IS15700:2018

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

कार्यालय वास्तुकला एवं नियोजन अनुभाग

नीलगिरी काम्पलैक्स, द्वितीय तल, इन्दिरा नगर, लखनऊ, 226016

भारतीय मानक ब्यूरो IS15700

पत्रांक- 1812 /सी.ए.पी./ दिनांक-02/08/२०२४

सेवा में,

मै० गन्धर्व इन्फ्राटेक प्रा०लि०(पूर्व नाम-एमेजिंग कन्सट्रक्शन प्रा.लि.),

द्वारा श्री अनुज जैन,

ग्रुप हाउसिंग ,

भूखण्ड संख्या-12/जी.एच.-03, वृन्दावन योजना संख्या-3, लखनऊ।

विषयः-परिषद की वृन्दावन योजना संख्या-03, लखनऊ के सेक्टर-12 में स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-12/जी.एच.-3 के मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक वृन्दावन योजना संख्या-03, लखनऊ के सेक्टर-12 में स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-12/जी.एच.-3 मानचित्र स्वीकृति हेतु प्राप्त ऑनलाईन आवेदन सं०-UPAVP/BP/23-24/0765 के क्रम में एफ०ए०आर० प्रस्ताव क्रय योग्य एफ०ए०आर० समिति की बैठक दिनांक 04-04-2024 में 50 प्रतिशत अतिरिक्त एफ०ए०आर० क्रय किये जाने हेतु संस्तुति की गयी। भूखण्ड पर क्रय योग्य एफ०ए०आर० सहित प्रस्ताव आवास आयुक्त(म०) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 14-06-2024 में विचारार्थ/ निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गया था व प्रकरण में उच्च स्तरीय समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गयाः-

प्रस्तुत ऑनलाईन मानचित्र स्वीकृति योग्य पाया गया। सक्षम स्तर से ऑनलाईन पोर्टल के माध्यम से नियमानुसार मानचित्र स्वीकृति शुल्क, क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क एवं शेल्टर फीस व अन्य औपचारिकतायें पूर्ण कराते हुए स्वीकृत मानचित्र निर्गत करने की कार्यवाही हेतु संस्तुति की गयी।

प्रश्नगत भूखण्ड पर ऑनलाइन आवेदन के प्रस्ताव को निम्न शर्तों के अधीन स्वीकृति प्रदान की जाती हैः-

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा।
2. स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि पाँच वर्ष दिनांक 02-08-2024 से दिनांक 01-08-2029 की होगी।
3. इस स्वीकृति के फलस्वरूप एतदद्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र निरस्त किया जाता है। जिसे मूल रुप में कार्यालय में एक पक्ष के भीतर प्रस्तुत किया जायेगा।
4. प्रशनगत भूखण्ड पर समिति द्वारा बेसिक 2.5 एवं क्रय योग्य एफ०ए०आर० सहित अनुमन्य कुल 3.742 एफ.ए.आर. के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी अनुमोदन के सापेक्ष डबल बेसमेंट+स्टिल्ट+14 तलों के निर्माण की अनुमति कुल आवासीय 140 नग इकाईयों हेतु स्वीकृति प्रदान की जाती है।

5. यह स्वीकृति मानचित्र पर प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल 51986.76 वर्ग मी० हेतु भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल 8425.50 वर्ग मी० पर प्रदान की गई है।
6. स्थल पर बेसमेंट, स्टिल्ट / भूतल व प्रथम तल का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त सम्बन्धित खण्ड से निर्माण की पुष्टि के पश्चात ही शेष अनुवर्ती तलों पर निर्माण कराना सुनिश्चित किया जाना होगा।
7. बेसमेंट एवं स्टिल्ट फ्लोर में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर में आगणित नहीं किया गया है।
8. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड लखनऊ-02 को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से न्यूनतम 14 दिन पूर्व सूचना देनी होगी। अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड लखनऊ-02 के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृति मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
9. 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।
10. भूखण्ड/भूमि के सामने कोई बोर्ड आदि लगाकर कोई मार्ग अवरूद्ध 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।
11. 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।
12. भूखंड के सापेक्ष देय धनराशि व समयवृद्धि इत्यादि के संबंध में समयान्तर्गत भुगतान सुनिश्चित करने के कारवाई संपति प्रबंधक-वृन्दावन, लखनऊ द्वारा सुनिश्चित की जाए।
13. विकासकर्ता को किसी भी टावर के पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम अधिकारी से निर्गत कराये बिना किसी भी टावर/ फ्लैट में अध्याशियों को कब्जा देने व अध्यासन कराए जाने की अनुमति नहीं होगी, जिसका अनुपालन स्थल पर सुनिश्चित किए जाने की जिम्मेदारी संबंधित अधिशासी अभियंता/अधीक्षण अभियंता की होगी।
14. परिषद के पक्ष में यदि मानचित्र निर्गत करने के उपरान्त भी किसी प्रकार के शुल्क की देयता बनती है तो आवंटी द्वारा देय होगी।

15. 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।
16. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
17. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनदेश 570-9-आ-2001 भूकम्परोधी/2001/(आ०बा०) दिनांक 03-02-2001 एवं 3751/9-आ-भूकम्परोधी/2001/(आ०ब०) दिनांक-20-07-2001 के अन्तर्गत शर्तो का अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
18. अग्निशमन विभाग से यूआईडी संख्या:UPFS/2023/97262/LCK/LUCKNOW/4798/CFO दिनांक-07-10-2023 द्वारा औपबन्धिक (प्रोविजनल) अनापत्ति प्रमाण-पत्र निर्गत किया गया है, जिसकी शर्तो का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है।
19. भारतीय विमान पत्तनम विभाग के पत्र संख्या-एएआई/आर.एच.क्यू./एनआर/एटीएम/एन.ओ.सी/2023/514/2269-72 दिनांक-01-08-2023 द्वारा निर्गत अनापत्ति प्रमाण पत्र की में उल्लिखित शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य है।
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 सम्बन्धित खण्ड के माध्यम से प्राप्त सत्यापन के उपरान्त उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त निर्गत किया जायेगा।
21. प्रश्नगत भूखण्ड/फर्म के विरूद्ध उपश्रम आयुक्त/पंजीयन अधिकारी–उपकर,लखनऊ द्वारा वांछित धनराशि जमा कराते हुए पंजीयन प्रमाण-पत्र D28009446 दिनांक-06-12-2023 द्वारा निर्गत है, जिसके अनुसार स्थल पर निर्माण के सापेक्ष नियमतः उपकर जमा कराया जाना होगा।
22. 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 की कार्यवाही की जायेगी।
23. शासनादेश के अनुसार सोलर पैसिव पद्धति/रूफटॉप फोटोवोल्टिक सिस्टम् को अनिवार्य रूप से लागू करना होगा।
24. प्रश्नगत भूखण्ड पर शासनादेशों / परिषद आदेशों, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं अन्य सम्बन्धित नीतिविषयक निर्णयों का शत् प्रतिशत पालन किया जाना अनिवार्य होगा। समय-समय पर शासन द्वारा निर्गत शासनादेश एवं परिषद कार्यालय आदेश मान्य होंगे।

25. मानचित्र निर्गत करने के 03 माह के अन्दर खनन विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना होगा।
26. उपविधि के परिशिष्ट-15 में अंकित समस्त पर्यावरणीय शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा, जिस हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।

उपरोक्त शर्तों का अनुपालन न किये जाने की दशा में नियमानुसार मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी।

02-08-24

(डा० बलकार सिंह)

आवास आयुक्त

पृ०सं० : /उक्त/ दिनांक :

प्रतिलिपिः- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित-

1. वरिष्ठ वास्तुविद नियोजक / मुख्य वास्तुविद नियोजक, वास्तुकला एवं नियोजन अनुभाग लखनऊ।
2. अधीक्षण अभियन्ता-वृन्दावन वृत्त ऑफिस काम्पलेक्स, सेक्टर-9, वृन्दावन योजना, लखनऊ।
3. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड लखनऊ-02, ऑफिस काम्पलेक्स, सेक्टर-9, वृन्दावन योजना, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित की यदि अतिरिक्त भूमि के निस्तारण के सम्बन्ध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र का उल्लंघन किया जाता है तो मानचित्र निरस्तीकरण की कार्यवाही किये जाने हेतु सूचित करने का कष्ट करें।
4. सम्पति प्रबन्धक(वृन्दावन योजना), ऑफिस काम्पलेक्स, सेक्टर-9, वृन्दावन योजना, लखनऊ।
5. मुख्य अग्निशमन अधिकारी लखनऊ को बिन्दु सं०-18 के क्रम में अनुपालन सुनिश्चित कराये जाने हेतु ।
6. उप श्रमायुक्त, उ०प्र० भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण बोर्ड, श्रम विभाग, 23, ए.पी. सेन रोड, कैश एण्ड पे कॉलोनी, चारबाग लखनऊ।

आवास आयुक्त