गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

पत्र सं. 13/M.P./19 दिनाँक 28-12-19

सेवा में,

मै. निपुन बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि.
डायरेक्टर श्री राकेश सिंधला
कार्यालय–509, निपुन टावर, प्लाट नं.–15
कम्यूनिटी सेन्टर कडकडडूमा, दिल्ली–110092

विषयः **खसरा सं.–1726मि./1,1725मि./2,1724मि.,1056मि.,1058मि.,1060/1,ग्राम पसौन्डा, गाजियाबाद की भूमि पर आप द्वारा क्रय योग्य FAR सहित प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग मानचित्र सं.–MAP20180622182451907 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।**

महोदय,

उपरोक्त विषयक आपके द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के क्रम में उपाध्यक्ष महोदया के आदेश दिनाँक 27.11.19 द्वारा स्वीकृति निम्न शुल्कों/किश्तों एवं शर्तों के साथ प्रदान की गयी है :–

शुल्क –

1. निरीक्षण शुल्कः– = रू. 1,37,320.00
2. कय एफएआर हेतु – = रू. 4,36,59,515.00
3. अवशेष प्रस्तावित EWS& LIG पर शेल्टर फीसः– = रू. 1,16,34,586.00
4. रेन वाटर हार्वेस्टिंग के लिए रू. 2.00 लाख की एफ.डी.आर. जमा करनी होगी।
5. लेबर सेस– = रू. 8,85,703.00

क्रय योग्य एफएआर शुल्क के मद में एक मुश्त रू. 2,26,86,785.00 पत्र जारी की तिथि से एक माह के अन्दर जमा किया जाना है तथा बकाया क्रय योग्य एफएआर शुल्क की त्रैमासिक किश्तें निम्न जमा करानी होंगी :–

किश्त सं.	किश्त की राशि	12% ब्याज	योग	तिथि
1	रू. 40,93,084.00	रू. 9,82,341.00	रू. 50,75,425.00	27.02.20
2	रू. 40,93,079.00	रू. 8,59,547.00	रू. 49,52,626.00	27.05.20
3	रू. 40,93,079.00	रू. 7,36,755.00	रू. 48,29,834.00	27.08.20
4	रू. 40,93,079.00	रू. 6,13,962.00	रू. 47,07,041.00	27.11.20
5	रू. 40,93,079.00	रू. 4,91,170.00	रू. 45,84,249.00	27.02.21
6	रू. 40,93,079.00	रू. 3,68,378.00	रू. 44,61,457.00	27.05.21
7	रू. 40,93,079.00	रू. 2,45,585.00	रू. 43,38,664.00	27.08.21
8	रू. 40,93,079.00	रू. 1,22,793.00	रू. 42,15,872.00	27.11.21

शर्तें/प्रतिबन्ध

1. आंतरिक विकास शुल्क हेतु पूर्व में जमा की गयी बैंक गारन्टी रू. 1,12,89,848.00 जिसकी वैधता अवधि समाप्त हो चुकी है, उसे पुर्नजीवित अथवा नयी बैंक गारन्टी जमा करानी होगी।
2. शमन मानचित्र निर्गत होने के उपरान्त ही भवन मानचित्र निर्गत किया जाएगा।
3. मानचित्र निर्गत करने से पूर्व विभिन्न विभागों जैसे – अग्निशमन विभाग, विद्युत विभाग आदि से अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा प्राप्त अनापत्ति में अंकित प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
4. भवन का उपयोग पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही किया जायेगा।
5. आपत्ति/सुझाव के निस्तारण के उपरान्त ही मानचित्र निर्गत किया जाएगा।
6. एस.टी.पी. का प्राविधान निर्धारित मानकों के अनुसार प्रस्तावित करना होगा।
7. ग्रीन बिल्डिंग हेतु 5% अतिरिक्त एफएआर की स्वीकृति/अनुमति ग्रेहा/IGBC से प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करने के उपरान्त ही अनुमन्य होगी। तदोपरान्त ही 5 प्रतिशत अतिरिक्त एफएआर का निर्माण करना होगा।
8. भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाईन व ड्राँइग आई.आई.टी रूड़की/दिल्ली/समतुल्य 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) 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, ईंट, कोर्स सैन्ड एव मार्टर तथा ककरीट मिक्स इत्यादि जो उपयोग मे लायी जायेगी की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु कार्यस्थल पर ही उनके परीक्षण करने की सुविधा उपलब्ध रहनी आवश्यक होगी। इसके साथ ही निर्माण सामग्रियो 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 कार्यो 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 नही 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 क्रिमिनल शिथिलता की परिधि मे 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 :–

i. नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की हस्ताक्षर एवं मुहरयुक्त प्रति
ii. अनुमोदित प्रयोगशाला/संस्थान द्वारा दी गयी मृदा परीक्षण की पूर्ण रिपोर्ट एवं प्रस्तावित नींव के प्राविधान सम्बन्धी संस्तुतियाँ
iii. 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
iv. अधिकृत आर्किटैक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्रांईग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसिज डिटेल इत्यादि शामिल रहेंगे
v. भवन निर्माण हेतु आवश्यक समस्त टी. एन्ड पी. का विवरण
vi. साईट इंजीनियर इन्सपैक्शन रिर्पोट रजिस्टर
vii. सामग्री परीक्षण रिर्पोट एवं सम्बन्धित रजिस्टर

9. स्थल पर कम से कम 20 प्रतिशत भाग ग्रीनरी के रूप में रखना होगा तथा 50 वृक्ष प्रति हेक्टेयर की दर से रोपित करना होगा।
10. 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।
11. रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था का प्राविधान भवन की फिनिशिंग का कार्य से पहले पूर्ण कराना होगा।
12. सोलर वाटर हीटिंग इक्यूपमेन्ट सिस्टम का प्राविधान बी.आई.एस. कोड के अनुसार एवं शासन द्वारा जारी शासनादेश के अनुरूप करना होगा।
13. रोड वाइडेनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य न होगा तथा बाउन्ड्रीवाल रोड वाइडनिंग के उपरान्त बनानी होगी।
14. आन्तरिक विकास कार्य विकासकर्ता को स्वयं कराने होंगे।
15. 15 प्रतिशत पार्क जन सामान्य हेतु खुला रखना होगा।
16. विकासकर्ता को सर्विस प्लान प्रस्तुत करना होगा जिसमें इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधाएं जैसे–सडक, सीवर, सीवर डिस्पोजल, ड्रेन, ड्रेन डिस्पोजल, पीने के पानी की व्यवस्था, भू–गर्भ जल उपयोग किये जाने पर सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति एवं सोलिड वेस्ट डिस्पोजल की व्यवस्था दर्शानी होगी।
17. आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वंय करने होगें, तथा सीवर डिस्पोजल की व्यवस्था हेतु ट्रीटमेन्ट प्लान्ट स्वंय निर्मित करना होगा।
18. कूडा निरतारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी
19. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
20. विद्युत व्यवस्था हेतु उ0प्र0 पावर कारपोरेशन से स्वय कनैक्शन प्राप्त करना होगा।
21. नियमानुसार दर्शित पार्किग स्थल पर ही पार्किग करनी होगी, सडक पर पार्किग अनुमन्य नही होगी। पार्किग का 10 प्रतिशत visitors parking रखनी होगी।
22. अन्दर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा, अन्य उपयोग की दशा में दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
23. 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।
24. भविष्य में कोई बढा हुआ विकास शुल्क या अन्य किसी शुल्क की माँग की जाती है तो उसे पक्ष को जमा कराना होगा।
25. 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।
26. योजना का लेवल रोड के सापेक्ष नियमानुसार रखना होगा, जिससे कि ड्रेन का डिस्पोजल सुचारू रूप से हो सके।
27. ई॰डब्लू॰एस॰ व एल॰आई॰जी॰ भवनों की शैल्टर फीस प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी।
28. सुविधाजनक दुकानों का निर्माण आवश्यक रूप से अन्य निर्माण के सापेक्ष साथ–साथ करना होगा।
29. पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्राप्त कर कार्यालय में प्रस्तुत करनी होगी।
30. स्थल पर निर्माण के समय लेबर हेतु जन–सुविधाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

31. मानचित्र निर्गत से पूर्व विकासकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ–पत्र देना होगा कि माँग–पत्र में लगाये गये समस्त शुल्क मान्य हैं तथा इसके विरुद्ध किसी भी न्यायालय में वाद दायर नहीं किया जाएगा।
32. आवेदक द्वारा प्रस्तुत समस्त शपथ–पत्रों में उल्लिखित समस्त शर्तों का अनुपालन अनिवार्य रूप से करना होगा।
33. कार्य योजना के अनुसार कलेक्शन, ट्रान्सपोर्टेशन व एम॰एस॰डब्लू॰ के डिस्पोजल हेतु सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट रूल, 2016 का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
34. मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण, नई दिल्ली में ओ.ए. संख्या 21/2014/ में अलग अलग तिथियों में पारित आदेशों के अनुपालन के क्रम मे 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।
35. नियमानुसार रूफटॉप सोलर फोटोवोल्टाइक पॉवर प्लांट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटॉप एरिया पर अनिवार्य रूप से करनी होगी।
36. अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा तथा मानचित्र निर्गत के एक माह के अन्दर घोषणा पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।

कृपया उपरोक्त समस्त औपचारिकताएं पत्र निर्गत की तिथि से एक माह के अन्दर पूर्ण करानी होगी। प्रश्नगत प्रकरण में देयता जमा कराने की चालान फार्म पर खसरा/भूखण्ड संख्या, ग्राम का नाम एवं मानचित्र संख्या प्रत्येक दशा में अंकित किया जाए। उपरोक्त कार्यवाही निर्धारित अवधि में पूर्ण न करने की दशा में प्राधिकरण द्वारा की जाने वाली नियमानुसार कार्यवाही हेतु स्वयं उत्तरदायी होंगे।

भवदीय

20/12/19

नगर नियोजक
मास्टर प्लान