



# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

पत्र सं. 181/आस्टर/जन-1/15  
सेवा में,

दिनांक 25/6/15

मै. शोभित फाइनेन्स लि.

अधिकृत हस्ताक्षरी श्री सुखवीर सिंह भाटी

देविका टावर, 6 नेहरू पैलेस,

नई दिल्ली।

विषय: खसरा सं. 1148 ग्राम नूरनगर, गाजियाबाद पर मै. शोभित फाइनेन्स लि. द्वारा ग्रुप हाउसिंग मानचित्र सं.-640/जोन-1/14-15 दिनांक 07.02.15 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के कम में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 19.06.15 द्वारा स्वीकृति निम्न शुल्कों एवं शर्तों के साथ प्रदान की गयी है :-

शुल्कों की गणना :-

|    |                                                                       |                                                                                                                                                                                                            |                    |
|----|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1  | अम्बार शुल्क :-                                                       | आवेदक द्वारा सामग्री अपने परिसर में रखे जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया है, जो कि दांयी ओर संलग्न है। भूखण्ड का क्षेत्रफल 2000 वर्ग मी. से अधिक होने के कारण शासनादेश के कम में अम्बार शुल्क देय नहीं है। |                    |
| 3  | अतिरिक्त विकास शुल्क                                                  |                                                                                                                                                                                                            | रु. 1,27,91,658 /- |
| 4  | आन्तरिक विकास शुल्क :-                                                | पूर्व स्वीकृत मानचित्र पत्रावली में आगणित आंतरिक विकास शुल्क हेतु वांछित धनराशि की जमा बैंक गारन्टी की वैधता अवधि बढ़ाकर प्रस्तुत करनी होगी।                                                               |                    |
| 6  | निरीक्षण शुल्क :-                                                     |                                                                                                                                                                                                            | रु. 1,77,136 /-    |
| 7  | कय एफएआर का शुल्क :-                                                  |                                                                                                                                                                                                            | रु. 3,61,88,665 /- |
| 8  | शेल्टर फीस                                                            |                                                                                                                                                                                                            | रु. 93,24,000 /-   |
| 9  | प्लान फीस -                                                           |                                                                                                                                                                                                            | रु. 2,89,286 /-    |
| 10 | रेन वाटर हार्वेस्टिंग के लिए रु. 2.00 लाख की एफ.डी.आर. जमा करनी होगी। |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| 11 | लेबर सेस-निर्माण लागत 1% रु. 11,52,860 जमा कराना होगा।                |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| 12 | एन.एस.सी.                                                             |                                                                                                                                                                                                            | रु. 50,000 /-      |

शर्तें

- 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।
- भवन का उपयोग पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही किया जायेगा।
- 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 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) दिनांक 03.02.01, 772/9-आ-1-2001-भूकम्परोधी/2001(आ.ब) दिनांक 13.02.01 तथा शासनादेश संख्या 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, अनुबन्धित किया जायेगा। पर्यवेक्षण में वह विशेष रूप से यह सुनिश्चित करेगा कि भवन निर्माण हेतु स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा संरचनात्मक सुरक्षा एवं भूकम्परोधी समस्त व्यवस्थाएँ 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 सीमेंट, स्टील/स्टोन ग्रेट, ईटें, कोर्स सैंड एवं मार्टर तथा कंक्रीट 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 सैंपलिंग 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 सोल भी किया जा सकेगा। ऐसे में न केवल पूर्णता: प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा वरन् निर्माणकर्ता व उसके सहायक किमिनल 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 जिरा पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम, आर्किटेक्ट, 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 डिटेल्
4. अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राईंग जिनमें सैक्शन एवं एलिवेशन तथा सर्विसिज डिटेल् इत्यादि शामिल रहेंगे
5. भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एन्ड पी. का विवरण
6. साईट इंजीनियर इन्सपेक्शन रिपोर्ट रजिस्टर
7. सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर
4. रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था का प्राविधान भवन की फिनिशिंग का कार्य से पहले पूर्ण कराना होगा।
5. सोलर वाटर हीटिंग इक्यूपमेन्ट सिस्टम का प्राविधान बी.आई.एस. कोड के अनुसार एवं शासन द्वारा जारी शासनादेश के अनुरूप करना होगा।
6. मानचित्र निर्गत करने से पूर्व विभिन्न विभागों जैसे - अग्निशमन विभाग, हिन्डन एयरफोर्स व पर्यावरण विभाग आदि से अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा प्राप्त अनापत्ति में अंकित प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
7. रोड वाइडेनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य न होगा तथा बाउन्ड्रीवाल रोड वाइडनिंग के उपरान्त बनानी होगी।
8. प्रश्नगत सम्पूर्ण क्षेत्र द्वारा बाह्य विकास शुल्क के मद में 75 प्रतिशत धनराशि प्राप्त की दशा में ही इस क्षेत्र में बाह्य विकास कराने सम्भव होंगे तथा आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं कराने होंगे।
9. 15 प्रतिशत पार्क जन सामान्य हेतु खुला रखना होगा।
10. विकासकर्ता को सर्विस प्लान प्रस्तुत करना होगा जिसमें इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधाएं जैसे-सड़क, सीवर, सीवर डिस्पोजल, ड्रेन, ड्रेन डिस्पोजल, पीने के पानी की व्यवस्था एवं सोलिड वेस्ट डिस्पोजल की व्यवस्था दर्शानी होगी।
11. आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं करने होंगे, तथा सीवर डिस्पोजल की व्यवस्था हेतु ट्रीटमेन्ट प्लान्ट स्वयं निर्मित करना होगा।
12. भू-गर्भ जल उपयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति स्वयं प्राप्त करना होगा, सम्बन्धित विभाग से विवाद या आपत्ति होने की स्थिति में पक्ष स्वयं जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
13. कूड़ा निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
14. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
15. विद्युत व्यवस्था हेतु 30प्र0 पावर कारपोरेशन से स्वयं कनेक्शन प्राप्त कराना होगा।
16. नियमानुसार दर्शित पार्किंग स्थल पर ही पार्किंग करनी होगी, सड़क पर पार्किंग अनुमन्य नहीं होगी। पार्किंग का 10 प्रतिशत visitors parking के रूप में आरक्षित करना होगा।

17. अन्दर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा, अन्य उपयोग की दशा में दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
18. मानचित्र स्वीकृति, भू-स्वामित्व को प्रभावित नहीं करेगी। भू-स्वामित्व सम्बन्धी वाद विवाद होने तथा सरकारी भूमि पाये जाने की स्थिति में पक्ष स्वयं जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
19. भांविष्य में कोई बड़ा हुआ विकास शुल्क या अन्य किसी शुल्क की गॉग की जाती है तो उसे पक्ष को जमा कराना होगा।
20. विभिन्न मदों 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।
21. पूर्व स्वीकृत के आधार पर विक्रय किये गये प्लैटों के स्वामी से वर्तमान में कय योग्य एफएआर सहित प्रस्तावना के लिए अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
22. नियमानुसार इलेक्ट्रिक बसबार, विकलांगों के लिए रैम्प, पोस्ट बाक्स आदि का प्राविधान करना होगा।
23. सुविधाजनक दुकानों का निर्माण आवश्यक रूप से करना होगा।
24. अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 के अन्तर्गत सामुदायिक सुविधाओं के स्थान परिवर्तन के सम्बन्ध में आवंटियों व आर.डब्ल्यू.ए. 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 जायेगी।
25. 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।
26. 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 सेस 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।

कृपया उपरोक्त समस्त औपचारिकताएं पत्र निर्गत की तिथि से 15 दिन के अन्दर पूर्ण करानी होगी, अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त मान्य होगा।

भवदीय

सहायक अभियन्ता  
मास्टर प्लान