गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 158/M.P/2017

दिनांक : 01.2.2017

मानचित्र संख्या : 272/जोन-5/2016-17

<u>मानचित्र स्वीकृति पत्र</u>

सेवा में,

मै० क्रासिंग इन्फ्रा० प्रा० लि०, (कन्सोर्शियम)
क्रासिंग रिपब्लिक टाउनशिप ,(ग्लास गेट),
निकट-ए.बी.ई.एस.इंजी०कॉलेज,
एन.एच.-24, डूंडाहेड़ा, गाजियाबाद।

महोदय,

आप द्वारा ग्राम-डूडाहेड़ा स्थित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.-6 के प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग भवन मानचित्र प्रस्ताव पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 09.01.17 को निम्न शर्तों/प्रतिबन्धों के अधीन स्वीकृति प्रदान की गयी है:-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की तिथि से केवल पांच वर्ष तक वैध है।
2. मानचित्रों की इस स्वीकृति से किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर पालिका, जी०डी०ए०) 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 मानी 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 निर्माण कार्य किया जायेगा।
5. सड़क 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।
6. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जांच की जा सकें तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेसीफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्हीं की होगी।
7. यह मानचित्र उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्तों के साथ स्वीकार किये जाते है तो वह शर्ते भी मान्य होगी।
8. सड़क पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रैम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।
9. सुपरविजन एवं स्पेसीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
10. प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 20.07.2015 का पालन करना होगा।
11. प्रस्तावित भवन में रूफ टाप रैन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था को सुनिश्चित किये जाने हेतु रू. 2,00,000/- की जमानत राशि हेतु इण्डियन बैंक की एफ.डी.आर.-0141189 दिनांक 19.01.17 जमा करायी गयी है, जो कि भवन सम्पूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने के समय रैन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के निर्माण एवं यथोचित संचालन की पुष्टि होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।

xii. Use of covering sheets should be done for trucks to prevent dust dispersion from the trucks, implemented by district offices.

xiii. Proponent shall ensure that periodical auto maintenance report from the contractor to avoid vehicular pollution.

xiv. Proponent should manage transportation route for vehicles in a well-planned manner to avoid traffic havocs.

xv. The entry and exit points design is very important as it should not disturb the existing traffic.

xvi. Inspection & Maintenance has definite utility on emission performance, Regular vehicle inspection to be done by the contractor to enhance the efficiency of work and to reduce the risk of unwarranted air pollution.

xvii. Fitness certification is a statutory requirement for commercial vehicles and public transport vehicles. Periodicity for certification is once in a Year.

xviii. Pollution Under Control (PUC) certificates are required to be obtained every three months for all categories of vehicles. In case of diesel vehicles, free acceleration smoke is measured.

xix. Life of vehicle should be inspected to avoid further air pollution.

xx. Overloading is another big challenge and the shall be dealt by the proponent as well as State Authorities by installing check booth at entry points.

xxi. Viable emission control technologies exist to reduce diesel exhaust emissions designed to control particulate matter (PM) should be installed/used such as Diesel oxidation catalysts (DOCs), Diesel particulate filters (DPFs), Exhaust gas recirculation (EGR), Selective catalytic reduction (SCR), Lean Nox catalysts (LNCs), Lean NOx traps (LNTs).

xxii. Green belt creation will also act as a mitigating factor.

उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

संलग्नक: एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

2017

पत्रांक: /एम0पी0/ दिनांक:

प्रतिलिपि : प्रवर्तन खण्ड जोन-5 को आवश्यक कार्यवाही हेतु।

मुख्य नगर नियोजक

12. भवन की कुल निर्माण लागत की 1 प्रतिशत धनराशि लेबर सैस की मद में यू.पी.बिल्डिंग एण्ड अदर कन्स. वर्कर्स वेलफेयर बोर्ड के खाता संख्या 50034297206, इलाहाबाद बैंक में लेबर सेस की अवशेष धनराशि नियमानुसार जमा करानी होगी।

13. इन्टीग्रेटिड टाउनशिप नीति 21.05.2005 एवं शासनादेश दि.-28.11.2006 के अनुसार योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य कराये जाने का दायित्व विकासकर्ता मै. क्रासिंग इन्फा. प्रा. लि. (कन्सोर्टियम) का स्वयं का है। जो कि निर्धारित मानको एवं विशिष्टियों के अनुसार अपनी लागत पर विकासकर्ता को स्वंय कराने होगें। परियोजना क्रियान्वयन की अवधि में शासकीय अभिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं यथा-बन्धा निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रो आदि जिनका लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता कंपनी द्वारा वहन की जायेगी।

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों की पूर्णता हेतु रूपये 19.11 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय प्राधिकरण में जमा की गयी है। जिसकी वैधता अवधि दि0 17.03.2017 तक है, जो आवश्यकता अनुसार बढ़वानी होगी।

14. क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क रू0 23,95,76,000.00 की 25 प्रतिशत धनराशि रू0 5,98,94,000.00 शपथ पत्र दिनांक 07.01.17 के पालन में एक माह में प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी। अन्यथा की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

15. क्रय योग्य एफ0ए0आर0 मद में अवशेष धनराशि का भुगतान निम्नानुसार करना होगा:-

क्र.सं.	मूल धनराशि (रू0)	12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज	किश्त की धनराशि (रू0)	देय तिथि
1	2,24,60,250.00	53,90,460.00	2,78,50,710.00	30.04.17
2	2,24,60,250.00	47,16,653.00	2,71,76,903.00	30.07.17
3	2,24,60,250.00	40,42,845.00	2,65,03,095.00	30.10.17
4	2,24,60,250.00	33,69,038.00	2,58,29,288.00	30.01.18
5	2,24,60,250.00	26,95,230.00	2,51,55,480.00	30.04.18
6	2,24,60,250.00	20,21,423.00	2,44,81,673.00	30.07.18
7	2,24,60,250.00	13,47,615.00	2,38,07,865.00	30.10.18
8	2,24,60,250.00	6,73,808.00	2,31,34,058.00	30.01.19

उपरोक्त किश्तों के भुगतान में विलम्ब होने पर नियमानुसार दण्ड ब्याज 3 प्रतिशत अतिरिक्त देय होगा। क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की अवशेष राशि के भुगतान हेतु प्रस्तुत पंजीकृत सिक्योरटी बॉण्ड दिनांक 16.01.17 को अवशेष राशि जमा कराने की दशा में समानुपातिक रूप से अवमुक्त की जायेगी।

16. 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।

17. योजना हेतु पर्यावरणीय स्वीकृति पत्र संख्या- 2099/Parya/SEAC/1608/2013/TA(J) दिनांक 12.10.13 का पालन करना होगा।

18. भू-स्वामित्व तथा भूमि वाद-विवाद के सम्बन्ध में किसी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नहीं होगी समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा किसी वाद/विवाद की स्थिति में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा। किसी भी न्यायालय में विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जायेगी जिस पर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।

19. भवन में उपयोग से पूर्व सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा एवं सम्पूर्ति प्रमाण पत्र से पूर्व रेन वाटर हार्वेस्टिंग कार्य पूर्ण कराना होगा। सम्पूर्ति प्रमाण पत्र जारी होने से पूर्व भवन के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी। सम्पूर्ति प्रमाण पत्र के साथ फायर विभाग का पूर्णता प्रमाण पत्र, वाह्य विकास/ आन्तरिक विकास का पूर्णतः प्रमाण पत्र, निर्माण भूकम्प विरोधी कराये जाने का प्रमाण पत्र सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्रस्तुत करनी होगी।

20. प्रस्तावित भवनों के सापेक्ष ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण योजनान्तर्गत करने सम्बन्धी दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 20.07.15 का पालन करना होगा।

21. प्रश्नगत भूमि के अन्दर यदि कोई नाली/नाला, चकरोड, ग्राम समाज/ 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 निगम 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।

22. संदर्भित भूखण्ड में प्राविधानानुसार 50 पेड़ प्रति हेक्टेयर के अनुसार लगाने होंगे एवं प्रदर्शित ग्रीन यथावत रखना होगा एवं उसका रख-रखाव भी करना होगा।

23. मानचित्र में प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि में से यदि किसी भूमि का दाखिल खारिज बकाया है तो उसे विकासकर्ता कम्पनी के नाम दाखिल खारिज कराकर प्रस्तुत करना होगा।

24. विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामित्व हेतु प्रस्तुत अभिलेखों एवं साक्ष्यों के विपरीत यदि कोई तथ्य पाया जाता है अथवा उसमें कोई विवाद होता है तो मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा तथा इसकी पूर्ण जिम्मेदारी सम्बन्धित निर्माणकर्ता/ विकासकर्ता कम्पनी की स्वयं की होगी। प्राधिकरण की कोई जिम्मेदारी नही होगी।

25. संरचना सुरक्षा का उत्तरदायित्व स्वंय पक्ष का होगा तथा पक्ष द्वारा भूकम्परोधी शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

