



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

पत्र सं. 930/.....
सेवा में,

महोदय, दिनांक 22/06/2018

मै. एम.आर. प्रोव्यू रियलटैक प्रा.लि.

डायरेक्टर श्री विजय कुमार

कार्यालय-190, सैनी एन्कलेव, विकास मार्ग

दिल्ली-92

विषय: 1048मि., 1049मि., 1059मि., 1060मि., 984, 985, 986मि. ग्राम नूरनगर, गाजियाबाद पर आप द्वारा प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र सं.-100/जोन-1/14-15 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के कम में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 14.06.18 द्वारा स्वीकृति निम्न शुल्कों एवं शर्तों के साथ प्रदान की गयी है :-

शुल्क -

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।	
2	बाह्य विकास शुल्क		रु. 2,02,77,308.00
3	अतिरिक्त विकास शुल्क-	एलीवेटिड रोड हेतु- मेट्रो स्टेशन-	रु. 1,38,33,837.00 रु. 69,39,088.00
4	आन्तरिक विकास शुल्क		रु. 1,37,63,321.00
	आवेदक अपनी लागत पर आन्तरिक विकास कार्य को कार्यान्वित करेगा, और आन्तरिक विकास कार्यों के प्रति विक्रय योग्य भूमि के 20 प्रतिशत भाग को प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रजिस्टर्ड कराकर प्रस्तुत करना होगा। इस प्रकार बन्धक रखी गयी भूमि को आन्तरिक विकास कार्यों के समापन के अनुपालन में अवमुक्त किया जायेगा। पूर्व में बन्धक भूमि व फ्लैट यथावत् बन्धक रहेंगे।		
5	निरीक्षण शुल्क		रु. 7,26,400.00
6	सब डिवीजन शुल्क		रु. 16,26,870.00
7	लेबर सेस	निर्माण लागत का 1 प्रतिशत धनराशि जमा करनी होगी।	
8	रेन वाटर हार्वेस्टिंग के लिए रु. 2.00 लाख की एफ.डी.आर. देनी होगी।		
9	प्लान फीस -		रु. 2,20,100.00

शर्त :-

- 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 डिजाइन व ड्राइंग 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 डिजाइन अनुमोदित की गयी है उसके अनुरूप ही भवन निर्माण किया जा रहा है।

(Handwritten signatures)

- (ख) भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियों सीमेंट, स्टील/स्टोन ग्रीट, 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 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 सील 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 जिस 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 डिटेल
 4. अधिकृत आर्किटेक्ट 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 रिपोर्ट रजिस्टर
 7. सामग्री परीक्षण रिपोर्ट एवं सम्बन्धित रजिस्टर
 4. पूर्व स्वीकृत मानचित्रों की शर्तों का पालन सुनिश्चित करना होगा।
 5. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व स्वीकृत समस्त मानचित्रों के सापेक्ष अवशेष शुल्कों को मानचित्र निर्गत होने से पूर्व जमा कराना होगा।
 6. मानचित्र में दर्शित चक्रोड/अन्य सरकारी भूमि का हस्तांतरण एकजाई की हुई भूमि के सापेक्ष सक्षम अधिकारी द्वारा किये जाने के उपरान्त ही इस भूमि पर निर्माण/विकास अनुमत्य होगा।
 7. स्थल पर 50 वृक्ष प्रति हेक्टेयर की दर से रोपित करना होगा।
 8. रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था का प्राविधान भवन की फिनिशिंग का कार्य से पहले पूर्ण कराना होगा।
 9. सोलर वाटर हीटिंग इक्यूपमेन्ट सिस्टम का प्राविधान बी.आई.एस. कोड के अनुसार एवं शासन द्वारा जारी शासनादेश के अनुरूप करना होगा।
 10. मानचित्र निर्गत करने से पूर्व विभिन्न विभागों जैसे - नगर निगम, तहसीलदार, अग्निशमन विभाग, विद्युत विभाग व पर्यावरण विभाग आदि से संशोधित मानचित्र पर अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा प्राप्त अनापत्ति में अंकित प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
 11. 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।
 12. 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।
 13. पार्क जन सामान्य हेतु खुला रखना होगा।
 14. कूड़ा निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
 15. 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।
 16. आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं करने होंगे, तथा सीवर डिस्पोजल की व्यवस्था हेतु ट्रीटमेन्ट प्लान्ट स्वयं निर्मित करना होगा।
 17. रिसाइकिलिंग ऑफ वाटर का नियमानुसार प्राविधान करना होगा।
 18. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
 19. विद्युत व्यवस्था हेतु 300 पावर कारपोरेशन से स्वयं कनेक्शन प्राप्त करना होगा।
 20. नियमानुसार दर्शित पार्किंग स्थल पर ही पार्किंग करनी होगी, सड़क पर पार्किंग अनुमत्य नहीं होगी। पार्किंग का 10 प्रतिशत visitors parking के रूप में आरक्षित करना होगा।



21. अन्दर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा, अन्य उपयोग की दशा में दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
 22. 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।
 23. भविष्य में कोई बड़ा हुआ विकास शुल्क या अन्य किसी शुल्क की माँग की जाती है तो उसे पक्ष को जमा कराना होगा।
 24. 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।
 25. नियमानुसार इलेक्ट्रिक बसबार, विकलांगों के लिए रैम्प, पोस्ट बाक्स आदि का प्राविधान करना होगा।
 26. सुविधाजनक दुकानों का निर्माण आवश्यक रूप से करना होगा।
 27. अपार्टमेंट 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।
 28. 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।
 29. निर्माण के समय लेबर आदि के लिए जन-सुविधाओं की व्यवस्था विकासकर्ता को कराना होगा।
 30. 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 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 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 दिनांक 20.07.16 में उल्लेखित धनराशि पेनल्टी के रूप में वसूल की जायेगी।

31. नियमानुसार रूफटॉप सोलर फोटोवोल्टाइक पॉवर प्लांट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटॉप एरिया पर अनिवार्य रूप से करनी होगी।
32. 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।
33. एन.जी.टी. एवं सेंट्रल ग्राउण्ड वाटर एथॉरिटी के आदेश के क्रम में निर्माण हेतु भू-गर्भ-जल का प्रयोग नहीं किया जायेगा, निर्माण हेतु एस.टी.पी. के ट्रीटेड वाटर का ही प्रयोग किया जायेगा।
34. बेसमेन्ट खुदाई से पूर्व खनन विभाग की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
35. ट्वायलेट की वेंटीलेशन के लिए मैकेनिकल वेंटीलेटिड शाफ्ट का प्रस्ताव दिया गया है, जिस हेतु स्पेशिफिक डिजाइन प्रस्तुत करना होगा तथा 24.0 घण्टे पॉवर बैक-अप की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
36. प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन के निर्माण से पूर्व नियमानुसार मानचित्र पृथक से स्वीकृत कराने होंगे।

कृपया उपरोक्त शुल्कों एवं समस्त औपचारिकताएं पत्र निर्गत की तिथि से 15 दिन के अन्दर पूर्ण करानी होगी। प्रश्नगत प्रकरण में शुल्कों की देयता जमा कराने की चालान फार्म पर खसरा/भूखण्ड संख्या, ग्राम का नाम एवं मानचित्र 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 स्वयं उत्तरदायी होंगे।

भवदीय

सहायक नगर नियोजक
मास्टर प्लान