



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

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700



पत्र सं०- 996 /नि०प्रा० -48/2016-17/वा०नि०-5

दिनांक 13-04-2017

उ०प्रा० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत निर्माण हेतु अनुज्ञा

स्वीकृति-पत्र (प्रथम चरण)

सेवा में,

मैसर्स सेम्स रियल इस्टेट प्रा०लि० द्वारा
मैसर्स पैरीगी लैण्ड एण्ड हाउसिंग प्रा०लि०,
 के०-148 द्वितीय तल, कृष्णापार्क एक्स०,
 दिल्ली।

विषय:

बल्कसेल भूखण्ड सख्या-4/बी०एस०-2/1, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद में समिति के अनुमोदन के
कम में प्रथम चरण में 2.50 एफ०ए०आर० के अर्न्तगत निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृति निर्गत करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक अवगत कराना है कि बल्कसेल भूखण्ड सख्या-4/बी०एस०-2, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद का सब डिवीजन ले आउट मानचित्र कार्यालय के पत्रांक-2148/बल्कसेल/वा०नि०-5 दिनांक 21-8-2015 आवास आयुक्त महोदय के अनुमोदन उपरान्त शर्तों के अधीन निर्गत किया गया है। उक्त ले आउट के भाग 4/बी०एस०-2/1 में मानचित्र स्वीकृति हेतु मैसर्स पैरीगी लैण्ड एण्ड हाउसिंग प्रा०लि० के द्वारा परिषद से हुए लीज एग्रीमेन्ट दिनांक 21-12-2016 के आधार पर भूखण्ड का कब्जा निर्माण खण्ड-प्रथम के पत्रांक 1675/कब्जा पत्र/पी०आर०पी०/40/49 दिनांक 24-12-2017 द्वारा प्राप्त किया गया है। जिसके आधार पर बल्कसेल भूखण्ड सख्या-4/बी०एस०-2/1, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद में कय योग्य एफ०ए०आर० सहित मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रकरण उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 10-3-2017 में प्रस्तुत किया गया था जिसपर समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त कतिपय शर्तों सहित अनुमोदन प्रदान किया गया है।

समिति के निर्णय के कम में मांग पत्र दिनांक 17-3-2017 के माध्यम से देय शुल्क एवं अन्य औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु सूचित किया गया था जिसके कम में आप द्वारा वर्तमान में केवल 2.50 एफ०ए०आर० के अर्न्तगत निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया गया जिसपर विचार विमर्श के उपरान्त आवास आयुक्त (म०) द्वारा दिनांक 23-3-2017 को निम्न शर्तों के अधीन 2.50 एफ०ए०आर० के अर्न्तगत निर्माण हेतु मानचित्र सशर्त निर्गत किये जाने की अनुमति प्रदान की गयी है:-

अ-प्रकरण में मानचित्र स्वीकृति हेतु गठित समिति के अनुमोदन दिनांक 10-3-2017 के अनुपालन में 2.50 एफ०ए०आर० के निर्माण की अनुमति इस शर्त सहित निर्गत की जाय कि अनुवर्ती तलों पर कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क की देय धनराशि परिषद कोष में जमा कराने के उपरान्त ही निर्माण की अनुमति सक्षम स्तर से प्राप्त करने के उपरान्त ही स्थल पर कार्य तदनुसार प्रारम्भ करेंगे तथा वर्तमान में 3.75 एफ०ए०आर० तक के मानचित्रों में 2.50 एफ०ए०आर० से अधिक के निर्माण को लाल रंग से निर्माण चिन्हांकित करते हुए मानचित्र निर्गत किये जाये।

ब-शासनादेश के अनुसार ई०डब्ल्यू०एस० व एल०आई०जी० भवनों का निर्माण सुनिश्चित किये जाने की दशा में ही इसके सापेक्ष कम्पनसेट्री एफ०ए०आर० मानचित्र के अनुसार निर्माण किया जायेगा।

स-जल शुल्क के मद में जमा 25 प्रतिशत धनराशि मानचित्र निर्गत करने से पूर्व परिषद कोष में जमा कराते हुए अवशेष 75 प्रतिशत जल शुल्क की धनराशि को एक वर्ष में (मय ब्याज) चार त्रैमासिक किश्तों में परिषद कोष में जमा करेंगे अन्यथा की स्थिति में परिषद द्वारा वसूली की कार्यवाही की जाय।

उक्त अनुमति के कम में एतद्वारा निम्न शर्तों के अधीन प्रथम चरण के अर्न्तगत निर्माण करने हेतु स्वीकृत मानचित्र निर्गत किया जाता है:-

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा। वर्तमान में स्थल पर निर्माण/क्रियान्वयन तकनीकी समिति की बैठक दिनांक-10-3-2017 के अनुमोदन के कम में किया जाएगा।
2. स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि 05 वर्ष की होगी। (दिनांक 13-04-2017 से 12-04-2022 तक)।
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा।
4. यह स्वीकृति प्रस्तावित पर कुल आच्छादित निर्माण क्षेत्रफल 102228.88 वर्गमी० में से वर्तमान में 2.50 एफ०ए०आर० (78834.67 वर्गमी०) जिसमें (कम्पनसेट्री एफ०ए०आर०, सर्विसेज एण्ड फैसिलिटी एरिया व नान एफ०ए०आर० एरिया सहित) भूखण्ड क्षेत्रफल 14000 वर्ग मीटर पर प्रदान की गयी है।
5. ले आउट में कय योग्य एफ०ए०आर० 1.25 (17500.00 वर्गमी०) के सापेक्ष निर्माण क्षेत्रफल 23394.21 वर्गमी० की अनुमति कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क की देय धनराशि परिषद कोष में जमा कराने के उपरान्त ही निर्माण की अनुमति सक्षम स्तर से प्राप्त करने के उपरान्त ही स्थल पर अनुवर्ती तलों पर निर्माण कार्य तदनुसार प्रारम्भ करेंगे। ले आउट में कय

योग्य एफ0ए0आर0 के निर्माण को लाल रंग से अंकित किया गया है (शीट न0 एस-10, एस-22, एस-15 व एस-24) जिसका विवरण निम्नानुसार है:-

टावर का नाम	तल संख्या	निर्माण क्षेत्रफल	फ्लेटों की संख्या
ब्लाक-ए-1	02 to 25 th floor	13785.53 वर्गमी0	153 नग
ब्लाक-ए-3	16 to 25 th floor	5753.80 वर्गमी0	80 नग

- स्थल पर डबल बेसमेंट एवं उसके ऊपर 2.50 एफ0ए0आर0 तक अनुवर्ती तलों का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त (सम्बन्धित खण्ड से निर्माण की पुष्टि के पश्चात) ही शेष अनुवर्ती तलों पर कय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष देय शुल्क, जलशुल्क नियमानुसार परिषद कोष में जमा कराये जाने के उपरान्त निर्माण क्षेत्रफल 41735.90 वर्गमी0 हेतु स्वीकृति कालान्तर में सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त करते हुए तदनुसार निर्गत की जायेगी। डबल बेसमेंट एवं आंशिक स्टिल्ट फ्लोर में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नहीं किया गया है।
- प्रश्नगत भूखण्ड पर समिति द्वारा 3.75 एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी अनुमोदन के सापेक्ष वर्तमान में केवल 2.50 एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत 02 बेसमेंट+स्टिल्ट/भूतल+27 तलों के निर्माण की अनुमति के सहित कुल 693 नग इकाईयों के निर्माण की स्वीकृति प्रदान की गयी है, जिसके साथ ही शासनादेश सं0 3188/8-1-13-80 विविध/2010 दिनांक 05-12-2013 के अनुसार दुर्बल आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 70 इकाईयों व अल्प आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 70 नग इकाईयों का निर्माण सुनिश्चित होने की दशा में कम्पेन्सेट्री एफ0ए0आर0 के सापेक्ष निर्माण को स्थल पर शासनादेश के अनुसार कालान्तर में अनुमन्य किया जा सकेगा।
- शासनादेश संख्या-3267/8-1-16-80 विविध/10 दिनांक 24-10-2016 के प्रस्तर-2(IV)(आ0) के अनुसार ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के भवन निर्माण के सापेक्ष देय बैंक गारन्टी के स्थान पर विकासकर्ता द्वारा परफार्मेंस गारन्टी के रूप में योजना के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भूमि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक रखी जानी प्रस्तावित है जो ले आउट में 1400 वर्गमी0 (ए.बी.सी.डी के रूप में) लाल रंग से चिन्हांकित कर दी गयी है। बन्धक रखी गयी भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य करने की अनुमति होगी ताकि विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त विकास एवं निर्माण कार्य एकीकृत एवं समयबद्ध रूप से पूर्ण किये जाने सुनिश्चित हो सके, जिसके लिए बन्धक पत्र निष्पादन की कार्यवाही अलग से सुनिश्चित की जायेगी।
- अधिशाली अभियन्ता, निर्माण खण्ड-01 व उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि आवंटी द्वारा प्रश्नगत भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किशतों एवं अन्य मदों के सापेक्ष वांछित शुल्क का भुगतान अद्यावधिक किया जा रहा हो। यदि उपलब्ध समयावधि के उपरान्त निर्माण प्रारम्भ किया जाता है। तब निर्माण से पूर्व सम्पत्ति प्रबंध अधिकारी से समयवृद्धि प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
- संयुक्त निदेशक, उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ के पत्रांक 30/जे0डी0/फा0स0/लख0-17 (गाजि)/81 दिनांक 8-3-2017 के द्वारा प्रोविजनल अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्गत की गयी है, की शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात तथा उपयोग से पूर्व मुख्य अग्निशमन अधिकारी से पुनः अन्तिम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।
- भवन के निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त आवंटी 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 सक्षम स्तर से अनुमोदन के उपरान्त सम्बंधित खण्ड कार्यालय द्वारा तदनुसार निर्गत किया जायेगा।
- निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
- विकासकर्ता द्वारा स्थल (सार्वजनिक)/मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अम्बार/संचय करने की दशा में मानचित्र अवमुक्त होने की तिथि से देय मलवा शुल्क तथा उस पर 15 प्रतिशत वार्षिक व्याज (अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज) मांग पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह (30 दिन) के अन्दर परिषद खाते में एकमुश्त जमा करना होगा।
- शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे0 की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
- 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।
- 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।
- अधिशाली अभियन्ता निर्माण खण्ड-01, गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
- आवंटी द्वारा तददिनांक तक कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क के मद में कोई धनराशि जमा नहीं की गयी है जिसके फलस्वरूप आवास आयुक्त महोदय के अनुमोदन के कम में कय योग्य एफ0ए0आर0 का निर्माण भविष्य में गणना के अनुसार धनराशि जमा



सेवोत्तम प्रमाणित

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

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700



पत्र सं०- 996

/नि०प्रा०-48/2016-17/वा०नि०-5

दिनांक 13 -04-2017

किये जाने की दशा में ही अनुमन्य किया जायेगा। अतः कय योग्य एफ०ए०आर० के सापेक्ष निर्माण की अनुमति देय शुल्क की धनराशि परिषद खाते में जमा होने की पुष्टि के उपरान्त ही कालान्तर में प्रदान की जायेगी।

19. प्रश्नगत परियोजना के निर्माण विकास एवं अनुसंधान कार्यों को विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित किया जाये। जिसके सम्बंध में शासन द्वारा भविष्य में प्राप्त निर्देशों का अनुपालन करना होगा।
20. प्रस्तावित मानचित्र में व्यवसायिक दुकानों की आवश्यकता हेतु जनसंख्या के आधार पर 577.17 व०मी० का क्षेत्रफल समूह में नियोजित किया गया है जिसमें 16.90 व०मी० की दुकानों के प्राविधान को अनुमन्य क्षेत्रफल की सीमा तक अनुमोदित किया जा रहा है।
21. जल शुल्क के मद में जमा 25 प्रतिशत धनराशि के फलस्वरूप अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि जमा करने हेतु सशर्त अनुमति आवास आयुक्त महोदय द्वारा प्रदान की गयी है जिसके अनुसार अवशेष धनराशि चार त्रैमासिक किश्तों में एक वर्ष के अन्दर मय ब्याज सहित परिषद कोष में जमा की जानी है अन्यथा की स्थिति में परिषद नियमानुसार वसूली की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।
22. 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। शासनादेश के अनुसार रेनवाटर 'हार्वेस्टिंग' पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
23. विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत परियोजना के सापेक्ष वांछित क्षमता का एस०टी०पी०, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन एवं द्यूब वेल/रिजर्व वाटर टैंक सहित अन्य आवश्यक सुविधाओं का प्राविधान स्वीकृत मानचित्र के अनुसार अनिवार्य रूप से सुनिश्चित किया जाना होगा।
24. प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण के सापेक्ष भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, पर्यावरण व खनन विभाग से वांछित एन०ओ०सी० विलम्बतम 06 माह के अन्दर प्रस्तुत करनी आवश्यक है अन्यथा की स्थिति स्थल पर निर्माण रोका जा सकता है।
25. 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।
26. शासनादेश के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के सापेक्ष भवन निर्माण और अन्य सन्निर्माण कर्मकार (नियोजन का विनियमन और सेवा की शर्तों) अधिनियम-1996 की धारा-7 की उपधारा (3) के अन्तर्गत उप श्रम आयुक्त, गाजियाबाद द्वारा फर्म के सापेक्ष पंजीयन संख्या-डी०९०००२०३२/2016-17/भ०औ०आ० सन्नि०कर्म० दिनांक 29-03-2017 के माध्यम से पंजीयन प्रमाण पत्र निर्गत है। उक्तानुसार निर्माण कार्य के विरुद्ध देय उपकर श्रम आयुक्त कार्यालय में ससमय जमा कराते हुए क्रियान्वयन सुनिश्चित किया जाना है।

संलग्नक:-उपरोक्तानुसार।

1. स्वीकृत आर्कीटेक्चरल मानचित्रों का एक सैट (28 नग)
2. स्ट्रक्चरल मानचित्रों/कैलकुलेशन का एक सैट (01 सैट)

भवदीय,

(संजीव कश्यप)

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

दिनांक:

पू०सं०:-

/उक्त /

प्रतिलिपि:-निम्नलिखित को समिति के उक्त अनुमोदन/अंकित शर्तों के कम में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. संयुक्त निदेशक, उ०प्र० फायर सर्विसेज लखनऊ को उनके अनुमोदन/सत्यापित मानचित्र के कम में प्रपत्र-च सहित।
2. अधीक्षण अभियन्ता-सप्तम वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को समिति के निर्णय के अनुपालन में।
3. अधिशासी अभियन्ता, नि०खण्ड-01, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को उक्तानुसार 2.50 एफ०ए०आर० के अन्तर्गत निर्माण मानचित्र का 01 सैट इस आशये से संलग्न प्रेषित है कि उक्त इंगित शर्तों के अनुपालन स्थल पर सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।
4. उप आवास आयुक्त, भूमि अर्जन, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद 104, महात्मा गांधी मार्ग लखनऊ।
5. उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद गाजियाबाद को उनके द्वारा निर्गत अद्यावधिक भुगतान सम्बंधी प्रमाण पत्र के सन्दर्भ में।
6. उप श्रम आयुक्त-गाजियाबाद क्षेत्र, एच०टी०-11/66 लोहिया नगर लेबर आफिस, गाजियाबाद को द्वारा निर्गत पंजीयन प्रमाण पत्र दिनांक 29-3-2017 के सन्दर्भ में।

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी