

IS/13700/2008



संयोजन प्रशासिका

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

वासुकी एवं नियोजन इकाई-पंचम

नीलगिरी कॉम्प्लेक्स, इन्दिरा नगर, लखनऊ-226016

प्राथमिक मानक चरण

IS/15710



पत्र सं- 928

/ नि० प्रा० - 09/2014-15/ पा० नि०-5 /

दिनांक- 14/5/2015

उपरोक्त आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1985 के अन्तर्गत

स्वीकृति-पत्र (प्रथम चरण)

सेवा में,

श्री. विजय गार्ग, डायरेक्टर,
मेसर्स फ्रेगरेन्स ड्रीम होम्स प्रा० लि०,
सी-148, द्वितीय तल सेक्टर-63,
नोयडा।

विषय: ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-03/जी०एच०-4, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद के सापेक्ष उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त प्रथम चरण में प्रस्तावित निर्माण की अनुमति प्रदान करने के सम्बंध में।

उपरोक्त विषयक ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-03/जी०एच०-4, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद के मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत आपके आवेदन के क्रम में प्रकरण को परीक्षणोपरान्त दिनांक 15.04.2015 को आवास आयुक्त (न०) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय तकनीकी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया था जिसे समिति द्वारा कतिपय शर्तों सहित अनुमोदित किया है। अतः समिति द्वारा लिये गये निर्णयों के अनुक्रम में आपके प्रत्यावेदन दिनांक 2-5-2015, प-6-5-2015 के अनुक्रम में विचार-विमर्श उपरान्त प्रकरण पर अपर आवास आयुक्त एवं सचिव (न०) द्वारा निम्नानुसार उल्लिखित बिन्दुओं के अन्तर्गत निर्माण मानचित्र चरणवार निर्गत की अनुमति प्रदान की गयी है :-

1. भूखण्ड सं-03/जी०एच०-04, सिद्धार्थ विहार (मेसर्स फ्रेगरेन्स ड्रीम होम्स प्रा० लि०) के सापेक्ष अनुमोदित मानचित्र को दो चरणों के स्थान पर तीन चरणों में निर्माण की स्वीकृति निर्गत की जाये। प्रथम चरण में बेसिक एफ०एच०आर० 2.50 के अन्तर्गत केवल बेसमेंट, स्टिल्ट एवं सर्विस फ्लोर के मानचित्र निर्गत किये जायें।
2. वर्तमान में मानचित्र स्वीकृति के सापेक्ष जमा धनराशि के क्रम में प्रथम चरण के निर्माण के उपरान्त द्वितीय चरण (2.50 एफ०एच०आर०) की अनुमति से पूर्व सक्षम स्तर से सर्वनों के निर्माण हेतु भूमि विन्हायकित कर्ता हुए ई०डब्ल्यूएच० एवं एल०आई०जी० श्रेणी के सर्वनों के निर्माण की स्वीकृति प्राप्त कर नियम: परिषद को उपलब्ध कराया जाना आवश्यक होगा।
3. तृतीय चरण में कय योग्य एफ०एच०आर० हेतु मानचित्र शासनदेश के अनुसार कय योग्य एफ०एच०आर० की दंड धनराशि परिषद खाते में नियमानुसार जमा होने के उपरान्त ही निर्गत की जावेगी।
4. आर्बटी मेसर्स फ्रेगरेन्स ड्रीम होम्स प्रा० लि० द्वारा जल शुल्क निर्धारण/भुगत करने हेतु आवास आयुक्त (न०) को प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 6-5-2015 के क्रम में विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण या० निदेशक मण्डल की 233वीं बैठक दिनांक 12-5-2015 के संव संख्या-34 पर प्रस्तुत किया गया जिसके अनुसार जल शुल्क निर्धारण के सम्बंध में गठित समिति निर्णय को आर्बटी को मानना आवश्यक होगा।
5. आपके प्रत्यावेदन एवं बोर्ड निर्णय के अन्तर्गत विचाराधीन कार्यवाही के दृष्टिगत इस शर्त सहित प्रथम चरण के निर्माण मानचित्र निर्गत करने की अनुमति प्रदान की गयी कि "जल शुल्क की अदायगी के सम्बंध में परिषद बोर्ड द्वारा गठित समिति के निर्णय का तदनुसार अनुपालन एवं क्रियान्वयन हेतु इस आशय का शपथ पत्र प्राप्त कर लिया जाय। उक्त निर्णय के न मानने की स्थिति में प्रश्नगत भूखण्ड हेतु प्रथम चरण के निर्माण हेतु निर्गत मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही सक्षम स्तर से ली जावेगी।

अपर आवास आयुक्त/सचिव (न०) द्वारा दिनांक 13-5-2015 को प्रदत्त उक्त अनुमति के उपरान्त कार्यालय के पत्रांक 919/ए पा० नि०-5 दिनांक 13-5-2015 से सूचित किया गया है, जिसके अनुपालन में आप द्वारा दिनांक 14-5-2015 को प्रस्तुत शपथ पत्र एवं उच्च स्तरीय समिति के निर्णयानुसार एतद्वारा कतिपय शर्तों के अधीन प्रथम चरण के निर्माण सम्बंधी मानचित्र निर्गत किये जाते हैं :-

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा।
2. तीनों चरणों सहित स्वीकृत मानचित्र की निर्माण अवधि 05 वर्ष की होगी। (दि० 14/5/2015 से 13/5/2020 तक)
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा।
4. वर्तमान में यह स्वीकृति प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल 97222.58 वर्गमी० (डबल बेसमेंट+स्टिल्ट+26 तल, मगदी) में से 31874.12 वर्ग मीटर निर्माण क्षेत्रफल (डबल बेसमेंट+स्टिल्ट फ्लोर) हेतु 16001.51 वर्गमी० के भूखण्ड पर प्रदान की गयी है।

बड़ा 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 स्वयं मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त (सम्बंधित खण्ड से पृष्ठ के परचारे) ही शेष अनुमति तलों पर निर्माण (65348.46) वर्गमी० हेतु स्वीकृति कालान्तर में सक्षम स्तर से प्रदान की जा सकेगी।
7. प्रथम चरण में निर्माण के उपरान्त द्वितीय चरण (250 एफ०ए०आर०) की अनुमति से मूल सक्षम स्तर से ई०डब्ल्यू०एस्० व एल०आई०जी० भवनों के निर्माण हेतु भूमि विभाजित करने हुए ई०डब्ल्यू०एस्० एवं एल०आई०जी० भवनों के निर्माण की स्वीकृति मानचित्र प्राप्त कर इस कार्यालय को उपलब्ध कराया जाना होगा, तभी द्वितीय चरण के निर्माण हेतु मानचित्र निर्गत किये जाने पर विचार किया जा सकेगा।
8. प्रसंगगत भूखण्ड पर कुल 768 इकाईयों निर्मित किये जाने हेतु अनुमति प्रदान की गयी है जिसके सापेक्ष निर्गत शासनादेश सं० 3188/8-1-13-80 विविध/2010 दिनांक 05-12-2013 को संशुद्धाचार्य एवं विकास कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 76 इकाईयों से अल्प आग्र मांग है। कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 76 इकाईयों के निर्माण हेतु कुल तल क्षेत्रफल 4500.00 वर्गमी० का निर्माण अनुमन्य किया गया है जिसके सापेक्ष ही निर्माण सुनिश्चित होने की दशा में कम्प्लेन्सरी एफ०ए०आर० प्रसंगगत भूखण्ड पर कालान्तर में अनुमन्य किये जाने का निर्णय लिया गया है।
9. भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-27 उ०प्र० आवास एवं विकास परिसर, गाजियाबाद को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पहले देनी होगी। अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-27 व उ० आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण कार्य की दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि सम्बंधित द्वारा प्रसंगगत भूमि के सापेक्ष परिसर को देय किसिम का अनुमान समयानुसार अद्यतन किया जा रहा हो। यदि उपलब्ध समयावधि के उपरान्त निर्माण प्रारम्भ किया जाता है तो निर्माण से पूर्व सम्पत्ति प्रबंध अधिकारी से समयवृद्धि प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
10. संयुक्त निदेशक, उ०प्र० फायर सर्विसेज लाइनर को पत्रांक आर-20/जे०डी०/लाइनर/114 दिनांक 23-3-2015 के माध्यम से निर्गत प्रोविजनल अनुमति प्रमाण पत्र की शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के प्रस्ताव तथा उपयोग से पूर्व उ०प्र० फायर सर्विसेज लाइनर/मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद से पुनः अन्तिम अनुमति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।
11. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि इससे उपलब्ध के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
12. आवंटी द्वारा सलंगन प्रारूप पर पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जायेगा जिसके साथ अनुज्ञापित तकनीकी च्यवित का प्रमाण पत्र भी सलंगन करना होगा। निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य संचालन सही पाये जाने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
13. फर्म द्वारा शासनादेश के फर्म में मलवा शुल्क छूट हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। स्थल (सर्वेक्षणिक)/मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अन्वय/संचय करने की दशा में मानचित्र अनुमति होने की तिथि से देय मलवा शुल्क तथा उस पर 15 प्रतिशत वार्षिक व्याज (अर्द्धवार्षिक यद्वृद्धि व्याज) लागू पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह के अन्दर परिसर खाते में एकमुश्त जमा करेगा।
14. शासनादेश के अनुसार फर्म से कम 50 पेड़/हैक्टे० की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
15. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वैस्टिंग पद्धति का आविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
16. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनादेश सं० 570-9-आ-12001(भूकम्परोधी)/2001/(आ०आई०) दिनांक 3.2.2001 एवं सं० 3751/9-आ०-भूकम्परोधी/2001/(आ०आई०) दिनांक 20.7.2001 के अन्तर्गत शर्तों एवं मानचित्र के पृष्ठ भाग पर धरणा की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
17. आवंटी द्वारा प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड पर्यावरण निदेशालय का अनुमति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसे सम्बंधित विभाग से प्राप्त कर नियमानुसार 08 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।
18. 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।



पत्र सं०-

/नि०प्रा० - 09/2014-15/वा०नि०-5 /

दिनांक-

2015

18. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-27, गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
20. शासनादेश सं० 3188/आठ-1-13-80 दिविघ/ 2010 दिनांक 05 दिसम्बर 2013 में दी गयी व्यवस्था अनुसार 4.0 हेक्टेयर के कम क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में ई०डब्ल्यू०एस० व एल०आई०जी० भवनों का निर्माण यथासम्भव उसी स्थल पर अथवा 10 लाख एवं अधिक जनसंख्या वाले नगरों में योजना स्थल के 05 किलोमीटर के अर्द्धव्यास व अन्य नगरों में 02 किलोमीटर की अर्द्धव्यास के अन्दर किया जा सकेगा। अतः आवंटी द्वारा नियमानुसार स्थल पर वर्तमान में 2.50 एफ०ए०आर० के सापेक्ष समानुपातिक दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग भवनों का निर्माण सुनिश्चित किया जायेगा जिसके अनुपात में ही कम्पेनसेट्री एफ०ए०आर० क्षेत्रफल हेतु अनुमति प्रदान की जा सकेगी। उल्लेखनीय है कि ई०डब्ल्यू०एस० व एल०आई०जी० भवनों के आवंटन आदि की प्रक्रिया शासनादेश/परिषद नियमों के अनुकूल सम्पन्न होगी।
21. 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 सूक्ष्म स्तर/उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त सम्बंधित अधिशासी अभियन्ता द्वारा तदनुसार निर्गत किया जायेगा।
22. भविष्य में ई०डब्ल्यू०एस० व एल०आई०जी० भवनों के सापेक्ष सेक्टर फीस जमा करने का दिकल्प चुने जाने की स्थिति में वर्तमान में स्वीकृत मानचित्र निर्गत की तिथि से तत्समय तक की अवधि पर 15 प्रतिशत ब्याज सहित सेक्टर फीस का भुगतान किया जाना होगा।
23. 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 कालान्तर में प्रदान की जा सकेगी।

सलगनक: उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

(संजीव कश्यप)

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

पृ० सं०- 928 /नि०प्रा०-09/2014-15/वा०नि०-5/ तददिनांक: 14/5/2015
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-27, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को मानचित्रों का एक सेट सहित कि 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 प्रबंध गाजियाबाद।
4. मुख्य अग्निशमन अधिकारी-देशाली फायर सर्विसेज गाजियाबाद उनके अनुमोदन के कम में प्रपत्र-ब सहित।

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी