गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

पत्र सं. 1163/mp/Z-1/17 दिनाँक 03-3-17

सेवा में,

मै. निलाया इन्फ्रा. प्रा.लि. (कन्सोर्सियम)
खसरा सं0–1015, 1023/1,1023/2 व 1023मि. ग्राम–मोरटा
गाजियाबाद।

विषयः खसरा सं.–1015, 1023/1,1023/2 व 1023मि. ग्राम–मोरटा गाजियाबाद पर आप द्वारा प्रस्तुत समाजवादी आवास योजना (अफोर्डेबल हाउसिंग) के अन्तर्गत प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग मानचित्र सं.–623/जीएच/जोन–1/16 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के कम में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनाँक 16.02.17 द्वारा स्वीकृति निम्न शुल्कों एवं शर्तों के साथ प्रदान की गयी है :–

शुल्कों की गणना :–

1– **अम्बार शुल्क** – आवेदक द्वारा इस आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है कि वह भवन निर्माण सामग्री अपने परिसर में रखेगा। आप द्वारा दिये गये शपथ–पत्र के आधार पर भूखण्ड क्षेत्रफल 2000 वर्गमी. से अधिक होने पर शासनादेश के अनुसार अम्बार शुल्क देय नहीं है।

2– **बाहय विकास शुल्क** – = रू. 13,34,67,840.00

3– **अतिरिक्त विकास शुल्क** – = रू. 3,33,97,600.00

4– **आंतरिक विकास शुल्क** – आंतरिक विकास कार्य अफोर्डेबल हाउसिंग नीति 12.12.14 के प्रस्तर–6.1 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वंय कियान्वित किये जायेंगे। (उ.प्र. नगर योजना एवं विकास नियमावली 17.11.14 के अनुसार आंतरिक विकास कार्य के प्रति विकय योग्य भूमि के 20 प्रतिशत भाग को प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखकर निष्पादन गारण्टी प्रस्तुत करनी होगी)

5– **निरीक्षण शुल्क** – = रू. 33,80,178.00

6– **उपविभाजन शुल्क** – = रू. 68,94,000.00

7– **लेबर सेस**– नियमानुसार लेबर सेस निर्माण लागत का 1 प्रतिशत जमा करना होगा।

8– **रेन वाटर हार्वेस्टिंग** – रेन वाटर हार्वेस्टिंग रू. 2.00 लाख की एफडीआर देनी होगी।

शर्तें :–

1. विकासकर्ता द्वारा किसी फ्लैट के विकय किये जाने, किसी बैंक अथवा सरकारी संस्थान से लोन लिये जाने के सम्बन्ध में हलफनामा प्रस्तुत किया गया है। पूर्व स्वीकृत, किन्तु निर्गत नहीं, मानचित्र में किसी फ्लैट के विकय किये जाने, किसी बैंक अथवा सरकारी संस्थान से लोन लिये जाने के सम्बन्ध में समस्त उत्तरदायित्व विकासकर्ता का होगा। यदि भविष्य में यह तथ्य सामने आता है कि विकासकर्ता द्वारा कोई फ्लैट विकय किया गया है तो उसके विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
2. ग्रीन बिल्डिंग का एफएआर, सम्बन्धित विभाग से अनुमति प्राप्त होने के उपरान्त ही अनुमन्य होगा तथा निर्माण भी अनुमति के उपरान्त किया जा सकेगा।
3. विकासकर्ता द्वारा योजना का कियान्वयन डी.पी.आर. के अनुमोदन की तिथि से एक वर्ष/विस्तारित अवधि के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को विकास शुल्क, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क व स्टाम्प–शुल्क के रूप में दी गयी छूट तथा अन्य इन्सेन्टिव वापस ले लिये जायेंगे।
4. विकासकर्ता द्वारा योजना के विकास/निर्माण कार्य पूर्ण किये बिना भूमि अथवा उसके किसी भू–भाग का हस्तान्तरण/सब–लीजिंग अनुमन्य नहीं होगी। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को प्रदत्त समस्त रियायतें/इन्सेन्टिव वापस ले लिये जायेंगे।
5. विकासकर्ता डी.पी.आर./परियोजना की स्वीकृति के समय रू. 100/– के स्टाम्प पेपर पर दिये गये शपथ–पत्र दिनाँक 07.10.15 के अनुसार अफोर्डेबल हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित भवनों की इस नीति के अधीन निर्धारित सीलिंग कॉस्ट से अधिक लागत पर तथा किसी व्यक्ति को एक से अधिक भवन/फ्लैट का आवंटन/विकी नहीं करेगा।

6. विकासकर्ता द्वारा विकसित योजना की सेवाओं का नगर निगम को हस्तांतरण होने तक इनके रख–रखाव हेतु अनुबन्ध निष्पादित करना होगा योजनान्तर्गत निर्मित अपार्टमेन्ट्स में कॉमन सुविधाओं के रख–रखाव हेतु उ.प्र. अपार्टमेन्ट अधिनियमों के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही करनी होगी।
7. योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित डी.पी.आर. के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्ता पूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता द्वारा डवलपर एग्रीमेन्ट एवं परमोरमेन्स गारंटी का निष्पादन करना होगा। योजना के समस्त बाह्य एवं आंतरिक विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं कियान्वित किये जायेंगे परन्तु कतिपय ट्रंक अवस्थापना सुविधाओं यथा ड्रेनेज, सर्विसेज जल–आपूर्ति आदि के लिए यदि कनेक्टिविटी प्राप्त की जाती है तो प्राधिकरण में समानुपातिक व्यय जमा कराना होगा।
8. अफोर्डेबल हाउसिंग योजान्तर्गत राज्य सरकार द्वारा अनुमन्य की जा रही विभिन्न रियायतों को ध्यान में रखते हुए भवनों की सीलिंग कास्ट 75 वर्गमी. कार्पेट एरिया की इकाई के लिए अधिकतम रू. 30 लाख होगी, जबकि इससे कम क्षेत्रफल के कारपेट एरिया की इकाईयों के लिए 'प्रो–राटा' आधार पर कम रखनी होगी।
9. आवेदक द्वारा प्रस्तुत समस्त शपथ–पत्रों में उल्लिखित समस्त शर्तों का अनुपालन अनिवार्य रूप से करना होगा।
10. फायर विभाग, प्रदूषण/पर्यावरण विभाग, नगर निगम, हिन्डन एयरफोर्स आदि विभागों की एन.ओ.सी. प्रस्तुत करने पर ही मानचित्र निर्गत किया जायेगा।
11. भवन का उपयोग पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही किया जायेगा।
12. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्रॉइंग आई.आई.टी रुड़की/दिल्ली/समतुल्य संस्थान से वैट कराकर प्रस्तुत करने के उपरान्त ही मानचित्र निर्गत किया जायेगा, तदनुसार ही स्थल पर भूकम्परोधी निर्माण स्ट्रक्चरल इंजीनियर 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, ईंटें, 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 सैंम्पलिंग 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 पूर्णताः 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।
(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 :–

a) नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त प्रति
b) अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा दी गयी मृदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रस्तावित नींव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियाँ
c) 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
d) अधिकृत आर्किटैक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसिज डिटेल इत्यादि शामिल रहेंगे
e) भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एन्ड पी. का विवरण
f) साईट इंजीनियर इन्सपैक्शन रिपोंट रजिस्टर

g) सामग्री परीक्षण रिर्पोट एवं सम्बन्धित रजिस्टर

13. स्थल पर 50 वृक्ष प्रति हेक्टेयर की दर से रोपित करना होगा।
14. फायर विभाग की एन.ओ.सी. के उपरान्त मानचित्र निर्गत किया जायेगा।
15. फायर विभाग द्वारा जारी की गयी 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।
16. रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था का प्राविधान भवन की फिनिशिंग का कार्य से पहले पूर्ण कराना होगा।
17. रोड वाइडेनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य न होगा तथा बाउन्ड्रीवाल रोड वाइडनिंग के उपरान्त बनानी होगी।
18. 10 प्रतिशत पार्क जन सामान्य हेतु खुला रखना होगा।
19. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत सर्विस प्लान के अनुसार जिसमें इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधाएं जैसे–सडक, सीवर, सीवर डिस्पोजल, ड्रेन, ड्रेन डिस्पोजल, पीने के पानी की व्यवस्था इत्यादि का प्राविधान स्थल पर सुनिश्चित करना होगा।
20. भू–गर्भ जल उपयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति एवं विद्युत भार के लिए विद्युत विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक होगा।
21. आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वंय करने होगें, तथा सीवर डिस्पोजल की व्यवस्था हेतु ट्रीटमेन्ट प्लान्ट स्वंय निर्मित करना होगा।
22. कूडा निस्तारण की व्यवस्था सुनिशचित करनी होगी।
23. 10 प्रतिशत ग्रीन पार्क के नीचे बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य एवं शमनीय नहीं होगा।
24. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
25. विद्युत व्यवस्था हेतु उ0प्र0 पावर कारपोरेशन से स्वय कनैक्शन प्राप्त करना होगा।
26. नियमानुसार दर्शित पार्किग स्थल पर ही पार्किग करनी होगी, सडक पर पार्किग अनुमन्य नही होगी। पार्किग का 10 प्रतिशत visitors parking हेतु आरक्षित रखनी होगी।
27. अन्दर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा, अन्य उपयोग की दशा में दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
28. 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 स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
29. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा यदि किसी शुल्क की मॉग की जाती है तो उसे पक्ष को जमा कराना हेागा।
30. 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।
31. सुविधाओं का निर्माण आवश्यक रूप से करना होगा।
32. बेसमेन्ट में मैकेनिकल वेन्टीलेशन की व्यवस्था करनी होगी।
33. निर्माण के समय यदि कोई दुर्घटना, जान–माल की हानि होती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
34. अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा तथा मानचित्र निर्गत के एक माह के अन्दर घोषणा पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
35. सडक के निर्माण के समय एलाइनमेन्ट परिवर्तन की दशा में विकासकर्ता को परिवर्तित एलाइनमेन्ट के अनुसार रोड वाइडेनिंग छोडनी होगी तथा इस हेतु विकासकर्ता द्वारा किसी भी प्रकार का विवाद नहीं किया जायेगा तथा समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
36. मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण, नई दिल्ली में ओ.ए. संख्या 21/2014/ में अलग अलग तिथियों में पारित आदेशों के अनुपालन के क्रम में मुख्य सचिव कार्यालय उत्तर प्रदेश शासन के पत्रांक 1760/पी0एस0एम0एस0/2016 दिनांक 18.11.2016 तथा विशेष सचिव, पर्यावरण विभाग, उ0प्र0 शासन के पत्रांक संख्या 3595/नौ–5–206–29रिट/2014 दिनांक 08.11.2016 से जारी निर्देशो के अनुपालनार्थ निर्माण प्रक्रिया से जनित वायु प्रदूषण की रोकथाम हेतु निम्न शर्तों का अनुपालन करना होगा –
    1. 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.
    2. 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.

3. 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.
4. The dust emissions from the construction site should be completely controlled and all precautions taken in that behalf.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Wind breaking walls around constructin site.
11. 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.
12. Use of covering sheets should be done for trucks to prevent dust dispersion from the trucks, implemented by district offices.
13. Proponent shall ensure that periodical auto maintenance report from the contractor to avoid vehicular pollution.
14. Proponent should manage transportation route for vehicles in a well-planned manner to avoid traffic havocs.
15. The entry and exit points design is very important as it should not disturb the existing traffic.
16. 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.
17. Fitness certification is a statutory requirement for commercial vehicles and public transport vehicles. Periodicity for certification is once in a Year.
18. 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.
19. Life of vehicle should be inspected to avoid further air pollution.
20. 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.
21. 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).
22. Green belt creation will also act as a mitigating factor.

उक्त शर्तों के उल्लंघन की दशा में एन॰जी॰टी॰ द्वारा पारित आदेश दिनाँक 20.07.16 में उल्लेखित धनराशि पेनल्टी के रूप में वसूल की जायेगी।

37. नियमानुसार रूफटॉप सोलर फोटोवोल्टाइक पॉवर प्लांट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिश रूफटॉप एरिया पर अनिवार्य रूप से करनी होगी।
38. स्थल पर निर्माण के समय लेबर हेतु जन सुविधाओं का प्राविधान करना होगा।
39. पर्यावरण विभाग से पर्यावरणीय क्लियरेन्स(ई0सी0) निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

कृपया उपरोक्त शुल्कों एवं समस्त औपचारिकताएं पत्र निर्गत की तिथि से 30 दिन के अन्दर पूर्ण करानी हो प्रश्नगत प्रकरण में शुल्कों की देयता जमा कराने की चालान फार्म पर खसरा/भूखण्ड संख्या, ग्राम का नाम मानचित्र संख्या प्रत्येक दशा में अंकित किया जाए। स्वीकृति की तिथि से नियमानुसार दण्ड ब्याज देय होगा। उपरो कार्यवाही निर्धारित अवधि में पूर्ण न करने की दशा में प्राधिकरण द्वारा की जाने वाली नियमानुसार कार्यवाही हेतु र उत्तरदायी होंगे।

भवदीय

सहायक अभियन्ता
मास्टर प्लान