गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

पत्र सं. 1037/MP/2-1/16 दिनाँक 29/9/16

सेवा में,

गै॰ चार्म्स इण्डिया प्रा॰लि॰
डायरेक्टर श्री संजय सिंघल,
एस॰ई॰–III, शास्त्रीनगर,
गाजियाबाद

विषयः खसरा सं॰–1055, 1056 व 1099 ग्राम नूरनगर, गाजियाबाद पर कय योग्य एफएआर सहित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र सं॰–278/जोन–1/16–17 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आपके द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के कम में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनाँक 14.09.16 द्वारा स्वीकृति निम्न शुल्कों एवं शर्तों के साथ प्रदान की गयी है :–

शुल्कों की गणना :–

1	अम्बार शुल्क	शासनादेश के अनुसार विकासकर्ता द्वारा दिये गये शपथ–पत्र कि वह निर्माण सामग्री अपने परिसर में ही रखेगा, के आधार पर अम्बार शुल्क देय नहीं।	
2	बाहय विकास शुल्क		रू॰1,26,91,400/–
	पूर्व में जमा शुल्कों की रसीद प्रस्तुत करनी होगी तथा किस्तों के रूप में भुगतान अप टु डेट प्रस्तुत करना होगा।		
	अतिरिक्त विकास शुल्क		
		मैट्रो स्टेशन हेतु शुल्क– एलीवेटिड रोड हेतु –	= रू॰ 21,16,000/– = रू॰1,07,19,100/–
3	आन्तरिकविकास शुल्क		**रू. 86,17,000/–**
	पूर्व स्वीकृति के समय जमा बैंक गारन्टी अथवा समतुल्य भूमि बन्धक को छायाप्रति प्रस्तुत करने पर वर्तमान में समायोजित कर लिया जायेगा।		
4	निरीक्षण शुल्क		रू॰ 9,10,670/–
5	**बढ़े एफएआर–1.50 से 2.50 का शुल्क**		**रू॰ 1,84,53,200/–**
6	**कय योग्य FAR का शुल्क**		**रू॰1,73,48,200/–**
7	लेबर सेस	निर्माण लागत का1% की धनराशि जमा करनी होगी, पूर्व में जमा धनराशि की रसीद प्रस्तुत करने पर नियमानुसार समायोजित कर लिया जायेगा।	
8	रेन वाटर हार्वेस्टिंग के लिए बैंक गारन्टी		रू॰ 2,00,000/–
9	एन.एस.सी		रू॰ 50,000/–
	नोट–1–प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व स्वीकृत समस्त मानचित्रों के सापेक्ष अवशेष शुल्कों को मानचित्र निर्गत होने से पूर्व जमा कराना होगा।		

शर्तें

1. फायर विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत करने पर ही मानचित्र निर्गत किया जायेगा। फायर विभाग द्वारा जारी एन.ओ.सी. का पालन करना होगा एवं फायर विभाग द्वारा पूर्णता सम्बन्धी एन.ओ.सी. प्राप्त करने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
2. भवन का उपयोग पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही किया जायेगा।
3. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्रॉइंग आई.आई.टी रुड़की/दिल्ली संस्थान से वैट कराकर प्रस्तुत करना होगा एवं तदनुसार ही स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इजीनियर की देखरेख में कराना होगा। भूकम्परोधी व्यवस्था के सम्बन्ध में शासन के निर्गत आदेशों, संख्या 570/9–आ–1–2001–भूकम्परोधी/2001 (आ.ब)दिनाँक 03.02.01, 772/9–आ– 1–2001–भूकम्परोधी /2001(आ.ब.) दिनाँक 13.02.01 तथा शासनादेश संख्या 3751/9–आ–1–1–भूकम्परोधी/2001(आ.ब) दिनाँक 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, अनुबन्धित किया जायेगा। पर्यवेक्षण में वह विशेष रुप 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 अनुरुप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।

(ख) भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियों सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रिट, ईटें, कोर्स सैन्ड एवं मार्टर तथा कंकरीट मिक्स इत्यादि जो उपयोग में लायी जायेगी की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु कार्यस्थल 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 विशेषज्ञ स्थल पर कार्यों का निरीक्षण करने के लिए जाये तो इन परीक्षण परिणामों को भी देख सके।

(ग) 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 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 तद्नुसार 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, आर्किटैक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाईन इंजीनियर एवं सुपरविजन इंजीनियर का नाम इस प्रकार उल्लिखित होगा कि भवन से लगे मुख्य मार्ग से ही उस 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 संस्तुतियाँ
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 सर्विसिज डिटेल इत्यादि शामिल रहेंगे
5. भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एन्ड पी. का विवरण
6. साईट इंजीनियर इन्सपैक्शन रिर्पोट रजिस्टर
7. सामग्री परीक्षण रिर्पोट एवं सम्बन्धित रजिस्टर

4. पूर्व स्वीकृत मानचित्रों की शर्तों का पालन सुनिश्चित करना होगा।
5. निर्मित निर्माण का शमन कराना होगा।
6. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व स्वीकृत समस्त मानचित्रों के सापेक्ष अवशेष शुल्कों को मानचित्र निर्गत होने से पूर्व जमा कराना होगा।
7. ब्लॉक–आई में दर्शितं पाँचवें से बीसवें तल तक ईब्डलूएस/एलआईजी के निर्माण के लिए इन्सेन्टिव एफएआर प्रस्तावित किया गया है, जिसकी अनुमति स्थल पर ईब्डलूएस/एलआईजी के निर्माण के उपरान्त ही अनुमन्य होगी।
8. स्थल पर 50 वृक्ष प्रति हेक्टेयर की दर से रोपित करना होगा।
9. रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था का प्राविधान भवन की फिनिशिंग का कार्य से पहले पूर्ण कराना होगा।
10. सोलर फोटो वोल्टाइक सिस्टम का प्राविधान बी.आई.एस. कोड के अनुसार एवं शासन द्वारा जारी शासनादेश के अनुरूप करना होगा।
11. विकासकर्ता को सर्विस प्लान प्रस्तुत करना होगा जिसमें इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधाएं जैसे–सडक, सीवर, सीवर डिस्पोजल, ड्रेन, ड्रेन डिस्पोजल, पीने के पानी की व्यवस्था एवं सोलिड वेस्ट डिस्पोजल की व्यवस्था दर्शानी होगी।
12. कूडा निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
13. मानचित्र निर्गत करने से पूर्व विभिन्न विभागों जैसे – अग्निशमन विभाग, विद्युत विभाग व पर्यावरण विभाग (एन्वायरमेन्ट क्लीयरेन्स) आदि से संशोधित मानचित्र पर अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा प्राप्त अनापत्ति में अंकित प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
14. रोड वाइडेनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य न होगा तथा बाउन्ड्रीवाल रोड वाइडनिंग के उपरान्त बनानी होगी।
15. प्रश्नगत सम्पूर्ण क्षेत्र द्वारा बाहय विकास शुल्क के मद में 75 प्रतिशत धनराशि प्राप्त की दशा में ही इस क्षेत्र में बाहय विकास कराने सम्भव होंगे तथा आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं कराने होंगे।
16. पार्क जन सामान्य हेतु खुला रखना होगा।
17. भू–गर्भ जल उपयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति स्वंय प्राप्त करना होगा, सम्बन्धित विभाग से विवाद या आपत्ति होने की स्थिति में पक्ष स्वंय जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
18. आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वंय करने होगें, तथा सीवर डिस्पोजल की व्यवस्था हेतु ट्रीटमेन्ट प्लान्ट स्वंय निर्मित करना होगा।
19. रिसाइकिलिंग ऑफ वाटर का नियमानुसार प्राविधान करना होगा।
20. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
21. विद्युत व्यवस्था हेतु उ0प्र0 पावर कारपोरेशन से स्वय कनैक्शन प्राप्त करना होगा।

22. नियमानुसार दर्शित पार्किंग स्थल पर ही पार्किंग करनी होगी, सड़क पर पार्किंग अनुमन्य नही होगी। पार्किंग का 10 प्रतिशत visitors parking के रूप में आरक्षित करना होगा।
23. अन्दर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा, अन्य उपयोग की दशा में दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
24. मानचित्र स्वीकृति, भू-स्वामित्व को प्रभावित नही करेगी। भू-स्वामित्व सम्बन्धी वाद विवाद होने तथा सरकारी भूमि पाये जाने की स्थिति में पक्ष स्वंय जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
25. भविष्य में कोई बढा हुआ विकास शुल्क या अन्य किसी शुल्क की मॉग की जाती है तो उसे पक्ष को जमा कराना होगा।
26. विभिन्न मदो 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।
27. नियमानुसार इलेक्ट्रिक बसबार, विकलांगो के लिए रैम्प, पोस्ट बाक्स आदि का प्राविधान करना होगा।
28. सुविधाजनक दुकानों का निर्माण आवश्यक रूप से करना होगा।
29. पूर्व स्वीकृति के आधार पर विक्रय किये गये फ्लैटों के आवंटियों/केताओं से वर्तमान में क्रय योग्य एफएआर सहित प्रस्तावना के लिए अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा विकासकर्ता को इस हेतु हलफनामा भी देना होगा।
30. अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 के अन्तर्गत सामुदायिक सुविधाओं के स्थान परिवर्तन के सम्बन्ध में आवंटियों व आर०डब्लू०ए० द्वारा भविष्य में यदि कोई आपत्ति की जाती है तो समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, प्राधिकरण जिम्मेदार न होगा तथा दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जोयगी।
31. निर्माण के समय यदि कोई दुर्घटना, जान-माल की हानि होती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। स्थल पर निर्माण के समय लेबर के लिए जनसुविधाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
32. निर्माण के समय लेबर आदि के लिए जन-सुविधाओं की व्यवस्था विकासकर्ता को कराना होगा।
33. बेसमेन्ट खुदाई से पूर्व खनन विभाग की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
34. हिण्डन एयरफोर्स से अनापत्ति आने तक स्वीकृति केवल 20 मी० ऊँचाई तक निर्माण हेतु मान्य होगी।
35. भवन निर्माण/विकास कार्य हेतु ट्रीटिड वाटर का उपयोग किया जायेगा।
36. नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल के प्राविधान का पालन करना होगा। 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 सस्पेशन 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।
37. लेबर सेस निर्माण लागत का 1 प्रतिशत जमा करना होगा, विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस के मद में यदि कोई धनराशि जमा की गयी होगी तो उसे नियमानुसार समायोजित करते हुए अवशेष धनराशि जमा करनी होगी। लेबर सैस की गणना चीफ इन्कम टैक्स कमीशनर द्वारा पंजीकृत आंकलनकर्ता द्वारा किये जाने पर यदि शुल्क परिवर्तित होता है, तो परिवर्तित गणनानुसार शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमा करना होगा एवं नियमानुसार रजिस्ट्रेशन करवाना होगा।
38. एन०जी०टी० एवं सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर एथॉरिटी के आदेश के कम में निर्माण हेतु भू-गर्भ-जल का प्रयोग नहीं किया जायेगा, निर्माण हेतु एस०टी०पी० के ट्रीटेड वाटर का ही प्रयोग किया जायेगा।

कृपया उपरोक्त शुल्कों एवं समस्त औपचारिकताएं पत्र निर्गत की तिथि से एक माह के अन्दर पूर्ण करानी होगी। प्रश्न प्रकरण में शुल्कों की देयता जमा कराने की चालान फार्म पर खसरा/भूखण्ड संख्या, ग्राम का नाम एवं मानचित्र संख्या प्रत्येक में अंकित किया जाए। स्वीकृति की तिथि से नियमानुसार दण्ड ब्याज देय होगा। उपरोक्त कार्यवाही निर्धारित अवधि में पूर्ण न की दशा में प्राधिकरण द्वारा की जाने वाली नियमानुसार कार्यवाही हेतु स्वयं उत्तरदायी होंगे।

भवदीय

सहायक अभियन्ता
मास्टर प्लान