



पत्र सं- 789

/वा0नि-5/ऑनलाईन/3/एस.पी.-10/272

दिनांक- 13 /04/2022

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत

सेवा में,

मै0 काफमो सहकारी आवास समिति लि0

पता-200, तृतीय तल पॉकेट-40,

चितरंजन पार्क, नई दिल्ली-110019

विषय: परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद में स्थित भूखण्ड संख्या-3/एस0पी0-10 के शासनादेश के अन्तर्गत 50 प्रतिशत क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित मानचित्र स्वीकृति के संबंध में।।

महोदय,

उपरोक्त विषयक भूखण्ड संख्या-3/एस0पी0-10, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद के ऑनलाईन किये गये आवेदन संख्या-UPAVP/BP/21-22/0794 दिनांक-15.06.2021 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से प्रश्नगत भूखण्ड पर शासनादेश के अन्तर्गत 50 प्रतिशत क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। उक्त के क्रम में परीक्षणोपरान्त प्रकरण को दिनांक-21.01.2022 को आवास आयुक्त(म0) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था, जिस पर निर्णय लिया गया है कि -"..... प्रकरण पर बेसिक एफ.ए.आर. 2.5 के सापेक्ष 50 प्रतिशत क्रय योग्य एफ.ए.आर. (कुल 3.75 एफ.ए.आर. सहित मानचित्र इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि जहाँ विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार क्रय योग्य एफ.ए.आर. लिया गया है वहाँ परियोजना में प्रस्तावित आवासीय इकाईयों की कुल संख्या के सापेक्ष शेल्टर फीस देय होगी।"

उक्त के अनुक्रम में शुल्क एवं अन्य औपचारिकतायें पूर्ण कराते हुये निम्नांकित शर्तों के अधीन स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा।
2. स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि पाँच वर्ष दिनांक-13/04/2022 से दिनांक-12/04/2027 की होगी।
3. प्रश्नगत भूखण्ड पर समिति द्वारा 2.5 एफ.ए.आर. के अतिरिक्त क्रय योग्य एफ.ए.आर. 1.25 सहित कुल 3.75 के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी अनुमोदन के सापेक्ष 2 बेसमेंट+स्टिल्ट+भूतल+37 तलों के निर्माण की अनुमति कुल आवासीय 699 नग इकाईयों की स्वीकृति प्रदान की गई है एवं दुर्बल आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों के सापेक्ष ई.डब्लू.एस.10 प्रतिशत(70 नग) व एल.आई-जी. 70 प्रतिशत(140 नग) इकाईयों का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है।
4. यह स्वीकृति मानचित्र पर प्रस्तावित कुल क्षेत्रफल 152622.35 वर्गमी0 में से वर्तमान में 40455.99 वर्ग मी0 (2 बेसमेंट+स्टिल्ट+भूतल+प्रथम तल) भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल 19735.00 वर्ग मी0 पर प्रदान की गई है।
5. स्थल पर 2 बेसमेंट, स्टिल्ट/भूतल व प्रथम तल के निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त सम्बन्धित खण्ड से निर्माण की पुष्टि के पश्चात ही शेष अनुवर्ती तलों पर निर्माण क्षेत्रफल 112166.36 वर्ग मी0 हेतु स्वीकृति कालान्तर में सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त करते हुए तदनुसार निर्गत की जायेगी।
6. दो बेसमेंट एवं स्टिल्ट फ्लोर में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आगणित नहीं किया गया है।
7. शासनादेश संख्या-3267/8-1-16-80 विविध दिनांक-24.10.2016 के प्रस्तर 2(IV)/अ के अनुसार ई.डब्लू.एस. व एल.आई.जी. भवनों के सापेक्ष देय बैंक गारण्टी के स्थान पर विकासकर्ता द्वारा परफार्मेस गारण्टी के रूप में योजना के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत सहित अन्य शुल्कों के सापेक्ष(क्रय योग्य एफ.ए.आर., जल शुल्क, ई.डब्लू.एस.एवं एल.आई.जी. व भूमि मूल्य के सापेक्ष) भूमि 5765.115 वर्ग मी0 परिषद के पक्ष में बंधक रखी गई है जो ले-आउट में साईट प्लान पर (ABCD) के रूप में लाल रंग से मानचित्र में 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। जिसके लिये सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय, गाजियाबाद द्वारा नियमानुसार परफार्मेस गारण्टी बंधक पत्र दिनांक-06.04.2022 नान जूडिशियल ई-स्टाम्प पेपर पर निष्पादित किया गया है।

क्रमश:-2

8. मलबा शुल्क रु० 61,10,000/- के सापेक्ष आप द्वारा YES BANK LIMITED द्वारा निर्गत बैंक गारण्टी नं-069BG03220820001 दिनांक-23 मार्च 2022 प्रस्तुत की गयी है। यदि समिति द्वारा निर्माण के समय मलबा से सड़क / अन्य सार्वजनिक मार्ग अवरुद्ध किया जाता है तो उक्त बैंक गारण्टी परिषद द्वारा जब्त कर ली जायेगी तथा निर्माण कार्य नियमानुसार पूर्ण होने तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी होने के उपरान्त उक्त बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा अवमुक्त करायी जा सकेगी।
9. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-गाजियाबाद-03 को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से न्यूनतम 14 दिन पूर्व सूचना देनी होगी। खण्ड व सम्पत्ति प्रबन्ध, गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि सम्बन्धित द्वारा प्रश्नगत भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किशतों का समयानुसार भुगतान किया जा रहा हो। यदि उपलब्ध समयावधि के उपरान्त निर्माण प्रारम्भ किया जाता है तो निर्माण से पूर्व सम्पत्ति प्रबन्ध से नियमानुसार समय वृद्धि प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना होगा। अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-गाजियाबाद-03 के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृति मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
10. मानचित्र का परीक्षण नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार स्ट्रक्चरल प्रविधानों के अन्तर्गत करते हुए अनुज्ञा निर्गत की जा रही है तथा अग्निशमन तथा सुरक्षा सम्बंधी अन्य समस्त प्राविधानों को स्थानीय मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा अपने स्तर से सुनिश्चित कराया जायेगा।
11. 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।
12. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र/ले-आउट का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके। उक्त मानचित्र पर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 यथासंशोधित 2018 के समस्त प्राविधान लागू होंगे।
13. परिषद के पक्ष में यदि मानचित्र निर्गत करने के उपरान्त भी किसी प्रकार के शुल्क, की देयता बनती है तो आवंटी द्वारा देय होगी।
14. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे० की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा एवं स्थल पर रोपित/प्रस्तावित वृक्षों के रख रखाव व उनके जीवित रहने हेतु व्यवस्था आवंटी द्वारा सुनिश्चित करना अनिवार्य है।
15. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
16. ग्रीन बिल्डिंग निर्माण के सापेक्ष लीड/आई०जी०बी०सी० द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गये भवनों सम्बंधी प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने के उपरान्त ग्रीन बिल्डिंग हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. पर निर्णय लिया जायेगा।
17. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनादेश संख्या-570-9-आ-2001(भूकम्परोधी /2001/(आ०बा०) दिनांक-03.02.2001 एवं सं०-3751/9-आ-भूकम्परोधी/2001/(आ०बा०) दिनांक-20.07.2001 के अन्तर्गत शर्तों का अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
18. अग्निशमन विभाग से पत्रांक-UPFS/2021/36918/GZB/GHAZIABAD/2622/JD दिनांक-6-9-21 द्वारा औपबन्धिक (प्रोविजनल) अनापत्ति प्रमाण-पत्र निर्गत किया गया है, जिसकी शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात व उपयोग से पूर्व मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, गाजियाबाद से अंतिम अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।
19. शासनादेश के अनुसार भूखण्ड पर निर्माण के सापेक्ष, खनन, प्रदूषण नियंत्रण, पर्यावरण एवं भारतीय विमानन पत्तनम प्रधिकरण द्वारा निर्गत अनापत्ति प्रमाण-पत्र मानचित्र स्वीकृति की तिथि से 06 माह के अन्तराल में कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना होगा।
20. प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण होने के पश्चात एवं भवन के उपभोग से पूर्व भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 यथा संशोधित 2018 के 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 निर्गत किया जायेगा।
21. प्रस्तावित मानचित्र में व्यवसायिक दुकानों की आवश्यकता हेतु जनसंख्या के आधार पर 370.0 वर्ग मी का क्षेत्रफल समूह में नियोजित किया गया है जिसमें दुकानों का प्राविधान अनुमन्य क्षेत्रफल की सीमा तक अनुमन्य किया जा रहा है।
22. प्रश्नगत भूखण्ड/फर्म के विरुद्ध उपश्रम आयुक्त/पंजीयन अधिकारी- उपकर, गाजियाबाद द्वारा वांछित धनराशि जमा कराते हुए पंजीयन प्रमाण-पत्र अपने पत्रांक-DO9007183 दिनांक 10.11.2021 द्वारा निर्गत है, जिसके अनुसार स्थल पर निर्माण के सापेक्ष नियमतः उपकर जमा कराया जाना होगा।



