



सेवात्मक प्रमाणित

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

भारतीय मानक ब्यूरो

IS 15700



पत्र सं०- 1351 / वा०नि०-5 / नि०प्रा. 27/2014-15

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत

दिनांक- 19/06/2015

स्वीकृति-पत्र (प्रथम चरण)

सेवा में,

डायरेक्टर, मैसर्स नन्दिनी बिल्डहोम कन्सोर्सियम प्रा०लि०, एवं
(श्री राम पाल जूरिया एवं मैसर्स धूत इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रोजेक्ट प्रा०लि०),
बी-15/01, ओखला इन्डस्ट्रियल एरिया फेस-2,
नई दिल्ली।

विषय: व्यवसायिक भूखंड संख्या-15/कॉम-02, वसुन्धरा योजना गाजियाबाद हेतु उच्च स्तरीय समिति द्वारा
अनुमोदित प्रथम चरण के मानचित्र निर्गत करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आपके व्यवसायिक भूखंड संख्या-15/कॉम-2, वसुन्धरा योजना गाजियाबाद के मानचित्र स्वीकृति आवेदन दिनांक-12-3-2015 के परीक्षणोपरान्त प्रकरण को उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 25-5-2015 में प्रस्तुत किया गया था। जिस पर आवास आयुक्त द्वारा दिनांक-02-6-2015 को कतिपय शर्तों सहित अनुमोदन प्रदान किया गया है। उल्लेखनीय है कि प्रकरण का भू-उपयोग परिवर्तन करने हेतु परिषद बैठक के मद सं०-231/5 पर निम्न निर्णय लिया गया है-

"प्रश्नगत प्रस्ताव के सम्बंध में परिषद की 228 वीं बोर्ड बैठक में प्रश्नगत सम्पत्तियों के भू-उपयोग परिवर्तन इस शर्त के साथ अनुमन्य किये गये थे कि दिनांक 31-12-14 तक समस्त धनराशि जमा कराकर पंजीयन करा लिये जायें। उक्त निर्णय के परिप्रेक्ष्य में आवंटियों द्वारा दिये गये प्रत्यावेदन में अवशेष धनराशि जमा करने के लिये अतिरिक्त समय की मांग की गयी है। प्रत्यावेदन में किये गये अनुरोध के क्रम में सम्यक विचारोपरान्त निम्नांकित शर्तों के साथ दिनांक-31-12-15 तक का समय प्रदान किया गया :-

1. उक्त व्यवसायिक भूखण्डों के मानचित्र जमा किये जाने की दशा में मूल आवंटन में देय एफ.ए.आर. तक ही मानचित्र (ग्रुप हाउसिंग) सर्शत निर्माण की अनुमति निर्गत की जाये।
2. मूल आवंटन के बेसिक एफ.ए.आर. के अतिरिक्त कय योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति पूर्ण भुगतान तथा एफ.ए.आर. शुल्क की धनराशि परिषद में जमा किये जाने की दशा में ही अनुवर्ती तलों पर निर्माण की अनुमति प्रदान की जाये।"

उक्त के क्रम में कय योग्य एफ०ए०आर० सहित मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी आपके प्रस्ताव को उच्च स्तरीय समिति के समक्ष दिनांक 25-5-2015 को प्रस्तुत किया गया जिसे समिति द्वारा कतिपय निम्न शर्तों सहित अनुमोदित किया गया है:-

"चूंकि प्रश्नगत भूखण्ड पूर्व में व्यवसायिक उपयोग के रूप में आवंटित था एवं तदनुसार 1.20 एफ.ए.आर. के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृत है परन्तु स्थल पर निर्माण कार्य प्रारम्भ न करके आवंटी के अनुरोध के क्रम में प्राविधानित प्रक्रिया के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग ग्रुप हाउसिंग में किया गया। मा० परिषद निदेशक मण्डल की 231 वीं बोर्ड बैठक दिनांक-9-12-2014 के मद संख्या-05 पर लिये गये निर्णय के अनुसार आवंटी को भूखण्ड/भू-उपयोग आदि में अद्यावधिक भुगतान हेतु 31, दिसम्बर 2015 तक का समय प्रदान किया गया है।

शासनादेश के अनुसार कय योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं की सुनिश्चितता/प्राविधान हेतु मानचित्र स्वीकृति पर भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन से पूर्व के मूल एफ.ए.आर. 1.20 तक निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृति हेतु संस्तुति की गयी है एवं 1.20 से 3.75 एफ.ए.आर. तक के कय योग्य एफ०ए०आर० के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का विस्तार एवं सुदृढीकरण हेतु प्रस्ताव तैयार कर कियान्वयन सम्बंधित अधीक्षण अभियन्ता, सप्तम वृत्त द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। उक्त हेतु सम्बंधित वृत्त द्वारा अवस्थापना/सर्विसेज सम्बंधी प्रस्ताव के अनुसार कियान्वयन किया जायेगा।"

कार्यवृत्त के अनुपालन में विभिन्न शुल्क/औपचारिकताओं हेतु निर्गत डिमाण्ड पत्र सं० 1174/नि०प्रा०-27 दिनांक 5-6-2015 के क्रम में आवंटी द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 15-6-2015 पर विचारोपरान्त आवास आयुक्त (म०) द्वारा नियमतः तीन चरणों में मानचित्र स्वीकृति की अनुमति प्रदान करते हुए चरणवार निर्माण मानचित्र निर्गत करने की अनुमति व 25 प्रतिशत सेल्टर फीस जमा कराते हुए अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि की दो वर्ष की चार छमाही किश्तें मय ब्याज निर्धारित कराने हेतु इसके सापेक्ष भूमि मार्गोज करते हुए तदपरान्त निम्नवत स्वीकृति प्रदान की गयी है :-



क-प्रथम चरण में दो बेसमेंट व उसके ऊपर स्टिल्ट का निर्माण मानचित्र निर्गत किया जाय एवं स्थल से स्वीकृत मानचित्र के अनुसार बेसमेंट एवं स्टिल्ट के निर्माण की पुष्टि के उपरान्त द्वितीय चरण में 1.20 एफ0ए0आर0 हेतु निर्माण मानचित्र निर्गत किया जाये। परिषद निर्णय के क्रम में माह दिसम्बर 2015 तक भूखण्ड के मद यथा-एफ0ए0आर0 शुल्क, सेल्टर फीस व भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के मद में देय धनराशि परिषद खाते में जमा होने की पुष्टि उपरान्त अनुवर्ती तलों पर निर्माण की अनुमति तृतीय चरण में तदनुसार प्रदान की जाय।

ख-प्रश्नगत भूखण्ड के मद में देय सेल्टर फीस सम्पूर्ण निर्माण पर लिया जाना प्रस्तावित है जिसके अनुसार 5,80,80,000/- के विरुद्ध वर्तमान में 25 प्रतिशत धनराशि रु0 1,45,20,000/-परिषद खाते में आर0टी0जी0एर किया गया है एवं अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि को मय ब्याज सहित दो वर्ष की चार समान छमाही किश्तों में करने हेतु अनुमोदन प्रदान करते हुए 75 प्रतिशत धनराशि के सापेक्ष प्रश्नगत भूखण्ड की भूमि को मार्टगेज किया जाय।

उपरोक्त के अनुपालन में उप आवास आयुक्त सम्पत्ति प्रबंध, गाजियाबाद द्वारा अवशेष 75 प्रतिशत सेल्टर फीस के सापेक्ष अपने पत्रांक 5962/स0प्र0गा0/दिनांक 19-6-2015 द्वारा दो वर्ष की चार समान किश्तें निर्धारित करते हुए इसके सापेक्ष भूमि क्षेत्रफल 792.00 वर्गमी0 पर बन्धक निर्माण क्षेत्रफल 5733.62 वर्गमी0 को मार्टगेज करते हुए अग्रिम कार्यावाही हेतु इस कार्यालय को सूचित किया गया है। बन्धक भूमि एवं क्षेत्रफल को सेल्टर फीस के अवशेष भुगतान के सापेक्ष देय धनराशि के अदायगी होने के उपरान्त अवशेष अनुपातिक रूप से भूमि को अवमुक्त किया जा सकेगा।

अतएव समिति/आवास आयुक्त (म0) के अनुमोदन के क्रम में प्रथम चरण के मानचित्र एतद्वारा निम्नांकित शर्तों के अन्तर्गत निर्गत किये जा रहे हैं :-

1. निर्माण परिषद द्वारा विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा।
2. तीनों चरणों सहित स्वीकृत मानचित्र की निर्माण अवधि 05 वर्ष की होगी। (दि0 19-6-2015 से 18-6-2020 तक)
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा।
4. वर्तमान में प्रथम चरण में यह स्वीकृति 1.20 एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल 21525.3 वर्गमी0 (डबल बेसमेंट+स्टिल्ट+06 तलों) में से 13802.07 वर्गमी0 निर्माण क्षेत्रफल (डबल बेसमेंट+स्टिल्ट फ्लोर) हेतु 6465.19 वर्गमी0 के भूखण्ड पर प्रदान की गयी है।
5. डबल 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 हेतु निर्माण की स्वीकृति केवल डबल बेसमेंट एवं उसके ऊपर स्टिल्ट फ्लोर के निर्माण की अनुमति प्रथम चरण में प्रदान की जा रही है।
6. प्रथम चरण में स्थल पर डबल बेसमेंट एवं उसके ऊपर स्टिल्ट फ्लोर का निर्माण, स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त (सम्बन्धित निर्माण खण्ड से पुष्टि के पश्चात) ही शेष अनुवर्ती तलों पर 1.20 एफ0ए0आर0 निर्माण (21525.33 वर्गमी0) हेतु स्वीकृति कालान्तर में सक्षम स्तर से प्रदान कर निर्गत की जा सकेगी।
7. प्रथम चरण में निर्माण के उपरान्त द्वितीय चरण के निर्माण के उपरान्त कय योग्य सहित 3.75 एफ0ए0आर0 हेतु समिति के निर्णयानुसार अवस्थापना सुविधाओं का विस्तार एवं सुदृढीकरण सम्बंधी प्रस्ताव का क्रियान्वयन सम्बंधित अधीक्षण अभियन्ता, सप्तम वृत्त द्वारा सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त ही तृतीय चरण के स्वीकृत मानचित्र निर्गत किये जायेगा।
8. प्रश्नगत भूखण्ड पर तीनों चरणों सहित 3.75 एफ0ए0आर0 के सापेक्ष कुल 320 इकाईयों निर्मित किये जाने हेतु अनुमति प्रदान की गयी है एवं शासनादेश सं0 3188/8-1-13-80 विविध/2010 दिनांक 05-12-2013 के अनुसार दुर्बल आय वर्ग व अल्प आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के सापेक्ष अवशेष 75 प्रतिशत सेल्टर फीस परिषद खाते में जमा होने के उपरान्त प्रश्नगत भूखण्ड पर कम्पेन्सेट्री एफ0ए0आर0 के सापेक्ष निर्माण की स्वीकृति अनुमन्य की जायेगी।
9. भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-16, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14. दिन पहले देनी होगी। सम्बन्धित निर्माण खण्ड-16 व सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि सम्बन्धित द्वारा प्रश्नगत भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किश्तों का भुगतान 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।
10. संयुक्त निदेशक, उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ के पत्रांक आर-139/जे0डी0/जे0बी0एल0 13/गा0बा0/167 दिनांक 21-4-2015 के माध्यम से निर्गत प्रोविजनल अनापत्ति प्रमाण पत्र की शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात तथा उपयोग से पूर्व उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ/मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद से पुनः अन्तिम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।
11. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।



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



पत्र सं०-

/वा०नि०-5/

दिनांक-

/2015

12. फर्म द्वारा शासनादेश के कम में मलवा शुल्क छूट हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। 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 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/हैक्टे० 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 शर्तें, एक मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चरपा की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
16. आवंटी द्वारा प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, पर्यावरण निदेशालय का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसे 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।
17. 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।
18. 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।
19. प्रश्नगत भूमि पर निर्माण के पश्चात् भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 परिशिष्ट-6 प्रपत्र-ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार सक्षम स्तर/उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त सम्बंधित अधिशासी अभियन्ता द्वारा तदनुसार निर्गत किया जायेगा।
20. साथ ही कय योग्य एफ०ए०आर० के सापेक्ष निर्माण की अनुमति, गणना के अनुसार तत्समय देय धनराशि पर ब्याज सहित भुगतान परिषद खाते में होने की पुष्टि के उपरान्त ही प्रदान की जा सकेगी।

सलंगनक: उपरोक्तानुसार।

① आर्किटेक्चरल मानचित्र 04 नग

(शीट संख्या SD-01 to SD-04)

② स्ट्रक्चरल मानचित्र-07 नग

③ स्ट्रक्चरल मणना। रिपोर्ट-01 नग।

भवदीय,

(संजीव कश्यप)

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

पृ०सं०- 1351/नि०प्रा०- /2014-15/वा०नि०-5/ तददिनांक: 19/06/2015

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

1. अधीक्षण अभियन्ता-सप्तम वृत्त, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को उक्त मानचित्र के एक सेट सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
2. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-16, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को प्रश्नगत भूखण्डों के सापेक्ष प्रथम चरण के अनुमोदित मानचित्रों का एक सेट सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही सहित आवंटी को मलवा सामग्री की छूट दी गयी है, अतः यह सुनिश्चित कर लें कि आवंटी अपने ही भूखण्ड में निर्माण सामग्री एवं मलवा रखेगा।
3. उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति गाजियाबाद को उनके पत्रांक 5962/स०प्र०गा०/दिनांक 19-6-2015 के क्रम में।
4. मुख्य अग्निशमन अधिकारी-वैशाली फायर सर्विसेज, गाजियाबाद उनके अनुमोदन के क्रम में प्रपत्र-च सहित।

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी