IS 15700:2005

सेवोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
कार्यालय वास्तुविद नियोजक,
वास्तुकला एवं नियोजन इकाई–पंचम्
नीलगिरी काम्पलेक्स, इन्दिरा नगर, द्वितीय तल
लखनऊ–226016

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700 Bureau of Indian Standards SQMS

सं0– 1773 /APD/U-5 / 33–(1) / ऑन लाईन. MAP20191121203417923 दिनांक– 13/ 08 / 2020

स्वीकृति पत्र (प्रथम चरण)

सेवा में,

श्री निसार अहमद, डायरेक्टर / अधीकृत हस्ताक्षरी,
मैसर्स एन0एफ0एस0 इन्फ्राडेवलपर्स एल0एल0पी0,
सी–11 / 196 यमुना विहार, दिल्ली।

विषयः ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–8 / जी0एच0–01, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद हेतु आवास आयुक्त (म0) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा अनुमोदित मानचित्र निर्गत करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक कृपया मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी अपने ऑनलाईन आवेदन MAP20191121203417923 का सन्दर्भ ग्रहण करें, जिसके माध्यम से ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं0–8 / जी.एच.–01, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृति हेतु अनुरोध किया गया था। प्रकरण में दिनांक 23–1–2020 को आवास आयुक्त (म0) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा कतिपय शर्तों के अधीन मानचित्र स्वीकृति हेतु अनुमोदन प्रदान किया जिसके क्रम में आप द्वारा पुनः जलशुल्क के सन्दर्भ में परिषद निर्णय की प्रत्याशा में छूट देते हुए प्रश्नगत मानचित्र निर्गत करने हेतु अपना प्रत्यावेदन परिषद में प्रस्तुत किया गया था जिसपर दिनांक 15–05–2020 को पुनः उच्च स्तरीय समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त इस शर्त के अधीन मानचित्र स्वीकृति हेतु अनुमोदन प्रदान किया गया कि 25 प्रतिशत जलशुल्क जमा करते हुए अवशेष 75 प्रतिशत जल शुल्क हेतु किश्तों का निर्धारण करते हुए बन्धक पत्र निष्पादन उपरान्त अनुमोदित मानचित्र निर्गत किये जायें।

उक्त के सापेक्ष निर्गत मांग पत्र के सापेक्ष 25 प्रतिशत जल एवं मानचित्र स्वीकृति मद में वांछित शुल्क जमा करते हुए स्वीकृति मानचित्र मूलरूप में इस कार्यालय में वापस करते हुए अवशेष 75 प्रतिशत जल शुल्क की किश्तों हेतु निष्पादित बन्धक पत्र के आलोक में मानचित्र निर्गत करने हेतु अनुरोध किया गया। निर्णयानुसार कम्पनी के मध्य कतिपय शर्तों / प्रतिबन्धों के तहत दिनांक 13–08–2020 को हस्ताक्षरित / निष्पादित बन्धक पत्र, जिसका अनुमोदन मुख्य वास्तुविद नियोजक (म0) द्वारा किया गया है। प्रकरण में उच्च स्तरीय समिति द्वारा दिनांक 23–1–2020 को प्रदत्त अनुमोदन के अनुसार निम्नांकित शर्तों सहित मानचित्र स्वीकृति हेतु अनुमोदन प्रदान किया गया है:–

1. *प्रश्नगत प्रोजेक्ट यू0पी0 इन्वेस्टर्स सम्मिट–2018 के अन्तर्गत चयनित / एम0ओ0यू0 से आच्छादित है। शासन स्तर से निरन्तर अनुश्रवण व यू0पी0रेरा / परिषद प्रकियानुसार के दृष्टिगत सैद्धान्तिक रूप से सम्पूर्ण ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट हेतु Ease of doing business के तहत पूरे प्रदेश में शासन द्वारा ऑन लाईन बिल्डिंग प्लान एप्रूवल सिस्टम लागू किया है। अतः सम्पूर्ण प्रोजेक्ट / मानचित्र एक बार में अनुमोदित किया जाय परन्तु स्थल पर अनाधिकृत निर्माण पर नियंत्रण की दृष्टि से मानचित्र चरणवार ही निर्गत किये जायें।*
2. *जल शुल्क की देयता के सम्बंध में विचार विमर्श उपरान्त यह मत स्थिर हुआ कि परिषद निर्णय की प्रत्याशा में सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद में मानचित्र स्वीकृति के सापेक्ष देय जल शुल्क जमा कराया जाय। कालान्तर में परिषद / शासन द्वारा जलशुल्क सम्बंधी नीतिगत प्रकरण में जो निर्णय होगा वह समिति पर अनिवार्य रूप से बाध्यकारी होगा।*
3. *मानचित्र स्वीकृति के सापेक्ष अन्य मदों में जी0एस0टी0 की देयता सम्बंधी विचार विमर्श उपरान्त बैठक में यह मत स्थिर हुआ कि शेल्टर फीस पर जी0एस0टी0 लिये जाने सम्बंधी कोई उल्लेख नहीं हैं। यदि शेल्टर फीस में जी0एस0टी0 के सापेक्ष कोई अन्यथा आदेश पारित होते हैं, तो भविष्य में तद्नुसार अग्रेतर कार्यवाही की जाये।*
4. *समस्त वांछित एन0ओ0सी0 / प्रपत्र सम्बंधित विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गयी हैं जो पुनरीक्षित मानचित्र तकनीकी रूप से निर्धारित पैरामीटर्स के सापेक्ष अनुमन्य योग्य हैं। अतः गणनानुसार देय मानचित्र स्वीकृति शुल्क सहित अन्य समस्त शुल्क परिषद खाते में जमा होने की पुष्टि के उपरान्त प्रथम चरण में अनुमन्य 2.50 एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत पहले ट्रिपिल बेसमेन्ट+ भूतल+ प्रथम तल के निर्माण हेतु मानचित्र इस शर्त सहित निर्गत किये जायें कि:–आवंटी द्वारा प्रश्नगत निर्माण स्थल पर समयबद्ध रूप में किया जाये।*
5. *कालान्तर में सम्बंधित खण्ड द्वारा उक्त ट्रिपिल बेसमेन्ट+भूतल+प्रथम तल के निर्माण के सत्यापन के सापेक्ष स्थल आख्या सम्बंधित वास्तुविद नियोजक कार्यालय को समयबद्ध रूप से उपलब्ध करायी जाय, जिसके आधार पर द्वितीय चरण में शेष तलों के अनुमोदित मानचित्र सम्बंधित वास्तुविद नियोजक द्वारा अविलम्ब निर्गत किये जाने की कार्यवाही अनिवार्य रूप से की जायें।*

तदनुसार प्रकरण में आवास आयुक्त (म0) के समक्ष प्रस्तुत प्रत्यावेदन पर निर्णयानुसार वांछित शुल्क एवं अन्य औपचारिकतायें पूर्ण करने के उपरान्त निम्न शर्तों सहित प्रथम चरण के निर्माण मानचित्र एतदद्वारा निर्गत किया जाता है :–

1. यू0पी0 रेरा / परिषद प्रकिया के दृष्टिगत सैद्धान्तिक रूप से सम्पूर्ण ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट हेतु मानचित्र एक बार में अनुमोदित किया गया है परन्तु स्थल पर अनाधिकृत निर्माण पर नियंत्रण की दृष्टि से परिषद प्रकिया के अन्तर्गत प्रथम चरण में 2.50 एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत पहले **03 बेसमेन्ट+भूतल+प्रथम तल** के निर्माण हेतु निर्गत किया जा रहा है।
2. कालान्तर में सम्बंधित खण्ड द्वारा ट्रिपिल बेसमेन्ट, भूतल, व प्रथम तल के निर्माण के सत्यापन के सापेक्ष स्थल आख्या सम्बंधित वास्तुविद नियोजक कार्यालय को समयबद्ध रूप से उपलब्ध करायी जायेगी। जिसके आधार पर द्वितीय चरण में शेष तलों के अनुमोदित मानचित्र सम्बंधित वास्तुविद नियोजक द्वारा अविलम्ब निर्गत किये जाने की कार्यवाही अनिवार्य रूप से की जायेगी।

PTO

3. प्रश्नगत मानचित्र में दोनों चरणों सहित मानचित्र स्वीकृति की वैधता अवधि कुल 05 वर्ष अनुमन्य हो 13–08–2020 से दिनांक 12–08–2025 तक)।
4. स्वीकृति, मानचित्र में लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा। प्रश्नगत निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भू ही किया जाना होगा।
5. उच्च स्तरीय समिति द्वारा सैद्धान्तिक रूप से अनुमोदित 2.50 एफ0ए0आर0 के मानचित्र के अर्न्तगत कुल 497 नग इकाईयॉ अनुमन्य की गयी हैं, किन्तु चरणबार स्वीकृति सम्बंधी परिषद आदेशों के अनुक्रम में वर्तमान में यह स्वीकृति प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल **180084.01** व0मी0 **(ट्रिपिल बेसमेंन्ट+भूतल+26 तलों)** में से प्रथम चरण में ट्रिपिल बेसमेंन्ट+भूतल+प्रथम तल के निर्माण हेतु 80822.052 व0मी0 निर्माण क्षेत्रफल हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 29625.00 व0मी0 पर प्रदान की गयी है। ट्रिपिल बेसमेन्ट एवं आंशिक भूतल में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए. आर. में आंगणित नही किया गया है। च
6. स्वीकृति के सापेक्ष ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 हेतु कम्पेन्सेट्री एफ0ए0आर0, ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के स्थल पर निर्माण के सापेक्ष देय होगा। ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण समानुपातिक रूप से अनिवार्य तौर पर करना होगा।
7. प्रश्नगत भूखण्ड पर समिति द्वारा 2.50 एफ0ए0आर0 के अर्न्तगत मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी अनुमोदन के सापेक्ष वर्तमान में प्रथम चरण में ट्रिपिल बेसमेन्ट+भूतल+प्रथम तल में प्रस्तावित निर्माण हेतु (42 नग इकाईयों प्रथम तल पर) स्वीकृति प्रदान की गयी है। स्थल पर प्रथम चरण हेतु प्रदत्त स्वीकृति के अनुरूप निर्माण स्थल पर किये जाने के उपरान्त सम्बंधित खण्ड से निर्माण की पुष्टि के पश्चात शेष अनुवर्ती तलों (द्वितीय तल से 26 तलों) के निर्माण की अनुमति कालान्तर में इस कार्यालय द्वारा तदनुसार निर्गत की जायेगी।
8. अधिशासी अभियन्ता द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है एवं प्रथम चरण का निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त प्राथमिकता पर स्थल से निर्माण की पुष्टि सम्बंधित वास्तुविद नियोजक को प्रेषित की जानी होगी।
9. भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व सम्बंधित वास्तुविद नियोजक से नियमानुसार कमेन्समेन्ट प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड–1,उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पहले सूचना देनी होगी। स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले निर्माण स्थल पर ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
10. उप निदेशक,उ0प्र0 फायर सर्विसेज मेरठ परिक्षेत्र के द्वारा मानचित्र स्वीकृति हेतु ऑन लाईन प्रोविजनल एन0ओ0सी0–यू0आई0डी0संख्या–यू0पी0एफ0एस0/2020/15458/Gzb/गाजि0/1106/डी0डी0–दि0 06–01–2020 को निर्गत है, जिसकी शर्तो का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है, तथा भवन के निर्माण के पश्चात तथा उपयोग से पूर्व मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद से पुनः अन्तिम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।
11. शासनादेश के क्रम में प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार मलवा शुल्क में छूट अनुमन्य की गयी है। यदि स्थल पर सार्वजनिक मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अम्बार/मलवा संचय करने हेतु किया जाता है तो ऐसी दशा में मानचित्र अवमुक्त होने की तिथि से देय मलवा शुल्क तथा उस पर 15 प्रतिशत वार्षिक व्याज (अर्द्धवार्षिक चकवृद्धि) मांग पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह के अन्दर परिषद खाते में एकमुश्त जमा किया जाना होगा।
12. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनादेश सं0 570–9–आ–12001 (भूकम्परोधी/2001/(आ0बा0) दिनांक–3.2.2001 एवं शासनादेश सं0–3751/9–आ0–भूकम्परोधी/2001/(आ0बा0) दिनांक 20.7.2001 के अन्तर्गत शर्ते, एक मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चस्पा की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
13. भूखण्ड पर निर्माण के सापेक्ष जिला खनन अधिकारी गाजियाबाद द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र संख्या–296/ख. लि0/2019–20 दिनांक 6–7–2019 द्वारा निर्गत है जिसे वर्तमान स्वीकृति के सापेक्ष संशोधित कराकर प्रस्तुत किया जाना होगा।
14. पर्यावरण निदेशालय द्वारा निर्माण के सापेक्ष अनापत्ति प्रमाण पत्र पत्रांक 145/पर्या0/4067/2018 दिनांक 11–06–2018 द्वारा निर्गत है जिसे वर्तमान स्वीकृति के सापेक्ष संशोधित कराकर प्रस्तुत किया जाना होगा।
15. प्रस्तावित मानचित्र के अनुसार भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण द्वारा पत्रांक–AIR HQ/WAC/S6369/128Wats(18/19) दिनांक 02–07–2019 को नियमानुसार 93.00 मीटर ऊँचाई हेतु एन0ओ0सी0 निर्गत की गयी है, जिसकी शर्तों का अनुपालन करना होगा।
16. नेशनल बिल्डिंग कोड के अर्न्तगत स्ट्रक्चरल प्राविधानों हेतु उपलब्ध कराये गये स्ट्रक्चरल मानचित्र/गणना जिन्हें जामियॉ मिलिया इस्लामियॉ विश्वविद्यालय द्वारा पत्रांक–2019/3397 दिनांक 24–12–2019 को प्रतिहस्ताक्षरित किया गया है, के अनुसार निर्गत इस अनुज्ञा का स्थल पर निर्माण में अनुपालन सुनिश्चित कराया जाना होगा।
17. प्रश्नगत भूखण्ड/फर्म के विरूद्ध उपश्रम आयुक्त/पंजीयन अधिकारी–उपकर,गाजियाबाद द्वारा वांछित धनराशि जमा कराते पंजीयन प्रमाण पत्र अपने पत्रांक–डी09002269/2017–18/भौ0औ0अ0/सन्नि0 कर्म0 दिनांक 26–07–2017 द्वारा निर्गत किया है, जिसके अनुसार स्थल पर निर्माण के सापेक्ष नियमतः अन्तिम एसेस्मेन्ट प्रमाण पत्र के अनुसार उपकर जमा नियतानुसार पूर्णता से पूर्व जमा कराया जाना होगा।
18. प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 परिशिष्ट–6 प्रपत्र–ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार सम्बंधित खण्ड के माध्यम से प्राप्त सत्यापन के उपरान्त उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त सम्बंधित वास्तुविद नियोजक द्वारा निर्गत किया जायेगा।

IS 15700:2005
सर्वोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
कार्यालय वास्तुविद नियोजक,
वास्तुकला एवं नियोजन इकाई–पंचम्
नीलगिरी काम्पलेक्स, इन्दिरा नगर, द्वितीय तल
लखनऊ–226016

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700
Bureau of Indian Standards SQMS

सं0– 1773/APD/U-5/33–(1)/ऑन लाईन. MAP20191121203417923 दिनांक– / / 2020

19. उपविधि–2008 यथासंशोधित 2016 के प्रस्तर 3.11.9 के अनुसार रूफटॉप पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार सोलर फोटो वोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटॉप एरिया पर विकासकर्ता द्वारा अनिवार्य रूप से की जायेगी।
20. शासनादेश के अनुसार स्थल पर कम से कम 50 पेड़/हैक्टे0 की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
21. शासनादेश के अनुसार सोलर हीटिंग संयत्र एवं रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से स्थल पर करना होगा।
22. शासनादेश संख्या–3188/8–1–13–38 विविध/2010 दिनांक 5–12–2013 के अनुसार 50 नग दुर्बल आय वर्ग एवं 50 नग अल्प आय वर्ग के भवनों के निर्माण स्थल पर स्वयं किया जाना है जिसका आवंटन शासन द्वारा निर्धारित समिति के द्वारा नियमानुसार कालान्तर में किया जायेगा। कालान्तर में दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के भवनों का निर्माण स्थल पर नहीं किया जाता है तो शासनादेश के अनुसार नियमतः आंगणित सेल्टर फीस की धनराशि मांग पत्र के अनुसार तत्समय परिषद में जमा की जानी होगी।
23. मानचित्र स्वीकृति हेतु देय जलशुल्क की कुल देय धनराशि रू0–1,97,01,896.00 का 25 प्रतिशत शुल्क रू0–49,25,474.00 परिषद खाते में जमा करने के उपरान्त अवशेष 75 प्रतिशत जलशुल्क रू0–1,47,76,422.00 की अदायेगी निष्पादित बन्धक पत्रांक–1769/APD/U-5/33-(I) दिनांक 13–08–2020 के अनुसार 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित 08 त्रैमासिक किश्तों के माध्यम से 02 वर्ष में ओरियन्टल बैंक आफ कामर्स इन्दिरा नगर, लखनऊ स्थित परिषद खाता संख्या– 04272010051840 (IFSC CODE ORBC0100427) में जमा किया जाना होगा अन्यथा की स्थिति में परिषद नियमानुसार वसूली की कार्यवाही की जायेगी।
24. अवशेष 75 प्रतिशत जलशुल्क के सापेक्ष निष्पादित बन्धक पत्र के क्रम में मानचित्र ट्रिपिल बेसमेन्ट एवं भूतल पर 265.76 व0मी0 भाग पर प्रस्तावित व्यवसायिक दुकानों को A,B,C,D के रूप में मानचित्र में लाल रंग दर्शाया गया है जो स्वीकृति पत्र का अभिन्न भाग होगा। उक्त बन्धक क्षेत्रफल, जल शुल्क के पूर्ण भुगतान होने की पुष्टि के उपरान्त नियमतः अवमुक्त किया जायेगा।
25. भूखण्ड के सापेक्ष पूर्व में स्वीकृत मानचित्र संख्या–2834/नि0प्रा0–50/2016–17/वा0नि0–5 दिनांक–25–09–2017 जिसे मूलरूप में इस कार्यालय में दिनांक 11–8–2020 में आवंटी द्वारा वापस (सरण्डर) किया गया है, वर्तमान में उक्त पुनरीक्षित स्वीकृति के फलस्वरूप पूर्व स्वीकृत मानचित्र,स्वीकृति पत्र सहित एतद्द्वारा निरस्त किया जाता है।
26. प्रश्नगत भूखण्ड पर शासनादेशों, परिषद आदेशों, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं अन्य सम्बंधित नीति विषयक निर्णयों का शत प्रतिशत पालन किया जाना अनिवार्य होगा।

सलंग्नकः उपरोक्तानुसार।

1.आर्कीटैक्चरल मानचित्रों का 01 सैट।
2.स्ट्रक्चरल ड्राइंग्स/कैलकुलेशन–01 सैट।

भवदीय,

13/08

(अरविन्द देव)
विशेष कार्याधिकारी/वास्तुविद नियोजक

पृ0सं0:– /उक्त / दिनांकः 13/8/ 2020

प्रतिलिपिः–निम्नलिखित को उपरोक्तानुसार सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. अधीक्षण अभियन्ता–सप्तम वृत्त, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा योजना गाजियाबाद।
2. जिला खनन अधिकारी, (कलेक्ट्रेट परिसर) जिला गाजियाबाद परिक्षेत्र, गाजियाबाद।
3. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, गाजियाबाद द्वारा निर्गत उक्त ऑन लाईन प्रोविजनल एन0ओ0सी0 के क्रम में।
4. सक्षम अधिकारी–पर्यावरण/प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, क्षेत्रीय कार्यालय गाजियाबाद।
5. सहायक श्रम आयुक्त–उपकर एच0टी0–11/66, लोहिया नगर, गाजियाबाद को उक्त पंजीयन के क्रम में।
6. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–01, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को स्वीकृत मानचित्र का सैट इस आशय से प्रेषित कि कृपया उक्त शर्तों का अनुपालन स्थल पर सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।
7. सम्पत्ति प्रबंधक, वसुन्धरा योजना, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर–16, वसुन्धरा, गाजियाबाद।

वास्तुविद नियोजक/विशेषकार्याधिकारी