IS 15700-2018

सेवोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

कार्यालय वास्तुविद नियोजक

वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-पंचम्

नीलगिरी कॉम्पलेक्स, द्वीतीय तल, इंदिरा नगर,

लखनऊ-226016

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700

मानक: पथप्रदर्शक: Bureau of Indian Standards SQMS

पत्र सं-. 961 /वा0नि-5(ऑफलाईन/134/पार्ट-VI दिनांक- 28-04-2022

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत
भाग-3 (पॉकेट-2 में भवन निर्माण हेतु स्वीकृति)

सेवा में,

सचिव, श्री रामाकृष्णा सहकारी आवास समिति लि0
पता-67, नवयुग मार्केट, द्वीतीय तल,
गाजियाबाद।

विषयः **परिषद की लोनी रोड (भूमि विकास एवं गृहस्थान योजना) अजन्तापुरम योजना, गाजियाबाद में समाविष्ट श्री रामाकृष्णा सहकारी आवास समिति लि0 के भवन मानचित्र स्वीकृति के सम्बंध में।**

महोदय,

उपरोक्त विषयक आपके द्वारा प्रस्तुत ऑफलाईन आवेदन दिनांक-31.12.2021 का सन्दर्भ ग्रहण करें, जिसके माध्यम से परिषद की लोनी रोड (भूमि विकास एवं गृहस्थान योजना) अजन्तापुरम योजना, गाजियाबाद में समाविष्ट श्री रामाकृष्णा सहकारी आवास समिति लि0 की समायोजित भूमि का तलपट मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया। प्रकरण को दिनांक-04.03.2022 को आवास आयुक्त (म0) की अध्यक्षता में हुई उच्च स्तरीय समिति की बैठक में उ0प्र0 शासन/भारत सरकार द्वारा अनुमोदन उपरान्त, सी0एस0एम0सी0 की 56वीं बैठक दिनांक- 09.12.2021 के कार्यवृत्त सहित अनुसचिव, शहरी विकास मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा अपने पत्र संख्या-एन-1101/49/2021-एच.एम.ए.-।।। दिनांक-09.12.2021 के अनुमोदन के क्रम में तलपट मानचित्र सहित भवन मानचित्र समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। जिसके सम्बंध में समिति की संस्तुति के क्रम में आवास आयुक्त(म0) द्वारा निम्न अनुमोदन प्रदान किया है:-

"सर्वसम्मति से सम्यक विचारोपरान्त 'श्री रामाकृष्णा सहकारी आवास समिति लि0, गाजियाबाद के प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तुत ले-आउट एवं भवन मानचित्र स्वीकृति योग्य पाये गये तथा निर्णय लिया गया कि प्रकरण में वांछित औपचारिकतायें पूर्ण होने के पश्चात ही स्वीकृत मानचित्र निर्गत किये जायें।

.....योजना के कुल एफ.ए.आर. के सापेक्ष अधिकतम अनुमन्य व्यवसायिक एफ.ए.आर. 10 प्रतिशत योजना के सभी पॉकेटों को सामूहिक रूप से एक मानते हुये अनुमोदित किया गया है, जिसे पॉकेट-1 व पॉकेट-2 में प्रस्तावित किया गया है। सम्पूर्ण योजना का भू-उपयोग आवासीय है। अतः व्यवसायिक उपयोग में लायी जाने वाली भूमि का भू-उपयोग भी आवासीय ही होगा।"

उक्त निर्णय के अनुक्रम में पत्रावली पर प्रदत्त अनुमोदन के क्रम में पॉकेट -2 का निर्माण मानचित्र निम्नांकित शर्तों के अधीन स्वीकृति निर्गत है:-

1. यह स्वीकृति के प्रथम चरण- भाग-1 के तलपट मानचित्र के अनुसार अनुमोदनोपरान्त निर्माण मानचित्र हेतु प्रदान की जा रही है। योजना में श्री रामाकृष्णा सहकारी आवास समिति लि0 की भूमि, तीन भागों (क्षेत्रफल 60255.83 वर्ग मी0) में विभक्त है, जिसका विवरण निम्न है:-

क्रमांक	भाग	क्षेत्रफल (वर्गमी0)	पहुँच मार्ग	प्रस्ताव
1	पॉकेट -1	38955.87	34.0 मी0	व्यवसायिक व वन बेडरूम यूनिट ब्लॉक प्लॉटेड आवासीय
2	पॉकेट -2	7652.18	24.0 मी0	ई.डब्लू.एस. व वन बेडरूम यूनिट ,व्यवसा सहित प्राईमरी / नर्सरी / आंगनबाडी
3	पॉकेट -3	13647.78	24.0 मी0	प्लॉटेड आवासीय + व्यवसायिक
	कुल क्षेत्रफल	60255.83		

क्रमशः-2

शासनादेश संख्या-21/2020/531/8-1-20-106विविध /2018 दिनांक-18.03.2020 के अनुसार प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत तीनों पॉकेटों को एक मानते हुये अनुमन्य 2.50 एफ.ए.आर. सहित 1.0 टी.डी.आर. की स्वीकृति प्रदान की गई है। परियोजना के अन्तर्गत समस्त सुविधायें का प्रविधान / निर्माण एवं विकास कार्य स्वीकृति एफ.ए.आर. के अन्तर्गत ही अनुमन्य है। अतः प्रथम चरण में भाग-3 पॉकेट-2 में भवन मानचित्र के अनुमोदनोपरान्त निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृति प्रदान की जा रही है।

भाग	विवरण	एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्गमी0)	टिप्पणी
पॉकेट -2	ई.डब्लू.एस. (603 नग)	21526.44	शासनादेश दिनांक- 18 मार्च 2020 के प्रस्तर- 7.9 के अनुसार निर्माण कार्य 30 माह में पूर्ण करते हुये शर्तो का अनुपालन किया जाना होगा।
	वन बेडरूम यूनिट (147 नग)	5311.20	
	व्यवसायिक	150.00	
	नर्सरी, प्राईमरी स्कूल, आंगनबाड़ी,	2014.77	
	कुल योग	29002.41 (0.481 एफ.ए.आर.)	

वर्तमान में भाग-3 (पॉकेट-2 में भवन निर्माण हेतु स्वीकृति) अन्तर्गत कुल निर्माण क्षेत्रफल 35310.51 वर्ग मी0 अनुमोदित है।

2. स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि पाँच वर्ष दिनांक-28-4-2022.........से 27-4-2027.........तक होगी।
3. यह मानचित्र स्वीकृति प्रस्तावित निर्माण क्षेत्रफल 35310.51 वर्ग मी0(नॉन एफ.ए.आर. सहित) में से वर्तमान में 4915.50 वर्ग मी0 हेतु पॉकेट-2 के कुल भूमि क्षेत्रफल 7652.18 वर्ग मी0 पर प्रदान की गई है, जिसके व्यवसायिक व वन यूनिट ब्लॉक में बेसमेंट व स्टिल्ट/भूतल निर्माण सम्मिलित हैं।
4. स्थल पर बेसमेंट व स्टिल्ट/भूतल के निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त सम्बन्धित खण्ड से निर्माण की पुष्टि के पश्चात ही शेष अनुवर्ती तलों पर निर्माण क्षेत्रफल 30395.01 वर्ग मी0 हेतु स्वीकृति कालान्तर में सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त करते हुए तदानुसार निर्गत की जायेगी।
5. अनुमोदित प्रश्नगत पॉकेट-2 भूखण्ड का भू-उपयोग सदैव आवासीय रहेगा, चाहे उस पर किसी भी प्रकृति का उपयोग किया जा रहा हो। प्रस्तावित ले-आउट के अनुसार निर्माण एवं विकास कार्य विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही किया जाना होगा।
6. प्रधानमंत्री आवास योजना की नीति के प्रस्तर 7.9 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा योजना का क्रियान्वयन रियल स्टेट रेगुलेटरी अथारिटी में पंजीकरण की तिथि से प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा तथा ई.डब्लू.एस. श्रेणी के भवनों का निर्माण चार तलों से अधिक प्रस्तावित है अतः निर्माण कार्य अधिकतम 30 माह में पूर्ण करना होगा। निर्धारित अवधि में उक्त कार्य पूर्ण न करने पर विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. में उल्लिखित ई.डब्लू.एस. योजना की लागत की 0.1 प्रतिशत प्रतिदिन (अधिकतम 60 दिन की अवधि तक) की दर से पेनाल्टी शासकीय अभिकरण को देय होगी। 60 दिन की अवधि के पश्चात प्रस्तर 4.7 एवं प्रस्तर 4.8 के प्राविधानानुसार यथास्थिति, बैंक गारन्टी तथा बन्धक रखी गयी भूमि के जब्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी। योजना के अवशेष विकास एवं निर्माण कार्य प्रभावी नियमों की व्यवस्थानुसार पूर्ण करके पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।
7. प्रधानमंत्री आवास योजना की नीति के प्रस्तर 4.7 के अनुसार ई.डब्लू.एस. इकाईयों के निर्माण हेतु परफार्मेन्स गारण्टी के रूप में 15 प्रतिशत भूमि परिषद के पक्ष में बंधक रखी जायेगी जो ले-आउट में साईट प्लान पर 9038.38 वर्ग मी0 (*ABCDEFF1GHIJKL*) के रूप में लाल रंग से पॉकेट-1 के मानचित्र में चिन्हांकित की गई है। विकासकार्य प्रारम्भ करने से पूर्व बन्धक पत्र निष्पादन की कार्यवाही सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय से कराते हुये इस कार्यालय को अवगत कराना होगा।

8. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-गाजियाबाद-03 को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पूर्व सूचना देनी होगी। खण्ड व सम्पत्ति प्रबन्ध, गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि सम्बन्धित द्वारा प्रश्नगत भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किश्तों का समयानुसार अद्यतन किया जा रहा हो। यदि उपलब्ध समयावधि के उपरान्त निर्माण प्रारम्भ किया जाता है तो निर्माण से पूर्व सम्पत्ति प्रबन्ध से नियमानुसार समय वृद्धि प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना होगा। अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-गाजियाबाद-03 के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृति मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।

9. अग्निशमन विभाग से पत्रांक-**UPFS/2022/47638/GZB/GHAZIABAD/3319/JD** दिनांक-06.04.2022 द्वारा औपबन्धिक (प्रोविजनल) अनापत्ति प्रमाण-पत्र निर्गत किया गया है, जिसकी शर्तो का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात व उपयोग से पूर्व मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, गाजियाबाद से अंतिम अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।

10. भूखण्ड/भूमि के सामने कोई बोर्ड आदि लगाकर कोई मार्ग अवरूद्ध नहीं किया जायेगा।

11. 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।

12. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र/ले-आउट का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।

13. शासनादेश के अनुसार स्थल पर रोपित/प्रस्तावित वृक्षों के रख रखाव व उनके जीवित रहने हेतु व्यवस्था आवंटी द्वारा सुनिश्चित करना अनिवार्य है।शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे0 की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।

14. स्वीकृत ले-आउट के अनुसार समस्त आंतरिक विकास कार्य आवंटी द्वारा स्वंय किये जायेंगें तथा प्रत्येक भूखण्ड पर निर्माण से पूर्व मानचित्र परिषद द्वारा नियमानुसार स्वीकृत कराया जाना आवश्यक होगा।उक्त मानचित्रों पर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 यथासंशोधित 2018 के समस्त प्राविधान लागू होंगे।

15. परिषद के पक्ष में यदि मानचित्र निर्गत करने के उपरान्त भी किसी प्रकार के शुल्क की देयता बनती है तो आवंटी द्वारा देय होगी।

16. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

17. शासनादेश संख्या-1132/आठ-1-18-106विविध/2018 दिनांक-12 जुलाई 2018 व संशोधित शासनादेश संख्या-21/ 2020/ 531/आठ-1-20-106विविध/2018 दिनांक-18 मार्च 2020 के अधीन शर्तो का अनुपालन किया जाना होगा।

18. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनदेश संख्या-570-9-आ-2001(भूकम्परोधी /2001/(आ0बा0) दिनांक-03.02.2001 एवं सं0-3751/9-आ-भूकम्परोधी/2001/(आ0ब0) दिनांक-20.07.2001 के अन्तर्गत शर्तो का अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।

19. शासनादेश के अनुसार भूखण्ड पर निर्माण के सापेक्ष स्थल पर कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व खनन एवं प्रदूषण नियंत्रण प्रदूषण विभाग द्वारा निर्गत अनापत्ति प्रमाण-पत्र मानचित्र स्वीकृति की तिथि से 06 माह के अन्तराल में कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना होगा।

20. मानचित्र का परीक्षण नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार स्ट्रक्चरल प्रविधानों के अन्तर्गत करते हुए अनुज्ञा निर्गत की जा रही है तथा अग्निशमन तथा सुरक्षा सम्बंधी अन्य समस्त प्राविधानों को स्थानीय मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा अपने स्तर से सुनिश्चित कराया जायेगा।

21. प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण होने के पश्चात एवं भवन के उपयोग से पूर्व भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 यथा संशोधित 2018 के परिशिष्ट-6 प्रपत्र-ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णता प्रमाण-पत्र नियमानुसार सम्बंधित खण्ड के माध्यम से प्राप्त सत्यापन के उपरान्त उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरन्त सम्बंधित वास्तुविद नियोजक द्वारा निर्गत किया जायेगा।

22. स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप रेरा एक्ट के अन्तर्गत परियोजना का पंजीकरण कराकर तीन माह के भीतर कार्यालय को प्रस्तुत किया जाना होगा अन्यथा नियमानुसार मानचित्र निरस्त करने का कार्यवाही की जायेगी।

23. शासनादेश के अनुसार सोलर पैसिव पद्ति को अनिवार्य रूप से लागू करना होगा।

24. समय-समय पर शासन द्वारा निर्गत शासनादेश एवं परिषद कार्यालय आदेश मान्य होंगे।

25. प्रश्नगत भूखण्ड पर शासनादेशों/परिषद आदेशों, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं अन्य सम्बंधित नीतिविषयक निर्णयों का शत् प्रतिशत पालन किया जाना अनिवार्य होगा।

26. प्रश्नगत भूखण्ड/फर्म के विरूद्ध उपश्रम आयुक्त/पंजीयन अधिकारी- उपकर, गाजियाबाद द्वारा वांछित धनराशि जमा कराते हुए पंजीयन प्रमाण-पत्र अपने पत्रांक-D09007514 दिनांक 05.04.2022 द्वारा निर्गत है के अनुसार स्थल पर निर्माण के सापेक्ष नियमतः उपकर जमा कराया जाना होगा।

27. शेष शर्तो का अनुपालन तलपट मानचित्र स्वीकृति पत्र संख्या- 943/मु0वा0नि0 दिनांक-25.04.2022 एवं तलपट मानचित्र के विपरीत पृष्ठ पर चस्पा अतिरिक्त शर्तो के अनुरूप नियमानुसार लागू होंगी।

उपरोक्त शर्तो का अनुपालन न किये जाने की दशा में नियमानुसार मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी।

संलग्नकः- 1 स्वीकृत मानचित्रों का एक सेट - (12 नग)

2 स्ट्रक्चरल ड्राइंग / एनालिसिस का एक सेट

28/4

(अरविन्द देव)

वास्तुविद नियोजक

पृ0सं0- / उक्त / दिनांकः

प्रतिलिपिः-निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. अधीक्षण अभियन्ता-गाजियाबाद वृत्त, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, गाजियाबाद।
2. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-गाजियाबाद-03, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, गाजियाबाद।
3. सम्पत्ति प्रबन्धक, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, गाजियाबाद।
4. मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, वैशाली, सेक्टर-01, निकट- मैक्स हास्पिटल, गाजियाबाद ।
5. उप श्रमायुक्त, लेबरसेस कार्यालय, लोहियानगर, गाजियाबाद।

वास्तुविद नियोजक