



# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

पत्र सं. 176 / मा.प्लान / जोन-1 / 14  
सेवा में,

दिनांक 15/5/14

मै. प्रोव्यू इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. व अन्य  
अधिकृत हस्ताक्षरी श्री पुनीत त्यागी,  
के.आई.-3, कवि नगर  
गाजियाबाद।

विषय: खसरा सं. 1052, 1059, 1060 व 1098 मि. ग्राम नूरनगर, गाजियाबाद पर ग्रुप हाउसिंग का मानचित्र  
सं.- 650 / जोन-1 / जी.एच. / 14 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के क्रम में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 11.05.14 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 क्रम में अम्बार शुल्क देय नहीं है।                      |                    |
| 2 | बाह्य विकास शुल्क                                                                 | पूर्व स्वीकृत के समय समान क्षेत्रफल पर आरोपित किया जा चुका है। जमा किस्तों की रसीद प्रस्तुत करनी होगी। किस्तें समयानुसार जमा करनी होगी।                                                                                           |                    |
| 3 | अतिरिक्त विकास शुल्क                                                              | पूर्व स्वीकृत के समय समान क्षेत्रफल पर आरोपित किया जा चुका है। जमा किस्तों की रसीद प्रस्तुत करनी होगी। किस्तें समयानुसार जमा करनी होगी।                                                                                           |                    |
| 4 | आन्तरिक विकास शुल्क                                                               | पूर्व स्वीकृत के समय समान क्षेत्रफल पर आरोपित किया जा चुका है। आन्तरिक विकास शुल्क के सम्बन्ध में पूर्व में भूमि बन्धक रखी गयी थी, उसे वर्तमान में भी बन्धक माना जायेगा तथा मानचित्र में पूर्व स्वीकृत के अनुसार ही दर्शाना होगा। |                    |
| 5 | निरीक्षण शुल्क                                                                    | 163180.25+78347.92=241528.17-178212.75 = 63315.42<br>(पूर्व स्वीकृत)                                                                                                                                                              |                    |
|   | शेष                                                                               | 63315.42 वर्ग मी. @13.20                                                                                                                                                                                                          | रु. 8,36,000 /-    |
|   | आन्तरिक विकास शुल्क का 1% पूर्व में धनराशि जमा की जा चुकी है।                     |                                                                                                                                                                                                                                   | शून्य              |
|   | योग                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                   | रु. 8,36,000 /-    |
| 6 | उपविभाजन शुल्क :- पूर्व स्वीकृति के समय समान क्षेत्रफल पर आरोपित किया जा चुका है। |                                                                                                                                                                                                                                   |                    |
| 7 | बढ़े FAR का शुल्क :-                                                              |                                                                                                                                                                                                                                   |                    |
|   | नेट एरिया FAR के लिए                                                              | 43612.15                                                                                                                                                                                                                          |                    |
|   | बेसिक एफ.ए.आर. 1.50                                                               | 65418.225                                                                                                                                                                                                                         |                    |
|   | बढ़ा एफ.ए.आर. 2.50                                                                | 109030.375                                                                                                                                                                                                                        |                    |
|   | स्वीकृति के समय एफएआर                                                             | 108560.930                                                                                                                                                                                                                        |                    |
|   | बढ़े एफ.ए.आर. 1.5 से 2.5 हेतु शुल्क                                               | 109030.375-108560.930 (पूर्वस्वीकृति)<br>=469.445 / 2.50×21000×0.40                                                                                                                                                               | रु. 15,78,000 /-   |
| 8 | कय योग्य FAR शुल्क                                                                | 155780.20-109030.375=46749.825<br>= 46729.825 / 2.50×21000×0.40                                                                                                                                                                   | रु.15,70,80,000 /- |

18/5

18/5

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|    | जमा धनराशि दिनांक 18.03.14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | रु. 11,70,00,000 / - |
|    | जमा धनराशि दिनांक 31.03.14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | रु. 1,00,00,000 / -  |
|    | जमा धनराशि दिनांक 31.03.14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | रु. 3,00,45,000 / -  |
|    | जमा धनराशि दिनांक 02.04.14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | रु. 35,000 / -       |
|    | अवशेष                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | शून्य                |
| 9  | रेन वाटर हार्वेस्टिंग के लिए रु. 2.00 लाख की एफ.डी.आर. जमा करनी होगी।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |
| 10 | लेबर सेस-पूर्व स्वीकृति में कवर्ड एरिया 178212.75वर्गमी पर आगणित लेबर सेस-रु. 1,40,97,500 / -<br>नई प्रस्तावितकवर्डएरिया 633315.42वर्गमी पर निर्माण लागतरु.69,83,40,220का 1%- रु. 69,83,500 / -<br>योग - रु. 2,10,81,000 / -<br>टिप्पणी :-निर्माण लागत का1% की धनराशि लेबर सेस के रूप में जमा करनी होगी, पूर्व में जमा धनराशि की रसीद प्रस्तुत करने पर नियमानुसार समायोजित कर लिया जायेगा। |                      |
| 11 | ई.डब्ल्यू.एस. + एल.आई.जी. के लिए - शासनादेश के अनुसार भूमि मूल्य एवं निर्माण लागत की बैंक गारन्टी अथवा 10 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि बन्धक गिरवी रखनी होगी।<br>टिप्पणी-पूर्व स्वीकृति के समय बन्धक भूमि वर्तमान में उसी रूप में बन्धक मानी जायेगी तथा मानचित्र में उसी रूप में दर्शाना होगा।                                                                                                |                      |
| 12 | एन.एस.सी.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | रु. 50,000 / -       |
|    | टिप्पणी:-1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व स्वीकृत मानचित्र के सापेक्ष अवशेष शुल्कों को (किस्तों को) मानचित्र निर्गत होने से पूर्व जमा कराना होगा।<br>2. जमा रसीदों का सत्यापन होने के उपरान्त ही जमा धनराशि की पुष्टि मानी जायेगी।                                                                                                                                                             |                      |

#### 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।
- नगर निगम की भूमि एक जगह एकजाई करके चकरोड के किनारे छोड़ी गयी है, जिसके सम्बन्ध में नगर निगम/तहसीलदार से अनापत्ति एवं भूमि का हस्तान्तरण करवाना होगा, तब तक नगर निगम भूमि से प्रभावित भाग पर निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भूकम्परोधी होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र एवं स्ट्रक्चरल डिजाइन व ड्राइंग आई.आई.टी रुड़की/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)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।  
(ख) भवन निर्माण में जो मुख्य सामग्रियाँ सीमेन्ट, स्टील/स्टोन ग्रेट, 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

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

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 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 :-

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 ड्राइंग 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
5. 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।
6. रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था का प्राविधान भवन की फिनिशिंग का कार्य से पहले पूर्ण कराना होगा।
7. सोलर वाटर हीटिंग इक्यूपमेन्ट सिस्टम का प्राविधान बी.आई.एस. कोड के अनुसार एवं शासन द्वारा जारी शासनादेश के अनुरूप करना होगा।
8. मानचित्र निर्गत करने से पूर्व विभिन्न विभागों जैसे - नगर निगम, अग्निशमन विभाग व पर्यावरण विभाग आदि से अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा प्राप्त अनापत्ति में अंकित प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
9. रोड वाइडनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य न होगा तथा बाउन्ड्रीवाल रोड वाइडनिंग के उपरान्त बनानी होगी।
10. प्रश्नगत सम्पूर्ण क्षेत्र द्वारा बाहय विकास शुल्क के मद में 75 प्रतिशत धनराशि प्राप्त की दशा में ही इस क्षेत्र में बाहय विकास कराने सम्भव होंगे तथा आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं कराने होंगे।
11. 15 प्रतिशत पार्क जन सामान्य हेतु खुला रखना होगा।
12. 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।
13. आन्तरिक विकास कार्य पक्ष को स्वयं करने होंगे, तथा सीवर डिस्पोजल की व्यवस्था हेतु ट्रीटमेन्ट प्लान्ट स्वयं निर्मित करना होगा।
14. 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।
15. कूड़ा निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।





16. रिसाइकिलिंग ऑफ वाटर का नियमानुसार प्राविधान करना होगा।
17. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
18. विद्युत व्यवस्था हेतु उ0प्र0 पावर कारपोरेशन से स्वयं कनेक्शन प्राप्त करना होगा।
19. 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।
20. अन्दर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा, अन्य उपयोग की दशा में दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
21. 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।
22. भविष्य में कोई बड़ा हुआ विकास शुल्क या अन्य किसी शुल्क की माँग की जाती है तो उसे पक्ष को जमा कराना होगा।
23. 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।
24. ई.डब्लू.एस. व एल.आई.जी. भवनों की बैंक गारन्टी निर्माण के साथ-2 अनुपातिक रूप से अवमुक्त की जायेगी तथा ई.डब्लू.एस. व एल.आई.जी. भवनों का निर्माण अन्य भवनों के सापेक्ष समानुपातिक रूप से किया जायेगा।
25. शमन स्वीकृति दिनांक 16.02.2013 के विपरीत यदि स्थल पर कोई अवैध निर्माण प्राधिकरण के संज्ञान में आता है तो उसका नियमानुसार शमन कराना होगा।
26. ई.डब्लू.एस. व एल.आई.जी. के निर्माणोपरान्त भवन के तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निशुल्क एफ.ए.आर. "ट्रान्सफरेबल" आधार पर अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक रूप से इकाईयां भी अनुमन्य होंगी।
27. नियमानुसार इलेक्ट्रिक बसबार, विकलांगों के लिए रैम्प, पोस्ट बाक्स आदि का प्राविधान करना होगा।
28. नाली एवं चकरोड सरकारी भूमि के बदले एकजाई करके छोड़ी गयी भूमि की तबादले की कार्यवाही सक्षम अधिकारी/जिलाधिकारी से करानी होगी।
29. सुविधाजनक दुकानों का निर्माण आवश्यक रूप से करना होगा।
30. अपार्टमेंट एक्ट 2010 के अन्तर्गत सामुदायिक सुविधाओं के स्थान परिवर्तन के सम्बन्ध में आवंटियों व आर.डब्लू.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।
31. निर्माण के समय यदि कोई दुर्घटना, जान-माल की हानि होती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की 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 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। प्रश्नगत प्रकरण में देयता जमा कराने की रसीद फार्म पर खसरा संख्या, ग्राम का नाम एवं मानचित्र संख्या प्रत्येक दशा में अंकित किया जाए, अपूर्ण प्रविष्टि की स्थिति में प्राप्त रसीद सम्बन्धित मद में समायोजित न होने की दशा में आप स्वयं उत्तरदारी होंगे।

भवदीय  
  
 सहायक अभियन्ता  
 मास्टर प्लान