



उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-6
नीलगिरी काम्पलेक्स, इन्दिरा नगर,
लखनऊ-226016



पत्र सं-2252/नि0प्रा0-09/2014-15/वा0नि0-6 दिनांक-31-8-2015

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत

स्वीकृति-पत्र(प्रथम चरण)

सेवा में,

मैसर्स अर्थकान कान्सट्रक्सन प्रा0 लि0
रोहतास के0ए0ड्राईडेंट द्वितीय तल
10 राणा प्रताप मार्ग लखनऊ।

विषय: - ग्रुप हाउसिंग भूखंड संख्या-ई-1/जी0एच0-01 आम्रपाली योजना लखनऊ के सापेक्ष उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त प्रथम चरण में प्रस्तावित निर्माण की अनुमति प्रदान करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक ग्रुप हाउसिंग भूखंड संख्या-ई-1/जी0एच0-01 आम्रपाली योजना, लखनऊ के मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत आपके आवेदन के कम में प्रकरण को परीक्षणोपरान्त दिनांक 25.05.2015 को आवास आयुक्त (म0) 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 26.08.2015, व 28.08.2015 के अनुक्रम में विचार-विमर्श उपरान्त प्रकरण पर अपर आवास आयुक्त एवं सचिव (म0) द्वारा निम्नानुसार उल्लिखित बिन्दुओं के अन्तर्गत निर्माण मानचित्र चरणवार निर्गत की अनुमति प्रदान की गयी है :-

- 1- भूखण्ड सं0-ई-1/जी0एच0-01 आम्रपाली योजना लखनऊ (मैसर्स अर्थकान कान्सट्रक्सन प्रा0 लि0) के सापेक्ष अनुमोदित मानचित्र को दो चरणों के स्थान पर तीन चरणों में निर्माण की स्वीकृति निर्गत की जाये। प्रथम चरण में बेसिक एफ0ए0आर0 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 कम में प्रथम चरण के निर्माण के उपरान्त द्वितीय चरण (2.50 एफ0ए0आर0) की अनुमति से पूर्व सक्षम स्तर से भवनों के निर्माण हेतु भूमि चिन्हांकित करते हुए ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों के निर्माण की स्वीकृति प्राप्त कर नियमतः परिषद को उपलब्ध कराया जाना आवश्यक होगा।
- 3- तृतीय चरण में कय योग्य एफ0ए0आर0 हेतु मानचित्र शासनादेश के अनुसार कय योग्य एफ0ए0आर0 की देय धनराशि परिषद खाते में नियमानुसार जमा होने के उपरान्त ही निर्गत की जायेगी।

अपर आवास आयुक्त/सचिव (म0) द्वारा दिनांक 24.07.2015 को प्रदत्त उक्त अनुमति के उपरान्त कार्यालय के पत्रांक 1235 /वा0नि0-6 दिनांक 11.06.2015 से सूचित किया गया है, जिसके अनुपालन में आप द्वारा दिनांक 26.08.2015 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।
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा।
4. वर्तमान में यह स्वीकृति प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल 132092.32 वर्गमी0 (डबल बेसमेंट+स्टिल्ट+18 तल,ममटी) में से 33135.44 वर्ग मीटर निर्माण क्षेत्रफल (डबल बेसमेंट+स्टिल्ट फ्लोर+सर्विस फ्लोर) हेतु 24355.00 वर्गमी0 के भूखण्ड पर प्रदान की गयी है।

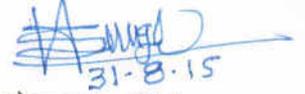
5. डबल बेसमेंट एवं स्टिल्ट फ्लोर में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नहीं किया गया है। अतः पार्किंग हेतु निर्धारित स्थान में निर्माण की सुनिश्चितता हेतु निर्माण की स्वीकृति केवल डबल बेसमेंट एवं उसके ऊपर स्टिल्ट फ्लोर के निर्माण की अनुमति प्रथम चरण में प्रदान की जा रही है।
6. प्रथम चरण में स्थल पर डबल बेसमेंट एवं उसके ऊपर स्टिल्ट फ्लोर का एवम् सर्विस फ्लोर का निर्माण, स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त (सम्बन्धित खण्ड से पुष्टि के पश्चात) ही शेष अनुवर्ती तलों पर निर्माण (98956.88) वर्गमी० हेतु स्वीकृति कालान्तर में सक्षम स्तर से प्रदान की जा सकेगी।
7. प्रथम चरण में निर्माण के उपरान्त द्वितीय चरण (2.50 एफ०ए०आर०) की अनुमति से पूर्व सक्षम स्तर से ई०डब्लू०एस० व एल०आई०जी० भवनों के निर्माण हेतु भूमि चिन्हांकित करते हुए ई०डब्लू०एस० 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. प्रश्नगत भूखण्ड पर कुल 878 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 के अनुसार दुर्बल आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 88 इकाईयों व अल्प आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 88 इकाईयों के निर्माण हेतु कुल तल क्षेत्रफल 5280 वर्गमी० का निर्माण अनुमन्य किया गया है जिसके सापेक्ष ही निर्माण सुनिश्चित होने की दशा में कम्पेन्सेट्री एफ०ए०आर० प्रश्नगत भूखण्ड पर कालान्तर में अनुमन्य किये जाने का निर्णय लिया गया है।
9. भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने की सूचना अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-21, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पहले देनी होगी। अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-21 व उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध लखनऊ द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि सम्बन्धित द्वारा प्रश्नगत भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किरतों 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।
10. मुख्य अग्निशमन अधिकारी लखनऊ, उ०प्र० फायर सर्विसेज लखनऊ के पत्रांक एफ०एस०-1076/2015(159) दिनांक 19.03.2015 के माध्यम से निर्गत प्रोविजनल अनापत्ति प्रमाण पत्र की शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात तथा उपयोग से पूर्व उ०प्र० फायर सर्विसेज लखनऊ/मुख्य अग्निशमन अधिकारी लखनऊ 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 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 समयवधि में निर्माण कार्य यथामानक सही पाये जाने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
13. फर्म द्वारा शासनादेश के क्रम में मलवा शुल्क छूट हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। 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 व्याज (अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज) मांग पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह के अन्दर परिषद खाते में एकमुश्त जमा करेगा।
14. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे० की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
15. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
16. 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 शर्त, एक मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चरपा की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
17. आवंटी द्वारा प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, पर्यावरण निदेशालय भारतीय विमानन पत्तनम प्राधिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसे सम्बन्धित विभाग से प्राप्त कर नियमानुसार 06 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।।
19. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-21, लखनऊ 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 विविध/ 2010 दिनांक 05 दिसम्बर 2013 में दी गयी व्यवस्था अनुसार 4.0 हैक्टेयर के कम क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 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 एफ0ए0आर0 के सापेक्ष समानुपातिक दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग भवनों का निर्माण सुनिश्चित किया जायेगा जिसके अनुपात में ही कम्पेनसेट्री एफ0ए0आर0 क्षेत्रफल हेतु अनुमति प्रदान की जा सकेगी। उल्लेखनीय है कि ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 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 सक्षम स्तर/उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त सम्बंधित अधिशासी अभियन्ता द्वारा तदनुसार निर्गत किया जायेगा।
22. भविष्य में ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 भवनों के सापेक्ष सेक्टर फीस जमा करने का विकल्प 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 एफ0ए0आर0 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।
24. समय-समय पर शासन द्वारा निर्गत शासनादेश मान्य होंगे।
25. पूर्व स्वीकृत मानचित्र जो परिषद कार्यालय के पत्रांक-180/नि0प्रा0-2011/वा0नि0ई-3 दिनांक 31.03.2013 द्वारा स्वीकृत है, को मूलरूप में वापस कराना होगा। उक्त के फलस्वरूप एतद्वारा इससे पूर्व स्वीकृत मानचित्र निरस्त माना जाएगा।

संलग्नक: उपरोक्तानुसार।

1. आर्कीटेक्चरल मानचित्र का एक सेट (31 नग शीट्स)
2. स्ट्रक्चरल डिजाइन्स का एक सेट (18 नग शीट्स)
3. स्ट्रक्चरल व कौलकुलेश्जान का एक सेट (तीन प्रतिया)
4. पूर्णतः प्रमाण पत्र का प्रारूप- व।

भवदीय,



(अशोक कुमार सिंह)

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

पृ० सं०-

/नि0प्रा0-09/2014-15 /वा0नि0-5/ तददिनांक: / /2015

प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. अधीक्षण अभियन्ता-वृन्दावन वृत्त, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ को उक्त मानचित्र के एक सेट सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
2. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-21, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ 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 लखनऊ।
4. मुख्य अग्निशमन फायर सर्विसेज सेवा मुख्यालय पंचम तल, इन्दिरा भवन अशोक मार्ग लखनऊ 226001 उनके अनुमोदन के कम में प्रपत्र-ब सहित।

वास्तुविदनियोजक/विशेष कार्याधिकारी