गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 5291/मा०अ०/जोन-5/21

दिनांक : 31.3.2021

संशोधित मानचित्र संख्या : 618/ले–आउट/जोन–5/2011

मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

मैसर्स अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0
115, असंल भवन 16, कस्तुरबा गांधी मार्ग,
नई दिल्ली–110001

महोदय,

आप द्वारा ग्राम–डूंडाहेडा की भूमि पर प्रस्तावित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत पूर्व में स्वीकृत कराये गये तलपट मानचित्र संख्या–618/ले–आउट/जोन–5/2011 के संशोधित विन्यास मानचित्र (क्षेत्रफल 99.75 एकड़ भूमि) की स्वीकृति तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदया द्वारा दिनांक 24.08.2020 को निम्न शर्तों/प्रतिबन्धों के अधीन प्रदान की गयी है:–

1. प्रश्नगत मानचित्र की वैधता मानचित्र स्वीकृति पत्र निर्गत तिथि से अग्रिम एक वर्ष तक के लिये होगी।
2. संशोधित विन्यास मानचित्र के अनुरूप विकासकर्ता उसी भू–भाग पर विकास/निर्माण कार्य कर सकेगा, जिस पर विकासकर्ता मै0 असंल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रा0 लि0 के पक्ष में भू–स्वामित्व सिद्ध होगा, अर्थात विकासकर्ता के स्वामित्व वाले भाग पर ही संशोधित विन्यास मानचित्र स्वीकृत/प्रभावी माना जायेगा।
3. प्रश्नगत संशोधित विन्यास मानचित्र पर पूर्व में प्राप्त आपत्ति/सुझाव के क्रम में समिति के निर्णयानुसार अनुपालन सुनिश्चित कराना होगा।
4. प्रश्नगत संशोधित विन्यास मानचित्र की स्वीकृति मा0 उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन याचिका के अन्तिम निर्णय के अधीन होगा।
5. प्रश्नगत मानचित्र की इस स्वीकृति से किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर पालिका, जी0डी0ए0) अथवा किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है। भूमि सम्बन्धी विवाद की स्थिति में मानचित्र की स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
6. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
7. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर एवं भवन उपविधि के नियमों के अनुसार निर्माण कार्य किया जायेगा।
8. सड़क सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटीरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गंदे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा।
9. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जांच की जा सकें तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेशीफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्हीं की होगी।
10. यह मानचित्र उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धरा–15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते है तो वह शर्त भी मान्य होगी।
11. सड़क पर अथवा लेन में निर्धारित से अधिक कोई रेम्प नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेंगे।

12. सुपरविजन एवं स्पेशीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
13. प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 04.10.2018 एवं अन्य शपथ–पत्र का पालन करना होगा।
14. मैर्टो चार्जेज हेतु पूर्व में निष्पादित सिक्योरिटी बाण्ड के स्थान पर संशोधित सिक्योरिटी बॉण्ड दिनांक दिनांक 04.12.22020 प्रस्तुत किया गया है, जो पत्रावली में अवलोकन हेतु संलग्न है।
15. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अनुसार योजनान्तर्गत 10% ई.डब्लू.एस., 10% एल.आई.जी. तथा सार्वजनिक/ अर्द्धसार्वजनिक सुविधाओं का विकास/निर्माण प्राथमिकता पर पूर्ण कराये जाने हेतु शपथ पत्र दिनांक 04.12.2020 प्रस्तुत किया गया है, जो पत्रावली में अवलोकन हेतु संलग्न है।
16. योजना के अवशेष विकास कार्य को पूर्ण करने हेतु बोर्ड के निर्णयानुसार मात्र एक वर्ष की समयवृद्धि लागू होगी।
17. संशोधित विन्यास मानचित्र के अनुरूप संशोधित विकास अनुबन्ध मानचित्र निर्गत से पूर्व निष्पादित करना होगा।
18. योजना के समस्त बाह्य व आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण करने हेतु पूर्व में जमा बैंक गारण्टी रू0 6.50 करोड़ के सापेक्ष रू0 1.50 करोड की बैंक गारण्टी नवीनीकृत कराकर प्रस्तुत की गयी है एवं अवशेष 5 करोड एवं अवशेष धनराशि के सापेक्ष रू0 7.50 करोड के समतुल्य मूल्य की 2587.00 वर्ग मी0 भूमि को प्राधिकरण के पक्ष में बंधक कर पंजीकृत मार्गेज डीड दिनांक 04.03.2021 प्रस्तुत की गयी है, जो पत्रावली में अवलोकन हेतु संलग्न है।
19. योजना के अन्तर्गत पुलिस चौकी, विद्युत सब स्टेशन, एस.टी.पी. तथा डस्टबिन आदि हेतु आरक्षित भूमि सम्बन्धित विभाग को निःशुल्क उपलब्ध कराना होगा।
20. संशोधित तलपट मानचित्र के फलस्वरूप प्रभावित भाग पर पूर्व में प्रदान की गयी स्वीकृतियों को आवश्यकतानुसार संशोधित कर पुनः अनुमोदन प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
21. स्थल पर भवन उपविधि/लैण्ड स्केप प्लान के अनुसार पेड लगाने होंगे।
22. कार्यालय आदेश सं0–342/नियो.अनु./12 दिनांक 11.06.2012 के क्रम मे टाउनशिप के विकास कार्य लागत की 1 प्रतिशत धनराशि लेवर सेस की मद मे जमा कराने हेतु यू.पी. बिल्डिंग एण्ड अदर कन्सं. वर्कर्स वेलफेयर बोर्ड के पक्ष में डिमांड ड्राफ्ट सीधे श्रम विभाग में जमा कराकर उसकर रसीद प्राधिकरण में प्रस्तुत करनी होगी, तभी पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
23. भू–स्वामित्व सम्बन्धी अथवा अन्य किसी प्रकार के वाद–विवाद की स्थिति में मानचित्र पर दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
24. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन करना होगा।
25. अधिष्ठान एवं उसमें कार्यरत श्रमिकों का श्रम विभाग में नियमानुसार पंजीयन कराया जाना आवश्यक होगा।
26. निर्माणाधीन अवधि में निर्माण स्थल पर धूल से बचने हेतु समुचित कवर का प्राविधान किया जायें, निर्माण सामाग्री के परिचालन एवं उनके उपयोग की अवधि में निर्माण सामाग्रियों पर पानी का छिड़काव किया जायें एवं डस्ट सस्पेशन यूनिट का उपयोग अनिवार्य रूप से किया जायें। इसके साथ–साथ यह भी सुनिश्चित किया जायें कि निर्माण सामाग्रियों को ले जाने हेतु ढके हुए वाहनों का प्रयोग किया जायें।
27. मा0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित निम्न दिशा निर्देशों का निर्माण स्थल पर अनुपालन करना होगाः–
    i. 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.
    ii. 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.

iii. 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.

iv. The dust emissions from the construction site should be completely controlled and all precautions taken in that behalf.

v. 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.

vi. 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.

vii. 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.

viii. 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.

ix. 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.

x. Wind breaking walls around constructin site.

xi. 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.

xii. Use of covering sheets should be done for trucks to prevent dust dispersion from the trucks, implemented by district offices.

xiii. Proponent shall ensure that periodical auto maintenance report from the contractor to avoid vehicular pollution.

xiv. Proponent should manage transportation route for vehicles in a well-planned manner to avoid traffic havocs.

xv. The entry and exit points design is very important as it should not disturb the existing traffic.

xvi. 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.

xvii. Fitness certification is a statutory requirement for commercial vehicles and public transport vehicles. Periodicity for certification is once in a Year.

xviii. 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.

xix. Life of vehicle should be inspected to avoid further air pollution.

xx. 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.

xxi. 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).

xxii. Green belt creation will also act as a mitigating factor.

19) स्वीकृत मानचित्र पर अवशेष धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा किये जाने हेतु उपाध्यक्ष महोदया के अनुमोदन दिनांक 26.08.2020 के क्रम में निम्नानुसार भुगतान कराया जाना है:–

क्रम सं०	मूल धनराशि (रू0 में)	ब्याज की धनराशि @ 12% (रू0 में)	कुल धनराशि (रू0 में)	देय तिथि	अन्य विवरण
1	84,78,070.00	10,17,368.00	94,95,438.00	10.02.2021	12.03.2021 को जमा किया गया है।
2	84,78,070.00	7,63,026.00	92,41,096.00	10.05.2021	निर्धारित अवधि में जमा कराया जाना सुनिश्चित करना होगा।
3	84,78,070.00	5,08,684.00	89,86,754.00	10.08.2021	निर्धारित अवधि में जमा कराया जाना सुनिश्चित करना होगा।
4	84,78,070.00	2,54,342.00	87,32,412.00	10.11.2021	निर्धारित अवधि में जमा कराया जाना सुनिश्चित करना होगा।

उपरोक्त किश्तों का भुगतान नियत तिथि पर करना होगा अन्यथा विलम्ब होने पर नियमानुसार दण्ड ब्याज अतिरिक्त देय होगा।

20) बंधक भूमि क्षेत्रफल 2587.00 वर्ग मी को मानचित्र पर लांल रंग से दर्शित किया गया है, जिसे सम्पूर्ण धनराशि जमा किये जाने के उपरान्त ही अवमुक्त किया जायेगा।

उपरोक्त शर्तों का पालन न करने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

संलग्नक: एक सैट स्वीकृत मानचित्र।

मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

पत्रांक 527 /एम0पी0/ज़ोन-5/21
प्रतिलिपि : प्रवर्तन खण्ड जोन–5 को आवश्यक कार्यवाही हेतु।

दिनांक: 31.3.2021

मुख्य नगर नियोजक