IS 15700:2005

सेवोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

वास्तुकला एवं नियोजन इकाई–पंचम
नीलगिरी काम्पलेक्स,इन्दिरा नगर,
लखनऊ–226016

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700
मानकः पथप्रदर्शकः Bureau of Indian Standards SQMS

पत्र सं0– 981 /नि0प्रा0 41/2016–17/वा0नि0–5 दिनांक 12 –04–2017

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत

सेवा में, **स्वीकृति–पत्र (प्रथम चरण)**

मैसर्स सेम्स रियल इस्टेट प्रा0लि0 द्वारा
डायरेक्टर मैसर्स एपेक्स हाईट्स प्रा0लि0,
एस–672,स्कूल ब्लाक,शकरपुर,दिल्ली।

विषयः **बल्कसेल भूखण्ड सख्या–4/बी0एस0–2/3,सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद में उच्च स्तरीय समिति द्वारा अनुमोदित 3.75 एफ0ए0आर0 के अर्न्तगत निर्माण हेतु स्वीकृत मानचित्र निर्गत करने के सम्बंध में।**

महोदय,

उपरोक्त विषयक अवगत कराना है कि बल्कसेल भूखण्ड सख्या–4/बी0एस0–2, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद का सब डिवीजन ले आउट मानचित्र कार्यालय के पत्रांक–2148/बल्कसेल/वा0नि0–5 दिनांक 21–8–2015 आवास आयुक्त महोदय के अनुमोदन के उपरान्त शर्तो के अधीन निर्गत किया गया है। उक्त ले आउट के भाग 4/बी0एस0–2/3 में मानचित्र स्वीकृति हेतु **मैसर्स एपेक्स हाईट्स प्रा0लि0** के द्वारा परिषद से हुए लीज एग्रीमेन्ट दिनांक 21–12–2016 के आधार पर भूखण्ड का कब्जा निर्माण खण्ड–प्रथम के पत्रांक–75/पी0आर0पी0/40/06 दिनांक 13–1–2017 द्वारा प्राप्त किया गया है। जिसके आधार पर बल्कसेल भूखण्ड सख्या–4/बी0एस0–2/3, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रकरण परीक्षणोपरान्त उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 10–3–2017 में प्रस्तुत किया गया था जिसे समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त कतिपय शर्तों सहित स्वीकृति हेतु अनुमोदन प्रदान किया गया है।

समिति के निर्णय के क्रम में मांग पत्र दिनांक 17–3–2017 के माध्यम से देय शुल्क एवं अन्य औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु सूचित किया गया था जिसके क्रम में आप द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क के मद में 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराते हुए 75 प्रतिशत की किश्तें सहित जल शुल्क के सम्बंध में सशर्त अनुमति हेतु प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया गया है जिसपर विचार विमर्श के उपरान्त आवास आयुक्त (म0) द्वारा दिनांक 7–4–2017 को निम्न शर्तों के अधीन निर्माण मानचित्र निर्गत किये जाने की अनुमति प्रदान की गयी हैः–

अ–प्रकरण में मानचित्र स्वीकृति हेतु गठित समिति के अनुमोदन दिनांक 10–3–2017 के अनुपालन में वर्तमान में 3.75 एफ0ए0आर0 तक के मानचित्र इस शर्त सहित निर्गत किये जायें कि आवंटी द्वारा अवशेष 75 प्रतिशत क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की धनराशि को 04 छमाही किश्तों में परिषद में जमा कराया जायेगा जिसके लिए बन्धक पत्र निष्पादित करते हुए अद्यावधिक किश्तों का भुगतान तद्नुसार किया जाना होगा।

ब–शासनादेश के अनुसार ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण सुनिश्चित किये जाने की दशा में ही इसके सापेक्ष कम्पनसेट्री एफ0ए0आर0 मानचित्र के अनुसार निर्माण किया जायेगा।

स–जल शुल्क की अदायगी के सन्दर्भ में परिषद बोर्ड द्वारा अन्यथा निर्णय लिये जाने की स्थिति में आवंटी द्वारा जल शुल्क परिषद नियमानुसार मय ब्याज एकमुश्त परिषद कोष में जमा कराया जायेगा अन्यथा की स्थिति में उक्त धनराशि की वसूली हेतु परिषद द्वारा आवश्यक अग्रिम कार्यवाही की जायेगी, इस आशय का शपथ प्रति आवंटी से प्राप्त कर लिया जाय।

समिति/आवास आयुक्त (म0) के उक्त अनुमोदन के क्रम में एतद्द्वारा निम्न शर्तों के अधीन स्थल पर निर्माण करने हेतु स्वीकृत मानचित्र निर्गत किया जाता हैः–

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा। वर्तमान में स्थल पर निर्माण/. क्रियान्वयन तकनीकी समिति की बैठक दिनांक–10–3–2017 के अनुमोदन के क्रम में किया जाएगा।
2. स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि 05 वर्ष की होगी। (दिनांक 12-04 –2017 से 11-04 –2022 तक)।
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा।
4. वर्तमान में यह स्वीकृति प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल 191959.69 व0मी0 (डबल बेसमेंन्ट+भूतल+33 तल व क्रय योग्य एफ0ए0आर0, कम्पनसेट्री एफ0ए0आर0,ग्रीन बिल्डिंग एफ0ए0आर0,सर्विसेज एण्ड फैसिलिटी एरिया व नान एफ0ए0आर0 एरिया सहित) 26000 वर्ग0मी0 के भूखण्ड पर प्रदान की गयी है। डबल बेसमेंन्ट में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नही किया गया है।
5. प्रश्नगत भूखण्ड पर आवास आयुक्त के अनुमोदन के क्रम में 75 प्रतिशत अवशेष क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की 04 छमाही किश्तें निर्धारित किये जाने के क्रम में उप आवास आयुक्त गाजियाबाद द्वारा बन्धक पत्र सं0–3741/ दिनांक 11–4–2017 को निष्पादित किया गया है जिसके अनुसार परिषद कोष में अद्यावधिक किश्तों का भुगतान करेंगे। ले–आउट/मानचित्र में अवशेष क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की धनराशि के सापेक्ष बन्धक क्षेत्रफल को लाल रंग (EFGH) से अंकित किया गया है। जिसे क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की धनराशि जमा किये जाने पर समानुपातिक रूप से बन्धक क्षेत्र अवमुक्त किया जा सकेगा।

6. वर्तमान में प्रश्नगत भूखण्ड पर 3.75 एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत 02 बेसमेन्ट+भूतल+33 तलों के निर्माण की अनुमति के सहित कुल 1172 नग इकाईयों के निर्माण की स्वीकृति प्रदान की गयी है, जिसके साथ ही 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 118 इकाईयॉ व अल्प आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 118 नग इकाईयों के निर्माण सुनिश्चित होने की दशा में कम्पेन्सेट्री एफ0ए0आर0 के सापेक्ष निर्माण को स्थल पर शासनादेश के अनुसार अनुमन्य किया जा सकेगा।

7. 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 परफार्मेन्स गारण्टी के रूप में योजना के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भूमि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक रखी गयी है जो ले आउट में 2600 व0मी0 (ABCD के रूप में) लाल रंग से 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।

8. शासनादेश के अनुसार ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण सुनिश्चित किये जाने की दशा में ही इसके सापेक्ष कम्पनसेट्री एफ0ए0आर0 मानचित्र के अनुसार निर्माण किया जायेगा।

9. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–01 व उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि आवंटी द्वारा प्रश्नगत भूमि/क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष देय किश्तों का अद्यावधिक भुगतान परिषद कोष में किया जा रहा हो। यदि उपलब्ध समयावधि के उपरान्त निर्माण प्रारम्भ किया जाता है, तब निर्माण से पूर्व सम्पत्ति प्रबंध कार्यालय से समयवृद्धि प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।

10. संयुक्त निदेशक, उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ के पत्रांक 23/जे0डी0/फा0स0/लख0–17 (गाजि)/56/82 दिनांक 23–02–2017 के द्वारा प्रोविजनल अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्गत की गयी है, की शर्तो का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात तथा उपयोग से पूर्व मुख्य अग्निशमन अधिकारी से पुनः अन्तिम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।

11. भवन के निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त आवंटी द्वारा सलंग्न प्रारूप पर पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जायेगा जिसके साथ अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का प्रमाण पत्र भी सलंग्न करना होगा। निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य यथामानक सही पाये जाने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम स्तर से अनुमोदन के उपरान्त सम्बंधित खण्ड कार्यालय द्वारा तदनुसार निर्गत किया जायेगा।

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

13. विकासकर्ता द्वारा 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 (30 दिन) के अन्दर परिषद खाते में एकमुश्त जमा करना होगा।

14. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे0 की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।

15. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनादेश सं0 570–9–आ–12001 (भूकम्परोधी/2001/(आ0बा0) दिनांक–3.2.2001 एवं सं0 3751/9–आ0–भूकम्परोधी/2001/(आ0बा0) दिनांक 20.7.2001 के अन्तर्गत शर्ते, एक मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चस्पा की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।

16. 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।

17. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड–01,गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।

18. आवंटी द्वारा शासनादेश के आलोक में तद्दिनांक तक क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क के मद में 25 प्रतिशत धनराशि जमा की गयी है जिसके फलस्वरूप क्रय योग्य एफ0ए0आर0 का निर्माण बन्धक पत्र के अनुसार निर्धारित अद्यावधिक किश्तों के परिषद कोष में जमा किये जाने की दशा में ही अनुमन्य होगा।

19. प्रश्नगत परियोजना के निर्माण विकास एवं अनुरक्षण कार्यो को विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित किया जाये। जिसके सम्बंध में शासन द्वारा भविष्य में प्राप्त निर्देशों का अनुपालन करना होगा।

20. प्रस्तावित मानचित्र में व्यवसायिक दुकानों की आवश्यकता हेतु जनसंख्या के आधार पर 972 व0मी0 का क्षेत्रफल समूह में नियोजित किया गया है।

21. जल शुल्क की देय धनराशि हेतु परिषद बोर्ड द्वारा अन्यथा निर्णय लेने की स्थिति में सम्पूर्ण धनराशि को शपथ पत्र के अनुसार मय ब्याज परिषद खाते जमा कराना होगा अन्यथा शुल्क की वसूली मय ब्याज परिषद द्वारा की जायेगी।

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

IS 15700:2005

सेवोत्तम प्रमाणित

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

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700 Bureau of Indian Standards SQMS

पत्र सं0– 981 /नि0प्रा0 –41 /2016–17 /वा0नि0–5 दिनांक 12 –04–2017

23. प्रश्नगत भूखण्ड पर ग्रीन बिल्डिंग के निमित्त निर्गत शासनादेशों के अनुसार प्राविधान सुनिश्चित करना होगा। जिसके अर्न्तगत शासनादेश सं0 462/8–3–16–34 विविध/08 दिनांक 17 जून 2016 के अर्न्तगत संशोधित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित–2016) के प्रस्तर 3.5.1 के अनुसार ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधानों की पूर्ति करने की स्थिति में लोड/आई0जी0बी0सी0 द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेडा द्वारा न्यूनतम 04 स्टार रेटिंग की श्रेणी सम्बंधी प्रमाण पत्र 06 माह के अन्दर प्राप्त कर इस कार्यालय में प्रस्तुत करें।
24. विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत परियोजना के सापेक्ष वांछित क्षमता का एस0टी0पी0, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन एवं ट्यूब वेल/रिजर्व वाटर टैंक सहित अन्य आवश्यक सुविधाओं का प्राविधान स्वीकृत मानचित्र के अनुसार अनिवार्य रूप से सुनिश्चित किया जाना होगा।
25. प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण के सापेक्ष भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण/हिण्डन एअरवेस, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, पर्यावरण निदेशालय एवं खनन विभाग से वांछित एन0ओ0सी0 विलम्बतम 06 माह के अन्दर प्रस्तुत करनी आवश्यक है अन्यथा की स्थिति स्थल पर निर्माण कार्य रोका जा सकता है।
26. प्रश्नगत भूखण्ड के सापेक्ष अद्यावधिक भुगतान का प्रमाण पत्र उप आवास आयुक्त सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा पत्रांक 3196/स0प्र0गा0. दिनांक 24–3–2017 द्वारा निर्गत किया गया है जिसके अनुसार आगामी किश्तों का भुगतान किया जाना सुनिश्चित करना होगा।
27. प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता/सम्बंधित आवंटी को शासनादेशों, बल्क सेल नीति के अर्न्तगत, शासन/परिषद आदेशों, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं अन्य सम्बंधित नीतिगत निर्णयों का शत प्रतिशत पालन किया जाना होगा।
28. शासनादेश के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के सापेक्ष भवन निर्माण और अन्य सन्निर्माण कर्मकार (नियोजन का विनियमन और सेवा की शर्ते) अधिनियम–1996 की धारा–7 की उपधारा (3) के अर्न्तगत उप श्रम आयुक्त,गाजियाबाद द्वारा फर्म के सापेक्ष पंजीयन संख्या–डी09002051/2016–17/भ0औ0अ0 सन्नि0कर्म0 दिनांक 12–4–2017 के माध्यम से पंजीयन प्रमाण पत्र निर्गत है। उक्तानुसार निर्माण कार्य के विरूद्ध देय उपकर श्रम आयुक्त कार्यालय में ससमय जमा कराते हुए कियान्वयन सुनिश्चित किया जाना है।

सलंग्नकः–उपरोक्तानुसार।

1.स्वीकृत आर्कीटेक्चरल मानचित्रों का एक सैट(61 नग)
2.स्ट्रक्चरल ड्राइंग्स मानचित्रों का एक सैट (59 नग)
3.कैलकुलेशन/रिपोर्ट का एक सैट। (01 नग)

भवदीय,

(संजीव कश्यप)
वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

पृ0सं0:– 981 /उक्त / दिनांक: 12-4-17

प्रतिलिपिः–निम्नलिखित को उक्त अनुमोदन/अंकित शर्तों के कम में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. संयुक्त निदेशक,उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ को उनके अनुमोदन/सत्यापित मानचित्र के कम में प्रपत्र–च सहित।
2. अधीक्षण अभियन्ता–सप्तम वृत्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को उक्त मानचित्र के एक सेट सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
3. अधिशासी अभियन्ता,निर्माण खण्ड–01,उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को उक्तानुसार 2.50 एफ0ए0आर0 के अर्न्तगत निर्माण मानचित्र का एक सेट इस आशये से संलग्न प्रेषित है कि उक्त इंगित शर्तो के अनुपालन स्थल पर सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।
4. उप आवास आयुक्त,भूमि अर्जन, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद 104, महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ।
5. उप आवास आयुक्त,सम्पत्ति प्रबंध,उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद गाजियाबाद को उनके द्वारा निर्गत अद्यावधिक भुगतान सम्बंधी प्रमाण पत्र के सन्दर्भ में।
6. उप श्रम आयुक्त–गाजियाबाद क्षेत्र,एच0टी0–11/66 लोहिया नगर लेबर आफिस,गाजियाबाद को द्वारा निर्गत पंजीयन प्रमाण पत्र दिनांक 12–4–2017 के सन्दर्भ में।

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी