



उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-पंचम
नीलगिरी कॉम्पलेक्स, इन्दिरा नगर, लखनऊ-226016



पत्र सं०- 1875 / नि०प्रा० -02/2014-15/वा०नि०-5 /
सेवा में,

दिनांक- 28.07.2014

श्री राजेश कुमार अग्रवाल (अधीकृत हस्ताक्षरी),
मैसर्स प्रतीक रियलटर्स इण्डिया प्रा० लि०,
ए-42, सेक्टर - 67,
नोएडा, उत्तर प्रदेश।

विषय: बल्कसेल भूखंड संख्या-04/बी०एस०-1, एवं 04/बी०एस-5, (एकजाई गूखण्ड) सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद के अवशेष मानचित्र निर्गत करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक अपने प्रत्यावेदन दिनांक 25-8-2014 का सदर्थ ग्रहण करने का कष्ट करें। जिसके माध्यम से अवगत कराया है कि स्थल पर निर्माण के सापेक्ष बैंक/निवेशकों से ऋण लेने हेतु समस्त तलों के अनुमोदित/स्वीकृत मानचित्रों की आवश्यकता है जिसके लिए सशर्त मानचित्र निर्गत करने की कार्यवाही की जाय।

इस कार्यालय के पत्रांक 1789/नि०प्रा०-02/2014-15 दिनांक 19-8-2014 का सन्दर्भ ग्रहण करें जिसके माध्यम से उक्त बल्कसेल भूखंड संख्या-4/बी०एस०-1, य 04/बी०एस-5, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के एकीकृत मानचित्र स्वीकृति के सापेक्ष प्रथम धरण में डबल बेसमेंट एवं उसके ऊपर स्टिल्ट फ्लोर के निर्माण की स्वीकृति प्रदान करते हुए उक्त तलों के मानचित्र निर्गत किये गये थे एवं स्वीकृत मानचित्र के अनुसूच निर्माण सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त (सम्बन्धित खण्ड से पुष्टि के पश्चात्) अनुवर्ती तलों पर निर्माण की स्वीकृति सक्षम स्तर से अनुमति प्राप्त करते हुए प्रदान करने हेतु सूचित किया गया था। प्रत्यावेदन पर विचार विमर्श के उपरान्त पत्रायली पर अपर आवास आयुक्त एवं सचिव महोदय के द्वारा दिनांक 26-8-2014 को प्रदान की गयी अनुमति के क्रम में निम्न शर्तों सहित अवशेष मानचित्र निर्गत किये जाने का निर्णय लिया गया है :-

- क- प्रथम धरण की मानचित्र स्वीकृति के अनुसार स्थल पर निर्माण सुनिश्चित किये जाने व मानचित्र स्वीकृति के मद में 2.50 एफ०ए०आर० तल क्षेत्रफल हेतु मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी शुल्क की विसर्तों के परिषद खाते में सहायान्तगत जमा होने की दशा में ही स्थल पर निर्माण अनुमत्या किया जा सकेगा।
- ख- मानचित्र स्वीकृति शुल्क एवं कम योग्य एफ०ए०आर० (1.25) की वांछित धनराशि जमा कराने के उपरान्त ही पत्रांक एफ०ए०आर० के निर्माण की अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् ही स्थल पर कार्य प्रारम्भ करेंगे।
- ग- गासनदेश के अनुसार ई०डब्ल्यू०एस० य एल०आई०सी० भवनों का निर्माण सुनिश्चित किये जाने की दशा में ही इसका सापेक्ष कम्पनसेट्री एफ०ए०आर०, मानचित्र के अनुसार निर्माण किया जायेगा।
- घ- शेष नियम एवं शर्तें पूर्व निर्गत स्वीकृत पत्र दिनांक 19-8-2014 के अनुसार यथावत रहेंगी। प्रथम धरण में स्वीकृति के अनुसार निर्माण किये जाने के उपरान्त उक्तानुसार शर्तों का अनुपालन किये जाने की दशा में ही अनुवर्ती तलों पर निर्माण अनुमत्या किये जाने हेतु सक्षम स्तर से अनुमोदन कालान्तर में प्राप्त किया जा सकेगा।

संलग्नक-उपरोक्तानुसार।

अधीकृत हस्ताक्षर मानचित्रों का एक सेट- (112/नग)

(संजीव कश्यप)

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी
दिनांक

प्र० सं०-

/ उक्त /

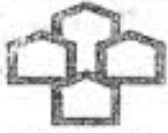
प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. जिलाधिकारी गाजियाबाद को सूचनार्थ।
2. अधीक्षण अभियन्ता-सप्तम यूनिट, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद गाजियाबाद को उक्त मानचित्र के एक सेट सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
3. अधीक्षक अभियन्ता, निर्माण खण्ड-16, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, वरुन्धवा गाजियाबाद को मानचित्रों के एक सेट सहित इस आशय से प्रेषित कि पूर्णतः प्रपत्र के आवेदन हेतु प्राप्ति-ग की एक प्रति संलग्न है कि आवंटनी को मलवा सामग्री की छूट दी गयी है अतः यह सुनिश्चित पार से कि आवंटनी अपने ही भूखण्ड में निर्माण सम्पत्नी एवं मलवा रखेगा।
4. उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद को शर्तें 10-08 व 25 के सदर्थ में सूचनार्थ एवं आग्रह कार्यवाही हेतु।
5. संयुक्त निदेशक, उ० प्र० फायर सर्विसेज लखनऊ उनके अनुमोदन के क्रम में प्रपत्र-घ सहित।

For Prateek Realtors India Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी



संवर्धन प्राणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-पंचम
नीलगिरी वास्तुविश्वविद्यालय, लखनऊ-226016

भारतीय मानक मूले

IS 15700



पत्र सं०- 1700 / नि०प्रा० -02/2014-15/वा०नि०-5 /

दिनांक- 19.08.2014

उपरोक्त आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1985 के अन्तर्गत

स्वीकृति-पत्र (प्रथम चरण)

सेवा में

श्री राजेश कुमार अग्रवाल (अधीकृत हरस्ताक्षरी),
मैसर्स प्रतीक रियलटर्स इण्डिया प्रा०लि०,
ए-42,सेक्टर-67,
नोएडा,उ०प्र०।

विषय: बल्कसेल भूखण्ड संख्या-04/बी०एस०-1, एवं 04/बी०एस-5, (एकजाई भूखण्ड) सिद्धार्थ विहार योजना,गाजियाबाद के अनुमोदित मानचित्र निर्गत करने के सम्बंध में।

गहोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा उक्त बल्कसेल भूखण्ड संख्या-4/बी०एस०-1, व 04/बी०एस-5, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के एकीकृत मानचित्र स्वीकृति हेतु इस कार्यालय में आवेदन किया गया है। प्रथमतः आवेदन/मानचित्रों को कार्यालय द्वारा परीक्षणोपरान्त दिनांक 11.08.2014 को आवास आयुक्त (ग०) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय तकनीकी समिति के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया था जिसे समिति द्वारा कतिपय शर्तों सहित अनुमोदित किया है। अतः समिति द्वारा लिये गये निर्णयों के अनुक्रम में वांछित औपचारिकतायें पूर्ण कराते हुए इस कार्यालय में प्रस्तुत किया गया है जिसके फलस्वरूप एतद्वारा अनुमोदित मानचित्र निम्न शर्तों सहित निर्गत किये जाते हैं :-

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा। वर्तमान में स्थल पर क्रियान्वयन तकनीकी समिति की बैठक दिनांक-11-8-2014 के अनुमोदन के क्रम में स्थल पर निर्माण किया जाएगा।
2. स्वीकृत मानचित्र की अवधि पाँच वर्ष की होगी। (दिनांक 19-08-2014 से 18-08-2019 तक)।
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा।
4. यह स्वीकृति प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल 999184.58 वर्गमी०(डबल बेसमेंट+रिटल्ट+29 तल)में से 286701.66 वर्ग मीटर निर्माण क्षेत्रफल (डबल बेसमेंट+रिटल्ट फ्लोर) हेतु 154916.51 वर्गमी० के भूखण्ड पर प्रदान की गयी है। डबल बेसमेंट एवं रिटल्ट फ्लोर में फार्मिंग प्रस्तावित होने के कारण उक्त क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नहीं किया गया है। अतः फार्मिंग हेतु निर्धारित स्थान में निर्माण की सुनिश्चितता हेतु निर्माण की स्वीकृति केवल डबल बेसमेंट एवं उसके ऊपर रिटल्ट फ्लोर के निर्माण की अनुमति प्रथम चरण में प्रदान की जा रही है।
5. प्रथम चरण में स्थल पर डबल बेसमेंट एवं उसके ऊपर रिटल्ट फ्लोर का निर्माण, स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त (सम्बन्धित खण्ड से पुष्टि के पश्चात) ही शेष अनुवर्ती तलों पर निर्माण 712482.92 वर्गमी० हेतु स्वीकृति कालान्तर में सक्षम स्तर से प्रदान की जा सकेगी। (स्वीकृत मानचित्र सलग्न है।)
6. वर्तमान में भूखण्ड पर कुल 7148 इकाईयों निर्मित किये जाने हेतु अनुमति प्रदान की गयी है जिसके सापेक्ष निर्गत शरणादेश सं० 3188/8-1-13-80 दिविध/2010 दिनांक 05-12-2013 के अनुसार दुर्बल आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 715 इकाईयों व अल्प आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 715 इकाईयों के निर्माण हेतु कुल तल क्षेत्रफल 57147.91 वर्गमी० का निर्माण अनुमन्य किया गया है जिसके सापेक्ष ही निर्माण सुनिश्चित होने की दशा में कम्पेन्सेट्री एफ०ए०आर० भूखण्डों पर कालान्तर में अनुमन्य किया जा सकेगा।
7. भूखण्डों पर अनुमन्य अन्य सामुदायिक सुविधाओं हेतु मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही कालान्तर में पृथक से किया जाना प्रस्तावित है जिसके लिए आवेदी को अलग से आवेदन करना होगा।
8. भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना अधिशासी अभियन्ता, निर्माण इकाई-16,उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व 14 दिन पहले देनी होगी। अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-16 व उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि सम्पत्ति द्वारा प्रथमतः भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किस्तों का भुगतान समायानुसार अक्षतन किया जा रहा हो। यदि उपलब्ध समयावधि के उपरान्त निर्माण प्रारम्भ किया जाता है। तब निर्माण से पूर्व सम्पत्ति प्रबंध अधिकारी से समयावधि प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।

Full Project Engineers India Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

9. संयुक्त निर्देशक, उ०प्र० फायर सर्विसेज लखनऊ के पत्रांक संख्या-59/एफ.एस./218 दिनांक 09-08-2014 के द्वारा प्रदत्त प्रोविजनल अनापत्ति प्रमाण पत्र की शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात् तथा उपयोग से पूर्व स्थानीय उपनिदेशक उ०प्र० फायर सर्विसेज लखनऊ/मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद से पुनः अन्तिम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपलब्ध करना अनिवार्य है।
10. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
11. आवंटि द्वारा सलंगन प्रारूप पर पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जायेगा जिसके साथ अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का प्रमाण पत्र भी सलंगन करना होगा। निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य यथामानक सही पाये जाने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
12. मैसर्स प्रतीक रियलटर्स इण्डिया प्रा०लि० द्वारा स्थल (सार्वजनिक)/गार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अम्बार/संचय करने की दशा में मानचित्र अवमुक्त होने की तिथि से देय गलवा शुल्क तथा उस पर 15 प्रतिशत वार्षिक व्याज (अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि व्याज) मांग पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह के अन्दर परिषद खाते में एकमुश्त जमा करेगा।
13. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैट्टो की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
14. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
15. 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 अन्तर्गत शर्त, एक मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चरपा की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
16. आवंटि द्वारा भारतीय विमानन पतनन का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनापत्ति प्रमाण पत्र नियमानुसार 06 माह के अन्दर सम्बंधित विभाग से प्राप्त कर इस कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा। आवंटि के अनुरोध व प्रोजेक्ट हित में मानचित्र इस प्रतिबंध के साथ निर्गत किया जा रहा है कि भूखण्ड पर 15.0 मीटर तक ऊँचाई हेतु निर्माण इस शर्त सहित अनुमन्य किया जा रहा है कि 06 माह के भीतर उपरोक्त अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने पर ही अनुवर्ती तलों का निर्माण कार्य किया जायेगा। अन्यथा की स्थिति में किया गया निर्माण अनाधिकृत निर्माण मानते हुए स्वीकृत मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी।
17. आवंटि द्वारा पर्यावरण निदेशालय का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। अनापत्ति प्रमाण पत्र 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. आवंटि द्वारा प्रवृषण नियंत्रण बोर्ड से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसके सम्बंध में आवंटि को निर्देशित करते हुए मानचित्र इस प्रतिबंध के साथ स्वीकृत किया जाता है कि ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर 06 महीने के अन्दर उपरोक्त अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने पर ही 15.0 मी० से अधिक ऊँचाई के निर्माण स्थल पर किया जा सकेगा। अन्यथा की स्थिति में किया गया निर्माण अनाधिकृत निर्माण मानते हुए स्वीकृत मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी।
19. 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।
20. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-16, गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
21. प्रश्नगत भूमि पर निर्माण के पश्चात् भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 परिशिष्ट-6 प्रपत्र-ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णतया प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।
22. आवंटि के अनुरोध पर आवास आयुक्त महोदय द्वारा प्रदत्त अनुमति के अनुसार मानचित्र स्वीकृति/जल/पर्यवेक्षण व लेआउट स्वीकृति के मद में देय धनराशि रु० का 25 प्रतिशत शुल्क परिषद खाते में जमा होने की भुक्ति के उपरान्त अनुमोदित मानचित्र इस शर्त सहित निर्गत किया जा रहा है कि अवशेष 75 प्रतिशत शुल्क की 04 छमाही किश्तों में भुगतान करते हुए रसीद मूलरूप में इस कार्यालय को उपलब्ध करायेंगे अन्यथा की स्थिति में मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी।

Q

For Plutbek Reallors India Pvt. Ltd.

[Signature]

Authorised Signatory

23. आवंटी द्वारा तद्दिनांक तक कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क के मद में कोई धनराशि परिषद खाते में जमा नहीं की गयी है इस सम्बंध में आवंटी के प्रत्यावेदन पर अपर आवास आयुक्त एवं सचिव महोदय के अनुमोदन दिनांक 19-8-2014 के अनुसार कय योग्य एफ0ए0आर0 का निर्माण भविष्य में गणना के अनुसार धनराशि जमा किये जाने की दशा में ही अनुमन्य होगा। कय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष निर्माण की अनुमति गणना के अनुसार देय धनराशि के भुगतान परिषद खाते में होने की पुष्टि के उपरान्त ही कालान्तर में प्रदान की जा सकेगी।
24. 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 प्रदान किया जा रहा है। उक्त भवनों के आवंटन आदि की प्रक्रिया शासनादेश/परिषद नियमों के अनुकूल सम्पन्न होगी।
25. बल्कसेल नीलामी पुस्तिका में अंकित शर्तों का अनुपालन, क्रियान्वयन, निर्माण विकास एवं अनुरक्षण कार्यों में सुनिश्चित किया जाये। जिसके सम्बंध में शासन द्वारा भविष्य में प्राप्त निर्देशों का अनुपालन करना होगा।
26. मानचित्र में प्रस्तुत प्रस्ताव में 3.75 से अधिक एफ0ए0आर0 को नियमतः लाल रंग से संशोधित करते हुए अनुमोदित माना जायेगा।
27. बेसमेंट व स्टिल्ट फ्लोर पर मैकेनिकल पार्किंग का प्राविधान एवं ऊँचाई में शिथिलता इस शर्त सहित अनुमन्य किया गया है कि यदि मैकेनिकल पार्किंग की अनुमन्यता हेतु शासन द्वारा बैंक गारण्टी/ एफ0डी0आर0 अथवा अन्य शुल्क भविष्य में निर्धारित किया जाता है तो उसका अनुपालन आपको सुनिश्चित कराना होगा।
28. प्रस्ताव मानचित्र में व्यवसायिक दुकानों की आवश्यकता हेतु जनसंख्या के आधार पर 2904.00 व0मी0 का क्षेत्रफल समूह में नियोजित किया गया है जिसमें 15.00 व0मी0 से बड़ी दुकानों का प्राविधान को अनुमन्य क्षेत्रफल की सीमा तक अनुमोदित किया जा रहा है।
29. मानचित्र स्वीकृति के प्रस्ताव में जनसंख्या के आधार पर दो नग पुलिस चौकी की आवश्यकता है। व्यवहारिकता/आवश्यकता के दृष्टिगत दोनों पुलिस चौकी के निर्माण को एक भूखण्ड पर नियोजित/ निर्मित किया जायेगा जिसके लिए पृथक रूप से सक्षम स्तर से अनुमति कालान्तर में प्रदान की जायेगी।

सलग्नक: उपरोक्तानुसार।

1. आर्कीटेक्चरल मानचित्रों का एक सेट-(16 नग)
(शीट न0 एस-6 से एस-11 व एस-76 से एस-85 तक)
2. स्ट्रक्चरल ड्राइंग्स/कैलकुलेशन का एक सेट।


(संजीव कश्यप)

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

दिनांक: 19-8-2014

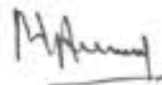
प्र0 सं0:- 11071 /उक्त /

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

1. जिलाधिकारी गाजियाबाद को सूचनार्थ।
2. अधीक्षण अभियन्ता-सप्तम वृत्त, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को उक्त मानचित्र के एक सेट सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
3. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-16, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को मानचित्रों के एक सेट सहित इस आशय से प्रेषित कि पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन हेतु प्रारूप-ब की एक प्रति सलग्न है कि आवंटी को मलवा सामग्री की छूट दी गयी है, अतः यह सुनिश्चित कर लें कि आवंटी अपने हो भूखण्ड में निर्माण सामग्री एवं मलवा रखेगा। (शर्त सं0-5,8,16,17,18, व 20)
4. उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद को शर्त सं0-08 व 25 के संदर्भ में सूचनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु।
5. संयुक्त निदेशक, उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ उनके अनुमोदन के कम में प्रपत्र-ब सहित।

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

For Project Kanakpur Indira Pvt. Ltd.



Authorized Signatory

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-पंचम
नीलगिरी कामगलैवस इन्डिया नगर, लखनऊ-226016



दिनांक- 24/3/2017

उ0प्र0 आधारस एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत

स्वीकृति—पत्र (शमनोपरान्त)

2000

6. 10000 40000 100000 150000 200000 250000 300000 350000 400000 450000 500000 550000 600000 650000 700000 750000 800000 850000 900000 950000 1000000

मैसर्स प्रतीक रियलटर्स इण्डिया प्रा०लि०

पञ्जीकृत कार्यालय— ए-42, सेक्टर-87,

नौएडा, २०५० ।

विषय बलकसेल मूखण्ड संख्या-4/बी0एस0-01, एवं 04/बी0एस-05, (एकजाई मूखण्ड) सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद के शवमोषान्त अनुमोदित मानचित्र करने के सम्बन्ध में।

1434

सम्पादक विधायक अमर द्वारा उक्त संकेतित शृंखला संख्या-4/बी0एस0-3, 4/बी0एस-5, सिद्धार्थ विचार माजला साहित्याकाद में समन सहित पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है, जिसका स्थल अभ्यापन अधिराष्ट्री अभियन्ता निर्माण खण्ड-16 को पत्रांक 539/एन-20/70 दिनांक 08-03-2017 द्वारा करते हुए अंतर्गत कार्यवाही हेतु इस कार्यालय में प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत आवेदन एवं सत्यापित मानचित्रों को परीक्षणोपरांत दिनांक 10-03-2017 को आवास आयुक्त (ग०) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय तकनीकी समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था जिसे समिति द्वारा कतिपय शर्तों सहित अनुमोदित किया है। उक्त के क्रम में गठित शुल्क एवं अन्य औपचारिकताएं पूर्ण करने हेतु मांग पत्र संख्या-715/पा0न0-5 दिनांक 22-3-2017 निर्मित है। जिसके सापेक्ष अमर द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 22-3-2017 पर विचार विमर्श उपरांत आवास आयुक्त (ग०) द्वारा विनम्र शर्तों के अधीन अनुमोदित मानचित्र निर्मित किए जाने की अनुमति प्रदान की गयी है:-

1. प्रकरण में मानविद्य स्वीकृति हेतु गठित समिति को अनुमोदन दिनांक 10.03.2017 के अनुपातन नं.250 एफ0ए0आर0 के शर्त सहित निर्माण की अनुमति इस शर्त सहित निर्मित की जाय कि अनुवर्ती वर्षों पर कट योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की दध धनराशि परिषद क्षेत्र में जमा करना के उपरान्त ही निर्माण की अनुमति सक्षम स्तर से प्राप्त करने के उपरान्त ही स्थल पर कार्य तदनुसार प्रारम्भ करेंगे तथा जमाना में 1.75 एफ0ए0आर0 तक के मानविद्यो में 2.50 एफ0ए0आर0 से अधिक के निर्माण को जाल रस से निर्माण विनियमित करते हुए मानविद्य निर्मित किये जाय।
2. तत्समादेश के अनुसार ई0डब्ल्यू0एर0 व एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण सुनिश्चित किये जाने की शर्त में ही इसके सापेक्ष कमन्सरोट्री एफ0ए0आर0 मानविद्य की अनुसार निर्माण किये जायेंगा।
3. जल शुल्क के सम्बंध में समुचित निर्माण न होने के फलस्वरूप उपरोक्तानुसार आवती के प्रत्यापन के क्रम में जल शुल्क की धनराशि मय व्याज जमा करनी हेतु भविष्य में प्रकरण में जल शुल्क की धनराशि के सम्बंध में परिषद निर्णयानुसार अन्यथा की स्थिति में जल शुल्क की धनराशि मय व्याज आवती से वसूली सुनिश्चित की जाय।

उक्त के अनुपालन में एतद्वारा निम्न शर्तों के अधीन शमनोपरान्त मानचित्र निर्गत किया जाता है:-

1. निर्माण विधिगत कठना प्रष्ट भूमि पर ही किया जाना होगा। वर्तमान में स्थल पर क्यागवान तकनीकी समिति की बैठक दिनांक-10-3-2017 को अनुमोदन के क्रम में स्थल पर निर्माण शिर्ष आरम्भ।
2. स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि 05 वर्ष की होगी। दिनांक 28/8/14 से 27/8/2019 तक।
3. स्वीकृत मानचित्र लागू रूप से उचित संसाधन सज्जित मान्य होगा।
4. यह स्वीकृति प्राथमिक पर अन्तःकरण के अन्तर्गत पट्टा नं० 154916/51 का क्षेत्रफल 152944.17 वर्ग मीटर निर्माण क्षेत्रफल का साक्ष्यता 154916/51 का मैटर क ग्राउण्ड पर प्रधान की लंबाई है ग्राउण्ड पर बांध होगा एक(1)अर(1)कामानसरी एक(1)आर(1)सर्विस एण्ड ड्रेनिजिटी एरिया सहित कुल 152944.17 वर्ग मीटर क्षेत्रफल में 7140 मर फ्लोटिंग व ईअरडनएरड व एरडआईडीसी क 1428 मर उपयोग हो।

My friend

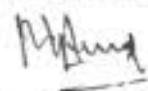
Authorised Community

5. ले आउट में कय योग्य एफ0ए0आर0 के निर्माण (क्षेत्रफल-217608.00 वर्गमी0) की अनुमति कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की देय धनराशि परिषद कोष में जमा कराने के उपरान्त ही निर्माण की अनुमति सक्षम स्तर से प्राप्त करने के उपरान्त ही स्वतः पर निर्माण कार्य तदनुसार प्रारम्भ करेग। ले आउट में कय योग्य एफ0ए0आर0 के निर्माण को लाल रंग से अंकित किया गया है। जिसका विवरण निम्नानुसार है:-

टॉवर का नाम	टॉवर संख्या	क्षेत्रफल	फ्लेटों की संख्या
GRAND BEGONIA			
Tower B2	S+22	20115.00	208
Tower B3	S+25	13872.437	208
Tower B4	S+23	14935.125	270
Tower B5	S+15	12779.219	106
Tower B6	S+24	14258.754	116
Tower B7	S+26	16542.032	208
GRAND ZINNIA			
Tower Z1	S+28	14788.294	158
Tower Z2	S+26	21129.788	224
Tower Z3	S+26	19710.228	208
Tower Z4	S+26	12475.325	158
Tower Z5	S+28	13630.751	166
Tower Z6	S+28	16542.032	174
Tower Z7	U/C+26	12779.219	106
Tower Z8	U/C+29	14248.754	116
		217608	

6. स्थल पर डबल बेसमेंट इन उसके ऊपर शमान शीटिंग 2.50 एफ0ए0आर0 तब अनुमती तलों का निर्माण सीढ़ीय मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किया जाने के उपरान्त (समानित) स्वतः से भूमि में गहराया ही शय अनुमती तलों पर कय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष नियमानुसार शुल्क जमा कराने के उपरान्त निर्माण क्षेत्रफल 217608.00 वर्गमी0 हेतु स्वीकृति कालांतर में सक्षम स्तर से अनुमति प्राप्त किया जाने के पश्चात् ही तदनुसार दी जायगी।
7. डबल बेसमेंट एवं बिटल गार्डर में पर्याप्त प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ0ए0आर0 में आयागित नहीं किया गया है।
8. भारतीय में प्रस्तावित एकजोड़ भूखण्ड पर 3.75 एफ0ए0आर0 की अनुमति के सापेक्ष 140 मग इकाईया की अनुमति प्राप्त की गयी है जिसके अन्तर्गत निम्न अनुमापन की जायगा: 8-1-13-80 दिनांक 2010 दिनांक 05-12-2013 के अनुसार दुबल आर धरे हेतु कुल प्रस्तावित इकाईया का 10 प्रतिशत की अनुसार 744 इकाईया से कम होना चाहें हेतु कुल प्रस्तावित इकाईया का 10 प्रतिशत की अनुसार 744 मग इकाईया के निर्माण सुनिश्चित होने की दृष्टि में कमोन्सट्री एफ0ए0आर0 के सापेक्ष निर्माण को स्थल पर अनुमति किया जा सकेगा।
9. शासनादेश संख्या 3267/8-1-16-80 दिनांक 24-10-2016 के प्रस्तर 2 (IV) (जा0) के अनुसार ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0सी0 के भवन निर्माण के सापेक्ष देय दैय गारन्टी के स्थान पर विकासकर्ता द्वारा परकारनिस गारन्टी के रूप में योजना के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भूमि उ0प्र0 आधार एवं विकास मापदर की परा में बनवाया स्वीकृति प्राप्त प्रस्तावित है जो ले आउट में 1549-851 वर्गमी0 चिह्नंकित कर दी गयी है। बनवाया स्वीकृति भूमि पर विकास एवं योजना अन्तर्गत की अनुमति होगी ताकि विकासकर्ता द्वारा गारन्टी के सापेक्ष 10 प्रतिशत एवं निर्माण कार्य पूर्णकृत एवं समयावधि रूप से पूर्ण किया जाना सुनिश्चित हो सके जिसके लिए विकास एवं निर्माण की कार्यवाही अलग से सुनिश्चित की जायगी।
10. शासनादेश के अनुसार ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0सी0 भवनों का निर्माण सुनिश्चित किया जाने की दृष्टि से ही इसका सापेक्ष कमोन्सट्री एफ0ए0आर0 मानचित्र के अनुरूप निर्माण किया जायेगा।
11. एकजोड़ भूखण्ड पर अनुमति कय आनुवंशिक सुलबाई हेतु मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही कालांतर में पूर्ण हो किया जाय प्रस्तावित है जिसके लिए आउट की अंतिम से आवेदन करना होगा।
12. जमीनवासी अधिपता निर्माण स्वतः-16 में एफ0ए0आर0 आनुवंशिक सम्पत्ति प्रबंध माजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण करी दरा में अनुमति किया जायगा जयके कयवर्तता द्वारा प्रस्तावित भूमि के सापेक्ष परिषद को देय धनराशि का भुगतान समझनुसार अंतिम किया जा रहा है। यदि उपलब्ध समयावधि के उपरान्त निर्माण प्रारम्भ किया जाता है। तब निर्माण से पूर्व सम्पत्ति प्रबंध अधिकारी से समझनुति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
13. संयुक्त निदेशक, उ0प्र0 कायद सर्चिसल सखराऊ के पत्र संख्या-77/जे0डी0/का0रा0-16 (गघ)/421 दिनांक 17-11-2016 के द्वारा प्रस्तावित प्रतिक्रिया के तात्परि प्रमाण पत्र की शर्त का अनुमानित स्थान में किया जाना अनिवार्य है तथा चयनित निर्माण का उपरान्त तब सम्पन्न हो पूर्व मृत्यु अनुमति अधिकारी सचिवनाथ से पुन अधिसूचना प्रमाण पत्र प्राप्त कर लाना अनिवार्य है।

Prateek Realtors India Pvt. Ltd.


Authorised Signatory

14. विशेष स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का चिह्न ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उस जन सामान्य तः द्वारा सुगमतापूर्वक अवलंबित किया जा सके।
15. भवन के निर्माण के उपरान्त आवडी द्वारा सार्वजनिक प्रारूप पर पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवदन पत्र प्रस्तुत किया जायेगा जिसके साथ अनुज्ञापित राजस्वीकी व्यक्ति का प्रमाण पत्र भी संलग्न करना होगा। निर्धारित समयवधि में निर्माण कार्य प्रथमस्तरीय (सीटी) पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
16. मेसर्स प्रतीक रियल्टर्स इण्डिया प्रा० लि० द्वारा स्थल (सार्वजनिक)/मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अम्बार/संचय करने की दृष्टि से प्रथम मानचित्र अवमुक्त होने की तिथि से देय मूल्य शुल्क तथा उस पर 15 प्रतिशत वार्षिक व्याज (अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि व्याज) मांग पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह के अन्दर परिसर खाता में एकमुष्ट जमा करेगा।
17. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 फुट/हैमेटो की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
18. शासनादेश के अनुसार सेन्साटर हायोरिडिंग फायरिंग की प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
19. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनादेश सं० 572/10/2001 (भूकम्परोधी)/2001/(आ०वा०) दिनांक 22/09/2001 एवं सं० 3751/9-आ०-भूकम्परोधी/2001/(आ०वा०) दिनांक 20/7/2001 के अन्तर्गत शर्तें एक मानचित्र के पृष्ठ नाम पर चस्पा की गयी हैं। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
20. मानचित्र का परीक्षण नेशनल विलिडिग कोर्ट के वास्तुविदीय प्राविधानों के अन्तर्गत कला हुए हैं अनुज्ञा निर्गत की जा रही है तथा आग्निशमन/सुरक्षा समक्षी अन्य समस्त प्राविधानों को स्थानीय मुख्य अधिकारी द्वारा जमाने स्तर से सुनिश्चित कराया जायेगा।
21. अधेशासी अभियाना निर्माण खण्ड-13, गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रत्येक मुख्यण्ड पर निर्माण स्वीकृत शमान मानचित्र के अनुसार स्थल पर किया जा रहा है।
22. प्रत्येक भूमि पर निर्माण के प्रस्ताव नाम निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 पारिशिष्ट-6 प्रपत्र-अ एवं ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।
23. आवडी द्वारा तददिनांक तक कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क के मद में कोई धनराशि परिषद खाते में जमा नहीं की गयी है इस सम्बन्ध में आवडी के प्रत्यावेदन पर अपर आतास अयुक्त एवं रचित माहोदय के अनुमोदन दिनांक 23-03-2017 के अनुसार कय योग्य एफ०ए०आर० का निर्माण भविष्य में गणना के अनुसार धनराशि जमा किया जाने की दशा में ही अनुमन्य होगा। कय योग्य एफ०ए०आर० के सापेक्ष निर्माण की अनुमति गणना के अनुसार देय धनराशि के भुगतान की परिषद खाते में होने की पुष्टि के उपरान्त ही गणनान्तर में प्रदान की जा सकेगी।
24. दक्करोल नीलाणी परिसरों में आवडी शर्तों का अनुपालन, क्रियान्वयन निर्माण विकास एवं अन्यथाय प्रयत्नों को विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित किया जाये। जिसके सम्बन्ध में शरण द्वारा भविष्य में प्राप्त निर्देशों को अनुपालन करना होगा।
25. प्रस्तावित मानचित्र में कमरायित दुकानों की आवश्यकता हेतु जनसंख्या के आधार पर 571203 हक्काज जन क्षेत्रफल समूह में निर्धारित किया गया है जिसमें 1500 वर्गमी० की दुकानों के प्राविधान को अवस्य क्षेत्रफल की सीमा तक अनुमोदित किया जा रहा है।
26. मानचित्र स्वीकृति के प्रस्ताव में जनसंख्या के आधार पर दो नम पुलिस चौकी की आवश्यकता का व्यवहारिकता/आवश्यकता के दृष्टिगत दोनों पुलिस चौकी के निर्माण का एक मुख्यण्ड पर नियोजित/निर्मित किया जायेगा जिसके लिए पृथक रूप से सक्षम स्तर से अनुमति कालान्तर में प्रदान की जायेगी।
27. जल शुल्क के सम्बन्ध में समुचित निर्माण न होने के फलस्वरूप उपरोक्तानुसार आवडी के प्रत्यावेदन व कम में जल शुल्क की धनराशि मय व्याज लगा करने हेतु भविष्य में प्रकरण में जल शुल्क की धनराशि के सम्बन्ध में परिषद निर्णयानुसार अन्यथा की स्थिति में जल शुल्क की धनराशि मय व्याज आवडी से वसूली सुनिश्चित की जाये।
28. उपविधि-2008 (यथा संशोधित-2016) के प्रस्ताव 3.11.9 के अनुसार सफाई पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार सालर फ्लोवोलाईक पावर प्लांट की स्थापना भवन के कुली क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत सफाई पर विकासकर्ता द्वारा अनिवार्य रूप से की जायेगी।
29. विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक परियोजना के सापेक्ष वांछित लागत का एरा०टी०पी० इलेक्ट्रिक सब स्टेशन एवं अन्य आवश्यक सुविधाओं का प्राविधान स्वीकृत मानचित्र के अनुसार अनिवार्य रूप से सुनिश्चित किया जाना होगा।
30. प्रत्येक प्रस्ताव में विकासकर्ता/सम्बन्धित व्यक्तियों का शासनादेशों परिसर, अनुमति प्राप्त निर्माण उपविधि, नेशनल विलिडिग कोर्ट एवं अन्य सम्बन्धित नीतिगत निर्णयों का अंतः प्रत्येक फलन किया जाना होगा।

For Prateek Realtors India Pvt. Ltd.

ch

M. Kumar

Authorised Signatory



उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
घास्तुकला एवं नियोजन इकाई-पंचम
नीतिगिरी काम्पलेक्स, इन्दिरा नगर, लखनऊ-226016



पत्र सं०- 748 /नि०प्रा०-24/2017/वा०नि०-5 /

दिनांक-24/3/2017

31. आप द्वारा बेसमेन्ट में प्रस्तावित मैकेनाइज्ड पार्किंग प्रस्तावित किये जाने के कारण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथा संशोधित 2016) के प्रसार 3.9.2 (i) के अनुसार मैकेनाइज्ड पार्किंग व्यवस्था पूर्ण रूप से निर्मित एवं चालू कर दिये जाने के पश्चात् ही पूर्णता प्रमाण पत्र रक्षण स्तर से अनुमोदन के उपरान्त तदनुसार जारी किया जायेगा।
32. केन्द्रीयकृत द्वारा ई0क्यू0एस0 एवं ए0आर0आई0सी0 समन्वय के आवंटन के समकाल में जागरूक एवं सशुद्ध विज्ञान अनुसंधान के आशयवश बाध्यता-81/2016-आवां-1-14-80 विधि/10 दिनांक 26 अगस्त 2016 एवं उपसमावेश संख्या-04/2015/176/आवां-1-16-80 विधि/10 दिनांक 20 अक्टूबर 2016 तथा बाध्यता-81/2016-आवां-1-16-80 विधि/10 दिनांक 24 अक्टूबर 2016 सहित संशोधित आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाना होगा।
33. शरानादेश के अनुसार प्रस्तावित मूलखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के सापेक्ष संपत्ति के संबंध में भ्रम आयुक्त, गाजियाबाद में भवन के सापेक्ष परीक्षण सं० डी09000338/2014-15/ग0अ0आ0र0आ0र0आ0 दिनांक 24-2-2016 में मूख्य से परीक्षण प्रमाण पत्र निर्मित है। यथानुसार निर्माण कार्य को विरुद्ध इस संपत्ति भ्रम आयुक्त कार्यालय में उ0प्र0 भवन एवं अन्य सम्मिश्रण कार्यकार कल्याण बोर्ड के पक्ष में ससमय निर्माण के अनुसार जमा करने के उपरान्त ही स्वतः पर निर्माण कार्य कराया जाना होगा, जिसका क्रियान्वयन तदनुसार सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।
34. परिषद द्वारा पूर्व स्वीकृत पत्रांक-1789/नि०प्रा०-2/2014-15/वा०नि०-5 दिनांक 19-8-2014 व पत्रांक 1875/नि०प्रा०-2/2014-15/वा०नि०-5 दिनांक 28-8-2014 द्वारा स्वीकृत/निर्भर मानचित्र स्वीकृति पत्र सहित मूलरूप में दिनांक 23-3-2017 को कार्यालय में वापस कर दिया गया है जिसके फलस्वरूप एतद्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र/स्वीकृति पत्र को निरस्त वापस आयेगा।

संलग्नक-उपरोक्तानुसार।

1. स्वीकृत आर्कीटेक्चरल मानचित्रों का एक सेट (130 नमूने)
2. स्ट्रक्चरल डिजाइन/कैल्कुलेशन का एक सेट।

भवदीय

(संजीव कश्यप)

वास्तुविद नियोजक/निशेष कार्यधिकारी

दिनांक

पु०सं०-

प्रतिलिपि-निम्नलिखित को उपरोक्त अनुमोदन/अतिर शर्तों के क्रम में सूचना एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. संलग्नक निदेशक उ०प्र० पंचम रीतिरोज लखनऊ को उनके अनुमोदन/सत्यापित मानचित्र के क्रम में प्रारूप-ब मंडल।
2. अधीक्षण अभियन्ता-संप्रथम वृत्त उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को उक्त मानचित्र के एक सेट सहित सूचना एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
3. अधीक्षारी अभियन्ता निर्माण खण्ड-16, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुंधरा गाजियाबाद को मानचित्रों के एक सेट सहित इस आशय से प्रेषित कि पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन हेतु प्रारूप-ब की एक प्रति संलग्न है कि आवांटी को मल्ला सामग्री की छूट दी गयी है, अतः यह सुनिश्चित कर ले कि आवांटी अपने ही मूलखण्ड में निर्माण समझी एवं मल्ला रखेगा।
4. उ० आवास आयुक्त सन्तति पंचम, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को उक्त शर्तों का पालन में सूचना एवं अधीक्षण कार्यवाही हेतु।
5. उ० आवास आयुक्त सी० अर्जुन, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद 104, लक्ष्मी मार्ग लखनऊ।
6. उ० भ्रम आयुक्त-गाजियाबाद 034, 00-00-00, 11/000 आवांटी नगर लखनऊ आवांटी गाजियाबाद को द्वारा निर्मित प्रमाण पत्र के सन्दर्भ में।

वास्तुविद नियोजक/निशेष कार्यधिकारी

For Prateek Realtors India Pvt. Ltd.

Authorised Signatory