सेवात्मक प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

कार्यालय वास्तुविद नियोजक

वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-पंचम

नीलगिरी कॉम्पलेक्स, द्वितीय तल, इंदिरा नगर,

लखनऊ-226016



23. स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप रेरा एक्ट के अन्तर्गत परियोजना का पंजीकरण कराकर तीन माह के भीतर कार्यालय को प्रस्तुत किया जाना होगा अन्यथा नियमानुसार मानचित्र निरस्त करने का कार्यवाही की जायेगी।
 24. शासनादेश के अनुसार सोलर पैसिव पद्धति को अनिवार्य रूप से लागू करना होगा।
 25. प्रश्नगत भूखण्ड पर शासनादेशों/परिषद आदेशों, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं अन्य सम्बंधित नीतिविषयक निर्णयों का शत प्रतिशत पालन किया जाना अनिवार्य होगा। समय-समय पर शासन द्वारा निर्गत शासनादेश एवं परिषद कार्यालय आदेश मान्य होंगे।
- उपरोक्त शर्तों का अनुपालन न किये जाने की दशा में नियमानुसार मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी।

(अनंद चौहान)

आवास आयुक्त

पृ0सं0-

/

उक्त

/

दिनांक:

प्रतिलिपि:-निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. वरिष्ठ वास्तुविद नियोजक /मुख्य वास्तुविद नियोजक, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, नीलगिरी कॉम्पलेक्स, इंदिरा नगर, लखनऊ।
2. अधीक्षण अभियन्ता-गाजियाबाद वृत्त, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, गाजियाबाद।
3. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-गाजियाबाद-03, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, गाजियाबाद को बैंक गारण्टी मूल रूप में इस आशय से प्रेषित कि यदि विकासकर्ता द्वारा शर्त संख्या-8 का उल्लंघन किया जाता है तो बैंक गारण्टी जब्त करते हुये धनराशि परिषद खाते में जमा कराना सुनिश्चित करेंगे। साथ ही बैंक गारण्टी का नवीनीकरण विकासकर्ता के माध्यम से समयान्तर्गत कराना सुनिश्चित करें।
4. सम्पत्ति प्रबन्धक, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, गाजियाबाद।
5. मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, वैशाली, सेक्टर-01, निकट- मैक्स हास्पिटल, गाजियाबाद ।
6. उप श्रमायुक्त, लेबरसेस कार्यालय, लोहियानगर, गाजियाबाद।

आवास आयुक्त