

पड सं' 0 01/PMAY/2018-19

संलग्नक-12

दिनांक 30-6-18

सेवा में,

शोभिक गोयल  
निदेशक मैसर्स अतुल इन्फ्रास्टेट  
106, नेहरू नगर,  
आगरा।

विषय:-प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत खसरा सं0-30, मौजा-पथौली, आगरा पर "अपना आवास" योजना के सी.पी.आर. एवं ले-आउट की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत खसरा सं0-30, मौजा-पथौली, आगरा पर "अपना घर" योजना के सी0पी0आर एवं ले-आउट पर विचारोपरान्त उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 08.06.18 को सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान करते हुए निम्न शुल्कों, अनापत्तियों एवं प्रतिबन्धों के साथ मांग पत्र जारी करने की अनुमति प्रदान की गयी है।

**1. शुल्कों का विवरण:-**

|                                                                                                                                                                 |   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------|
| 1.1 बाह्य विकास शुल्क                                                                                                                                           | — | 1,21,79,215.00 |
| 1.2 निरीक्षण शुल्क (योजना पर)                                                                                                                                   | — | 3,06,418.00    |
| 1.3 निरीक्षण शुल्क (निर्माण कार्य पर)                                                                                                                           | — | 8,61,578.00    |
| 1.4 निर्माण कार्य एवं आन्तरिक विकास कार्य की लागत पर 1 प्रतिशत लेबर सेस की धनराशि श्रम विभाग में जमा करानी होगी। (जमा की रसीद प्राधिकरण में प्रस्तुत करनी होगी। |   |                |
| 1.5 प्लान फीस                                                                                                                                                   | — | 1,19,500.00    |
| 1.6 रेनवाटर हार्वेस्टिंग हेतु (जमानत धनराशि)                                                                                                                    | — | 2,00,000.00    |

**2. वांछित अनापत्तिया:-**

- 2.1 तहसील
- 2.2 विद्युत विभाग
- 2.3 अग्निशमन विभाग
- 2.4 पर्यावरण विभाग

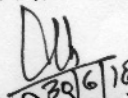
3. विकास अनुबन्ध निष्पादन की अन्तिम तिथि:- 19.07.2018

4. परफार्मेंन्स गारन्टी जमा करने/भूमि बन्धक करने की अन्तिम तिथि- 13.07.18

5. शर्तें एवं प्रतिबंध पृष्ठ सं0-02 से 04 तक संलग्न हैं।

- (2) अतः आपको निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्त समस्त अपेक्षाओं को निर्धारित तिथियों अन्तर्गत पूर्ण करते हुए दिनांक 24.07.18 तक प्रस्तुत करने का कष्ट करें, ताकि सी.पी.आर. तथा ले-आउट दिनांक 05.08.18 तक निर्गत किया जा सके। निर्धारित समयावधि में उपरोक्त अपेक्षाओं की पूर्ति न करने की स्थिति में सी.पी.आर. एवं ले-आउट की सैद्धान्तिक स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जाएगी तथा इस सम्बन्ध में आपका कोई भी दावा विचारणीय नहीं होगा।

भवदीय

  
(प्रभारी नियोजन)

1. विकासकर्ता को स्थल के मध्य स्थित चकरोड एवं नाली की भूमि को राजस्व अभिलेखों एवं स्थल के अनुसा यथावत् रखना होगा।
2. ईडब्लूएस इकाईयों का निर्माण सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता द्वारा परफार्मेंस गारन्टी के रूप में विकासकर्ता को शासन द्वारा प्रथम किश्त के रूप में अवमुक्त की जाने वाली धनराशि के बराबर बैंक गारन्टी के साथ-साथ योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत विक्रय हेतु भूमि बन्धक रखी जाएगी, जिसकी वैधता अवधि न्यूनतम 20 माह होगी।
3. विकासकर्ता विकास प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक/गिरवी रखी गयी भूमि पर विकास एवं निर्माण कर सकेगा, परन्तु उनका विक्रय तक तक नहीं कर सकेगा, जब तक कि ईडब्लूएस आवासीय इकाईयों का निर्माण पूर्ण नहीं कर दिया जाता है।
4. ईडब्लूएस भवन का निर्माण न किये जाने की स्थिति में बैंक गारन्टी तथा बन्धक रखी गयी भूमि व उस पर निर्मित सम्पत्ति को जब्त कर लिया जाएगा।
5. विकासकर्ता द्वारा सक्षम अधिकारी योजना के अन्तर्गत ईडब्लूएस भवनों का पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर शासकीय अभिकरण द्वारा चिन्हित लाभार्थियों को हस्तान्तरित करने के उपरान्त ही टी.डी.आर. प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाएगा।
6. योजना का विकास एवं निर्माण कार्य सम्बद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता को नियमानुसार डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट करना होगा।
7. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित भवनों का प्लिन्थ तक निर्माण पूर्ण हो जाने पर स्थल का जी0पी0एस0 कोआर्डिनेट्स, तिथि एवं समय के साथ डिजीटल फोटोग्राफ्स प्राधिकरण में प्रस्तुत करने होंगे। इस आशय का शपथ-पत्र भी प्रस्तुत करना होगा कि मौके पर फोटोग्राफ्स के अनुसार निर्माण किया गया है और यदि यह पाया जाता है कि स्वीकृत मानचित्र से इतर निर्माण कार्य कराया गया है, जिसमें सैट बैंक परिवर्तित हुए हैं, तो ऐसे निर्माण को सील कर दिये जाने में उन्हें कोई आपत्ति नहीं होगी।
8. योजना का क्रियान्वन रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी में पंजीकरण की तिथि से प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा तथा ई.डब्लू.ए. श्रेणी के भवनों का निर्माण (स्थल विकास सहित) 18 माह में पूर्ण करना होगा।
9. योजना के समस्त आंतरिक विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी जागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे।
10. 18 माह में निर्माण पूर्ण न करने की स्थिति में ई0डब्लू0एस0 योजना की लागत की 0.1 प्रतिशत प्रतिदिन (अधिकतम 60 दिन तक) की दर से पेनल्टी देय होगी। 60 दिन की अवधि में पश्चात् बैंक गारन्टी तथा बन्धक रखी गयी भूमि के जब्तीकरण की कार्य की जाएगी।
11. योजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक एवं नियमानुसार वांछित अनापत्ति प्रमाण-पत्र तथा पर्यावरणीय स्वीकृति आदि विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से स्वयं प्राप्त किए जाएंगे।
12. विकासकर्ता को 100 रुपये के स्टाम्प पेपर पर इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि योजना के अन्तर्गत निर्मित ईडब्लूएस इकाईयों का निर्माण कर उन्हें चिन्हित लाभार्थियों को निर्धारित समय में हस्तान्तरित किया जाएगा।
13. रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेन्ट एक्ट) 2016 तथा तदधीन बनाये गये नियमों का पालन करना होगा।
14. 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।
15. विकासकर्ता द्वारा विकसित योजना की सेवाओं का नगर निगम को हस्तान्तरण होने तक इनके रख-रखाव हेतु अनुबन्ध निष्पादित करना होगा योजनान्तर्गत निर्मित अपार्टमेन्ट्स में कॉमन सुविधाओं के रख-रखाव हेतु उ0प्र0अपार्टमेन्ट अधिनियमों के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही करनी होगी।
16. आवेदक द्वारा प्रस्तुत समस्त शपथ-पत्रों में उल्लिखित समस्त शर्तों का अनुपालन अनिवार्य रूप से करना होगा।
17. तहसीलदार, विद्युत विभाग, फायर विभाग, प्रदूषण/पर्यावरण विभाग आदि विभागों की एन0ओ0सी0 प्रस्तुत करने पर ही मानचित्र निर्गत किया जायेगा।
18. भवन का उपयोग पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही किया जायेगा।

19. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राइंग आई.टी.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.) 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 जिन्हे 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 ग्रेट, ईटें, कोस्र सैन्ड एवं मार्टर तथा कंकरीट मिक्स इत्यादि जो उपयोग में लायी जायेगी की गणवत्ता 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 रूकवाते हुए निर्माण का 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 क्रिमीनल शिथिलता की परिधि में माने जायेंगे व तदनुसार कानूनी कार्यवाही भी की जा सकती है।
- (घ) कार्यस्थल पर प्रमुख स्थान पर 4 फुट X 3 फुट आकार का एक बोर्ड लगाना होगा जिस पर भवन निर्माणकर्ता का नाम, आर्कीटेक्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर, सर्विस डिजाइन इंजीनियर एवं सुपरवीजन इंजीनियर का नाम इस प्रकार उल्लेखित 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।
- (i) नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं मोहर युक्त प्रति
- (ii) अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा दी गयी मृदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रस्तावित नींव के प्राविधान सम्बन्धी विशिष्टियां
- (iii) अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर एवं मोहर युक्त नींव, सुपर स्ट्रक्चर की गणनायें एवं भवन को भूकम्परोधी बनाने हेतु संरचनात्मक सुरक्षा से सम्बन्धित समस्त मानचित्र एवं स्ट्रक्चरल डिटेल।
- (iv) अधिकृत आर्कीटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मोहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राइंग जिनमे सेक्शन, एलीवेशन तथा सर्विसेस डिटेल शामिल हो।
- (v) भवन निर्माण हेतु आवश्यक टी0 एण्ड पी0 का विवरण।
- (vi) साईट इंजीनियर इन्सपेक्शन रिपोर्ट रजिस्टर।
- (vii) सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर।
20. स्थल पर 50 वृक्ष प्रति हेक्टेयर से रोपित करने होंगे।
21. फायर विभाग द्वारा जारी अनापत्ति का पालन करना होगा एवं फायर विभाग द्वारा पूर्णता सम्बन्धी अनापत्ति प्राप्त करने के बाद ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
22. रेनवाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान करना होगा।
23. रोड वाइनिंग से प्रभावित भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा यह भूमि निशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी।
24. 10 प्रतिशत पार्क जनसामान्य हेतु खुला रखना होगा।

25. विकासकर्ता द्वारा सर्विस प्लान के अनुसार सड़क, सीवर, ड्रेनेज, पीने के पानी की व्यवस्था, विद्युत व्यवस्था आदि सुनिश्चित करनी होगी।
26. भू-गर्भ जल प्रयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
27. कूड़ा निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
28. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रेम्प का निर्माण करना होगा।
29. विद्युत व्यवस्था स्वयं के संसधानों से करनी होगी।
30. दर्शाये गये स्थल पर ही पार्किंग करनी होगी। सड़क का सर्कूलेशन एरिया खाली रखना होगा।
31. मानचित्र स्वीकृति से भू-स्वामित्व प्रभावित नहीं होगा। भू-स्वामित्व सम्बन्धी विवाद होने पर दी गयी स्वीकृति निरस्त मानी जायेगी।
32. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किसी शुल्क की मांगी की जाती है तो उसे जमा कराना होगा।
33. निर्माण के समय यदि कोई दुर्घटना होती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
34. अपार्टमेन्ट एक्ट-2010 का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
35. महायोजना मार्ग निर्माण के समय एलाइनमेन्ट में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार भूमि उपलब्ध करानी होगी।
36. मा0राष्ट्रीय हरित अभिकरण द्वारा निर्माण कार्यों के सम्बन्ध में समय-समय पर पारित आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा जिससे वायु प्रदूषण की रोकथा हो सके।
37. निर्माण कार्य भवन उपविधि में निर्धारित योग्यता रखने वाले दक्ष अभियन्ता तथा वास्तुविद् की देखरेख में कराना होगा, ताकि भवन की सरचनात्मक सुरक्षा तथा भूकम्परोधी व्यवस्था उनके द्वारा सुनिश्चित की जाये
38. निर्माण सामग्री अथवा मलबा को मैटल्ड रोड पर स्टोर नहीं किया जायेगा। मैटल्ड रोड से अलग निर्माण सामग्री को एकत्रित करने हेतु स्थल पर चिन्हांकन करना होगा।
39. पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी गाईडलाइन-2010 के अनुसार आवेदक/भवन स्वामी निर्माण स्थल, सड़क, गली व कालोनी में स्थित निर्माण सामग्री को ढक्कर रखवायेगा तथा भवन निर्माण सामग्री का भण्डारण ऐसे स्थान पर किया जाये कि वह उड़कर हवा में न फैले। आवेदक को पर्यावरण एवं वन मंत्रालय द्वारा जारी गाईडलाइन-2010 में निहित समस्त निर्देशों का अक्षशः अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
40. भवन निर्माण सामग्री के आवागमन हेतु प्रयोग होने वाले ट्रकों व अन्य वाहनों को भी ढक कर लाया व ले जाया जायेगा तथा वाहनों से उतारने के बाद आवश्यक साफ-सफाई की जायेगी।
41. ऐसे कर्मचारी जो स्थल पर निर्माण कार्य कर रहे हैं अथवा निर्माण सामग्री को चढ़ाने व उतारने का कार्य करते हैं, विकासकर्ता द्वारा उन्हें मास्क उपलब्ध कराये जायेंगे ताकि डस्ट उनके स्वास्थ्य में न जायें तथा ऐसे कर्मचारियों के चिकित्सा सुविधा व आवश्यक जांच व उपचार की उचित व्यवस्था किया जाना होगा। पत्थर काटने व ग्राइण्डिंग का कार्य करते समय पर्यावरण में डस्ट पार्टिकल न उड़कर जायें, उसकी उचित व्यवस्था आवेदक द्वारा सुनिश्चित करवायी जायेगी तथा निर्माण स्थल पर हवा को रोकने के लिए दीवार आदि भी बनाये जाने की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी। आवश्यकतानुसार वृक्षारोपण किया जायेगा।
42. नियमानुसार रूफ टॉप सोलर फोटोवोल्टाइक पॉवर प्लान्ट की स्थापना 25 प्रतिशत रूफ टॉप एरिया पर अनिवार्य रूप से करनी होगी।
43. स्थल पर निर्माण के समय लेबर हेतु जनसुविधाओं का प्राविधान करना होगा।
44. पर्यावरण विभाग से क्लियरेंस निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व प्राप्त करनी होगी।
45. नियमानुसार रेरा में रजिस्ट्रेशन कराना होगा।

Dy