IS 15700:2005

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

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700 SQMS

संख्या– /नि0प्रा0–64/2019/वा0नि0–5 / दिनांक– 2019

परिषद अधिनियम 1965 के अर्न्तगत पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी अनुज्ञा

स्वीकृति–पत्र (प्रथम चरण)

सेवा में,

श्री रनसिंह द्वारा मुख्तारेआम श्री सुधीर कुमार राय,पार्टनर,
मैसर्स मैट्रो शूट्स होम्स एल.एल.पी.
सी–58/29,फ्लैट ए–212,एम0ई0ए0 अपार्टमेन्ट,सेक्टर–62,
नोयडा–(उ0प्र0)।

विषयः वसुन्धरा योजना गाजियाबाद के सेक्टर–2सी में स्थित खसरा संख्या–656 के सापेक्ष उच्च स्तरीय समिति/आवास आयुक्त (म0) द्वारा प्रदत्त अनुमोदन के कम में प्रथम चरण के निर्माण हेतु स्वीकृत मानचित्र निर्गत करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक खसरा संख्या–656 सेक्टर–2सी, वसुन्धरा योजना गाजियाबाद में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी अपने ऑन लाईन आवेदन दिनांक 12–7–2019 का संदर्भ ग्रहण करें। जिसके कम में प्रकरण के नियमानुसार परीक्षणोपरान्त क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित मानचित्र स्वीकृति हेतु गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 19–07–2019 को विचारार्थ प्रस्तुत किया गया,जिसपर समिति की संस्तुति के आलोक में आवास आयुक्त (म0) द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में कतिपय शर्तों के अर्न्तगत मानचित्र स्वीकृति हेतु अनुमोदन दिनांक 19–09–2019 को प्रदान किया गया है।

प्रदत्त अनुमोदन के कम में प्रकरण में देय शुल्क एवं अन्य औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु पूर्व में निर्गत मांग पत्र 2054/वा0नि0–5 दिनांक 6–3–2019 के क्रम में नियमानुसार मानचित्र स्वीकृति शुल्क,सेल्टर फीस सहित अन्य औपचारिकतायें पूर्ण करने के उपरान्त स्वीकृत मानचित्र निर्गत करने सम्बंधी आवेदन के कम में एतद्द्वारा उक्त अनुमोदन के कम में निम्न शर्तो के अधीन प्रथम चरण के निर्माण मानचित्र निर्गत किये जा रहे हैं :–

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा।
2. वर्तमान में स्थल पर निर्माण/कियान्वयन तकनीकी समिति की बैठक दिनांक 19–7–2019 के अनुमोदन के कम में किया जायेगा।
3. समस्त चरणों सहित मानचित्र स्वीकृति की वैधता अवधि 05 वर्ष होगी। (दि0 ....2019 से ....2024 तक)।
4. अनुमोदित मानचित्र के अनुसार यह स्वीकृति कुल निर्माण क्षेत्रफल **22256.00** व0मी0 (बेसमेन्ट+स्टिल्ट+25 तलों) के सापेक्ष **प्रथम चरण** में बेसिक एफ0ए0आर0 2.50 के अर्न्तगत **केवल बेसमेन्ट+स्टिल्ट+प्रथम तल** (**4041.11** व0मी0 निर्माण क्षेत्रफल के निर्माण) हेतु **3529.86** व0मी0 के भूखण्ड पर प्रदान की जा रही है। बेसमेन्ट व स्टिल्ट में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नही किया गया है। उल्लेखनीय है कि खण्ड कार्यालय से कालान्तर में निर्माण की पुष्टि के उपरान्त द्वितीय चरण में प्रथम तल के ऊपर के 2.50 एफ0ए0आर0 तक अनुवर्ती तलों के निर्माण मानचित्र निर्गत किये जायेंगे।
5. प्राप्त अनुमोदन के कम में कालान्तर में 2.50 से 3.75 एफ0ए0आर0 के निर्माण की अनुमति नियमतः उसके सापेक्ष अनुपातिक सेल्टर फीस एकमुश्त जमा करने एवं क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क परिषद में नियमानुसार जमा होने के उपरान्त स्थल से प्रथम चरण के निर्माण की पुष्टि प्राप्त होने के उपरान्त अवशेष अनुवर्ती तलों पर निर्माण हेतु अनुमति **पृथक से जारी की जायेगी।**
6. प्रश्नगत भूखण्ड पर समिति द्वारा 3.75 एफ0ए0आर0 के अर्न्तगत अनुमन्य 140 नग फ्लेटों के निर्माण की स्वीकृति सम्बंधी अनुमोदन के कम में वर्तमान में 2.50 एफ0ए0आर0 के अर्न्तगत जमा धनराशि के आलोक में बेसमेन्ट+स्टिल्ट+01 तल तक कुल 06 नग फ्लैट्स के निर्माण की अनुमति प्रदान की जा रही है। जिसके कम में अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–1,उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पहले सूचना देते हुए कमेन्समेन्ट सर्टिफिकेट इस कार्यालय से निर्धारित प्रारूप पर आवेदन के उपरान्त जारी किया जायेगा।
7. उप निदेशक, उ0प्र0 फायर सर्विसेज गाजियाबाद के द्वारा उप निदेशक, फायर सर्विसेज मेरठ परिक्षेत्र के पत्रांक–UPFS/2019/7739/GZB./GHAZIABAD/589/DD/ DATED 13-06-2019 द्वारा ऑन लाईन अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्गत है, जिसकी शर्तो का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है, तथा भवन के निर्माण के पश्चात तथा उपयोग/पूर्णता से पूर्व मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद से पुनः अन्तिम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।
8. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
9. शासनादेश के अनुसार मलवा शुल्क में छूट हेतु शपथ पत्र के कम 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 तब मानचित्र निर्गत

होने की तिथि से मलवा शुल्क पर नियमानुसार ब्याज सहित (चकवृद्धि ब्याज) आंगणित धनराशि एक माह के अन्दर परिषद खाते में एकमुश्त जमा करनी होगी। जिसका कियान्वयन अधिशासी अभियन्ता द्वारा स्थल पर सुनिश्चित किया जायेगा।

10. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे0 की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
11. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
12. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनादेश सं0 570–9–आ–12001(भूकम्परोधी/2001/(आ0बा0) दिनांक–3.2.2001 एवं सं0 3751/9–आ0–भूकम्परोधी/2001/(आ0बा0) दिनांक 20.7.2001 के अन्तर्गत शर्तें, एक मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चस्पा की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
13. भूखण्ड पर निर्माण के सापेक्ष भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण व पर्यावरण निदेशालय से वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए 06 माह के अन्दर प्रस्तुत करना अनिवार्य है।
14. भूखण्ड पर निर्माण के सापेक्ष खनन विभाग एवं प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए 03 माह के अन्दर प्रस्तुत करना अनिवार्य है।
15. 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 तथा नियमानुसार फायर एक्जिट हेतु हैलीपेड रूफ टॉप पर प्रस्तावित करना होगा।
16. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–01,गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण, स्वीकृत मानचित्र में दर्शाया गया प्रथम तल तक के निर्माण के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
17. प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2018, परिशिष्ट–6 प्रपत्र–ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र सम्बंधित खण्ड के माध्यम से प्राप्त सत्यापन के उपरान्त उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त सम्बंधित वास्तुविद नियोजक द्वारा नियमार्न्तगत निर्गत किया जायेगा।
18. प्रस्तावित मानचित्र में व्यवसायिक दुकानों की आवश्यकता हेतु जनसंख्या के आधार पर 66.18 व0मी0 का क्षेत्रफल व्यवसायिक दुकानों हेतु प्राविधान अनुमन्य क्षेत्रफल की सीमा तक अनुमन्य किया जा रहा है।
19. उपविधि–2018 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. कय योग्य एफ0ए0आर0 समिति के निर्णयानुसार विकासकर्ता द्वारा परियोजना के सापेक्ष वांछित क्षमता एस0टी0पी0, विद्युत सबस्टेशन एवं ट्यूबवेल (रिजर्व वाटर टैंक) सहित अन्य सुविधाओं का प्राविधान, कय योग्य एफ0ए0आर0 निर्माण के सापेक्ष स्वीकृत मानचित्र के अनुसार अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करना होगा।
21. 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।
22. प्रश्नगत भूखण्ड/फर्म के विरूद्ध 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।
23. प्रश्नगत भूखण्ड में ग्रुप हाउसिंग के सापेक्ष नियमानुसार विकास शुल्क परिषद खाते में जमा होने की पुष्टि सम्पत्ति प्रबंधक के पत्रांक 614/स0प्र0गा0 दिनांक 2–2–2019 द्वारा किया की गयी है।
24. शासनादेश के अनुसार प्रस्तावित दु0आ0व0 एवं एल0आई0जी0 के निर्माण के सापेक्ष 2.50 एफ0ए0आर0 तक के निर्माण के विरूद्ध सेल्टर फीस की धनराशि रू0–1,98,22,320.00 नियमानुसार परिषद खाते में जमा की गयी है। 2.50 एफ0ए0आर0 के ऊपर देय सेल्टर फीस की गणनानुसार कालान्तर में जमा की जानी होगी।
25. नियमानुसार रेरा प्राधिकरण में प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरान्त निर्गत प्रमाण पत्र इस कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा।
26. शासन एवं परिषद द्वारा समय–समय पर निर्गत आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा।

सलंग्नकः उपरोक्तानुसार –

1.आर्कीटेक्चरल मानचित्रों का 01 सैट।
2.स्ट्रक्चरल ड्राइंग्स/कैलकुलेशन–01 सैट।
3.कमेन्समेन्ट प्रमाण पत्र का प्रारूप।

भवदीय,
23/1/19
(अजीत कुमार दूबे)
वास्तुविद नियोजक/विशेषकार्याधिकारी

पृ0सं0:– /उक्त / दिनांकः

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

1. अधीक्षण अभियन्ता–सप्तम वृत्त, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद।
2. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–01,उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को मानचित्रों का एक सैट सहित आवास आयुक्त (म0) के उक्त निर्देशों के कम में उपरोक्तानुसार शर्तों का अनुपालन स्थल पर निर्माण कार्य के दौरान सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।
3. मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद को उनके द्वारा निर्गत प्रोविजनल एन0ओ0सी0 के कम में।
4. सहायक श्रम आयुक्त–उपकर एच0टी0–11/66,लोहिया नगर गाजियाबाद ।
5. सम्पत्ति प्रबंधक, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद ।

वास्तुविद नियोजक/विशेषकार्याधिकारी