



सेवोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

कार्यालय वास्तुविद नियोजक

वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-पंचम्

नीलगिरी कॉम्प्लेक्स, द्वितीय तल, इंदिरा नगर,

लखनऊ-226016

मानक: पथप्रदर्शक:
Bureau of Indian Standards

SQMS

पत्र सं- 1896

/वा०नि०-5/8/कॉम-2, 3 व 4 /सि०वि०यो०/

दिनांक- 25.6.26

30प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत

क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित मानचित्र स्वीकृति पत्र

सेवा में,

श्री निकुन्ज जिन्दल, निदेशक
जिन्दलसन्स इन्फ्राटेक प्रा०लि०,श्री विजय कुमार शर्मा, निदेशक
मैसर्स ओवअर्थ प्रा०लि०

पता-08, सी०एस०सी० विज्ञान विहार, नई दिल्ली।

पता-2, एस०/एफ०, मानक विहार, दिल्ली 110092

विषय:- परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद में स्थित व्यवसायिक भूखण्ड संख्या- 8/कॉम-2, 3 व 4 पर
क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित मानचित्र की स्वीकृति के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक कृपया अवगत कराना है कि आपके आवेदन दिनांक-24.04.2026 के माध्यम से व्यवसायिक भूखण्ड संख्या- 8/कॉम-2,3 व 4 सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद के क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु किये गये आवेदन एवं अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड गाजियाबाद-2 के कार्यालय पत्रांक-954 दिनांक-30.04.2026 के माध्यम से उपलब्ध करायी आख्या / रिपोर्ट के आधार पर इस कार्यालय द्वारा आख्या तैयार कर क्रय योग्य एफ.ए.आर. समिति की बैठक दिनांक- 08.05.2026 में प्रस्तुत किया गया, जिस पर समिति द्वारा बेसिक एफ०ए०आर० 1.75 के अतिरिक्त 0.60 क्रय योग्य एफ.ए.आर. को दिये जाने की संस्तुति प्रदान की गयी।

उक्त के क्रम में आवंटी द्वारा अपनी व्यवसायिक भूखण्ड संख्या -8-कॉम/2, 4 एवं 3, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद का ऑनलाईन पोर्टल पर आवेदन संख्या -UPAVP/BP/25-26/0603 के माध्यम से क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित मानचित्र स्वीकृति हेतु अपलोड किया गया। जिसके नियमानुसार परीक्षणोपरान्त क्रय योग्य एफ०ए०आर० सहित मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रकरण उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक -08.05.2026 के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया, जिस पर समिति द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में ऑनलाईन आवेदन संख्या-UPAVP/BP/25-26/0603 के माध्यम से प्राप्त आवेदन के सापेक्ष निम्न शर्तों सहित मानचित्र स्वीकृति किया जाता है:-

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा।
2. यह मानचित्र स्वीकृति दिनांक-25.6.26 से 24.6.31 तक वैध है।
3. यह स्वीकृति 4000.88 वर्ग मी० क्षेत्रफल के भूखण्ड पर बेसिक एफ०ए०आर० 1.75 के अतिरिक्त .51 क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल निर्माण क्षेत्रफल 15006.0 वर्ग मी० हेतु प्रदान की जा रही है। जिसके अन्तर्गत 01 नग कॉमर्शियल ब्लॉक (3 बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल + मम्टी) हेतु स्वीकृति प्रदान की जाती है।
4. सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय गाजियाबाद के कार्यालय पत्रांक-5286 दिनांक-20.06.2026 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि कार्यालय द्वारा क्रय योग्य एफ.ए.आर. की कुल धनराशि रु० 2,99,15,070/- के सापेक्ष 25 प्रतिशत धनराशि रु० 74,78,768/- परिषद खातों में जमा किये जाने के उपरान्त अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि रु० 2,24,36,302/- का 08 त्रैमासिक किस्तों का निर्धारण करते हुए उसके सापेक्ष क्षेत्रफल 439.93 वर्ग मी० बन्धक पत्र फर्मों के साथ दिनांक 18.06.2026 को निष्पादित करते हुये कार्यालय के पत्र संख्या-5245 / स०प्र०-गाजि०/ दिनांक 18.06.2026 के द्वारा सब रजिस्ट्रार गाजियाबाद को बन्धक पत्र को पंजीकृत किये जाने हेतु अग्रसारित है। बन्धक भूमि को मानचित्र के साईट प्लान पर लाल रंग से ABCD के रूप चिन्हांकित किया गया है। तहसील

- / उपनिबन्धक कार्यालय द्वारा नियमानुसार बन्धक अनुबन्ध का पंजीकरण कराकर कार्यालय में उपलब्ध कराया जाना होगा।
5. आवंटी द्वारा बंधक भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य करने की अनुमति होगी ताकि विकासकर्ता द्वारा योजना का समस्त विकास एवं निर्माण कार्य एकीकृत एवं समयबद्ध रूप से पूर्ण करना सुनिश्चित हो सके। बंधक रखी गयी भूमि को क्रय योग्य एवं प्रीमियम क्रय योग्य एफ०ए०आर० के शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि के संदाय के पश्चात निर्मोचित कर दिया जायेगा।
 6. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पूर्व अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड गाजियाबाद-2, को निर्माण कार्य प्रारम्भ किये जाने की सूचना दिया जाना होगा।
 7. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, गाजियाबाद के UDI No- UPFS/2026/202607/GZB/GHAZIABAD/11041/CFO Dated 08.06.2026 द्वारा ऑनलाईन अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्गत है, जिसकी शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है।
 8. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा, जिसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
 9. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड / हैक्टे० की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
 10. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
 11. मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स 2025 के प्रस्तर-11 (संरचनात्मक सुरक्षा एवं गुणवत्ता नियंत्रण) एवं एन.बी.सी. में अंकित प्राविधानों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है, जिसका समस्त उत्तरदायित्व विकासकर्ता / आपका होगा।
 12. प्रश्नगत परियोजना के सापेक्ष खनन विभाग, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड एवं रेरा में पंजीकरण के उपरान्त पंजीयन संख्या से वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए 06 माह के अन्दर प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
 13. स्वीकृत मानचित्र के अनुसार या एफ.ए.आर. से सम्भावित वृद्धि के फलस्वरूप अनुवर्ती तलों सहित सम्पूर्ण भवनों के लिए विद्युत आपूर्ति के सम्बन्ध में उ०प्र० पॉवर कारपोरेशन से विद्युत की कुल आंकलित माँग (किलोवाट / मेगावाट) हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र 03 माह में प्रस्तुत किया जाना होगा।
 14. प्रश्नगत भूखण्ड/ फर्म के विरुद्ध उपश्रम आयुक्त / पंजीयन अधिकारी-उपकर, गाजियाबाद में वांछित धनराशि पंजीयन प्रमाण पत्र संख्या- D09030077 दिनांक-07-05-2026 के सापेक्ष जमा कराते हुए कमेन्समेन्ट सर्टिफिकेट से पूर्व रसीद इस कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना होगा। स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही स्थल पर निर्माण के सापेक्ष नियमतः उपकर जमा कराना होगा।
 15. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड गाजियाबाद-2 के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र में दर्शाया गये प्राविधानों के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
 16. प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण होने के पश्चात मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स 2025 के परिशिष्ट-7 के अनुसार अध्यासन एवं निर्धारित समयावधि से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
 17. मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स 2025 के प्रस्तर 13.2.3.1 के अनुसार रूफटॉप पर सोलर फोटो वोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना अनिवार्य रूप से की जायेगी।
 18. वैधता अवधि समाप्त होने के उपरान्त निर्माण जारी रखने की दशा में नियमानुसार परिषद से मानचित्र की वैधता अवधि / समयवृद्धि प्राप्त की जानी होगी अन्यथा की स्थिति में परिषद नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
 19. प्रश्नगत भूखण्ड पर शासनादेशों, परिषद आदेशों, मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स 2025, नेशनल बिल्डिंग कोड, ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता (ई.सी.बी.सी.) एवं अन्य सम्बंधित नीति विषयक निर्णयों का शत प्रतिशत पालन किया जाना अनिवार्य होगा।
 20. रेरा एवं अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 में अंकित समस्त नियम / शर्तों का अक्षरतः पालन करना होगा।



सेवोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

कार्यालय वास्तुविद नियोजक

वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-पंचम

नीलगिरी कॉम्पलेक्स, द्वितीय तल, इंदिरा नगर,

लखनऊ-226016

मानक: पथप्रदर्शक
Bureau of Indian Standards

SQMS

21. भूखण्ड/भूमि के सामने कोई बोर्ड आदि लगाकर कोई मार्ग अवरुद्ध नहीं किया जायेगा। यदि परिषद द्वारा किसी समय यह पाया गया कि भूमि में हो रहे विकास कार्य से क्षेत्र के निवासियों को कोई असामान्य कठिनाई हो रही है तब उसे रोकने / हटाने हेतु परिषद के निर्देशों का पालन किया जायेगा।
22. भविष्य में किसी भी मद में यदि कोई देयता बनती है, तो आवंटी / फर्म द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गमन से पूर्व देय होगी।
23. शासन एवं परिषद द्वारा समय-समय पर निर्गत आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा।

भवदीय,

23-06-26
(डॉ० बलकार सिंह)

आवास आयुक्त

पृ0सं0-

/ उक्त

/ दिनांक:

प्रतिलिपि:-निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:- (द्वारा मैसेज बोर्ड)

1. सचिव, उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक, प्राधिकरण, राज्य नियोजन संस्थान, नवीन भवन, काला कंकर रोड, ओल्ड हैदराबाद, लखनऊ-226007,
2. मुख्य वास्तुविद नियोजक, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद नीलगिरी कॉम्पलेक्स, इंदिरा नगर, लखनऊ।
3. उप आवास आयुक्त, मेरठ जोन मेरठ, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, शास्त्रीनगर मेरठ।
4. अधीक्षण अभियन्ता-गाजियाबाद वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा, गाजियाबाद।
5. मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, वैशाली, सेक्टर-01, निकट- मैक्स हास्पिटल, गाजियाबाद।
6. उप श्रमायुक्त, लेबरसेस कार्यालय, लोहियानगर, गाजियाबाद।
7. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड गाजियाबाद-02, सम्पत्ति प्रबन्धक, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, गाजियाबाद।
8. प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, 19/226, सत्यम, वसुन्धरा, गाजियाबाद।

आवास आयुक्त