



ગાજિયાબાદ વિકાસ પ્રાધિકરણ

વિકાસ પથ, ગાજિયાબાદ

પત્ર સં. ૨૦૧
સેવા મેં

મિ. ૨૦૧૮

દિનાંક ૨૯.૧૦.૧૨ અને

મૈ. પારસ ડવલપર્સ કન્સોર્ચિયમ એવં મૈ. પ્રોસ્પ્રિટ ઇન્ફાટૈક પ્રા.લિ.

9/31, બાજાર ગલી, વિશ્વાસ નગર,
દિલ્હી-110032

વિષય: ખસરા સં.-380 વ 381 ગ્રામ-ભોવાપુર ગાજિયાબાદ પર આપ દ્વારા સમાજવાદી આવાસ યોજના હેતુ પ્રસ્તુત ગુપ્ત
હાઉસિંગ માનચિત્ર સં.-519/જીએચ/જોન-1/2016-17 દિનાંક 15.10.16 કી સ્વીકૃતિ કે સમ્બન્ધ મેં।

મહોદય,

ઉપરોક્ત વિષયક આપ દ્વારા પ્રસ્તુત માનચિત્ર કે કમ મેં ઉપાધ્યક્ષ મહોદયા કે આદેશ દિનાંક 11.07.17 દ્વારા
સ્વીકૃતિ નિર્મન શુલ્કોં એવં શર્તોં કે સાથે પ્રદાન કી ગયી હૈ :-

શુલ્ક :-

1- અમ્બાર શુલ્ક -- આવેદક દ્વારા ઇસ આશય કા શાશ્વત-પત્ર પ્રસ્તુત કિયા ગયા હૈ કે વહ ભવન નિર્માણ સામગ્રી
અપને પરિસર મેં રહેગા। ભૂખણ્ડ ક્ષેત્રફળ 2000 વર્ગમી. સે અધિક હોને પર શાસનાદેશ કે અનુસાર અમ્બાર
શુલ્ક દેય નહીં હૈ।

2- બાહ્ય વિકાસ શુલ્ક -- = રૂ. 3,72,85,920.00

3- અતિરિક્ત વિકાસ શુલ્ક-(એલીવેટિડ રોડ હેતુ)
(મૈટ્રો સ્ટેશન હેતુ) = રૂ. 62,16,375.00
= રૂ. 31,13,325.00

4- આંતરિક વિકાસ શુલ્ક -- આંતરિક વિકાસ કાર્ય અફોર્ડબલ હાઉસિંગ નીતિ 12.12.14 કે પ્રસ્તર-6.1 કે
અનુસાર વિકાસકર્તા દ્વારા અપની લાગત પર સ્વંય કિયાન્વિત કિયે જાયેંગે।

5- નિરીક્ષણ શુલ્ક -- 33964.25 વર્ગમી. @ 17.70 / વર્ગમી. = રૂ. 8,54,268.00

6- ઉપવિભાજન શુલ્ક -- 10275.00. @ 16000.00 × 1% = રૂ. 16,44,000.00

7- લેબર સેસ-વર્તમાન ગણનાનુસાર નિર્માણ લાગત કા 1% = રૂ. 40,76,000.00

8- રેન વાટર હાર્દ્સ્ટિંગ -- રેન વાટર હાર્દ્સ્ટિંગ રૂ. 2.00 લાખ કી એફડીઆર દેની હોણી।

પરમોર્મન્સ ગારન્ટી કે રૂપ મેં કુલ ભૂમિ ક્ષેત્રફળ કી 15%વિકય યોગ્ય ભૂમિ પ્રાધિકરણ કે પક્ષ મેં બંધક રખની હોણી।

શર્તો :-

1. વિકાસકર્તા દ્વારા યોજના કા કિયાન્વયન-ડી.પી.આર. કે અનુમોદન કી તિથિ સે એક વર્ષ/વિસ્તારિત અવધિ કે
અન્દર પ્રારમ્ભ કરના અનિવાર્ય હોગા। ઉલ્લંઘન કી દશા મેં વિકાસકર્તા કો વિકાસ શુલ્ક વ સ્ટામ્પ-શુલ્ક કે
રૂપ મેં દી ગયી છૂટ તથા અન્ય ઇન્સેન્ટિવ વાપસ લે લિયે જાયેંગે।
2. વિકાસકર્તા દ્વારા યોજના કે વિકાસ/નિર્માણ કાર્ય પૂર્ણ કિયે બિના ભૂમિ અથવા ઉસકે કિસી ભૂ-માગ કા
હસ્તાન્તરણ/સબ-લીજિંગ અનુમન્ય નહીં હોણી। ઉલ્લંઘન કી દશા મેં વિકાસકર્તા કો પ્રદત્ત સમસ્ત
રિયાયતો/ઇન્સેન્ટિવ વાપસ લે લિયે જાયેંગે।
3. વિકાસકર્તા ડી.પી.આર./પરિયોજના કી સ્વીકૃતિ કે સમય રૂ. 100/- કે સ્ટામ્પ પેપર પર દિયે ગયે શાશ્વત-પત્ર
દિનાંક 07.10.15 એવં દિનાંક 22.06.17 કે અનુસાર અફોર્ડબલ હાઉસિંગ કે અન્તર્ગત નિર્મિત ભવનોં કી ઇસ નીતિ
કે અધીન નિર્ધારિત સીલિંગ કોસ્ટ સે અધિક લાગત પર તથા કિસી વ્યક્તિ કો એક સે અધિક ભવન/ફ્લૈટ કા
આવંટન/બિકી નહીં કરેગા।
4. વિકાસકર્તા દ્વારા વિકસિત યોજના કી સેવાઓં કા નગર નિયમ કે હસ્તાંતરણ હોને તક ઇનકે રખ-રખાવ હેતુ
અનુબન્ધ નિષ્ઠાદિત કરના હોગા યોજનાન્તર્ગત નિર્મિત અપાર્ટમેન્ટ્સ મેં કોમન સુવિધાઓં કે રખ-રખાવ હેતુ ઉ.પ્ર.
અપાર્ટમેન્ટ અધિનિયમોં કે પ્રાવિધાનોં કે અનુસાર કાર્યવાહી કરની હોણી।
5. યોજના કે વિકાસ એવં નિર્માણ કાર્ય અનુમોદિત ડી.પી.આર. કે અનુસાર સમયબદ્ધ એવં ગુણવત્તા પૂર્વક પૂર્ણ કરને
હેતુ વિકાસકર્તા દ્વારા ડવલપર એગ્રીમેન્ટ એવં પરમોર્મન્સ ગારન્ટી કે નિષ્ઠાદાન કરના હોણી।
6. અફોર્ડબલ હાઉસિંગ યોજાન્તર્ગત રાજ્ય સરકાર દ્વારા અનુમન્ય કી જા રહી વિભિન્ન રિયાયતોં કે ધ્યાન મેં રખતે
હુએ ભવનોં કી સીલિંગ કાસ્ટ 75 વર્ગમી. કાર્પેટ એરિયા કી ઇકાઈ કે લિએ અધિકતમ રૂ. 30 લાખ હોણી, જબકી
ઇસસે કમ ક્ષેત્રફળ કે કારપેટ એરિયા કી ઇકાઈઓં કે લિએ 'પ્રો-રાટા' આધાર પર કમ રખની હોણી।

7. आवेदक द्वारा प्रस्तुत समस्त शपथ-पत्रों में उल्लिखित समस्त शर्तों का अनुपालन अनिवार्य रूप से करना होगा।
8. फायर विभाग, प्रदूषण/पर्यावरण विभाग, हिन्डन एयरफोर्स आदि विभागों की एन.ओ.सी. प्रस्तुत करने पर ही मानचित्र निर्गत किया जायेगा।
9. भवन का उपयोग पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही किया जायेगा।
10. भवन की स्ट्रक्चरल सेफटी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्रॉइंग आई.आई.टी रुडकी/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.) 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 व्यवस्थायें करने के लिए जो डिजाइन 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 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 किमिनल शिथिलता की परिधि में माने जायेंगे व तदनुसार कानूनी कार्यवाही भी की जा सकेगी।
 - (घ) कार्यस्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुटX 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता एवं स्वामियों का नाम, आर्किटैक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाइन 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 ड्राइंग जिनमें सैक्षण एवं एलीवेशन तथा सर्विसिज डिटेल इत्यादि शामिल रहेंगे
 - e) भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एन्ड पी. का विवरण
 - f) साईट इंजीनियर इन्सैक्षन रिपोर्ट रजिस्टर
 - g) सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर
 11. स्थल पर 50 वृक्ष प्रति हेक्टेयर की दर से रोपित करना होगा।
 12. 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।
 13. रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था का प्राविधान भवन की फिनिशिंग का कार्य से पहले पूर्ण कराना होगा।
 14. रोड वाइडेनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य न होगा तथा बाउन्ड्रीवाल रोड वाइडेनिंग के उपरान्त बनानी होगी।
 15. 10 प्रतिशत पार्क जन सामान्य हेतु खुला रखना होगा।

16. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत सर्विस प्लान के अनुसार जिसमें इन्फास्ट्रक्चर सुविधाएं जैसे-सड़क, सीवर, सीव होंगा।

17. भू-गर्भ जल उपयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति एवं विद्युत भार के लिए विद्युत विभाग २ अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक होगा।

18. आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं करने होंगे, तथा सीवर डिस्पोजल की व्यवस्था हेतु ट्रीटमेन्ट प्लान्ट स्वं निर्मित करना होगा।

19. कूड़ा निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

20. 10 प्रतिशत ग्रीन पार्क के नीचे बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य एवं शमनीय नहीं होगा।

21. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।

22. विद्युत व्यवस्था हेतु उ०प्र० पावर कारपोरेशन से स्वयं कनैक्शन प्राप्त करना होगा।

23. नियमानुसार दर्शित पार्किंग स्थल पर ही पार्किंग करनी होगी, सड़क पर पार्किंग अनुमन्य नहीं होगी। पार्किंग के 10 प्रतिशत visitors parking हेतु आरक्षित रखनी होगी।

24. अन्दर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा, अन्य उपयोग की दशा में दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।

25. मानचित्र स्वीकृति, भू-स्वामित्व को प्रभावित नहीं करेगी। भू-स्वामित्व सम्बन्धी वाद विवाद होने तथा सरकारी पाये जाने की स्थिति में पक्ष स्वयं जिम्मेदार होगा तथा दी गयी स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी।

26. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा यदि किसी शुल्क की मॉग की जाती है तो उसे पक्ष को जमा कराना होगा।

27. विभिन्न मदों में प्राधिकरण में जमा की जाने वाली धनराशि को जमा किये जाने का उत्तरदायित्व आवेदक का : अन्यथा प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार की जाने वाली कार्यवाही को मानना होगा।

28. सुविधाओं का निर्माण आवश्यक रूप से करना होगा।

29. बेसमेन्ट में मैकेनिकल वेन्टीलेशन की व्यवस्था करनी होगी।

30. निर्माण के समय यदि कोई दुर्घटना, जान-माल की हानि होती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता होगी।

31. अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा तथा मानचित्र निर्गत के एक माह के अन्दर घोषणा प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।

32. सड़क के निर्माण के समय एलाइनमेन्ट परिवर्तन की दशा में विकासकर्ता को परिवर्तित एलाइनमेन्ट के अनुसार वाइडेनिंग छोड़नी होगी तथा इस हेतु विकासकर्ता द्वारा किसी भी प्रकार का विवाद नहीं किया जायेगा तथा स जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।

33. मा० 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/पी०एस०एस०/2016 दिनांक 18. 11.2016 तथा विशेष सचिव, पर्यावरण विभाग, उ०प्र० शासन के पत्रांक संख्या 3595/नौ-5-206-29रिट/2014 दिनांक 08.11.2016 से जारी निर्देशों 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

- Wind breaking walls around constructin site.
- 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.
- Use of covering sheets should be done for trucks to prevent dust dispersion from the trucks, implemented by district offices.
- Proponent shall ensure that periodical auto maintenance report from the contractor to avoid vehicuar poliution.
- Proponent should manage transportation route for vehicles in a well-planned manner to avoid traffic havocs.
- The entry and exit points design is very important as it should not disturb the existing traffic.
- 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.
- Fitness certification is a statutory requirement for commercial vehicles and public transport vehicles. Periodicity for certification is once in a Year.
- 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.
- Life of vehicle should be inspected to avoid further air pollution.
- 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.
- 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).
- Green belt creation will also act as a mitigating factor.

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

- नियमानुसार रुफटॉप सोलर फोटोवोल्टाइक पॉवर प्लांट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रुफटॉप एरिया पर अनिवार्य रूप से करनी होगी।
- स्थल पर निर्माण के समय लेबर हेतु जन सुविधाओं का प्राविधान करना होगा।
- पर्यावरण विभाग से पर्यावरणीय विलयरेन्स(ई०सी०) निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
- नियमानुसार RERA में रजिस्ट्रेशन करना होगा।

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

भवदीय

सहायक नगर नियोजक
गा. वि. प्रा.