IS 15700:2005

सर्वोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

वास्तुकला एवं नियोजन इकाई–पंचम

नीलगिरी काम्पलेक्स,इन्दिरा नगर,

लखनऊ–226016

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700 SQMS

पत्र सं0–4488/नि0प्रा0 –44/2016–17/ दिनांक– 05-12- 2016

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अर्न्तगत

स्वीकृति–पत्र(प्रथम चरण)

सेवा में,

श्री गौरव गुप्ता,डायरेक्टर
मैसर्स एस0जी0 इस्टेट लि0,
105–106 दीपशिखा टावर,राजेन्द्र प्लेस, दिल्ली।

विषयः भूखंड संख्या–2बी/आई0एन0एस0–3, वसुन्धरा योजना,गाजियाबाद में निर्माण के सापेक्ष उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त पुनरीक्षित स्वीकृत मानचित्र निर्गत करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक संस्थागत से ग्रुप हाउसिंग उपयोग में परिवर्तित भूखंड संख्या–2बी/आई0एन0एस0–3,वसुन्धरा योजना,गाजियाबाद में पूर्व में एफ0ए0आर0/उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त 2.50 बेसिक व क्रय योग्य एफ0ए0आर0 (3.325 एचीव्ड एफ0ए0आर0) हेतु स्वीकृत मानचित्र पत्रांक 1067/नि0प्रा0–8/2013–14 दिनांक 22–5–2014 के क्रम में भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण द्वारा बिल्डिंग की ऊँचाई अधिकतम ऊँचाई 71.0 मीटर अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप ऊँचाई कम करते हुए अनुमन्य 3.3277 क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृति हेतु आवास आयुक्त (म0) द्वारा दिनांक 07–10–2016 को अनुमोदन प्रदान किया गया है। उक्त के अनुपालन में इस कार्यालय द्वारा निर्गत मांग पत्रों के अर्न्तगत निम्न शर्तों के अधीन निर्माण की अनुमति प्रदान की हैं :–

क– वर्तमान में पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृति के फलस्वरूप समिति द्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र को एतद्द्वारा निरस्त किया गया है जिसे मूलरूप में स्वीकृत पत्र सहित इस कार्यालय को वापस करना आवश्यक होगा।

ख– प्रश्नगत भूखण्ड पर स्वीकृत मानचित्र के सापेक्ष क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की देय धनराशि के सापेक्ष भूमि एवं उस पर सृजित होने वाली सम्पत्ति बन्धक रखी गयी है जिसके लिए नियमानुसार बन्धक पत्र उप आवास आयुक्त–सम्पत्ति प्रबंध, गाजियाबाद द्वारा उनके पत्रांक 4279/स0प्र0गा0 दिनांक 17–5–2014 द्वारा निष्पादित है जिसके अनुसार स्वीकृत मानचित्र निर्गत है। वर्तमान में पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृति के विरूद्ध पुनः उप आवास आयुक्त–सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा अवशेष धनराशि के सापेक्ष ब्याज सहित वांछित धनराशि हेतु पुनरीक्षित बन्धक पत्र निष्पादित कराया जाना होगा।

ग– समिति के निर्णयानुसार निर्माण नियमतः दो चरणों में अनुमन्य किया जायेगा। द्वितीय चरण में अनुवर्ती तलों पर निर्माण की अनुमति क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की किश्तें नियमानुसार पुनरीक्षित बन्धक पत्र के अनुसार जमा किये जाने की पुष्टि सहित प्रथम चरण के निर्माण की पुष्टि सम्बंधित अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड–27 द्वारा स्थल से किये जाने के उपरान्त तदनुसार सक्षम स्तर से अनुमोदन हेतु आवंटी द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

घ– प्रश्नगत भूखण्ड में समिति द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष सीवेज निस्तारण हेतु एस0टी0पी0 की व्यवस्था व विद्युत आपूर्ति हेतु स्टेप डाउन ट्रान्सफॉर्मर व जलापूर्ति हेतु बोर वैल/ट्यूब वैल का निर्माण स्वयं सुनिश्चित किया जाना होगा।

उक्त क्रम में एतद्द्वारा निम्नांकित शर्तो सहित प्रथम चरण के निर्माण हेतु स्वीकृत मानचित्र निर्गत किया जाता है:–

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा।
2. वर्तमान में स्थल पर क्रियान्वयन तकनीकी समिति की बैठक दि0 07–10–2016 के अनुमोदन के क्रम में स्थल पर निर्माण किया जाएगा।
3. स्वीकृत मानचित्र की अवधि दिनांक 05–12–2016 से 21–05–2019 तक वैध होगी।
4. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा।
5. यह स्वीकृति प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल 26670.29 वर्गमी0 (डबल बेसमेंन्ट+भूतल+21 तल+ममटी/मशीन रूम) में से 7155.04 व0मी0 निर्माण क्षेत्रफल (डबल बेसमेंन्ट+भूतल) हेतु 4442.83 वर्ग0मी0 के भूखण्ड पर प्रदान की गयी है। डबल बेसमेंन्ट पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नही किया गया है। अतः पार्किंग हेतु निर्धारित स्थान में निर्माण की सुनिश्चितता हेतु निर्माण की स्वीकृति केवल डबल बेसमेंन्ट एवं उसके ऊपर ग्राउण्ड फ्लोर के निर्माण की अनुमति प्रथम चरण में प्रदान की जा रही है।(स्वीकृत मानचित्र सलंग्न है।)
6. प्रथम चरण में स्थल पर डबल बेसमेंन्ट एवं उसके ऊपर ग्राउण्ड फ्लोर का निर्माण, स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त (सम्बन्धित खण्ड से पुष्टि के पश्चात) ही शेष अनुवर्ती तलों पर निर्माण 19514.96 वर्गमी0 हेतु स्वीकृति उपरोक्तानुसार सक्षम स्तर से अनुमति उपरान्त प्रदान की जा सकेगी।
7. वर्तमान में भूखण्ड पर नियमानुसार 3.3277 के अर्न्तगत कुल 189 इकाईयॉ निर्मित किये जाने हेतु अनुमोदन समिति द्वारा प्रदान किया गया है।
8. प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित होने के फलस्वरूप उ0प्र0 शासन द्वारा निर्गत शासनादेश सं0–3188/8–1–13–80 विविध/2010 दिनांक 05–12–2013 के अनुसार दुर्बल आय व अल्प आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित

इकाईयों का 10 प्रतिशत के सापेक्ष सेल्टर फीस आंगणित की है जिसकी अदायगी करने के उपरान्त अनुवर्ती तलों पर निर्माण अनुमन्य होगा।

9. भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–27,उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व 14 दिन पहले देनी होगी। अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–27 व उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि सम्बंधित द्वारा प्रश्नगत भूमि/क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष परिषद को देय किश्तों का भुगतान समयानुसार अद्यतन किया जा रहा हो।
10. उप निदेशक उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ के पत्रांक संख्या–आर–25/डी0डी0/जन0–14 गाजि0 /129 दिनांक 30–3–2015 के द्वारा प्रदत्त प्रोविजनल अनापत्ति प्रमाण पत्र 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. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
12. आवंटी द्वारा निर्धारित 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 निर्गत किया जायेगा।
13. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे0 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 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. आवंटी द्वारा भारतीय विमानन पत्तनम प्राधिकरण/हिण्डन एअरबेस, पर्यावरण निदेशालय व प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। जिसे समिति के निर्णयानुसार विलम्बतम 06 माह के अन्दर सम्बंधित विभाग से प्राप्त कर इस कार्यालय में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
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–27,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 पूर्णतया प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।
20. शासनादेश के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के सापेक्ष उपकर के सम्बंध में उपश्रम/सहायक श्रमायुक्त, गाजियाबाद में आवंटी/फर्म द्वारा नियुक्त कन्स्ट्रक्शन्स कम्पनी,मैसर्स रल्हन कन्स्ट्रक्शन्स प्रा0लि0,गाजि0 द्वारा प्रश्नगत प्रोजेक्ट/भूखण्ड संख्या–2बी/आई0एन0एस0–3 के उपकर के निमित्त पंजीकरण संख्या–डी09001131/2016–17/भ0औ0अ0 सन्नि0 कर्म0/दिनांक 31–05–2016 के अनुसार आवास आयुक्त (म0)द्वारा इस शर्त सहित निर्माण की अनुमति प्रदान की गयी है कि आवंटी द्वारा नियुक्त कन्स्ट्रक्शन कम्पनी द्वारा नियमानुसार उपकर की धनराशि "उ0प्र0 भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण बोर्ड" के पक्ष में ससमय निर्माण के अनुसार जमा कराये जाने की दशा में ही स्थल पर निर्माण कार्य किया जायेगा। जिसका अनुपालन/कियान्वयन तदनुसार आवंटी द्वारा सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा।

सलंग्नकः उपरोक्तानुसार।

1.आर्कीटैक्चरल मानचित्र(12 नग)
2.स्ट्रक्चरल ड्राइंग्स/कैलकुलेशन का एक सैट।

भवदीय,

(संजीव कश्यप)
वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

पृ0 सं0:– 4488 /उक्त / दिनांकः 5-12-2016

प्रतिलिपिः–निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. अधीक्षण अभियन्ता–सप्तम वृत्त, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद एक सेट मानचित्र सहित प्रेषित।
2. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–27,उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को मानचित्र का एक सेट सहित इस आशय से प्रेषित कि आवंटी को मलवा शुल्क की छूट शासनादेश के आलोक में दी गयी है, अतः यह सुनिश्चित कर लें कि आवंटी अपने ही भूखण्ड में निर्माण सामग्री एवं मलवा रखेगा एवं अंकित शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया जा रहा है।
3. उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध,उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा योजना गाजियाबाद को उक्त के अनुक्रम में।
4. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, वैशाली गाजियाबाद को उनके अनुमोदन के क्रम में प्रपत्र–च सहित।
5. उप/सहायक श्रम आयुक्त, गाजियाबाद क्षेत्र, लोहिया नगर, गाजियाबाद को उनके द्वारा जारी पंजीयन के सन्दर्भ में।

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी