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– 1871 /नि0प्रा0–52/2017/वा0नि0–5 दिनांक 30 –06–2017

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत

स्वीकृति–पत्र (प्रथम चरण)

सेवा में,

सचिव/अधीकृत हस्ताक्षरी,
उत्तर रेलवे,दूरसंचार सहकारी आवास समिति लि0,
एच0एस0–265ए, शास्त्री नगर, गाजियाबाद–02

विषयः सोसायटी भूखण्ड सख्या–03/एस0पी0–3,सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद में नियमानुसार निर्माण हेतु उच्च स्तरीय समिति द्वारा अनुमोदित/स्वीकृत मानचित्र निर्गत करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आपके आवेदन दिनांक 6–3–2017 के कम में सोसायटी भूखण्ड सख्या–3/एस0पी0–3, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रकरण को उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 10–3–2017 में प्रस्तुत किया गया था जिसपर समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त कतिपय शर्तो सहित अनुमोदन प्रदान किया गया है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूखण्ड समिति को एक्सचेंज डीड दिनांक 4–3–2017 के माध्यम से परिषद द्वारा समिति के पक्ष में हस्तान्तरित/आवंटित की गयी है जिसका भौतिक कब्जा दिनांक 10–3–2017 को निर्माण खण्ड–27 द्वारा सचिव, सहकारी आवास समिति के पक्ष में हस्तगत किया गया है।

उच्च स्तरीय तकनीकी समिति के निर्णय के अनुपालन में इस कार्यालय द्वारा मांग पत्र संख्या–1028/ वा0नि0–5 दिनांक 13–04–2017 को निर्गत है जिसके कम में आप द्वारा वर्तमान में रियल इस्टेट सेक्टर में आयी मन्दी के दृष्टिगत समस्त धनराशि एकमुश्त जमा करने में असमर्थता व्यक्त करते हुए बैंक से निर्माण कार्य हेतु ऋण प्राप्त करने हेतु सशर्त मानचित्र स्वीकृति निर्गत करने हेतु आवास आयुक्त महोदय के समक्ष दिनांक 10–4–2017 को प्रत्यावेदन दिया गया जिसपर विचार विमर्श के उपरान्त आवास आयुक्त (म0) द्वारा दिनांक 13–4–2017 को निम्न शर्तो के अधीन निर्माण मानचित्र निर्गत किये जाने की अनुमति प्रदान की गयी है:–

अ–चूंकि जल शुल्क के सम्बंध में प्रकरण परिषद बोर्ड में विचाराधीन है। रियल इस्टेट सेक्टर में मन्दी व निर्माण कार्य हेतु बैंक संस्थानों से ऋण प्राप्त करने सम्बंधी प्रत्यावेदन के कम में इस शर्त सहित मानचित्र निर्गत किया जाय कि जल शुल्क की 25 प्रतिशत धनराशि 03 माह के अन्दर परिषद में जमा करेंगे, इस अवधि में भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं करेंगे। परिषद बोर्ड में अन्यथा निर्णय होने की स्थिति में अवशेष 75 प्रतिशत जल शुल्क की धनराशि मय ब्याज एकमुश्त परिषद में जमा की जाय। उक्त आशय का प्रति शपथ पत्र आवेदक के प्राप्त कर लिया जाय।

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–शेष औपचारिकतायें पूर्ण होने व देय शुल्क परिषद खाते में जमा होने की पुष्टि के उपरान्त तद्नुसार सशर्त मानचित्र निर्गत कर दिया जाय।

उक्त के कम में एतद्द्वारा निम्न शर्तो के अधीन भूखण्ड पर नियमानुसार निर्माण करने हेतु अनुमोदित मानचित्र निर्गत किया जाता है:–

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा। वर्तमान में स्थल पर निर्माण/कियान्वयन तकनीकी समिति की बैठक दिनांक–10–3–2017 के अनुमोदन के कम में किया जाएगा।
2. स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि 05 वर्ष की होगी। (दिनांक 30 –06–2017 से 29–06–2022 तक)।
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा।
4. वर्तमान में यह स्वीकृति कुल आच्छादित निर्माण क्षेत्रफल 111671.00 व0मी0 हेतु 2.50 एफ0ए0आर0 के अर्न्तगत (जिसमें सर्विसेज एण्ड फैसिलिटी एरिया व नान एफ0ए0आर0 एरिया सम्मिलित है) भूखण्ड क्षेत्रफल 20494.00 वर्ग मीटर पर निर्माण की अनुमति इस शर्त सहित प्रदान की जा रही है कि " **जल शुल्क के मद में 25 प्रतिशत धनराशि 03 माह के अन्दर परिषद खाते में जमा करने के उपरान्त ही स्थल पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करेंगे एवं अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि के सम्बंध में परिषद निदेशक मण्डल से अन्यथा निर्णय की स्थिति में तद्नुसार एकमुश्त धनराशि (मय ब्याज) परिषद खाते में जमा की जानी होगी, अन्यथा परिषद नियमानुसार वसूली की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।**"
5. सम्बंधित खण्ड द्वारा स्थल पर निर्माण कार्य तब तक प्रारम्भ करने की अनुमति नहीं दी जायगी जब तक कि 25 प्रतिशत जल–शुल्क की धनराशि परिषद खाते में जमा होने की पुष्टि वास्तुकला एवं नियोजन इकाई–5 लखनऊ द्वारा खण्ड को उपलब्ध न हो जाये। अन्यथा की स्थिति में स्थल पर किया गया निर्माण अनाधिकृत निर्माण की श्रेणी में माना जायेगा।
6. डबल बेसमेन्ट एवं आंशिक स्टिल्ट फ्लोर में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नही किया गया है।
7. प्रश्नगत भूखण्ड पर 2.50 एफ0ए0आर0 के मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी प्रदत्त अनुमोदन के कम में वर्तमान में 02 बेसमेन्ट+ स्टिल्ट/भूतल+26 तलों के निर्माण की अनुमति के सहित कुल 633 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 64 इकाईयों व अल्प आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 64 नग इकाईयों का निर्माण सुनिश्चित होने की दशा में कम्पेन्सेट्री एफ0ए0आर0 के सापेक्ष निर्माण को स्थल पर शासनादेश के अनुसार कालान्तर में अनुमन्य किया जा सकेगा।
8. 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 जानी प्रस्तावित है जो ले आउट में 2049.00 व0मी0 (ए,बी,सी,डी 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 किये जाने सुनिश्चित हो सके, जिसके लिए बन्धक पत्र निष्पादन की कार्यवाही सम्बंधित अभियन्ता द्वारा अलग से सुनिश्चित की जायेगी।

9. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–27 व उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनु किया जायेगा जबकि आवंटी द्वारा प्रश्नगत भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किश्तों के सापेक्ष वांछित शुल्क का भुगतान अद्यावधिक कि जा रहा हो। यदि उपलब्ध समयावधि के उपरान्त निर्माण प्रारम्भ किया जाता है। तब निर्माण से पूर्व सम्पत्ति प्रबंध अधिकारी से समयवृद्धि प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
10. संयुक्त निदेशक, उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ के पत्रांक 47/जे0डी0/फा0स0/लख0–17 (गाजि)/ 100 दिनांक 20–3–2017 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 अग्निशमन विभाग 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 तद्नुसार निर्गत किया जायेगा।
12. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे 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 व्याज (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/(आ0वा0) दिनांक–3.2.2001 एवं सं0 3751/9–आ0–भूकम्परोधी/2001/(आ0वा0) 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–27,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 तद्दिनांक तक जल शुल्क के मद में कोई धनराशि जमा नहीं की गयी है जिसके फलस्वरूप आवास आयुक्त महोदय के अनुमोदन के क्रम में जल शुल्क का 25 प्रतिशत 03 माह में जमा करने के उपरान्त निर्माण कार्य प्रारम्भ करेंगे जबकि अवशेष 75 जल शुल्क के सम्बंध में परिषद से अन्यथा निर्णय होने की दशा में मय ब्याज एकमुश्त जल शुल्क परिषद खाते में जमा करेंगे।
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. 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।
21. प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण के सापेक्ष भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण/हिण्डन एअरबेस, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, पर्यावरण व खनन विभाग से वांछित एन0ओ0सी0 विलम्बतम 06 माह के अन्दर प्रस्तुत करनी आवश्यक है अन्यथा की स्थिति स्थल पर निर्माण रोका जा सकता है।
22. प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता/सम्बंधित आवंटी को शासनादेशों, परिषद आदेशों, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, एन0बी0सी0 कोड एवं अन्य सम्बंधित नीतिगत निर्णयों का शत प्रतिशत पालन किया जाना होगा।
23. प्रश्नगत भूखण्ड एक्सचेंज डीड के माध्यम से क्रय किया गया है जिसके फलस्वरूप भूखण्ड के सापेक्ष अद्यावधिक भुगतान सम्बंधी प्रमाण पत्र उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा अपने पत्रांक 6313/स0प्र0गा0 दिनांक 27–5–2017 द्वारा निर्गत किया गया है के अनुसार अवशेष देय किश्तों का भुगतान परिषद नियमानुसार किया जाना होगा।
24. 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–डी09002081/2017–18 / भ0औ0अ0 सन्नि0 कर्म0 दिनांक 18–5–2017 के माध्यम से पंजीयन प्रमाण पत्र निर्गत है। उक्तानुसार निर्माण कार्य के विरूद्ध देय उपकर श्रम कार्यालय में ससमय जमा कराते हुए आदेशों का अनुपालन कियान्वयन सुनिश्चित किया जाना है।
25. उ0प्र0शासन/परिषद द्वारा समय–समय पर निर्गत शासनादेशों/नियमों का पालन करना होगा।

<u>सलंग्नक:–उपरोक्तानुसार।</u>

1.स्वीकृत आर्कीटैक्चरल मानचित्रों का एक सैट (20 नग)
2.स्ट्रक्चरल ड्राइंग्स का एक सैट (नग)
3.स्ट्रक्चरल कैलकुलेशन का एक सैट।

भवदीय,

(संजीव कश्यप)
वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

पृ0सं0:– /उक्त/ दिनांक:

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

1. संयुक्त निदेशक,उ0प्र0 फायर सर्विसेज लखनऊ को उनके अनुमोदन/सत्यापित मानचित्र के क्रम में प्रपत्र–च सहित।
2. अधीक्षण अभियन्ता–सप्तम वृत्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को उक्त मानचित्र के एक सेट सहित सूचनार्थ ।
3. अधिशासी अभियन्ता,निर्माण खण्ड–27,उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को उक्तानुसार 2.50 एफ0ए0आर0 के अर्न्तगत निर्माण मानचित्र का एक सेट इस आशय से संलग्न प्रेषित है कि उक्त इंगित शर्तो का अनुपालन सुनिश्चित होने के उपरान्त ही स्थल पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जाना सुनिश्चित करने का कष्ट करें।
4. उप आवास आयुक्त,सम्पत्ति प्रबंध,उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद गाजियाबाद।
5. सहायक निबंधक,आवास (सहकारिता) उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा योजना गाजियाबाद।
6. उप श्रम आयुक्त–गाजियाबाद क्षेत्र,एच0टी0–11/66 लोहिया नगर लेबर आफिस,गाजियाबाद को द्वारा निर्गत पंजीयन प्रमाण पत्र दिनांक 18–5–2017 के सन्दर्भ में।

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी