स्थल पर वास्तविक क्रियान्वयन के समय कुछ कम भूमि उपलब्ध हुई, जिससे तलपट की भूमि सीमा में आंशिक परिवर्तन हुआ एवं तलपट का मूल स्वरूप एवं नियोजन तो परिवर्तित नहीं हुआ है, परन्तु भूखण्डों/पार्क एवं ओपन क्षेत्रफल में आंशिक संशोधन हुये हैं, जिसके अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 के स्थल के अनुसार सम्पादित तलपट मानचित्र का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु निर्धारित प्रपत्र पर परिशिष्ट-3 में निवेदन किया गया है। आवेदक द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि स्थल पर वास्तविक/क्रियान्वित तलपट की भूमि के स्वामित्व एवं सीमा पर कोई विवाद नहीं हैं तथा मौके पर कब्जा भी विवाद रहित प्राप्त है एवं स्थल पर क्रियान्वित/वास्तविक तलपट की भूमि पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 के अनुसार ही समान खसरा नम्बरान की है, जिसमें किसी भी प्रकार का कोई विवाद नहीं है और कभी भी नहीं होगा, जिसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी भी आवेदक फर्म द्वारा ली गयी है।

उपरोक्त आवेदन व कम्पलीशन प्लान हेतु प्रस्तुत तलपट मानचित्र के आधार पर स्थल का निरीक्षण आपके साथ किया गया है, जिसमें निम्न परिवर्तन क्रियान्वित हुये हैं।

- स्थल पर कम भूमि का कब्जा प्राप्त होने के कारण भूखण्ड संख्या सी-80, सी-83, सी-85 सी-95, सी-96 सी-103, सी-105 व सी-110 समाप्त किये गये व भूखण्ड संख्या सी-22 तथा सी-84 से सी-94 एवं बी-42 व सी-76 से सी-82 के क्षेत्रफल तथा माप में आंशिक परिवर्तन हुआ है। भूखण्ड संख्या बी-28 के उपरान्त 3.00 मीटर चौड़ा पाथवे छोड़कर पार्क एवं ओपन का क्षेत्रफल में वृद्धि के साथ सीमा में परिवर्तन हुआ है।
- भूखण्ड संख्या बी-27 से बी-04 के क्षेत्रफल तथा माप में भी आंशिक परिवर्तन हुआ है। जबकि भूखण्ड संख्या बी-22 से बी-27 तथा बी-51 तथा बी-52 के मध्य पूर्व स्वीकृत 9.00 मीटर सड़क के स्थान पर 7.50 मीटर चौड़ी सड़क उपलब्ध है।
- भूखण्ड संख्या ए-16 से ए-19 तक को समाप्त किया गया तथा इस स्थल के अंश भाग में पार्क एवं ओपन क्षेत्र का सृजन करते हुये शेष भाग में 12.00 मीटर चौड़ी सड़क को भूखण्ड संख्या ए-16 के स्थान पर आगे निर्मित किया जा रहा है।
- स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 में नियोजित समस्त सड़के (मात्र बिन्दु संख्या-2 पर अकिंत सड़क को छोड़कर) यथावत नियोजित/निर्मित हैं बल्कि बिन्दु संख्या-3 पर वर्णित 12.00 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण अतिरिक्त किया जा रहा है।

पार्कों का क्रियान्वयन स्वीकृति के अनुसार यथावत स्थल पर तो किया गया, परन्तु स्थल पर कम भूमि का कब्जा प्राप्त होने के कारण पार्कों के माप व क्षेत्रफल में कमी हुयी है। जिसको बिन्दु संख्या 1 व 3 पर वर्णित पार्कों का अतिरिक्त सृजन/निर्माण करते हुये पूर्ण किया गया है।

प्रस्तुत कम्पलीशन प्लान एवं स्वीकृत तलपट का तुलनात्मक विस्तृत विवरण निम्नवत है।

क्र0सं	विवरण	स्वीकृत तलपट के अनुसार वर्गमीटर में	कम्पलीशन प्लान के अनुसार	प्रतिशत
1	भूखण्ड का क्षेत्रफल	43642.00	41089.96	100
2	आवासीय प्लाट का क्षेत्रफल	25150.38	21709.29	57.83
3	कार्मिशियल क्षेत्रफल	198.86	198.86	0.50
4	पार्क एवं ओपन क्षेत्रफल	6550.80	6195.82	15.08
5	सड़कों का क्षेत्रफल	11741.96	12985.99	31.61
6	कुल सृजित भूखण्ड की संख्या	175.00	163.00	
7	जनसंख्या	1770.00	1380.00	
8	घनत्व	406व्यक्ति प्रति हैक्टे0	336 व्यक्ति प्रति हैक्टे0	

उपरोक्त परिवर्तनों के साथ स्थल पर आन्तरिक विकास कार्य लगभग पूर्ण है। मात्र नवसृजित तथा निर्मित पार्कों एवं 12.00 मीटर चौड़ी सड़क का आंशिक भाग (जो भूखण्ड संख्या ए-16 के स्थान पर नियोजित है) एवं रेनवाटर हार्डस्टिंग आदि के कार्य प्रगति पर है, जो लगभग पूर्णता की ओर हैं। आन्तरिक विकास कार्यों के सापेक्ष बैंक गारन्टी रूपये 20,00,000.00 (बीस लाख रूपये) उपाध्यक्ष महोदय के पूर्व पृष्ठ 52 पर प्रदत्त अनुमोदन उपरान्त आवेदक द्वारा बैंक गारन्टी संख्या एस0बी0पी0/मेरठ/02/2015-16 स्टेट बैंक ऑफ पटियाला, मेरठ द्वारा प्रेषित की गयी संलग्न हैं, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 01-07-2016 को पूर्ण हो चुकी है, जिसका नवीनीकरण कराकर आवेदक को प्रस्तुत करना भी प्रश्नगत पूर्णता प्रमाण पत्र की स्वीकृति के क्रम में आवश्यक है। पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात हुआ कि समस्त शुल्क जमा है तथा अन्य औपचारिकतायें आवेदक फर्म द्वारा पूर्व में ही पूर्ण की गयी है व प्रदत्त स्वीकृति की शर्त संख्या 8 के अनुसार स्थल पर आन्तरिक विकास कार्य के अनुरक्षण का दायित्व प्रश्नगत कालोनी को नगर निगम को हस्तान्तरित होने तक कालोनाईजर/आवेदक फर्म का है। अतः उचित होगा कि कालोनी को नगर निगम को हस्तान्तरण तक रूपये 5,00,000/- की एफ0डी0आर0 प्राधिकरण में बन्धक रखते हुये आवेदक/बिल्डर से प्राप्त कर ली जाये तथा कालोनी के पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने पर विचार कर लिया जाये।

प्रश्नगत पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु स्वीकृति देते हुये पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत करने के सम्बन्ध में विचार करने हेतु कोई आपत्ति इस आधार पर प्रतीत नहीं होती है कि स्थल पर क्रियान्वित तलपट में पार्क एवं ओपन का क्षेत्रफल अनुमन्य के अन्तर्गत एवं सृजित भूखण्डों की संख्या तथा घनत्व भी स्वीकृत से कम व अनुमन्य सीमा के अन्तर्गत उपलब्ध हैं तथा पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 के मूल स्वरूप तथा मूल नियोजन में कोई अन्तर नहीं किया गया है। मात्र एक सड़क की चौड़ाई निर्धारित स्वीकृति से कुछ कम मानवीय त्रुटि के कारण हो गयी है, जिसका एवं अतिरिक्त सृजित/निर्मित पार्कों का शमन शुल्क लेते हुए यदि सहमत हो तो निम्न कतिपय प्रतिबन्धों/शर्तों के अधीन पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 के स्थल अनुसार क्रियान्वित तलपट का पूर्णता प्रमाण पत्र की स्वीकृति प्रदान करते हुये पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने पर विचार करना चाहें।

देय शुल्कों की गणना :-

1— अनुमन्य सीमा के अन्तर्गत अतिरिक्त पार्क एवं ओपन क्षेत्र के सृजन/निर्मित किये जाने हेतु शमन शुल्क :— $(1013.38 - 405.10) + 458.89 = 1067.17 \times 25/- = \text{₹}0-26,680.00$

2— सड़क की कम चौड़ाई हेतु शमन उपविधि जारी शासनादेश संख्या 4824/08/3/09/09विविध/09 दिनांक 14-01-2010 के शमन शुल्क अनुसूची (नियम संख्या 4) के क्रमसंख्या 11 पर वर्णित/स्थापित व्यवस्थानुसार शमन शुल्क :—

सड़क की कम चौड़ाई हेतु शमन शुल्क :— $1.50 \times 40.32 \times 2 \times \text{CIRCLE RATE} =$

$$= 1.50 \times 40.32 \times 2 \times 10000/-$$

$$= \text{Rs. } 12,09,600/-$$

$$\text{कुल देय शुल्क रूपये} = 1+2$$

$$= \text{Rs. } 12,36,280/-$$

अतः उपरोक्तानुसार निम्न शर्तों/औपचारिकताओं को पूर्ण करने के प्रतिबन्ध के साथ प्रश्नगत पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 के स्थलानुसार क्रियान्वित तलपट के पूर्णता प्लान की स्वीकृति के साथ—साथ पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने हेतु विचारार्थ प्रस्तुत हैं :—

1. पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 में सूचित/पूर्व औपचारिकतायें यथावत एवं प्रभावी रहेंगी।
2. आन्तरिक विकास कार्यों के सापेक्ष बैंक गारन्टी रूपये 20,00,000.00 (बीस लाख रूपये) को नवीनीकृत कराकर प्रस्तुत करना होगा।
3. कुल देय शुल्क रूपये = Rs. 12,36,280/- प्राधिकरण कोष में जमा कराना होगा।
4. रेनवाटर हार्डस्टिंग के मद में रूपये 2,00,000/- की एफ0डी0आर0 प्राधिकरण में बन्धक रखनी होगी।
5. पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 के स्थल पर क्रियान्वित तलपट/पूर्णता प्रमाण के अनुसार अवशेष आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने के उपरान्त ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा एवं तभी बैंक गारन्टी रूपये 20,00,000.00 (रूपये बीस लाख) तथा रेनवाटर हार्डस्टिंग के मद में रूपये 2,00,000/- की एफ0डी0आर0, पूर्णता प्रमाण

पत्र जारी होने के समय मुक्त इस शर्त के साथ की जायेगी कि रूपये 5,00,000/- की एफ0डी0आर0 कालोनी के नगर निगम को हस्तान्तरण होने तक बन्धक रखने हेतु प्रस्तुत करनी होगी।

6. स्थल पर वास्तविक क्रियान्वयन उपरान्त प्रस्तुत पूर्णता प्लान में स्वीकृत तलपट से हुये परिवर्तनों व क्षेत्रफलों एवं भूस्वामित्व का दायित्व आवेदक बिल्डर्स फर्म का होगा। भविष्य में तत्सम्बन्धी किसी भी प्रकार का विवाद होने पर पूर्णता प्रमाण पत्र स्वतः निरस्त/निष्प्रभावी समझा जायेगा, जो आवेदक फर्म/कालोनाईजर को मान्य होगा एवं इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आवेदक फर्म/कालोनाईजर की होगी। इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।
7. कालोनी के नगर निगम को हस्तान्तरण तक आन्तरिक विकास कार्यों के अनुरक्षण का दायित्व आवेदक फर्म का होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।
8. क्षेत्रीय अधिकारी, उ0प्र0 प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड का अनापत्ति प्रमाण पत्र पत्रांक 30003/एन ओ सी-58/2010 दिनांक 20-10-2010 के क्रमांक 3 पर वर्णित जल एवं वायु सहमति प्रमाण पत्र नगर निगम को कालोनी हस्तान्तरण के पूर्व प्राप्त कर प्रस्तुत करने का दायित्व आवेदक फर्म/कालोनाईजर का होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।
9. पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 के स्थलानुसार क्रियान्वित पूर्णता प्लान में भूमि सीमा के स्थलानुसार परिवर्तन एवं स्वामित्व से सम्बन्धित किसी भी विवाद की जिम्मेदारी आवेदक फर्म/कालोनाईजर की होगी तथा किसी भी पटल से किसी भी प्रकार का विवाद होने पर प्रश्नगत पूर्णता प्रमाण पत्र निरस्त करने हेतु प्राधिकरण स्वतन्त्र होगा, जो आवेदक फर्म/कालोनाईजर को मान्य होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।
10. रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसियेशन से पूर्णता तलपट मानचित्र में किये गये आन्तरिक विकास कार्यों के सम्बन्ध में सन्तोष/सहमति पत्र के साथ-साथ अनापत्ति प्रस्तुत करनी होगी।
11. भविष्य में किसी भी प्रकार की देयता का भुगतान तत्काल प्राधिकरण कोष में करना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।
12. प्रत्येक व्यावसायिक एवं अन्य भूखण्डों पर नियमानुसार स्वीकृति प्राप्त कर किये गये निर्माण उपरान्त स्वीकृति से अतिरिक्त कोई भी परिवर्तन का नियमानुसार शमन कराते हुए उपयोग के पूर्व विधिवत पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने का दायित्व भूखण्ड स्वामियों का होगा, जिसके सम्बन्ध में प्रत्येक क्रेता/उपभोक्ता से विधि अनुसार कार्यवाही कराने की जिम्मेदारी आवेदक फर्म/कालोनाईजर की होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।
13. किसी भी सरकारी भूमि का उपयोग/उपभोग कभी नहीं किया जायेगा, जिसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी कालोनाईजर/आवेदक फर्म की होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।
14. पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 के स्थलानुसार क्रियान्वित तलपट के प्रस्तुत पूर्णता प्लान के अवशेष कार्यों का यथावत् निर्माण स्थल पर किये जाने का

सम्पूर्ण दायित्व आवेदक फर्म/कालोनाईजर का होगा एवं पूर्णता प्लान के समस्त आन्तरिक विकास कार्यों के पूर्ण होने पर पुनः स्थल निरीक्षण करते हुए पूर्णता प्लान में अंकित समस्त सुविधाओं/सड़कों/पार्कों/आन्तरिक विकास कार्यों की पुष्टि की जायेगी। यदि तत्समय कोई परिवर्तन/अन्तर ज्ञात होगा तो वांछित दण्ड आरोपित/कार्यवाही भी किया जाना प्रस्तावित होगा, जो आवेदक फर्म/कालोनाईजर को मान्य होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत करना होगा।

अतः उपरोक्त आख्यानुसार यदि सहमत हो तो उपरोक्त बिन्दु संख्या-1 से 14 पर वर्णित शर्तों/औपचारिकतायें पूर्ण करने के प्रतिबन्ध के साथ पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या 25/08 के स्थलानुसार क्रियान्वित तलपट के प्रस्तुत पूर्णता प्लान की स्वीकृति प्रदान करते हुये पूर्णता प्रमाण पत्र मय पूर्णता प्लान, बिन्दु संख्या-14 पर वर्णित सत्यापन उपरान्त आवेदक फर्म/कालोनाईजर के पक्ष में जारी करने हेतु अनुमोदन/स्वीकृति प्रदान करना चाहें।

— OM — 14/7/16 *Yadav*
14/7/16

Zam
14/7/16

Yadav 14/7/16
14/7/16

Zam
15/7/16

अवधि अधिकारी / प्रभावी अधिकारी

(राजेश कुमार)
उपाध्यक्ष
मेरठ विकास प्राधिकरण,
मेरठ।

अवधि अधिकारी का तलपट 25/08
15.7.16 के द्वारा अनुमोदित अवधि अधिकारी
का दायित्व और संलग्न कर दिया गया है। इस
का हस्ताक्षर करा दीर्घी

20/7/16

Zam
21/7/16
21/7/16
21/7/16