

IS 15700-2018



सेवोत्तम प्रमाणित

## उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

कार्यालय वास्तुविद नियोजक  
वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-पंचम्  
नीलगिरी कॉम्पलेक्स, द्वितीय तल, इंदिरा नगर,  
लखनऊ-226016

भारतीय मानक ब्यूरो

IS 15700



मानक पथप्रदर्शक  
Bureau of Indian Standards

SQMS

पत्र सं-- 1275

/वा०नि०-5/7बी/जी.एच.-1/सि०वि०यो०/

दिनांक- 30/04/2026

उपरोक्त आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत

**क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित मानचित्र स्वीकृति पत्र**

सेवा में,

M/S Cosmos Reit Pvt. Ltd.,  
Add- BF-33, Aditya City Center, Plot No GH-3,  
Vaibhav Khand Indirapuram, Ghaziabad Up-201014

**विषय:- परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद में स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या- 7बी/जी.एच.-1 (M/S Cosmos Reit Pvt. Ltd.) का क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित मानचित्र की स्वीकृति के सम्बंध में।**

महोदय,

उपरोक्त विषयक कृपया अवगत कराना है कि आपके आवेदन दिनांक-18.04.2026 के माध्यम से ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या- 7बी/जी.एच.-1, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद के क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु किये गये आवेदन एवं अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड गाजियाबाद-2 के कार्यालय पत्रांक-851 दिनांक-20.04.2026 के माध्यम से उपलब्ध करायी आख्या / रिपोर्ट के आधार पर इस कार्यालय द्वारा आख्या तैयार कर क्रय योग्य एफ.ए.आर. समिति की बैठक दिनांक- 27.04.2026 में प्रस्तुत किया गया, जिस पर समिति द्वारा बेसिक एफ०ए०आर० 2.50 के अतिरिक्त 1.25 क्रय योग्य एफ.ए.आर. एवं 0.85 प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर. को दिये जाने की संस्तुति प्रदान की गयी।

उक्त के क्रम में आपके द्वारा अपनी परियोजना M/S Cosmos Reit Pvt. Ltd., ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या- 7बी/जी.एच.-1, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद का ऑनलाईन पोर्टल पर आवेदन संख्या- UPAVP/BP/26-27/0180 के माध्यम से क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित मानचित्र स्वीकृति हेतु अपलोड किया गया। जिसके नियमानुसार परीक्षणोपरान्त क्रय योग्य एफ०ए०आर० सहित मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रकरण उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक- 27.04.2026 के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया, जिस पर समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गया:-

1. मैसर्स कोसमोस रीट प्रा०लि० 7 बी/जी०एच०-1, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद के मानचित्र उपविधि-2025 के अनुसार पाये जाने के फलस्वरूप समस्त वांछित शुल्क एवं अन्य प्रपत्र सम्बन्धी औपाचरिकाएँ पूर्ण कराते हुए मानचित्र सक्षम स्तर के अनुमोदन हेतु ऑनलाईन पोर्टल पर मानचित्र निर्गत करने की संस्तुति की गयी।
2. क्रय योग्य एफ०ए०आर० हेतु पहुँच मार्ग के सापेक्ष अनुमन्यता के सम्बन्ध में कार्यालय पत्रांक- 931/सी.ए.पी./2026 दिनांक-18.03.2026 के माध्यम से प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग उत्तर प्रदेश शासन को मार्गदर्शन / अभिमत हेतु पत्र प्रेषित किया गया है। प्राप्त अभिमत के अनुसार अनुपालन के अन्यथा प्राप्त धनराशि को भूमि के सापेक्ष देय किश्त । अन्य मदों में समायोजित किया जा सकेगा।

उपरोक्त निर्णय के अनुपालन में ऑनलाईन आवेदन संख्या- UPAVP/BP/26-27/0180 के माध्यम से प्राप्त आवेदन के सापेक्ष निम्न शर्तों सहित मानचित्र स्वीकृति किया जाता है:-

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा।

2. मानचित्र स्वीकृति की वैधता अवधि 05 वर्ष होगी। (दिनांक-30/04/2026 से 29/04/2031 तक)
3. यह स्वीकृति 22582.00 वर्ग मी० क्षेत्रफल के भूखण्ड पर बेसिक एफ०ए०आर० 2.50 के अतिरिक्त 1.25 क्रय योग्य एफ.ए.आर. एवं 0.85 प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर., ग्रीन बिल्डिंग एवं इन्सेन्टिव एफ.ए.आर. सहित कुल निर्माण क्षेत्रफल 188809.053 वर्ग मी० हेतु प्रदान की जा रही है। जिसके अन्तर्गत 03 नग टावर क्रमशः टावर जगन्नाथ (2बी + स्टिल्ट + 40 तल), टावर बलभद्र (2बी + स्टिल्ट + 40 तल), टावर सुभद्रा (2बी + स्टिल्ट + 40 तल), 01 नग कॉमर्शियल ब्लॉक एवं 01 नग कम्युनिटी सेन्टर हेतु स्वीकृति प्रदान की जाती है।
4. सम्पत्ति कार्यालय गाजियाबाद के पत्रांक-3963 /स.प्र. गाजि. / दिनांक-29/04/2026 के माध्यम से क्रय योग्य एफ.ए.आर. एवं प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर. की कुल धनराशि रु० 74,61,09,280/- के सापेक्ष 25 प्रतिशत धनराशि रु० 18,65,27,320/- परिषद खातों में जमा किये जाने के उपरान्त अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि रु० 55,95,81,960/- के सापेक्ष क्षेत्रफल 7994.028 वर्ग मी० भूमि परिषद के पक्ष में बंधक रखी गई है जो मानचित्र के साईट प्लान पर लाल रंग से ABCDEFGH के रूप चिन्हांकित की गई है। बंधक भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य करने की अनुमति होगी ताकि विकासकर्ता द्वारा योजना का समस्त विकास एवं निर्माण कार्य एकीकृत एवं समयबद्ध रूप से पूर्ण करना सुनिश्चित हो सके। बंधक रखी गयी भूमि को क्रय योग्य एवं प्रीमियम क्रय योग्य एफ०ए०आर० के शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि के संदाय के पश्चात निर्माचित कर दिया जायेगा।
5. प्रश्नगत भूखण्ड पर तीनों टावरों में कुल 831 नग फ्लैटों, 62 नग दुकानें एवं कम्युनिटी ब्लॉक के निर्माण हेतु अनुमति प्रदान की जा रही है।
6. क्रय योग्य एफ.ए.आर. एवं प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर. के सम्बंध में विकासकर्ता के आवेदन दिनांक- 27.04.2026 के क्रम में उपविधि 2025 के प्रस्तर 1.4 के अनुसार प्रस्ताव कठिनाई निवारण समिति को सन्दर्भित है। प्राप्त अभिमत के अनुसार अनुपालन के अन्यथा प्राप्त धनराशि को भूमि के सापेक्ष देय किश्त / अन्य मदों में समायोजित किया जा सकेगा।
7. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पूर्व अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड गाजियाबाद-2, को निर्माणकार्य प्रारम्भ किये जाने की सूचना दिया जाना होगा।
8. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, गाजियाबाद के UDI No- UPFS/2026/195930/GZB/GHAZIABAD/10718 /CFO Dated 21.04.2026 द्वारा ऑन लाईन अनापति प्रमाण पत्र निर्गत है, जिसकी शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है।
9. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा जिसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
10. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड / हैक्टे० की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
11. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
12. मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स 2025 के प्रस्तर-11 (संरचनात्मक सुरक्षा एवं गुणवत्ता नियंत्रण) एवं एन.बी.सी. में अंकित प्राविधानों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है, जिसका समस्त उत्तरदायित्व विकासकर्ता / आपका होगा।

IS 15700-2018



सर्वोत्तम प्रमाणित

## उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

कार्यालय वास्तुविद नियोजक

वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-पंचम

नीलगिरी कॉम्पलेक्स, द्वीतीय तल, इंदिरा नगर,

लखनऊ-226016

भारतीय मानक ब्यूरो

IS 15700



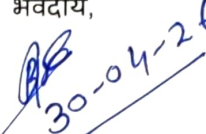
Bureau of Indian Standards



SQMS

13. प्रश्नगत परियोजना के सापेक्ष पर्यावरण निदेशालय, खनन विभाग, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड एवं रैरा में पंजीकरण के उपरान्त पंजीयन संख्या से वांछित अनापति प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए 06 माह के अन्दर प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
14. स्वीकृत मानचित्र के अनुसार या एफ.ए.आर. से सम्भावित वृद्धि के फलस्वरूप अनुवर्ती तलों सहित सम्पूर्ण भवनों के लिए विद्युत आपूर्ति के सम्बन्ध में उ०प्र० पावर कारपोरेशन से विद्युत की कुल आंकलित माँग (किलोवाट / मेगावाट) हेतु अनापति प्रमाण पत्र 03 माह में प्रस्तुत किया जाना होगा।
15. ग्रीन बिल्डिंग गृहा / आई.जी.बी.सी. से वांछित अनापति प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए 06 माह के अन्दर प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा अन्यथा की स्थिति में स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप उपभोग से पूर्व नियमानुसार मानचित्र पुनरीक्षित कराया जाना होगा।
16. भारतीय विमानन पतनम प्राधिकरण का अनापति प्रमाण संख्या -AI/RHQ/NR/ATM/NOC/2026/592/ 2756-59 Dated- 13.04.2026 द्वारा 200.0 मी० की ऊँचाई तक निर्माण हेतु अनुज्ञा निर्गत है। हिण्डन एयरपोर्ट द्वारा निर्गत प्रस्तावित ऊँचाई हेतु अनापति प्रमाण-पत्र मानचित्र स्वीकृति से 06 माह के भीतर प्रस्तुत किया जाना होगा।
17. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड गाजियाबाद-2 के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र में दर्शाया गये प्राविधानों के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
18. प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण होने के पश्चात मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स 2025 के परिशिष्ट-7 के अनुसार अध्यासन एवं निर्धारित समयावधि से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
19. मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स 2025 के प्रस्तर 13.2.3.1 के अनुसार रूफटॉप पर सोलर फोटो वोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना अनिवार्य रूप से की जायेगी।
20. विकासकर्ता द्वारा परियोजना के सापेक्ष वांछित क्षमता का एस०टी०पी०, विद्युत सबस्टेशन एवं ट्यूबवेल (रिजर्व वाटर टैंक) सहित अन्य सुविधाओं का प्राविधान स्वीकृत मानचित्र के सापेक्ष अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करना होगा।
21. वैधता अवधि समाप्त होने के उपरान्त निर्माण जारी रखने की दशा में नियमानुसार परिषद से मानचित्र की वैधता अवधि / समयवृद्धि प्राप्त की जानी होगी अन्यथा की स्थिति में परिषद नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
22. प्रश्नगत भूखण्ड पर शासनादेशों, परिषद आदेशों, मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स 2025, नेशनल बिल्डिंग कोड, ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता(ई.सी.बी.सी.) एवं अन्य सम्बंधित नीति विषयक निर्णयों का शत प्रतिशत पालन किया जाना अनिवार्य होगा।

23. प्रश्नगत भूखण्ड/ फर्म के विरुद्ध उपश्रम आयुक्त / पंजीयन अधिकारी-उपकर, गाजियाबाद में वांछित धनराशि जमा कराते हुए पंजीयन प्रमाण पत्र कमेन्समेन्ट सर्टिफिकेट से पूर्व इस कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना होगा, जिसके अनुसार ही स्थल पर निर्माण के सापेक्ष नियमतः उपकर जमा कराना होगा।
24. नियमानुसार रेरा प्राधिकरण में प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरान्त निर्गत प्रमाण पत्र इस कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा।
25. रेरा एवं अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 में अंकित समस्त नियम / शर्तों का अक्षरतः पालन करना होगा।
26. भूखण्ड/भूमि के सामने कोई बोर्ड आदि लगाकर कोई मार्ग अवरुद्ध नहीं किया जायेगा। यदि परिषद द्वारा किसी समय यह पाया गया कि भूमि में हो रहे विकास कार्य से क्षेत्र के निवासियों को कोई असामान्य कठिनाई हो रही है तब उसे रोकने / हटाने हेतु परिषद के निर्देशों का पालन किया जायेगा।
27. भविष्य में किसी भी मद में यदि कोई देयता बनती है, तो आवंटी / फर्म द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गमन से पूर्व देय होगी।
28. शासन एवं परिषद द्वारा समय-समय पर निर्गत आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा।

भवदीय,  
  
 (डॉ० बलकार सिंह)  
 आवास आयुक्त

पृ0सं0- / उक्त / दिनांक:

प्रतिलिपि:-निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:- (द्वारा मैसेज बोर्ड)

1. सचिव, उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक, प्राधिकरण, राज्य नियोजन संस्थान, नवीन भवन, काला कंकर रोड, ओल्ड हैदराबाद, लखनऊ-226007,
2. मुख्य वास्तुविद नियोजक, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद नीलगिरी कॉम्पलेक्स, इंदिरा नगर, लखनऊ।
3. उप आवास आयुक्त, मेरठ जोन मेरठ, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, शास्त्रीनगर मेरठ।
4. अधीक्षण अभियन्ता-गाजियाबाद वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा, गाजियाबाद।
5. मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, वैशाली, सेक्टर-01, निकट- मैक्स हास्पिटल, गाजियाबाद ।
6. उप श्रमायुक्त, लेबरसेस कार्यालय, लोहियानगर, गाजियाबाद।
7. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड गाजियाबाद-02, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा, गाजियाबाद।
8. सम्पत्ति प्रबन्धक, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, गाजियाबाद।
9. पर्यावरण निदेशालय, आई.एन.एस.-2, सेक्टर-16, वसुन्धरा, गाजियाबाद-201012
10. प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, 19/226, सत्यम, वसुन्धरा, गाजियाबाद।

आवास आयुक्त