गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

पत्र सं० : 443/ mpd/13 दिनाँक : 02/01/14

प्रेषक,

उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

सेवा में,

प्रमुख सचिव
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग,
उत्तर प्रदेश शासन,
लखनऊ।

विषय : खसरा नं०–519, 522, 523, 524 व 525/5 एवं 33/4 ग्राम छजारसी पर मानचित्र स्वीकृति के समय कय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क किश्तों में लिये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक खसरा नम्बरानों के भू–भाग पर रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि० द्वारा कय योग्य एफ.ए.आर. सहित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। वर्तमा न में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के प्रस्तर 3.5.2.7 में कय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क मानचित्र स्वीकृति के पूर्व एकमुश्त लिये जाने का प्राविधान है, जो निम्नानुसार है :–

"कय योग्य एफ.ए.आर. हेतु निर्माण अनुज्ञा के समय आवेदन किया जायेगा और आवेदक से एफ.ए.आर. शुल्क मानचित्र स्वीकृति के पूर्व लिया जायेगा।"

समिति द्वारा सेवानिवृत्त सरकारी कर्मचारियों की सोसायटी होने के कारण कय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क किश्तों में लिये जाने हेतु अनुरोध किया गया है, जिसकी प्रति सुलभ सन्दर्भ हेतु संलग्न है। चूँकि शासन द्वारा लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 में कय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क मानचित्र स्वीकृति के पूर्व एकमुश्त लिये जाने का प्राविधान है। अतः सेवानिवृत्त सरकारी कर्मचारियों की सोसायटी होने के दृष्टिगत समिति के प्रत्यावेदन पर विचार करते हुए कय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क किश्तों में लिये जाने हेतु दिशा–निर्देश प्रदान करने का कष्ट करें।

संलग्नक : यथोक्त।

भवदीय

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष

O/c.
A.E.

दिनाँक 07.11.13 को कय योग्य एफ.ए.आर. हेतु शासन द्वारा गठित समिति की बैठक का

कार्यवृत्त

दिनाँक 07.11.13 को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद के सभाकक्ष में ग्राम छजारसी के खसरा सं.–519, 522, 523, 524, 525/5 की भूमि पर पूर्व में स्वीकृत मानचित्र सं.–1570/टी.एच.ए /जी.एच./08–09 दिनाँक 15.01.09 में ग्राम शाहबाद के खसरा सं.–33/4 की भूमि सम्मिलित करते हुए कुल क्षेत्रफल 51544.338 वर्ग मी0 पर मै. रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि. द्वारा कय योग्य एफ.ए.आर. के सम्बन्ध में समिति की बैठक हुई। बैठक में शासनादेश संख्या 4823/8–3–2009–11–विविध/08 दिनाँक 10.11.09 में दिये गये चैक लिस्ट के आधार पर विश्लेषण किया गया जो निम्न प्रकार है :–

1. प्रश्नगत भूखण्ड का नैट क्षेत्रफल 51544.338 वर्ग मी0 है। मानचित्र में सम्मिलित खसरा सं–33/4 ग्राम शाहबाद उर्फ मिठेपुर की 5465.58 वर्गमी. भूमि के स्वामित्व सम्बन्धी दस्तावेज रजिस्टर्ड किये जाने के उपरान्त मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी। प्रश्नगत निर्माण कुल 77.23 मी. ऊँचाई हेतु प्रस्तावित है जिसमें भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार 15 मी. का सैटबैक वांछित है, जिसका प्राविधान मानचित्र में दर्शाया गया है।
2. प्रश्नगत स्थल 100 मी. चौड़े महायोजना मार्ग पर स्थित है जिससे सड़क विस्तार एवं ग्रीन बैल्ट की भूमि के अन्तर्गत पहुँच हेतु 24 मी. चौड़े मार्ग का प्रयोग किया जा रहा है। नगर निगम से प्राप्त अनापत्ति के अनुसार भूखण्ड के सम्मुख 12 मी. चौड़ा मार्ग विद्यमान है। शेष भूमि पर उपयोग हेतु एन.एच.ए.आई. द्वारा सम्बन्धित समिति से एग्रीमेन्ट हस्ताक्षरित किया है जिसकी प्रति पत्रावली में उपलब्ध है। उक्त एग्रीमेन्ट के आधार पर स्थल पर 24 मी. चौड़ा मार्ग विद्यमान है। साक्ष्य के रुप में स्थल का फोटोग्राफ पत्रावली में संलग्न है। यदि भविष्य में एन.एच.ए.आई. द्वारा अपने संरेखण में परिवर्तन किया जाता है तो उसे समायोजित करने का दायित्व विकासकर्ता का होगा।
3. स्ट्रक्चरल सेफ्टी हेतु ड्रॉईंग व डिजाइन नियमानुसार आई.आईटी. के स्ट्रक्चर के प्रोफेसर से प्रतिहस्ताक्षरित कराना होगा।
4. मुख्य अग्नि शमन अधिकारी गाजियाबाद द्वारा बैठक में प्रस्तुत मानचित्र पर अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी सहमति प्रदान करनी होगी। मानचित्र की स्वीकृति से पूर्व अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
5. पार्किंग का प्राविधान दो बेसमेन्ट, खुले क्षेत्र में किया गया है। प्राधिकरण द्वारा की गयी गणना के अनुसार 2066 ई.सी.एस. की आवश्यकता है तथा पार्किंग प्लान में 2068 ई.सी.एस. का प्राविधान दर्शाया गया है।
6. सम्बन्धित भूमि में नगर निगम की कोई भूमि सम्मिलित न होने तथा जलापूर्ति, सीवरेज एवं ड्रेनेज निस्तारण के सम्बन्ध में नगर निगम गाजियाबाद तथा विद्युत आपूर्ति के सम्बन्ध में अधिशासी अभियन्ता विद्युत नगरीय वितरण खण्ड प्रथम पश्चिमांचल विद्युत वितरण निगम लि. गाजियाबाद द्वारा अनापत्ति पत्र प्रस्तुत करनी होगी।
7. भूमि उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकसित सिद्धार्थ विहार योजना के सन्निकट स्थित है। अतः उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा पत्र सं.–2177/एम–22सी/121 दिनाँक 20.11.08 एवं पत्र सं.–828/एम–37/65 दिनाँक 17.06.11 के द्वारा अनापत्ति प्रस्तुत की है जो पत्रावली में संलग्न है।
8. मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में सिंचाई विभाग द्वारा जारी पत्र सं.–118/सि.नि.ख.ग./13 दिनाँक 29.04.13 में निहित शर्तों का अनुपालन करना होगा। अर्थात एन.एच.–24 व हिन्डन बैराज

के मध्य प्रस्तावित 3.175 किमी॰ लम्बाई के गाजियाबाद तटवर्ती बन्ध के निर्माण की परियोजना के पूर्ण होने पश्चात ही प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग के अध्यासन की अनुमति देय होगी।

9. सर्विस प्लान में रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान दर्शाया गया है।

अतः उपरोक्त के परिपेक्ष्य में ग्रुप हाउसिंग हेतु उपरोक्त विश्लेषण में दिये गये प्रतिबन्धों सहित, सेल डीड की शर्तों का अनुपालन कराते हुए एवं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथा संशोधित) के प्राविधानों का अनुपालन कराते हुए अधिकतम 50 प्रतिशत की सीमा के अधीन कय योग्य एफ.ए.आर. दिये जाने की संस्तुति की जाती है।

(ए.के.सिंह)
अधीक्षण / मुख्य अभियन्ता
विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद

(विजय सिंह)
मुख्य अग्निशमन अधिकारी
गाजियाबाद

(योगेन्द्र कुमार जैन)
अधीक्षण अभियन्ता
उ॰प्र॰ जल निगम गाजियाबाद

(ज्ञान गुप्ता)
अधिशासी अभियन्ता
प्रतिनिधि अधीक्षण अभियन्ता
लोक निर्माण विभाग, बुलन्दशहर

(एस. के. जमान)
मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक,
उ॰ प्र॰ लखनऊ।

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष
विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद