MAP APPROVAL

IS 15700:2005

संविधान प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

वास्तुकला एवं नियोजन इकाई–पंचम

नीलगिरी कॉम्पलेक्स,इन्दिरा नगर, लखनऊ–226016

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700 SQMS

पत्र सं0– 928 /नि0प्रा0 – 09/2014–15/वा0नि0–5 / दिनांक– 14/5/ 2015

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत

स्वीकृति–पत्र(प्रथम चरण)

सेवा में,

श्री विजय गर्ग, डायरेक्टर,
मैसर्स फ्रेगरेन्स ड्रीम होम्स प्रा0लि0,
बी–148, द्वितीय तल सेक्टर–63,
नोएडा।

विषयः ग्रुप हाउसिंग भूखंड संख्या–03/जी0एच0–4, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद के सापेक्ष उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त प्रथम चरण में प्रस्तावित निर्माण की अनुमति प्रदान करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक ग्रुप हाउसिंग भूखंड संख्या–03/जी0एच0–4,सिद्धार्थ विहार योजना,गाजियाबाद के मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत आपके आवेदन के क्रम में प्रकरण को परीक्षणोपरान्त दिनांक 15.04.2015 को आवास आयुक्त (म0) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय तकनीकी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया था जिसे समिति द्वारा कतिपय शर्तों सहित अनुमोदित किया है। अतः समिति द्वारा लिये गये निर्णयों के अनुक्रम में आपके प्रत्यावेदन दिनांक 2–5–2015, व 6–5–2015 के अनुक्रम में विचार–विमर्श उपरान्त प्रकरण पर अपर आवास आयुक्त एवं सचिव (म0) द्वारा निम्नानुसार उल्लिखित बिन्दुओं के अन्तर्गत निर्माण मानचित्र चरणवार निर्गत की अनुमति प्रदान की गयी हैं :–

1- भूखण्ड सं0–03/जी0एच0–04,सिद्धार्थ विहार (मैसर्स फ्रेगरेन्स ड्रीम होम्स प्रा0लि0) के सापेक्ष अनुमोदित मानचित्र को दो चरणों के स्थान पर तीन चरणों में निर्माण की स्वीकृति निर्गत की जाये। प्रथम चरण में बेसिक एफ0ए0आर0 2.50 के अन्तर्गत केवल बेसमेन्ट, स्टिल्ट एवं सर्विस फ्लोर के मानचित्र निर्गत किये जायें।
2- वर्तमान में मानचित्र स्वीकृति के सापेक्ष जमा धनराशि के क्रम में प्रथम चरण के निर्माण के उपरान्त द्वितीय चरण (2.50 एफ0ए0आर0) की अनुमति से पूर्व सक्षम स्तर से भवनों के निर्माण हेतु भूमि चिन्हांकित करते हुए ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों के निर्माण की स्वीकृति प्राप्त कर नियमतः परिषद को उपलब्ध कराया जाना आवश्यक होगा।
3- तृतीय चरण में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 हेतु मानचित्र शासनादेश के अनुसार क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की देय धनराशि परिषद खाते में नियमानुसार जमा होने के उपरान्त ही निर्गत की जायेगी।
4. आवंटी मैसर्स फ्रेगरेन्स ड्रीम होम्स प्रा0लि0 द्वारा जल शुल्क निर्धारण/मुक्त करने हेतु आवास आयुक्त (म0) को प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 6–5–2015 के क्रम में विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण मा0 निदेशक मण्डल की 233वीं बैठक दिनांक 12–5–2015 के मद संख्या–34 पर प्रस्तुत किया गया जिसके अनुसार जल शुल्क निर्धारण के सम्बंध में गठित समिति निर्णय को आवंटी को मानना बाध्यकारी होगा।
5. आपके प्रत्यावेदन एवं बोर्ड निर्णय के अन्तर्गत विचाराधीन कार्यवाही के दृष्टिगत इस शर्त सहित प्रथम चरण के निर्माण मानचित्र निर्गत करने की अनुमति प्रदान की गयी कि "जल शुल्क की अदायगी के सम्बंध में परिषद बोर्ड द्वारा गठित समिति के निर्णय का तदनुसार अनुपालन एवं क्रियान्वयन हेतु इस आशय का शपथ पत्र प्राप्त कर लिया जाय। उक्त निर्णय के न मानने की स्थिति में प्रश्नगत भूखण्ड हेतु प्रथम चरण के निर्माण हेतु निर्गत मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही सक्षम स्तर से की जायेगी।

अपर आवास आयुक्त/सचिव (म0) द्वारा दिनांक 13–5–2015 को प्रदत्त उक्त अनुमति के उपरान्त कार्यालय के पत्रांक 919/ए वा0नि0–5 दिनांक 13–5–2015 से सूचित किया गया है, जिसके अनुपालन में आप द्वारा दिनांक 14–5–2015 को प्रस्तुत शपथ पत्र एवं उच्च स्तरीय समिति के निर्णयानुसार एतद्द्वारा कतिपय शर्तों के अधीन प्रथम चरण के निर्माण सम्बंधी मानचित्र निर्गत किये जाते हैं :–

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा।
2. तीनों चरणों सहित स्वीकृत मानचित्र की निर्माण अवधि 05 वर्ष की होगी।(दि0 14/5/2015 से 13/5/2020 तक)
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा।
4. वर्तमान में यह स्वीकृति प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल 97222.58 व0मी0 (डबल बेसमेन्ट+स्टिल्ट+26 तल,ममटी) में से 31874.12 वर्ग मीटर निर्माण क्षेत्रफल (डबल बेसमेन्ट+स्टिल्ट फ्लोर) हेतु 16001.51 वर्ग0मी0 के भूखण्ड पर प्रदान की गयी है।

बढ़ा किया गया है। अतः पार्किंग हेतु निर्धारित स्थान में निर्माण की सुनिश्चितता हेतु [illegible] केवल डबल बेसमेन्ट एवं उसके ऊपर स्टिल्ट फ्लोर के निर्माण की अनुमति प्रथम चरण में प्रदान की जा रही है।

6. प्रथम चरण में स्थल पर डबल बेसमेन्ट एवं उसके ऊपर स्टिल्ट फ्लोर का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त (सम्बन्धित खण्ड से पुष्टि के पश्चात्) ही शेष अनुवर्ती तलों पर निर्माण (65348.46) वर्गमी0 हेतु स्वीकृति कालान्तर में सक्षम स्तर से प्रदान की जा सकेगी।

7. प्रथम चरण में निर्माण के उपरान्त द्वितीय चरण (2.50 एफ0ए0आर0) की अनुमति से पूर्व सक्षम स्तर से ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु भूमि चिन्हांकित करते हुए ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण की स्वीकृति मानचित्र प्राप्त कर इस कार्यालय को उपलब्ध कराया जाना होगा, तभी द्वितीय चरण के निर्माण हेतु मानचित्र निर्गत किये जाने पर विचार किया जा सकेगा।

8. प्रश्नगत भूखण्ड पर कुल 758 इकाईयों निर्मित किये जाने हेतु अनुमति प्रदान की गयी है जिसके सापेक्ष निर्गत शासनादेश सं0 3188/8–1–13–80 विविध/2010 दिनांक 05–12–2013 के अनुसार दुर्बल आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 76 इकाईयों व अल्प आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 76 इकाईयो के निर्माण हेतु कुल तल क्षेत्रफल 4560.00 व0मी0 का निर्माण अनुमन्य किया गया है जिसके सापेक्ष ही निर्माण सुनिश्चित होने की दशा में कम्पेन्सेट्री एफ0ए0आर0 प्रश्नगत भूखण्ड पर कालान्तर में अनुमन्य किये जाने का निर्णय लिया गया है।

9. भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–27 उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पहले देनी होगी। अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–27 व उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण [illegible] दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि सम्बंधित द्वारा प्रश्नगत भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किश्तों का भुगतान समयानुसार अद्यतन किया जा रहा हो। यदि उपलब्ध समयावधि के उपरान्त निर्माण प्रारम्भ किया जाता है तो निर्माण से पूर्व सम्पत्ति प्रबंध अधिकारी से समयवृद्धि प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।

10. संयुक्त निदेशक, उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ के पत्रांक आर–20/जे0डी0/लख0–15/114 दिनांक 23–3–2015 के माध्यम से निर्गत प्रोविजनल अनापत्ति प्रमाण पत्र की शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात तथा उपयोग से पूर्व उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ/मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद से पुनः अन्तिम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।

11. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे [illegible] के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।

12. आवंटी द्वारा सलंग्न प्रारूप पर पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जायेगा जिसके साथ अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का प्रमाण पत्र भी सलंग्न करना होगा। निर्धारित [illegible] से निर्माण कार्य यथामानक सही पाये जाने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।

13. फर्म द्वारा शासनादेश के कम में मलवा शुल्क छूट हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। स्थल (सार्वजनिक)/मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अम्बार/संचय करने की दशा में मानचित्र अवमुक्त होने की तिथि से देय मलवा शुल्क तथा उस पर 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज (अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज) मांग पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह के अन्दर परिषद खाते में एकमुश्त जमा करेगा।

14. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे0 की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।

15. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

16. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनादेश सं0 570–9–आ–12001(भूकम्परोधी/2001/(आ0ब0) दिनांक–3.2.2001 एवं सं0 3751/9–आ0–भूकम्परोधी/2001/(आ0ब0) दिनांक 20.7.2001 के अन्तर्गत शर्तें एक मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चस्पा की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।

17. आवंटी द्वारा प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड,पर्यावरण निदेशालय का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसे सम्बंधित विभाग से प्राप्त कर नियमानुसार 06 माह के अन्दर इस कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा अन्यथा की स्थिति में किया गया निर्माण अनाधिकृत निर्माण मानते हुए स्वीकृत मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी।

18. मानचित्र का परीक्षण नेशनल बिल्डिंग कोड के मात्र स्ट्रक्चरल प्राविधानों के अन्तर्गत करते हुए ही अनुज्ञा निर्गत की जा रही है तथा अग्निशमन/सुरक्षा सम्बंधी अन्य समस्त प्राविधानों को स्थानीय मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा अपने स्तर से सुनिश्चित कराया जायेगा।

पत्र सं0–　　　/नि0प्रा0 – 09/2014–15/वा0नि0–5 /　　　दिनांक–　　　2015

19. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड–27,गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
20. शासनादेश सं0 3188/आठ–1–13–80 विविध/ 2010 दिनांक 05 दिसम्बर 2013 में दी गयी व्यवस्था अनुसार 4.0 हैक्टेयर के कम क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण यथासम्भव उसी स्थल पर अथवा 10 लाख एवं अधिक जनसंख्या वाले नगरों में योजना स्थल के 05 किलोमीटर के अर्द्धब्यास व अन्य नगरों में 02 किलोमीटर की अर्द्धब्यास के अन्दर किया जा सकेगा। अतः आवंटी द्वारा नियमानुसार स्थल पर वर्तमान में 2.50 एफ0ए0आर0 के सापेक्ष समानुपातिक दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग भवनों का निर्माण सुनिश्चित किया जायेगा जिसके अनुपात में ही कम्पेनसेट्री एफ0ए0आर0 क्षेत्रफल हेतु अनुमति प्रदान की जा सकेगी। उल्लेखनीय है कि ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 भवनों के आवंटन आदि की प्रक्रिया शासनादेश/परिषद नियमों के अनुकूल सम्पन्न होगी।
21. प्रश्नगत भूमि पर निर्माण के पश्चात् भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 परिशिष्ट–6 प्रपत्र–ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार सक्षम स्तर/उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त सम्बंधित अधिशासी अभियन्ता द्वारा तद्नुसार निर्गत किया जायेगा।
22. भविष्य में ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 भवनों के सापेक्ष सेल्टर फीस जमा करने का विकल्प चुने जाने की स्थिति में वर्तमान में स्वीकृत मानचित्र निर्गत की तिथि से तत्समय तक की अवधि पर 15 प्रतिशत ब्याज सहित सेल्टर फीस का भुगतान किया जाना होगा।
23. साथ ही क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष निर्माण की अनुमति, गणना के अनुसार तत्समय देय धनराशि पर ब्याज सहित भुगतान परिषद खाते में होने की पुष्टि के उपरान्त ही कालान्तर में प्रदान की जा सकेगी।

<u>सलंग्नक: उपरोक्तानुसार।</u>

भवदीय,

(संजीव कश्यप)
वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

पृ0 सं0– 928 /नि0प्रा0–09/2014–15 /वा0नि0–5/ तददिनांकः 14/3/2015
प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. अधीक्षण अभियन्ता–सप्तम वृत्त, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को उक्त मानचित्र के एक सेट सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
2. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–27,उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को मानचित्रों का एक सैट सहित कि आवंटी को मलवा सामग्री की छूट दी गयी है, अतः यह सुनिश्चित कर लें कि आवंटी अपने ही भूखण्ड में निर्माण सामग्री एवं मलवा रखेगा।
3. उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद ।
4. मुख्य अग्निशमन अधिकारी–वैशाली फायर सर्विसेज गाजियाबाद उनके अनुमोदन के क्रम में प्रपत्र–च सहित।

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी