



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



संख्या-

/APD/U-5/नि0प्रा0-63/108-II/41

दिनांक- /07/2020

कार्यालय आदेश

मा0 परिषद निदेशक मण्डल की 237/25वीं बैठक दिनांक 03-08-2016 के माध्यम से सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद स्थित एकजाई बल्कसेल भूखण्डों के सापेक्ष किशतों की देयता तिथि जीरो पीरियड मानते हुए 02 वर्ष आगे शिफ्ट (रि-शिड्युलिंग) करने सम्बंधी प्रस्ताव पर परिषद निर्णय के अनुपालन में सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद के कार्यालय आदेश संख्या-14176/स0प्र0गा0/दिनांक 10-08-2016 के कम में मैसर्स प्रतीक रियलटर्स इण्डिया प्रा0लि0, आवंटी एकजाई बल्कसेल भूखण्ड संख्या-4/बी.एस.-1 व 4/बी.एस.-5, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद द्वारा स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि को भी 02 वर्ष शिफ्ट किये जाने हेतु प्रस्तुत प्रत्यावेदन पर मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 से प्राप्त अभिमत पत्रांक-3186/व0वा0आ0वि0प0/2019-20 दिनांक 18-03-2020 एवं अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को पूरा करने व होम बायर्स को राहत पहुँचाने विषयक नीति निर्धारण सम्बंधी औद्योगिक विकास अनुभाग-4, उ0प्र0 शासन के शासनादेश संख्या-304/77-4-19/142एन./08 दिनांक 05-12-2019, जिसे परिषद बोर्ड की 249/62वीं बैठक दिनांक 10-02-2020 में अंगीकृत किया गया है, के आलोक में ऐसे विकासकर्ता जो फ्लैट बायर्स के हितों को संरक्षित करने के उद्देश्य से जून, 2021 तक परियोजना पूर्ण करने का लिखित आश्वासन देते हैं, उन्हें कोविड-19 के दृष्टिगत समयवृद्धि हेतु आवेदन की तिथि को दिनांक 25-03-2019 से दिनांक 30-09-2020 तक अनुमन्य किये जाने हेतु परिषद की 250/18वीं बैठक दिनांक 29-06-2020 में लिये गये निर्णय के अनुक्रम में प्रस्तुत प्रकरण में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 द्वारा प्रेषित अभिमत एवं परिषद कार्यालय आदेश संख्या-85/पी0एस0एच0सी0/दिनांक 7-8-2028 को संस्तुति मानते हुए आवास आयुक्त (म0) द्वारा आवंटी के पूर्व स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि को निम्नांकित शर्तों के अधीन 02 वर्ष बढ़ाये जाने की अनुमति प्रदान की गयी है :-

1. परिषद की 251वीं बैठक में उपरोक्त प्रस्ताव में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 की राय के साथ ले जाने की जिम्मेदारी वास्तुविद नियोजक, मुख्य वास्तुविद नियोजक की होगी।
2. बोर्ड में प्रस्तुत प्रस्ताव पर जो निर्णय होगा, वह विकासकर्ता मैसर्स प्रतीक रियलटर्स इण्डिया प्रा0लि0 पर बाध्य होगा।

उपरोक्त अनुमोदन के कम में एकजाई बल्कसेल भूखण्ड संख्या-4/बी.एस.-1 व 4/बी.एस.-5, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के सापेक्ष पूर्व में शमनोपरान्त स्वीकृत मानचित्र संख्या-748/नि0प्रा0-24/ 2017 दिनांक 24-03-2017 की वैधता अवधि को एतद्वारा दिनांक 27-08-2021 तक (02 वर्ष हेतु) बढ़ाया जाता है।

उक्त आदेश तत्काल से लागू होगा।

(अरविन्द देव)

वास्तुविद नियोजक

पृ0सं0:-1683 /उक्त /

दिनांक: 31/07/2020

प्रतिलिपि:-निम्नांकित को मैसर्स बोर्ड के माध्यम से सूचनार्थ/आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. निजी सचिव, आवास आयुक्त (म0) उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद लखनऊ।
2. मुख्य वास्तुविद नियोजक उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
3. संयुक्त आवास आयुक्त-मेरठ जोन, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, शास्त्री नगर मेरठ।
4. अधीक्षण अभियन्ता-सप्तम वृत्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद।
5. अधिशासी अभियन्ता-निर्माण खण्ड-16, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद।
6. सम्पत्ति प्रबंधक, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद।
7. डायरेक्टर, मैसर्स प्रतीक रियलटर्स इण्डिया प्रा0लि0, प्रतीक प्रो-मैनेज, ए-42, सेक्टर-67, नोयडा, उ0प्र0 को उनके प्रत्यावेदन के सन्दर्भ में।

वास्तुविद नियोजक

प्रेषक,

दीपक कुमार,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|---|
| 1. आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश। | 2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| 3. अध्यक्ष/जिलाधिकारी,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास
प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश। | 4. नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 01 जुलाई
जून, 2020

विषय : आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र, विकास प्राधिकरण के क्षेत्रान्तर्गत जारी निर्माण/विकास कार्य तथा भवन मानचित्रों से सम्बन्धित स्वीकृतियों/अनापत्ति प्रमाण-पत्र (जो रेरा से आच्छादित नहीं हैं) की समयावधि को कोविड-19 के फलस्वरूप लागू किये गये लॉक-डाउन के कारण बढ़ाये जाने के संबंध में।

महोदय,

आप अवगत हैं कि लॉकडाउन काल में नोवेल कोरोना वाइरस (कोविड-19) के कारण निर्माण क्रियाओं में गतिरोध उत्पन्न होने के कारण रियल एस्टेट सेक्टर को अनेक कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है। इस सम्बन्ध में क्रेडाई, उ.प्र. द्वारा निर्माण/विकास कार्य एवं भवन मानचित्रों से सम्बन्धित स्वीकृतियों एवं अनापत्ति पत्रों की समय वृद्धि किए जाने का अनुरोध किया गया है।

2- क्रेडाई, उ.प्र. द्वारा किये गए अनुरोध पर शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियंत्रणाधीन अभिकरणों द्वारा जारी निर्माण/विकास कार्य एवं भवन मानचित्रों से सम्बन्धित स्वीकृतियों एवं अनापत्ति पत्रों की समय वृद्धि केन्द्र सरकार द्वारा रेरा से आच्छादित स्वीकृतियों की समय वृद्धि हेतु जारी गाइड लाईन के अनुसार ही बढ़ाया जाना युक्तिसंगत एवं तर्कसंगत होगा। इस सम्बन्ध में केन्द्र सरकार द्वारा रेरा से आच्छादित प्रकरणों के सम्बन्ध में निम्नवत् व्यवस्था दी गयी है :-

- Treat COVID 19 as an event of "Force Majeure" under RERA.
- Extend the registration and completion date suo-moto by 6 months for all registered projects expiring on or after 25th March 2020 without individual applications.
- Regulatory Authorities may extend this for another period of up to 3 months, if needed.
- Issue fresh 'Project Registration Certificates' automatically with revised timelines.

- Extend timelines for various statutory compliances under RERA concurrently.

3- तदनुसार आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरणों/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों, द्वारा जारी निर्माण/विकास कार्य एवं भवन मानचित्रों से सम्बन्धित स्वीकृतियों एवं अनापत्ति पत्रों, जो रेरा से आच्छादित नहीं है तथा जिनकी स्वीकृति अवधि दिनांक 25 मार्च, 2020 अथवा उसके बाद समाप्त हो रही है, को 06 माह की समय वृद्धि बिना किसी आवेदन के स्वतः प्रदान की जाए। इसे आवश्यकतानुसार अभिकरण स्तर से पुनः 03 माह और बढ़ाया जा सकता है। उपरोक्त समयवृद्धि हेतु कोई अतिरिक्त मानचित्र अथवा अन्य शुल्क देय नहीं होंगे।

4- उक्त संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि अपने अभिकरणों से सम्बन्धित निर्माण/विकास कार्य एवं भवन मानचित्रों विषयक स्वीकृतियों एवं अनापत्ति पत्रों से संबंधी प्रकरणों पर उपरोक्तानुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,



(दीपक कुमार)

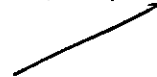
प्रमुख सचिव।

पत्रांक एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित का सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- 1- अपर मुख्य सचिव, औद्योगिक एवं अवस्थापना विकास विभाग, उ0 प्र0 शासन।
- 2- मण्डलायुक्त/अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण।
- 3- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
- 4- निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वेबसाइट पर अपलोड करते हुए समस्त सम्बन्धित को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
- 5- सचिव, उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, उ0प्र0, लखनऊ।
- 6- समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
- 7- गार्ड फाइल।

आज्ञा से,



(मनीष चन्द्र श्रीवास्तव)

अनु सचिव।



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



पत्र सं०- 748 / नि०प्रा० -24/2017 / वा०नि०-5 /

दिनांक- 24/3/2017

उ०प्रा० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत

स्वीकृति-पत्र (शमनोपरान्त)

सेवा में,

श्री राजेश कुमार अग्रवाल (अधिकृत हस्ताक्षरी),
मैसर्स प्रतीक रियलटर्स इण्डिया प्रा०लि०,
पंजीकृत कार्यालय- ए-42, सेक्टर-67,
नोएडा, उ०प्रा०।

विषय: बल्कसेल भूखंड संख्या-4/बी०एस०-01, एवं 04/बी०एस-05, (एकजाई भूखण्ड) सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद के शमनोपरान्त अनुमोदित मानचित्र करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा उक्त बल्कसेल भूखंड संख्या-4/बी०एस०-1, व 4/बी०एस-5, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद में शमन सहित पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है, जिसका स्थल सत्यापन अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-16 के पत्रांक 539/एम-20/70 दिनांक 08-03-2017 द्वारा करते हुए अग्रेतर कार्यवाही हेतु इस कार्यालय में प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत आवेदन एवं सत्यापित मानचित्रों को परीक्षणोपरान्त दिनांक 10-03-2017 को आवास आयुक्त (म०) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय तकनीकी समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था जिसे समिति द्वारा कतिपय शर्तों सहित अनुमोदित किया है। उक्त के क्रम में वांछित शुल्क एवं अन्य औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु मांग पत्र संख्या-715/वा०नि०-5 दिनांक 22-3-2017 निर्गत है। जिसके सापेक्ष आप द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 22-3-2017 पर विचार विमर्श उपरान्त आवास आयुक्त (म०) द्वारा निम्न शर्तों के अधीन अनुमोदित मानचित्र निर्गत किये जाने की अनुमति प्रदान की गयी है:-

1. प्रकरण में मानचित्र स्वीकृति हेतु गठित समिति के अनुमोदन दिनांक 10-3-2017 के अनुपालन में 2.50 एफ०ए०आर० के शमन सहित निर्माण की अनुमति इस शर्त सहित निर्गत की जाय कि अनुवर्ती तलों पर कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क की देय धनराशि परिषद कोष में जमा कराने के उपरान्त ही निर्माण की अनुमति सक्षम स्तर से प्राप्त करने के उपरान्त ही स्थल पर कार्य तदनुसार प्रारम्भ करेंगे तथा वर्तमान में 3.75 एफ०ए०आर० तक के मानचित्रों में 2.50 एफ०ए०आर० से अधिक के निर्माण को लाल रंग से निर्माण चिह्नित करते हुए मानचित्र निर्गत किये जाये।
2. शासनादेश के अनुसार ई०डब्ल्यू०एस० व एल०आई०जी० भवनों का निर्माण सुनिश्चित किये जाने की दशा में ही इसके सापेक्ष कम्पनसेट्री एफ०ए०आर० मानचित्र के अनुसार निर्माण किया जायेगा।
3. जल शुल्क के सम्बंध में समुचित निर्णय न होने के फलस्वरूप उपरोक्तानुसार आवंटी के प्रत्यावेदन के क्रम में जल शुल्क की धनराशि मय ब्याज जमा करने हेतु भविष्य में प्रकरण में जल शुल्क की धनराशि के सम्बंध में परिषद निर्णयानुसार अन्यथा की स्थिति में जल शुल्क की धनराशि मय ब्याज आवंटी से वसूली सुनिश्चित की जाय।

उक्त के अनुपालन में एतद्वारा निम्न शर्तों के अधीन शमनोपरान्त मानचित्र निर्गत किया जाता है:-

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा। वर्तमान में स्थल पर क्रियान्वयन तकनीकी समिति की बैठक दिनांक-10-3-2017 के अनुमोदन के क्रम में स्थल पर निर्माण किया जाएगा।
2. स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि 05 वर्ष की होगी। (दिनांक 28/8/14 से 27/8/2019 तक)।
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा।
4. यह स्वीकृति प्रस्तावित पर कुल शमनित क्षेत्रफल 182692.09 वर्गमी० सहित 2.50 एफ०ए०आर० 435215.27 वर्गमी० निर्माण क्षेत्रफल के निमित्त 154916.51 वर्ग मीटर के भूखण्ड पर प्रदान की गयी है। भूखण्ड पर कय योग्य एफ०ए०आर०, कम्पनसेट्री एफ०ए०आर०, सर्विसेज एण्ड फ़ैसिलिटी एरिया सहित कुल 1129444.17 वर्गमी० क्षेत्रफल में 7140 नग फ्लेट्स व ई०डब्ल्यू०एस० व एल०आई०जी० के 1428 नग अनुमन्य है।

(Handwritten signature)

14. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
15. भवन के निर्माण के उपरान्त 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।
16. मैसर्स प्रतीक रियलटर्स इण्डिया प्रा०लि० द्वारा स्थल (सार्वजनिक)/मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अम्बार/संचय करने की दशा में प्रथम 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।
17. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे० की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
18. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
19. 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।
20. मानचित्र का परीक्षण नेशनल बिल्डिंग कोड के वास्तुविदीय 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।
21. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-16, गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत शमन मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
22. प्रश्नगत भूमि पर निर्माण के पश्चात् भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 परिशिष्ट-6 प्रपत्र-अ एवं ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।
23. आवंटी द्वारा तददिनांक तक कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क के मद में कोई धनराशि परिषद खाते में जमा नहीं की गयी है इस सम्बंध में आवंटी के प्रत्यावेदन पर अपर आवास आयुक्त एवं सचिव महोदय के अनुमोदन दिनांक 23-03-2017 के अनुसार कय योग्य एफ०ए०आर० का निर्माण भविष्य में गणना के अनुसार धनराशि जमा किये जाने की दशा में ही अनुमन्य होगा। कय योग्य एफ०ए०आर० के सापेक्ष निर्माण की अनुमति, गणना के अनुसार देय धनराशि के भुगतान की परिषद खाते में होने की पुष्टि के उपरान्त ही कालान्तर में प्रदान की जा सकेगी।
24. बल्कसेल नीलामी पुस्तिका में अंकित शर्तों का अनुपालन, क्रियान्वयन, निर्माण विकास एवं अनुरक्षण कार्यों को विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित किया जाये। जिसके सम्बंध में शासन द्वारा भविष्य में प्राप्त निर्देशों का अनुपालन करना होगा।
25. प्रस्तावित मानचित्र में व्यवसायिक दुकानों की आवश्यकता हेतु जनसंख्या के आधार पर 5712.03 व०मी० का क्षेत्रफल समूह में नियोजित किया गया है जिसमें 15.00 व०मी० की दुकानों के प्राविधान को अनुमन्य क्षेत्रफल की सीमा तक अनुमोदित किया जा रहा है।
26. मानचित्र स्वीकृति के प्रस्ताव में जनसंख्या के आधार पर दो नग पुलिस चौकी की आवश्यकता है। व्यवहारिकता/आवश्यकता के दृष्टिगत दोनों पुलिस चौकी के निर्माण को एक भूखण्ड पर नियोजित/निर्मित किया जायेगा जिसके लिए पृथक रूप से सक्षम स्तर से अनुमति कालान्तर में प्रदान की जायेगी।
27. जल शुल्क के सम्बंध में समुचित निर्णय न होने के फलस्वरूप उपरोक्तानुसार आवंटी के प्रत्यावेदन के क्रम में जल शुल्क की धनराशि मय ब्याज जमा करने हेतु भविष्य में प्रकरण में जल शुल्क की धनराशि के सम्बंध में परिषद निर्णयानुसार अन्यथा की स्थिति में जल शुल्क की धनराशि मय ब्याज आवंटी से वसूली सुनिश्चित की जाय।
28. उपविधि-2008 (यथा संशोधित-2016) के प्रस्तर 3.11.9 के अनुसार रूफटॉप पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटॉप एरिया पर विकासकर्ता द्वारा अनिवार्य रूप से की जायेगी।
29. विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत परियोजना के सापेक्ष वांछित क्षमता का एस०टी०पी०, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन एवं अन्य आवश्यक सुविधाओं का प्राविधान स्वीकृत मानचित्र के अनुसार अनिवार्य रूप से सुनिश्चित किया जाना होगा।
30. प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता/सम्बंधित आवंटी को शासनादेशों, परिषद आदेशों, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं अन्य सम्बंधित नीतिगत निर्णयों का शत प्रतिशत पालन किया जाना होगा।

5. ले आउट में कय योग्य एफ0ए0आर0 के निर्माण (क्षेत्रफल-217608.00 वर्गमी0) की अनुमति कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की देय धनराशि परिषद कोष में जमा कराने के उपरान्त ही निर्माण की अनुमति सक्षम स्तर से प्राप्त करने के उपरान्त ही स्थल पर निर्माण कार्य तदनुसार प्रारम्भ करेंगे। ले आउट में कय योग्य एफ0ए0आर0 के निर्माण को लाल रंग से अंकित किया गया है। जिसका विवरण निम्नानुसार है:-

टावर का नाम	टावर संख्या	क्षेत्रफल	फ्लेटों की संख्या
GRAND BEGONIA			
Tower B2	S+26	20115.00	208
Tower B3	S+26	13872.497	208
Tower B4	S+28	14935.125	224
Tower B5	S+26	12779.219	104
Tower B6	S+29	14258.754	116
Tower B7	S+26	16542.072	208
GRAND ZINNIA			
Tower Z1	S+26	14788.294	156
Tower Z2	S+28	21129.788	224
Tower Z3	S+26	19710.228	208
Tower Z4	S+26	12475.775	156
Tower Z5	S+28	13430.751	168
Tower Z6	S+26	16542.072	208
Tower Z7	S/C+26	12779.219	104
Tower Z8	S/C+29	14248.754	116
		217608	

6. स्थल पर डबल बेसमेंट एवं उसके ऊपर शमन सहित 2.50 एफ0ए0आर0 तक अनुवर्ती तलों का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त (सम्बन्धित खण्ड से पुष्टि के पश्चात) ही शेष अनुवर्ती तलों पर कय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष नियमानुसार शुल्क जमा कराने के उपरान्त निर्माण क्षेत्रफल 217608.00 वर्गमी0 हेतु स्वीकृति कालान्तर में सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त किये जाने के पश्चात ही तदनुसार दी जायेगी।
7. डबल बेसमेंट एवं स्टिल्ट फ्लोर में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नहीं किया गया है।
8. वर्तमान में प्रश्नगत एकजार्ड भूखण्ड पर 3.75 एफ0ए0आर0 की अनुमति के सापेक्ष 7140 नग इकाईयों की अनुमति प्रदान की गयी है, जिसके सापेक्ष निर्गत शासनादेश सं0 3188/ 8-1-13-80 विविध/2010 दिनांक 05-12-2013 के अनुसार दुर्बल आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 714 इकाईयों व अल्प आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 714 नग इकाईयों के निर्माण सुनिश्चित होने की दशा में कम्पेन्सेट्री एफ0ए0आर0 के सापेक्ष निर्माण को स्थल पर अनुमन्य किया जा सकेगा।
9. शासनादेश संख्या-3267/8-1-16-80 विविध/10 दिनांक 24-10-2016 के प्रस्तर-2 (iv) (आ0) के अनुसार ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के भवन निर्माण के सापेक्ष देय बैंक गारन्टी के स्थान पर विकासकर्ता द्वारा परफार्मेंस गारन्टी के रूप में योजना के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भूमि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक रखी जानी प्रस्तावित है जो ले आउट में 15491.651 वर्गमी0 चिन्हांकित कर दी गयी है। बन्धक रखी गयी भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य करने की अनुमति होगी ताकि विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त विकास एवं निर्माण कार्य एकीकृत एवं समयबद्ध रूप से पूर्ण किया जाना सुनिश्चित हो सके, जिसके लिए बन्धक पत्र निष्पादन की कार्यवाही अलग से सुनिश्चित की जायेगी।
10. शासनादेश के अनुसार ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण सुनिश्चित किये जाने की दशा में ही इसके सापेक्ष कम्पेन्सेट्री एफ0ए0आर0 मानचित्र के अनुसार निर्माण किया जायेगा।
11. एकजार्ड भूखण्ड पर अनुमन्य अन्य सामुदायिक सुविधाओं हेतु मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही कालान्तर में पृथक से किया जाना प्रस्तावित है जिसके लिए आवंटी को अलग से आवेदन करना होगा।
12. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-16 व उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि सम्बन्धित द्वारा प्रश्नगत भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किशतों का भुगतान समयानुसार अद्यतन किया जा रहा हो। यदि उपलब्ध समयवधि के उपरान्त निर्माण प्रारम्भ किया जाता है। तब निर्माण से पूर्व सम्पत्ति प्रबंध अधिकारी से समयवृद्धि प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
13. संयुक्त निदेशक, उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ के पत्रांक संख्या-77/जे0डी0/फा0स0-16 (गा0)/421 दिनांक 17-11-2016 के द्वारा प्रदत्त संशोधित प्रोविजनल अनापत्ति प्रमाण पत्र की शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात तथा उपयोग से पूर्व मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद से पुनः अन्तिम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।

ch



सेवात्मक प्रमाणित

4.