26. भवन की डिजाईन व ड्राईंग तथा स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र श्री वी0डी0 शर्मा (स्ट्रक्चरल इन्जीनियर) का प्रस्तुत किया गया है। स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राईंग को आई.आई.टी. दिल्ली के आसिटेन्ट प्रोफेसर डा0 आर0एन0 दुबे द्वारा वैट की गयी है। पुनरीक्षित डी.पी.आर. के स्वीकृत ले-आउट मानचित्र में अंकित समस्त 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.) दि. 03.02.01, 72/9-आ-1 -2001-भूकम्परोधी /2001 (आ.ब.) दिनांक 13.02.01 तथा शासनादेश सं. 3751/9-आ-1-1- भूकम्परोधी /2001 (आ.ब.) दिनांक 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 15 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 डिजाईन अनुमोदित की गयी है उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।

ख- भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रिट, ईंटें, 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 रखनी आवश्यक होगी। इसके साथ ही निर्माण सामग्रियों की नियमित 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 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 तद्नुसार कानूनी कार्यवाही भी की जा सकेगी।

ङ- कार्य स्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम, आर्किटैक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाईन 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 संस्तुतियॉं।

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 आर्किटैक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसेज डिटेल इत्यादि शमिल 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

27. अग्नि शमन विभाग द्वारा निर्गत अनापत्ति प्रमाण पत्रों में वर्णित समस्त शर्तों का पालन कराना होगा।

42. प्रश्नगत भूखण्ड के अन्तर्गत अन्य के स्वामित्व की भूमि का पहुँच मार्ग बाधित नहीं किया जायेगा।

43. निर्माण अवधि में स्थल पर कार्यरत श्रमिकों हेतु शौचालय आदि जनसुविधाओं का पर्यावरण के अनुकूल प्राविधान करना होगा।

44. अधिष्ठान एवं उसमें कार्यरत श्रमिकों का श्रम विभाग में नियमानुसार पंजीयन कराया जाना आवश्यक होगा।

45. निर्माणाधीन अवधि में निर्माण स्थल पर धूल से बचने हेतु समुचित कवर का प्राविधान किया जायें, निर्माण सामग्री के परिचालन एवं उनके उपयोग की अवधि में निर्माण सामग्रियों पर पानी का छिड़काव किया जायें एवं डस्ट सस्पेंशन यूनिट का उपयोग अनिवार्य रूप से किया जायें। इसके साथ-साथ यह भी सुनिश्चित किया जायें कि निर्माण सामग्रियों को ले जाने हेतु ढके हुए वाहनों का प्रयोग किया जायें।

46. आंशिक विद्युत लोड की पूर्ति हेतु सौर ऊर्जा प्लान्ट/संयत्र की स्थापना करनी होगी।

47. लिफ्ट एवं फायर फाईटिंग सिस्टम की स्थापना एवं संचालन हेतु कॉरपस फण्ड सुनिश्चित करने हेतु प्रतिबद्धता के लिए दिये गये शपथ पत्र दिनांक 05.09.16 का पालन करना होगा।

48. मा0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित निम्न दिशा निर्देशों का निर्माण स्थल पर अनुपालन करना होगा:-

i. Every builder/owner shall put tarpaulin on scaffolding around the area of construction and the building. No person including builder, owner can be permitted to store any construction material particularly sand on any part of the street, roads in any colony.

ii. The construction material of any kind that is stored in the site will be fully covered in all respects so that it does not disperse in the air in any form.

iii. All the construction material and debris shall be carried in the trucks or other vehicles which are fully covered and protected so as to ensure that the construction debris or the construction material does not get dispersed into the air or atmosphere, in any form whatsoever.

iv. The dust emissions from the construction site should be completely controlled and all precautions taken in that behalf.

v. The vehicles carrying construction material and construction debris of any kind should be cleared before it is permitted to ply on the road after unloading of such material.

vi. Every worker working on the construction site and involved in loading, unloading and carriage of construction material and construction debris shall be provided with mask to prevent inhalation of dust particles.

vii. Every owner and/or builder shall be under obligation to provide all medical help, investigation and treatment to the workers involved in the construction of building and carry of construction material and debris relatable to dust emission.

viii. It shall be the responsibility of every builder to transport construction material and debris waste to construction site, dumping site or any other place in accordance with rules and in terms of this order.

ix. All builders/owners should take appropriate measures and strictly comply with by fixing sprinklers and creations of green air barriers on construction site. Compulsory use of wet-jet in grinding and stone cutting.

x. Wind breaking walls around constructin site.

xi. All builders shall ensure that C&D waste is transported and disposed to the C&D waste site only and due record in that behalf shall be maintained by the builders and transporters.