स्वीकृति–पत्र की शर्तें

ग्रुप हाउसिंग भूखंड संख्या–18/जी0एच0–12, वसुन्धरा योजना, गाजियाबाद में पूर्व स्वीकृति से भिन्न एवं अतिरिक्त निर्माण को शमनित करते हुए कय योग्य एफ0ए0आर0 सहित पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया था जिसके स्थल सत्यापन हेतु अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड–16 गाजियाबाद को प्रेषित किया गया था जिसके कम में खण्ड द्वारा पत्रांक 2601/एम–20/1078 दिनांक 28–09–2015 द्वारा स्थल सत्यापन आख्या सहित सत्यापित मानचित्र इस कार्यालय को प्रेषित किये गये। प्रश्नगत प्रकरण को परीक्षणोपरान्त दिनांक 12–10–2015 को आवास आयुक्त (म0) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय तकनीकी समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था, जिसे समिति द्वारा कतिपय शर्तो सहित शमन मानचित्र अनुमोदित किया गया। संशोधित मांग पत्र संख्या– 2777/नि0प्रा0–30 दिनांक 28–10–2015 व पत्रांक–1802 दिनांक–27–06–2016 के माध्यम से वांछित शुल्क एवं अन्य औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु को सूचित किया गया था। प्रकरण के संशोधित प्रस्ताव को पुनः उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक–07–10–2016 में प्रस्तुत जिसके कम में आप द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 24–10–2016 पर विचार विमर्श उपरान्त आवास आयुक्त (म0) द्वारा दिनांक 25–10–2016 को निम्न शर्तों के अधीन अनुमोदित मानचित्र निर्गत किये जाने की अनुमति प्रदान की गयी है:–

1. शासनादेश के कम में पुनरीक्षित गणनानुसार शेल्टर फीस रू0–1,93,75,200.00 का एकमुश्त भुगतान सहित कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क का 25 प्रतिशत जो कुल रू0–1,42,28,532.00 होता है में से उक्त मद में जमा धनराशि रू0–14,56,459.00 को समायोजित करते हुए कुल अवशेष रू0–3,21,47,273.00 की धनराशि वित्तीय संस्थान/बैंक से ऋण इत्यादि प्राप्त करते हुए पत्र निर्गत की तिथि से 45 दिनों के भीतर परिषद खाते में जमा करने के उपरान्त ही स्थल पर अवशेष प्रस्तावित निर्माण कार्य कर पायेंगे।
2. कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क के सापेक्ष देय अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि को बिन्दु सं0–1 सहित दो वर्ष की 04 छमाही किश्तों में आवास आयुक्त (म0) के अनुमोदनानुसार ब्याज सहित जमा कराने की अनुमति इस शर्त सहित प्रदान की गयी है कि सम्पत्ति प्रबंध कार्यालय गाजियाबाद द्वारा उक्त हेतु भूमि/फ्लैट के सापेक्ष सर्किल रेट पर भूखण्ड की भूमि बन्धक रखी जायेगी जिसे अन्यथा की स्थिति भू–राजस्व के रूप में वसूल किया जा सकेगा।
3. उक्त स्वीकृति केवल सम्बंधित वित्तीय संस्थान/बैंक से ऋण प्राप्ति हेतु निर्गत की जा रही है एवं सम्बंधित ऋणदायी संस्थान द्वारा स्वीकृत ऋण धनराशि में से कय योग्य एफ0ए0आर0 व शेल्टर फीस देय शुल्क की धनराशि सीधे परिषद खाते में तदनुसार आहरित की जायेगी।
4. आवंटी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष अद्यावधिक किश्तों का भुगतान सम्बंधी प्रमाण पत्र/अवशेष देय किश्तों का पुर्निर्धारण सम्पत्ति प्रबंध कार्यालय में करवाया जाना सुनिश्चित किया जायेगा।
5. उक्त के अनुपालन में आपको एवं उप आवास आयुक्त सम्पत्ति प्रबंध, गाजियाबाद को बन्धक पत्र निष्पादन हेतु विवरण इस कार्यालय के पत्रांक 4232/नि0प्रा0–30/एफ0ए0आर0 दिनांक 10–11–2016 द्वारा सूचित किया गया था जिसके कम में सम्पत्ति प्रबंध द्वारा पत्रांक 295/स0प्र0 गाजि0 दिनांक 06–01–2017 द्वारा बन्धक पत्र निष्पादित किया गया है एवं पत्रांक 3819/स0प्र0 गाजि0 दिनांक 13–4–2017 के माध्यम से अद्यावधिक भुगतान सम्बंधी प्रमाण पत्र इस कार्यालय को प्रेषित किया गया।

उक्त के अनुपालन में एतद्द्वारा निम्न शर्तों के अधीन शमनोपरान्त मानचित्र निर्गत किया जाता है:–

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना
2. भूमि पर ही किया जाना होगा। वर्तमान में स्थल पर कियान्वयन तकनीकी समिति की बैठक दिनांक–16–3–2016 के अनुमोदन व आवास आयुक्त महोदय द्वारा प्रदत्त उक्त अनुमोदन के कम में स्थल पर निर्माण किया जाएगा।
2. स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि 05 वर्ष की होगी। (दिनांक 19-4-17 से 18-4-2022 तक)।
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित शमनित/मान्य होगा।
4. यह स्वीकृति प्रस्तावित पर कुल एफ0ए0आर0 सहित शमनित क्षेत्रफल 30281.53 वर्गमी0 सहित 3.617 एफ0ए0आर0 45125.41 व0मी0 कुल निर्माण क्षेत्रफल के निमित्त 7638.40 वर्ग मीटर के भूखण्ड पर प्रदान की गयी है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवंटी द्वारा कय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष 75 प्रतिशत वांछित धनराशि के सापेक्ष भूमि(1325.5 वर्गमी0) को उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बंधक रखी गयी है जो कि साईट ले–आउट प्लान में (ए0बी0सी0डी0 के रूप में) में लाल रंग से चिन्हांकित कर दी गयी है। जिसके ऊपर निर्मित फ्लैटों को उप आवास आयुक्त गाजियाबाद के कार्यालय पत्र सं0–294/सम्प0प्रबन्ध0गा0/दिनांक–06–01–2017 के माध्यम से निष्पादित बंधक पत्र के अनुसार फ्लैटों को बंधक रखा गया है।
6. इस कार्यालय द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर पूर्व में बेसिक एफ0ए0आर0 2.50 पर मानचित्र स्वीकृत है जिसके उपरान्त स्थल पर किये गये निर्माण को शमनित करते हुए वर्तमान में कय योग्य एफ0ए0आर0 3.617 सहित नियमानुसार शमन करते हुए कुल डबल बेसमेन्ट+स्टिल्ट+23 तलों का निर्माण शमनोपरान्त अनुमोदित किया गया है।
7. शासनादेश के अनुसार ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण शेल्टर फीस का भुगतान सुनिश्चित किये जाने की दशा में ही इसके सापेक्ष कम्पनसेट्री एफ0ए0आर0 मानचित्र के अनुसार निर्माण किया जायेगा।
8. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–16 व उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि सम्बंधित द्वारा प्रश्नगत भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किश्तों का भुगतान समयानुसार अद्यतन किया जा रहा हो।
9. प्रकरण में मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद के पत्रांक आर–50/डी0डी0/फ0स0/मेरठ–16(गा0)/321 दिनांक 13–09–2016 के द्वारा प्रदत्त संशोधित प्रोविजनल अनापत्ति प्रमाण पत्र की शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद से पुनः अन्तिम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना 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. भवन के निर्माण के उपरान्त आवंटी द्वारा सलंग्न प्रारूप पर पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जायेगा जिसके साथ अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का प्रमाण पत्र भी सलंग्न करना होगा। निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य यथामानक सही पाये जाने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
12. मैसर्स गार्डेनियॉ इण्डिया लि0 द्वारा स्थल (सार्वजनिक)/मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अम्बार/संचय करने की दशा में प्रथम मानचित्र अवमुक्त होने की तिथि से देय मलवा शुल्क तथा उस पर 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज (अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज) 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/हैक्टे0 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 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।
16. मानचित्र का परीक्षण नेशनल बिल्डिंग कोड के वास्तुविदीय 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।
17. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड–16,गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत कय योग्य एफ0ए0आर0 सहित शमन मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
18. प्रश्नगत भूमि पर निर्माण के पश्चात् भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 परिशिष्ट–6 प्रपत्र–अ एवं ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।
19. उपविधि–2008 (यथा संशोधित–2016) के प्रस्तर 3.11.9 के अनुसार रूफटॉप पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटॉप एरिया पर विकासकर्ता द्वारा अनिवार्य रूप से की जायेगी।
20. विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत परियोजना के सापेक्ष वांछित क्षमता का एस0टी0पी0, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन एवं अन्य आवश्यक सुविधाओं का प्राविधान स्वीकृत मानचित्र के अनुसार अनिवार्य रूप से सुनिश्चित किया जाना होगा।
21. प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता/सम्बंधित आवंटी को शासनादेशों, परिषद आदेशों, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि,नेशनल बिल्डिंग कोड एवं अन्य सम्बंधित नीतिगत निर्णयों का शत प्रतिशत पालन किया जाना होगा।
22. शासनादेश के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के सापेक्ष उपकर के सम्बंध में श्रम आयुक्त, कार्यालय गाजियाबाद में रू0 1,50,000/–जमा कराते हुए फर्म के सापेक्ष पंजीयन सं0 843/12 दिनांक 30–8–2012 के माध्यम से पंजीकरण प्रमाण पत्र निर्गत है। उक्तानुसार निर्माण कार्य के विरूद्ध देय उपकर श्रम आयुक्त कार्यालय में "उ0प्र0 भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण बोर्ड के पक्ष में" ससमय निर्माण के अनुसार जमा कराने के उपरान्त ही स्थल पर निर्माण कार्य कराया जाना होगा, उक्तानुसार निर्माण कार्य के विरूद्ध देय उपकर श्रम आयुक्त कार्यालय में ससमय जमा कराते हुए कियान्वयन सुनिश्चित किया जाना है।
23. परिषद द्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र, स्वीकृति पत्र सहित मूलरूप में कार्यालय में वापस किया जाना आवश्यक है जिसके फलस्वरूप एतद्द्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र/स्वीकृत पत्र को निरस्त समझा जायेगा।

संजीव कश्यप

Scanned by CamScanner