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

भारतीय मानक ब्यूरो



IS 15700



पत्र सं०- 748 / नि०प्रा० 24/2017/वा०नि०-5 /

दिनांक- 24/3/2017

31. आप द्वारा बेसमेन्ट में प्रस्तावित मैकेनाइज्ड पार्किंग प्रस्तावित किये जाने के कारण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथा संशोधित 2016) के प्रस्तर 3.9.2 (I) के अनुसार मैकेनाइज्ड पार्किंग व्यवस्था पूर्ण रूप से निर्मित एवं चालू कर दिये जाने के पश्चात ही पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम स्तर से अनुमोदन के उपरान्त तदनुसार जारी किया जायेगा।
32. विकासकर्ता द्वारा ई०डब्ल्यू०एस० एवं एल०आई०जी० भवनों के आवंटन के सम्बंध में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 के शासनादेश संख्या-01/2418/आठ-1-14-80 विविध/10 दिनांक 26 अगस्त 2014 एवं शासनादेश संख्या-04/2015/176/आठ-1-15-80 विविध/2010 दिनांक 20, जनवरी 2015 तथा शासनादेश संख्या-3267/आठ-1-16-80 विविध/10 दिनांक 24, अक्टूबर 2016 सहित संशोधित आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाना होगा।
33. शासनादेश के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के सापेक्ष उपकर के सम्बंध में श्रम आयुक्त, कार्यालय गाजियाबाद में फर्म के सापेक्ष पंजीयन सं० डी०९०००३३८/2014-15/भ०औ०अ०सन्नि०कर्म० दिनांक 24-2-2015 के माध्यम से पंजीकरण प्रमाण पत्र निर्गत है। उक्तानुसार निर्माण कार्य के विरुद्ध देय उपकर श्रम आयुक्त कार्यालय में "उ०प्र० भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण बोर्ड के पक्ष में" ससमय निर्माण के अनुसार जमा कराने के उपरान्त ही स्थल पर निर्माण कार्य कराया जाना होगा, जिसका क्रियान्वयन तदनुसार सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।
34. परिषद द्वारा पूर्व स्वीकृत पत्रांक-1789/नि०प्रा०-2/2014-15/वा०नि०-5 दिनांक 19-8-2014 व पत्रांक 1875/नि०प्रा०-2/2014-15/वा०नि०-5 दिनांक 28-8-2014 द्वारा स्वीकृत/निर्गत मानचित्र, स्वीकृति पत्र सहित मूलरूप में दिनांक 23-3-2017 को कार्यालय में वापस कर दिया गया है जिसके फलस्वरूप एतद्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र/स्वीकृत पत्र को निरस्त समझा जायेगा।

सलंगनक:-उपरोक्तानुसार।

- 1.स्वीकृत आर्कीटेक्चरल मानचित्रों का एक सैट (130 नग)
- 2.स्ट्रक्चरल ड्राइंग्स/कैलकुलेशन का एक सैट।

भवदीय,

(संजीव कश्यप)

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

पृ०सं०:-

/उक्त /

दिनांक:

प्रतिलिपि:-निम्नलिखित को उपरोक्त अनुमोदन/अंकित शर्तों के क्रम में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. संयुक्त निदेशक, उ०प्र० फायर सर्विसेज लखनऊ को उनके अनुमोदन/सत्यापित मानचित्र के क्रम में प्रपत्र-च सहित।
2. अधीक्षण अभियन्ता-सप्तम वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को उक्त मानचित्र के एक सेट सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
3. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-16, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को मानचित्रों के एक सेट सहित इस आशय से प्रेषित कि पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन हेतु प्रारूप-ब की एक प्रति सलंगन है 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।
4. उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद गाजियाबाद को उक्त शर्तों के संदर्भ में सूचनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु।
5. उप आवास आयुक्त, भूमि अर्जन, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद 104, महात्मा गांधी मार्ग लखनऊ।
6. उप श्रम आयुक्त-गाजियाबाद क्षेत्र, एच०टी०-11/66 लोहिया नगर लेबर आफिस, गाजियाबाद को द्वारा निर्गत पंजीयन प्रमाण पत्र के संदर्भ में।

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी