

संख्या- 1514/नि0प्रा0-58/2019/वा0नि0-5 /

दिनांक- 25-6-2019

परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी अनुज्ञा

स्वीकृति-पत्र (प्रथम चरण)

सेवा में,

श्री पंकज गोयल, डायरेक्टर
मैसर्स सॉलिड प्रापर्टीज प्रा0लि0,
810, सूर्या किरण बिल्डिंग 19-कै0बी0 मार्ग, कैनॉट प्लेस,
नई दिल्ली।

विषय: भूखंड संख्या-14/काम0-2, वसुन्धरा योजना, गाजियाबाद के सापेक्ष आवास आयुक्त/उच्च स्तरीय समिति द्वारा प्रदत्त अनुमोदन के क्रम में स्वीकृत मानचित्र निर्गत करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक व्यवसायिक से ग्रुप हाउसिंग में परिवर्तित भूखण्ड संख्या-14/काम0-2 वसुन्धरा गाजियाबाद के मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी प्रस्तुत आवेदन के क्रम में परीक्षणोपरान्त प्रकरण को आवास आयुक्त (म0) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 26-04-2019 को प्रस्तुत किया गया था, जिसपर समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त कतिपय शर्तों के अन्तर्गत स्वीकृति की अनुमति प्रदान की गयी। समिति द्वारा भूखण्ड पर पूर्व स्वीकृत एफ0ए0आर0 3.325 के सापेक्ष स्थल पर निर्माण न किये जाने व वर्तमान में नियमानुसार 3.75 एफ0ए0आर0 की अनुमन्यता सहित मानचित्र स्वीकृति के सम्बंध यह संस्तुति की गयी कि सेक्टर-14 में स्थापित अवस्थापना सुविधाओं के तहत विगत 2017 में आहूत उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 01-09-2017 को उसी रोड/सेक्टर के अन्य भूखण्ड संख्या-14/काम0-1, में 3.75 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किया गया है, चूंकि प्रश्नगत भूखण्ड संख्या-14/काम0-2, भी उसी सेक्टर/सड़क में स्थित है एवं परिषद बोर्ड द्वारा समान नीति/शर्तों के आधार पर दोनों भूखण्डों का उपयोग व्यवसायिक से ग्रुप हाउसिंग में परिवर्तित है। अतः यह मानते हुए कि प्रश्नगत सेक्टर की अवस्थापना सुविधायें 3.75 एफ0ए0आर0 को वहन करने हेतु सक्षम हैं, तदनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर भी 50 प्रतिशत कय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य करते हुए तदनुसार मानचित्र स्वीकृति का निर्णय लिया गया।

उक्त के अनुपालन में देय शुल्क एवं अन्य औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु मांग पत्र 1082/नि0प्रा0-58 दिनांक 13-5-2019 को जारी किया गया जिसके क्रम में आप द्वारा ऋण लेने सहित अन्य कठिनाईयों के दृष्टिगत भूखण्ड के सापेक्ष अनुमोदित 3.75 एफ0ए0आर0 तक के मानचित्र प्रथम चरण में निर्गत करने हेतु अनुरोध किया गया था जिसपर मुख्य वास्तुविद नियोजक द्वारा प्रस्तुत आख्या- "कि समिति के अनुमोदन के क्रम में 3.75 एफ0ए0आर0 के मानचित्र एक साथ निर्गत किये जायें किन्तु स्थल पर निर्माण अनुमति भूखण्ड के पूर्व बेसिक एफ0ए0आर0 1.20 के अनुरूप प्रदान की जाये"। कालान्तर में 1.20 से 3.75 एफ0ए0आर0 के निर्माण की अनुमति सेल्टर फीस एवं कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क जमा होने व स्थल से प्रथम चरण के निर्गत 1.20 एफ0ए0आर0 के निर्माण की पुष्टि प्राप्त होने के उपरान्त तदनुसार द्वितीय चरण में अनुवर्ती तलों पर निर्माण हेतु अनुमति प्रदान की जाये। प्रस्ताव पर विचार विमर्श उपरान्त आवास आयुक्त (म0) द्वारा दिनांक 23-5-2019 को निम्नांकित निर्णय लिया गया है :-

क-प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित कि स्वीकृति की प्रतिलिपि खण्ड मुख्यालय (निर्माण) को इस निर्देश के साथ दी जाय कि वह यह सुनिश्चित करें कि निर्माण बेसिक एफ0ए0आर0 1.20 से अधिक बिना शुल्क जमा किये स्थल पर न हो पाये।

ख-निर्माण खण्ड समय समय पर प्रोजेक्ट की मानीटरिंग कर उपरोक्त को इन्श्योर (सुनिश्चित) करेंगे।

उपरोक्तानुसार प्राप्त अनुमोदन के क्रम में 1.20 एफ0ए0आर0 के सापेक्ष देय शुल्क परिषद खाते में जमा होने की पुष्टि व अन्य अवशेष औपचारिकतायें दिनांक 27-5-2019 को पूर्ण की गयी हैं। जिसके फलस्वरूप एतद्वारा उक्त दो बिन्दुओं सहित प्रथम चरण में 1.20 एफ0ए0आर0 के सापेक्ष निर्माण की अनुमति सहित भूखण्ड के सापेक्ष अनुमोदित 3.75 एफ0ए0आर0 तक समस्त मानचित्र निम्न शर्तों के अधीन 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 26-4-2019 के अनुमोदन के क्रम में किया जायेगा।
3. प्रश्नगत भूखण्ड पर दोनों चरणों सहित मानचित्र स्वीकृति की वैधता 05 वर्ष अनुमन्य होगी। (दि0 25-6-2019 से 24-6-2024 तक)।

4. अनुमोदित मानचित्र के अनुसार यह स्वीकृति कुल निर्माण क्षेत्रफल 49904.00 वर्गमी० (डबल बेसमेन्ट+स्टिल्ट+27 तलों) के सापेक्ष प्रथम चरण में 1.20 (8191.24 वर्गमी०) बेसिक एफ०ए०आर० के अर्न्तगत 22592.56 वर्गमीटर निर्माण क्षेत्रफल (डबल बेसमेन्ट+स्टिल्ट+07 तलों) के निर्माण हेतु 6826.00 वर्गमी० के भूखण्ड पर प्रदान की जा रही है। डबल बेसमेन्ट व स्टिल्ट के आंशिक भाग में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नहीं किया गया है।
5. प्रश्नगत भूखण्ड पर समिति द्वारा 3.75 एफ०ए०आर० के अर्न्तगत अनुमन्य 324 नग फ्लेटों के निर्माण की स्वीकृति सम्बंधी अनुमोदन के कम में वर्तमान में 1.20 एफ०ए०आर० के अर्न्तगत 02 बेसमेन्ट+स्टिल्ट+07 तलों के अर्न्तगत कुल 83 नग इकाईयों (ब्लॉक-ए में 27) फ्लेट्स के निर्माण की अनुमति प्रदान की जा रही है। जिसके कम में अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-16, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पहले सूचना देनी होगी।
6. 1.20 एफ०ए०आर० के सापेक्ष अनुमन्य तलों का निर्माण स्थल पर पूर्ण होने के उपरान्त सम्बंधित खण्ड से पुष्टि के पश्चात् शेष अनुवर्ती तलों पर 1.20 से ऊपर 3.75 एफ०ए०आर० तक के निर्माण की अनुमति नियमानुसार सेल्टर फीस एवं कय योग्य एफ०ए०आर० के सापेक्ष देय शुल्क परिषद कोष में जमा होने की पुष्टि के उपरान्त कालान्तर में निर्गत की जायेगी।
7. उप निदेशक, उ०प्र० फायर सर्विसेज गाजियाबाद के द्वारा उप निदेशक, फायर सर्विसेज मेरठ परिक्षेत्र के पत्रांक-16/डी०डी०/फा०स०/मेरठ-19गाजि०/25/1165 दिनांक-05-01-2019 द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्गत है जिसकी शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है, तथा भवन के निर्माण के पश्चात् तथा उपयोग 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 डिस्टले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
9. शासनादेश के कम में मलवा शुल्क छूट हेतु शपथ पत्र के सापेक्ष छूट प्रदान की गयी है। स्थल पर सार्वजनिक मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अम्बार/संचय करने की दशा में मानचित्र निर्गत होने की तिथि से देय मलवा शुल्क तथा उस पर नियमानुसार ब्याज (अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज) मांग पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह के अन्दर परिषद खाते में एकमुश्त जमा करना होगा।
10. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे० 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 सं० 570-9-आ-12001(भूकम्परोधी/2001/(आ०बा०) दिनांक-3.2.2001 एवं सं० 3751/9-आ०-भूकम्परोधी/2001/(आ०बा०) दिनांक 20.7.2001 के अर्न्तगत शर्तें, एक मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चस्पा की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
13. भूखण्ड पर निर्माण के सापेक्ष प्रदूषण नियंत्रण, पर्यावरण, भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण से वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए 06 माह के अन्दर प्रस्तुत करना अनिवार्य है।
14. मानचित्र का परीक्षण नेशनल बिल्डिंग कोड के मात्र स्ट्रक्चरल प्राविधानों के अर्न्तगत 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।
15. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-16, गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप एवं प्रथम चरण में निर्गत निर्माण अनुमति 1.20 एफ०ए०आर० सीमा के अर्न्तगत स्थल पर किया जा रहा है।
16. 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।
17. प्रस्तावित मानचित्र में व्यवसायिक दुकानों की आवश्यकता हेतु जनसंख्या के आधार पर 763.76 वर्गमी० का क्षेत्रफल क्लस्टर /समूह में नियोजित किया गया है, जिसमें दुकानों का प्राविधान अनुमन्य क्षेत्रफल की सीमा तक अनुमन्य किया जा रहा है।
18. उपविधि-2008 यथासंशोधित 2017 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।
19. कय योग्य एफ०ए०आर० समिति के निर्णयानुसार विकासकर्ता द्वारा परियोजना के सापेक्ष वांछित क्षमता एस०टी०पी०, विद्युत सबस्टेशन एवं ट्यूबवेल (रिजर्व वाटर टैंक) सहित अन्य सुविधाओं का प्राविधान, कय योग्य एफ०ए०आर० निर्माण के सापेक्ष स्वीकृत मानचित्र के अनुसार अनिवार्य रूप से सुनिश्चित करना होगा।

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



- संख्या— / नि०प्रा०-58/2019/वा०नि०-5 / दिनांक-25/06/2019
20. 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।
21. प्रश्नगत भूखण्ड/फर्म के विरुद्ध उपश्रम आयुक्त/पंजीयन अधिकारी-उपकर, गाजियाबाद द्वारा वांछित धनराशि जमा कराते पंजीयन प्रमाण पत्र पत्रांक-डी०९००४८५५ दिनांक ०८-०३-२०१९ को निर्गत किया है, जिसके अनुसार स्थल पर निर्माण के सापेक्ष नियमतः उपकर जमा कराया जाना होगा।
22. प्रश्नगत भूखण्ड पर पूर्व में कय योग्य एफ०ए०आर० ३.३२५ से साथ मानचित्र दिनांक ५-९-२०१४ को अनुमोदित है, एवं पत्रांक-१९५२/नि०प्रा०-६/२०१४ दिनांक ५-९-२०१४ को स्वीकृत मानचित्र निर्गत है, जिसे वर्तमान में स्वीकृति के नये प्रस्ताव के अनुसार प्रदत्त स्वीकृति के फलस्वरूप समिति द्वारा निरस्त करने का निर्णय लिया गया है। पूर्व स्वीकृत मानचित्र मूलरूप में कार्यालय में वापस प्राप्त किया गया है जिसे एतद्वारा निरस्त किया जाता है।
23. प्रश्नगत भूखण्ड के सापेक्ष पूर्ण भुगतान उपरान्त फ्री-होल्ड रजिस्ट्री दिनांक २७-२-२००६ को निष्पादित है, के अनुसार अनिर्माण शुल्क देय नहीं है, की पुष्टि सम्पत्ति प्रबंध द्वारा पत्रांक-१७१८ दिनांक ७-४-२०१९ के द्वारा की गयी है।
24. शासन एवं परिषद द्वारा समय-समय पर निर्गत आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा।

सलग्नक: उपरोक्तानुसार -

१. आर्कीटेक्चरल मानचित्रों का ०१ सैट।
२. स्ट्रक्चरल ड्राइंग्स/कैलकुलेशन-०१ सैट।

(Handwritten signature)
25/6/19
(अजीत कुमार दूबे)

वास्तुविद नियोजक/विशेषकार्याधिकारी

पृ०सं०:- / उक्त / दिनांक:

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

१. अधीक्षण अभियन्ता-सप्तम वृत्त, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद।
२. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-१६, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को मानचित्रों का एक सैट सहित आवास आयुक्त (म०) के उक्त निर्देशों के क्रम में उपरोक्तानुसार शर्तों का अनुपालन स्थल पर निर्माण कार्य के दौरान सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।
३. मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद को उनके द्वारा निर्गत प्रोविजनल एन०ओ०सी० के क्रम में।
४. सहायक श्रम आयुक्त-उपकर एच०टी०-११/६६, लोहिया नगर गाजियाबाद को निर्गत पंजीयन पत्र के क्रम में।
५. सम्पत्ति प्रबंधक, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को उक्त पुष्टि के क्रम में।

वास्तुविद नियोजक/विशेषकार्याधिकारी

(Handwritten signature)

