



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

पत्र सं.
सेवा में,

1128/MP/2-1/17

दिनांक 21/3/17

मै. सांगवान सॉगवान हाईट्स प्रा.लि.
(पूर्वनाम श्रेया डवलपमेंट प्रा.लि.)
डायरेक्टर श्री संजय सिंह
एन.एच.-58, राजनगर एक्स.,
गाजियाबाद।

विषय: खसरा सं.-1085, 1089 व 1091 नि. ग्राम-नूरनगर गाजियाबाद पर आप द्वारा प्रस्तुत संशोधित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र सं.-179/जीएच/जोन-1/14-15 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के कम में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 10.03.17 द्वारा स्वीकृति निम्न शुल्कों एवं शर्तों के साथ प्रदान की गयी है :-

शुल्क

1	अम्बार शुल्क	आप द्वारा समग्री अपने परिसर में रखे जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। अतः दिये गये शपथ-पत्र के आधार पर भूखण्ड का क्षेत्रफल 2000 वर्ग मी. से अधिक होने के कारण शासनविदेश के कम में अम्बार शुल्क देय नहीं है।	
2	बाह्य विकास शुल्क		रु. 5,34,84,710.00
3	अतिरिक्त विकास शुल्क-	एलीवेटेड रोड हेतु - मेट्रो स्टेशन -	=रु. 1,11,46,485/- =रु. 55,82,835/-
4	आन्तरिक विकास शुल्क		रु. 4,53,91,710/-
	पूर्व में जमा बैंक गारन्टी यथावत् रखनी होगी अथवा 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।		
5	निरीक्षण शुल्क		रु. 6,27,000/-
6	सब डिवीजन शुल्क		रु. 57,55,500/-
7	लेबर सेस	निर्माण लागत का 1 प्रतिशत धनराशि जमा करनी होगी।	
8	रेन वाटर हार्नेस्टिंग के लिए रु. 2.00 लाख की एफ.डी.आर. जमा की जा चुकी है।		
9	शेडर फीस-		रु. 37,62,000/-
10	प्लान फीस -		रु. 2,16,287/-

टिप्पणी - पूर्व स्वीकृत पत्रावली में जमा बाह्य विकास शुल्क की रसीदें प्रस्तुत करने पर समायोजित किया जायेगा। पूर्व स्वीकृत पत्रावली में आगणित शुल्क संशोधन उपरान्त लेखानुभाग से परीक्षणोपरान्त ब्याज सहित जमा करना होगा। शर्तें/प्रतिबन्ध :-

- विकासकर्ता द्वारा भविष्य में संशोधित मानचित्र स्वीकृति हेतु जमा किया जायेगा तो तत्समय लागू नियमानुसार जनसंख्या घनत्व के अनुरूप विकास शुल्क देय होगा।
- 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।
- विकासकर्ता द्वारा किसी प्लेट के विक्रय किये जाने, किसी बैंक अथवा सरकारी संस्थान से लोन लिये जाने के सम्बन्ध में हलफनामा प्रस्तुत किया गया है। पूर्व स्वीकृत मानचित्र में किसी प्लेट का विक्रय किये जाने, किसी बैंक अथवा सरकारी संस्था से लोन लिये जाने के सम्बन्ध में समस्त उत्तरदायित्व विकासकर्ता का होगा। किसी भी विपरीत स्थिति में नियमानुसार की गयी कार्यवाही मान्य होगी।
- 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 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, 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 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 डिटेल
 4. अधिकृत आर्किटेक्ट द्वारा हस्ताक्षर एवं मुहर युक्त समस्त वर्किंग ड्राइंग जिनमें सैक्शन एवं एलीवेशन तथा सर्विसिज डिटेल 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
 6. रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था का प्राविधान भवन की फिनिशिंग का कार्य से पहले पूर्ण कराना होगा।
 7. विभिन्न विभागों जैसे -नगर निगम, अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा प्राप्त अनापत्ति में अंकित प्रतिबन्धों का पालन करना होगा।
 8. रोड वाइडेनिंग से प्रभावित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा तथा बाउन्ड्रीवाल रोड वाइडेनिंग के उपरान्त बनानी होगी।
 9. 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।
 10. 15 प्रतिशत पार्क जन सामान्य हेतु खुला रखना 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. कूड़ा निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी 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. विकलांग व्यक्तियों हेतु नियमानुसार रैम्प का निर्माण करना होगा।
16. विद्युत व्यवस्था हेतु उ०प्र० पावर कारपोरेशन से स्वयं कनेक्शन प्राप्त करना होगा।
17. नियमानुसार दर्शित पार्किंग स्थल पर ही पार्किंग करनी होगी, सड़क पर पार्किंग अनुमत्त नहीं होगी। पार्किंग का 10 प्रतिशत विजिटर्स पार्किंग के रूप में आरक्षित करना होगा।
18. अन्दर के खुले स्थल/पार्क का उपयोग उसी रूप में करना होगा, अन्य उपयोग की दशा में दी गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी।
19. 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।
20. भविष्य में कोई बड़ा हुआ विकास शुल्क या अन्य किसी शुल्क की माँग की जाती है तो उसे पक्ष को जमा कराना होगा।
21. 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।
22. पूर्व स्वीकृत के आधार पर विक्रय किये गये फ्लैटों के लिए विकासकर्ता द्वारा हलफनामा दिया गया है।
23. नियमानुसार इलेक्ट्रिक बसबार, विकलांगों के लिए रैम्प, पोस्ट बाक्स आदि का प्राविधान करना होगा।
24. अपार्टमेन्ट 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।
25. 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।
26. मा० 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/पी०एस०एम०एस०/2016 दिनांक 18.11.2016 तथा विशेष सचिव, पर्यावरण विभाग, उ०प्र० शासन के पत्रांक संख्या 3595/जौ-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 relating 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 construction 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।
27. सोलर फोटो वाल्टिक इक्यूपमेन्ट सिस्टम का प्राविधान बी.आई.एस. कोड के अनुसार एवं शासन द्वारा जारी शासनादेश के अनुरूप भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफ टॉप एरिया पर अनिवार्य रूप से करना होगा।

कृपया उपरोक्त शुल्कों एवं समस्त औपचारिकताएँ पत्र निर्गत की तिथि से 30 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 अभियन्ता
मास्टर प्लान