



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



पत्र सं०- 580 / नि०प्रा० -22/2014-15/वा०नि०-5 / दिनांक- 23/3/2015

उ०प्रा० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1985 के अन्तर्गत

शमनोपरान्त स्वीकृति-पत्र

सेवा में,

✓ सचिव/अधीकृत हस्ताक्षरी,
अजपा परिषद सहकारी आवास समिति लि०,
77, नवयुग मार्केट, तृतीय तल,
गाजियाबाद।

विषय: आवास आयुक्त (म०) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति के निर्णय दिनांक 16-6-2012 एवं 18-3-2015 के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-11/जी०एच०-01, (अजपा परिषद सहकारी आवास समिति लि०) वसुन्धरा योजना, गाजियाबाद के अनुमोदित मानचित्र निर्गत करने के सम्बंध में।

महोदय,

परिषद की वसुन्धरा योजना गाजियाबाद के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-11/जी०एच०-01 में बेसिक एफ०ए०आर० को कय योग्य एफ०ए०आर० के रूप में अनुमन्य करते हुए मानचित्र स्वीकृति प्रदान करने सम्बंधी आपके आवेदन के क्रम में प्रकरण को पूर्व में आवास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय तकनीकी समिति की बैठक दिनांक 16-6-2012 में प्रस्तुत किया गया था, जिसके निर्णयानुसार मानचित्र को कतिपय शर्तों सहित अनुमोदित किया गया था। कार्यालय के द्वारा सूचित देय शुल्कों/अवशेष औपचारिकतायें पूर्ण न होने के कारण मानचित्र निर्गत नहीं हो सका।

आप द्वारा बिना उक्त स्वीकृत मानचित्र निर्गत कराये स्थल पर निर्माण कार्य करने सम्बंधी सूचना प्राप्त होने पर स्थल से आख्या हेतु अनुरोध किया गया, खण्ड की स्थल आख्या के अनुसार किये गये निर्माण को शमन उपविधि 2009 के अनुसार शमनित करते हुए, शमन शुल्क एवं ब्याज की गणना करते हुए अनुमोदित करने हेतु आवास आयुक्त की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 18-3-2015 को समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया था जिसमें यह निर्णय लिया गया:- "प्रकरण में मानचित्र स्वीकृति हेतु आवश्यक कय योग्य एफ०ए०आर० की धनराशि पर नियमानुसार ब्याज सहित परिषद में नियमानुसार जमा होने व शमन शुल्क की धनराशि परिषद खाते में जमा होने की दशा में, स्थल आख्या के अनुसार निर्माण स्वीकृति हेतु समिति की पूर्व में सम्पन्न बैठक दिनांक 16-6-2012 को प्राप्त अनुमोदन के अनुसार मानचित्र निर्गत किया जाये।"

उक्त के निर्णय के अनुपालन में कय योग्य एफ०ए०आर० हेतु संशोधित डिमाण्ड पत्र सं० 567/वा०नि०-5 दिनांक 20-3-2015 एवं अवशेष शुल्क हेतु पत्रांक 568/वा०नि०-5 दिनांक 20-3-2015 निर्गत किया गया जिसके क्रम में संशोधित बन्धक पत्र उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध, गाजियाबाद के पत्र सं० 3328/स०प्रा० गा०/दिनांक 21-3-2015 द्वारा निष्पादित करते हुए इस कार्यालय को उपलब्ध कराया है। साथ ही देय शुल्क ब्याज सहित जमा होने की पुष्टि उपरान्त एतद्वारा समिति के अनुमोदन के अनुसार निम्नांकित शर्तों के अधीन स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

1. कय योग्य बेसिक एफ०ए०आर० शुल्क के मद में देय प्रतिशत धनराशि जमा होने के उपरान्त दिनांक 18-3-2015 को अवशेष मय ब्याज कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क रू० 5,81,20,845/- मात्र बनती है जिसकी अदायगी हेतु सम्पत्ति प्रबंध, गाजियाबाद द्वारा निष्पादित बन्धक पत्र के अनुसार देय किश्तों का भुगतान किया जाना है।
2. अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि को किश्तों में जमा करने की अनुमन्यता सम्बंधी आपके प्रत्यावेदन पर अप आवास आयुक्त एवं सचिव महोदय द्वारा दिनांक 7-8-2014 चार छमाही किश्तें परिषद के नियम व शर्तों व अनुसार अनुमन्य की गयी हैं जिसका अनुपालन करना है।
3. उप आवास आयुक्त-सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा पत्र सं० 3328/स०प्रा० गा० दिनांक 21-3-2015 व माध्यम से निष्पादित संशोधित बन्धक पत्र के अनुसार निर्धारित समयावधि में कय योग्य एफ०ए०आर० व किश्तें जमा किये जाने की पुष्टि के उपरान्त तदनुसार इस कार्यालय द्वारा भविष्य में बन्धक तलक्षेत्र के साथ निर्माण की अनुमति प्रदान की जायेगी।

✓



4. परिषद द्वारा कय योग्य एफ0ए0आर0 के मद में देय धनराशि के सापेक्ष भूखण्ड के बन्धक रखे क्षेत्रफल/फ्लैट्स का विवरण मानचित्र सं0 डी0एस0-1 पर चस्था किया गया है जिसके अनुसार ही उक्त क्षेत्र का पंजीयन व इत्यादि की कार्यवाही की जानी है।
5. स्वीकृत मानचित्र की अवधि पाँच वर्ष की होगी। (दिनांक 25/3-2015 से 22/3-2020 तक)।
6. स्वीकृत मानचित्र में लाल रंग से अंकित संशोधनों/शर्तों सहित मान्य होगा।
7. भूखण्ड पर 1.498 एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति पूर्व स्वीकृति पत्रांक 32/नि0प्रा0-22/ 2011-12 दि0 9-1-2012 के कम में अनुवर्ती तलों पर तकनीकी समिति की बैठक दि0-16-6-2012 के अनुमोदन के कम में प्रस्तावित मानचित्र के अनुसार स्थल पर निर्माण ब्लाक-ए तथा ब्लाक-बी हेतु किया गया है।
8. वर्तमान में यह पुनरीक्षित स्वीकृति, मानचित्र में प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल 20282.96 वर्गमीटर (ब्लाक-ए एवं बी हेतु बेसमेंट+स्टिल्ट+14 तल) हेतु 16188.00 वर्गमी0 के भूखण्ड पर उच्च स्तरीय समिति के पूर्व अनुमोदन दिनांक 18-8-2012 के कम में निर्गत की जा रही है।
9. वर्तमान में गुप हाउसिंग भूखण्ड पर पूर्व स्वीकृत 134 नग सहित वर्तमान में प्रस्तावित 224 नग इस प्रकार (कुल 358 नग) फ्लैट्स के निर्माण हेतु उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदन के तहत वर्तमान में एतद्द्वारा स्वीकृति निर्गत की जा रही है।
10. बेसमेंट एवं स्टिल्ट फ्लोर में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नहीं किया गया है। अतः पार्किंग हेतु निर्धारित स्थान में निर्माण की सुनिश्चितता होने की दशा में अनुवर्ती तलों पर निर्माण किया जा सकेगा।
11. भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना अधिशासी अभियन्ता, निर्माण इकाई-1, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पूर्व देनी होगी। अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-1 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 भुगतान का समयानुसार अद्यतन 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।
12. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, गाजियाबाद के पत्रांक एफ0एस0-79/2011 दिनांक 20-07-2012 के द्वारा प्रदत्त प्राविजनल अनापत्ति प्रमाण पत्र की भांति का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात तथा उपयोग से पूर्व स्थानीय उपनिदेशक उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ/मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद से पुनः अन्तिम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।
13. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्टे ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
14. 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 निर्गत किया जायेगा।
15. मैसर्स अजपा परिषद सहकारी आवास समिति, लि0 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 व्याज) मांग पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह के अन्दर परिषद खाते में एकमुश्त जमा करेगा।
16. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टो की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
17. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
18. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनादेश सं0 670-9-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 चस्था की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
19. आवंटी द्वारा भारतीय विमानन पत्तन विभाग व हिण्डन एअरबेस 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। आवंटी के अनुरोध व प्रोजेक्ट हित में मानचित्र इस प्रतिबंध के साथ निर्गत किया जा रहा है कि भूखण्ड पर 30.00 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।

20. आ. 1 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।
21. आवंटी द्वारा प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसके सम्बंध में आवंटी 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 30.0 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।
22. 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 स्थायी मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा अपने स्तर से सुनिश्चित कराया जायेगा।
23. प्रश्नगत भूमि पर निर्माण के पश्चात् उपविधि 2008 परिशिष्ट-6 प्रपत्र-ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र (Completion Certificate) प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। जिसे सम्बंधित खण्ड से स्थलीय पुष्टि उपरान्त वास्तुकला नियोजन इकाई-पंचम के द्वारा आवास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति के समक्ष प्रस्तुतीकरण उपरान्त नियमानुसार अनुमोदन प्राप्त होने की दशा में तदनुसार सम्बंधित अधिशासी अभियन्ता द्वारा निर्गत किया जायेगा।
24. आवंटन की शर्तों का अनुपालन, क्रियान्वयन, निर्माण विकास एवं अनुरक्षण कार्यों में सुनिश्चित किया जायेगा। जिसके सम्बंध में शासन द्वारा भविष्य में प्राप्त निर्देशों का अनुपालन करना होगा।

सलग्नक: उपरोक्तानुसार।

1. आर्कीटेक्चरल मानचित्रों का 01 सेट-(8 नग)
2. स्ट्रक्चरल ड्राइंग्स का 01 सेट - (11 नग)।
3. स्ट्रक्चरल डिजाइन गणना का 01 सेट (- पृष्ठ)।

भवदीय,



(संजीव कश्यप)

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी
दिनांक: 23-3-2015

पृ० सं०:- 580 / उक्त /

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

1. अधीक्षण अभियन्ता-सप्तम वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा योजना गाजियाबाद को उक्त स्वीकृति मानचित्र के एक सेट सहित।
2. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-1, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को मानचित्रों के एक सेट सहित इस आशय से प्रेषित कि आवंटी को मलवा सामग्री की छूट दी गयी है, अतः यह सुनिश्चित करें कि आवंटी अपने ही भूखण्ड में निर्माण सामग्री एवं मलवा रखे व अंकित शर्तों का अनुपालन करें।
3. उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद।
4. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, गाजियाबाद फायर सर्विसेज बैशाली कार्यालय, गाजियाबाद को प्रपत्र-ब सहित।

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी