IS 15700:2005

सेवोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

(U.P. Housing & Development Board)

कार्यालय वास्तुविद नियोजक–इकाई–पंचम
नीलगिरी काम्पलेक्स,इन्दिरा नगर,
लखनऊ–226016

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700 SQMS

संख्या– 874 /वा0नि0–5/ऑन लाईन/2020 दिनांकः 18 मार्च, 2020

स्वीकृति पत्र (online)
(प्रथम चरण)

सेवा में

सचिव/अधीकृत हस्ताक्षरी,
लोकसभा कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि0,
107, एक्सटेंशन–II, पार्लियामेन्ट हाउस,एनेक्सी ब्लाक–ए,संसद मार्ग,
नई दिल्ली।

विषयः ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–3/एस0पी0–9,सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के सापेक्ष उच्च स्तरीय समिति द्वारा अनुमोदित प्रस्ताव के सापेक्ष वर्तमान में प्रथम चरण के निर्माण हेतु मानचित्र जारी करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक अपने ऑनलाईन आवेदन संख्या–MAP20191116170353880 का सन्दर्भ में ग्रहण करें, जिसके माध्यम से ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–03/एस0पी0–9, सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के मानचित्र स्वीकृति हेतु अनुरोध किया गया है। उक्त के क्रम में परीक्षणोपरान्त प्रकरण को दिनांक 23–1–2020 को आवास आयुक्त (म0) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था। जिसपर समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त निम्नांकित निर्णय लिया गया :–

1. *प्रश्नगत प्रोजेक्ट लोकसभा कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि0 के आवासीय इकाईयों के सापेक्ष है। यू0पी0 रेरा/परिषद की प्रकिया के दृष्टिगत सैद्धान्तिक रूप से सम्पूर्ण ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट हेतु Ease of doing business के तहत सम्पूर्ण मानचित्र एक बार में अनुमोदित किया जाय, परन्तु स्थल पर अनाधिकृत निर्माण पर नियंत्रण की दृष्टि से मानचित्र चरणवार निर्गत किया जाय।*
2. *प्रथम चरण में अनुमन्य 2.50 एफ0ए0आर0 के अर्न्तगत पहले बेसमेन्ट, स्टिल्ट/भूतल व प्रथम तल के निर्माण के सापेक्ष अनुमोदित मानचित्र वास्तुविद नियोजक द्वारा निर्गत किये जायें।*
3. *सम्बंधित खण्ड कार्यालय द्वारा कालान्तर में बेसमेन्ट, स्टिल्ट/भूतल व प्रथम तल के निर्माण की पुष्टि/सत्यापन के अनुसार द्वितीय चरण में अनुवर्ती शेष तलों के अनुमोदित मानचित्र तद्नुसार सम्बंधित वास्तुविद नियोजक द्वारा निर्गत किये जाने की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।*
4. *समिति द्वारा पाया गया कि प्रश्नगत मानचित्र तकनीकी रूप से निर्धारित पैरामीटर्स के अर्न्तगत है। समिति द्वारा ए0टी0सी0, प्रदूषण नियंत्रण से वांछित एन0ओ0सी0 प्राप्त कर निर्धारित समयावधि में परिषद में प्रस्तुत करने हेतु मांग पत्र/स्वीकृत पत्र में अंकित किया जाय व खण्ड कार्यालय में जमा विकास शुल्क के सापेक्ष नियमानुसार खण्ड/सम्पत्ति कार्यालय से अभिलेखीय पुष्टि कर ली जाय।*
5. *जल शुल्क की देयता के सम्बंध में विचार विमर्श उपरान्त यह मत स्थिर हुआ कि परिषद निर्णय की प्रत्याशा में सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद में मानचित्र स्वीकृति के सापेक्ष जल शुल्क जमा कराया जाय। कालान्तर में परिषद/शासन द्वारा जलशुल्क सम्बंधी नीतिगत प्रकरण में जो निर्णय होगा वह समिति पर अनिवार्य रूप से बाध्यकारी होगा।*
6. *मानचित्र स्वीकृति के सापेक्ष अन्य मदों में जी0एस0टी0 की देयता सम्बंधी विचार विमर्श उपरान्त यह मत स्थिर हुआ कि शेल्टर फीस पर जी0एस0टी0 लिये जाने सम्बंधी कोई उल्लेख नहीं हैं। यदि शेल्टर फीस में जी0एस0टी0 के सापेक्ष कोई अन्यथा आदेश पारित होते हैं तो भविष्य में तद्नुसार अग्रेतर कार्यवाही की जाये।*

उक्तानुसार प्रकरण में आवास आयुक्त (म0) द्वारा दिनांक 29–1–2020 को प्रदत्त अनुमोदन/निर्णय के क्रम में शुल्क एवं अन्य औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु मांग पत्र दिनांक 31–1–2010 एवं 6–3–2020 को जारी किया गया है जिसके क्रम में आपके पत्र दिनांक 12–3–2020 के अर्न्तगत उक्त अनुमोदन के सापेक्ष निम्नांकित शर्तों सहित प्रथम चरण के निर्माण मानचित्र एतद्द्वारा निर्गत किया जाता है :–

1. यू0पी0 रेरा/परिषद प्रक्रिया के दृष्टिगत सैद्धान्तिक रूप से सम्पूर्ण ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट हेतु मानचित्र एक बार में अनुमोदित किया गया है परन्तु स्थल पर अनाधिकृत निर्माण पर नियंत्रण की दृष्टि से परिषद प्रक्रिया के अर्न्तगत प्रथम चरण में 2.50 एफ0ए0आर0 के अर्न्तगत पहले बेसमेन्ट, स्टिल्ट/भूतल व प्रथम तल के निर्माण हेतु मानचित्र निर्गत किया जा रहा है।

क्रमशः/2–

2. दोनों चरणों सहित मानचित्र स्वीकृति की वैधता अवधि कुल 05 वर्ष होगी। (दि0 18–3–2020 से 17–3–2025 तक)।
3. स्वीकृति, मानचित्र में लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा। प्रश्नगत निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा।
4. उच्च स्तरीय समिति द्वारा सैद्धान्तिक रूप से 2.50 एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत सम्पूर्ण प्रोजेक्ट में कुल 92 नग इकाईयॉ अनुमन्य की गयी हैं, किन्तु चरणवार स्वीकृति सम्बंधी परिषद आदेशों के अनुक्रम में वर्तमान में यह स्वीकृति प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल 14965.33 व0मी0 (बेसमेंन्ट+स्टिल्ट+24 तलों) में से प्रथम चरण में बेसमेंन्ट+स्टिल्ट+प्रथम तल के निर्माण हेतु 3752.33 वर्ग मीटर निर्माण क्षेत्रफल हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 3480.28 वर्ग0मी0 पर प्रदान की गयी है। बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट फ्लोर में पार्किग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नही किया गया है। (स्वीकृति मानचित्र की प्रति संलग्न)
5. प्रश्नगत भूखण्ड पर समिति द्वारा 2.50 एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी अनुमोदन के सापेक्ष वर्तमान में प्रथम चरण में बेसमेन्ट+स्टिल्ट+प्रथम तल के निर्माण हेतु (04 नग इकाईयों प्रथम तल पर) स्वीकृति प्रदान की गयी है। स्थल पर प्रथम चरण हेतु प्रदत्त स्वीकृति के अनुरूप निर्माण स्थल पर किये जाने के उपरान्त सम्बंधित खण्ड से निर्माण की पुष्टि के पश्चात शेष अनुवर्ती तलों (द्वितीय तल से 24 तल) के निर्माण की अनुमति कालान्तर में इस कार्यालय द्वारा तद्नुसार निर्गत की जायेगी।
6. अधिशासी अभियन्ता द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है एवं प्रथम चरण का निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त प्राथमिकता पर स्थल से निर्माण की पुष्टि सम्बंधित वास्तुविद नियोजक को प्रेषित की जानी होगी।
7. भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व सम्बंधित वास्तुविद नियोजक से नियमानुसार कामन्समेन्ट प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते हुए अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड–16, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पहले सूचना देनी होगी। स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले निर्माण स्थल पर ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
8. उप निदेशक,उ0प्र0 फायर सर्विसेज मेरठ परिक्षेत्र के द्वारा मानचित्र स्वीकृति हेतु ऑन लाईन प्रोविजनल एन0ओ0सी0– यू0आई0डी0 संख्या–यू0पी0एफ0एस0/2019/14864/जी0जेड0बी0/गाजियाबाद/1106/डी0डी0 दिनांक 21–12–2019 व संशोधित पत्र 2019/14864 दिनांक 01–02–2020 निर्गत है जिसकी शर्तो 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।
9. शासनादेश के कम में प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार मलवा शुल्क में छूट अनुमन्य की गयी है। यदि स्थल पर सार्वजनिक मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अम्बार/मलवा संचय करने हेतु किया जाता है तो ऐसी 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 किया जाना होगा।
10. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनादेश सं0 570–9–आ–12001 (भूकम्परोधी/2001/(आ0बा0) दिनांक–3.2.2001 एवं शासनादेश सं0 3751/9–आ0–भूकम्परोधी/2001/(आ0बा0) दिनांक 20.7.2001 के अन्तर्गत शर्तें, एक मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चस्पा की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
11. भूखण्ड पर निर्माण के सापेक्ष खनन विभाग व प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से अनापत्ति प्रमाण पत्र अपेक्षित है समिति के निर्णयानुसार मानचित्र निर्गत की तिथि से विलम्बतम 06 माह के अन्दर सम्बंधित विभाग से उक्त एन0ओ0सी0 प्राप्त कर निर्माण खण्ड–16/इस कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा।
12. प्रस्तावित मानचित्र के अनुसार भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 7–1–2020 को नियमानुसार 75.45 मीटर ऊॅचाई हेतु एन0ओ0सी0 निर्गत की गयी है, जिसकी शर्तों का अनुपालन करना होगा।
13. नेशनल बिल्डिंग कोड के अर्न्तगत स्ट्रक्चरल प्राविधानों हेतु उपलब्ध कराये गये स्ट्रक्चरल मानचित्र/गणना जिन्हें जामियॉ मिलिया इस्लामियॉ विश्वविद्यालय द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित किया गया है, के अनुसार निर्गत इस अनुज्ञा का स्थल पर निर्माण में अनुपालन सुनिश्चित कराया जाना होगा।
14. प्रकरण में देय विकास शुल्क की परिषद में जमा होने की पुष्टि अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड–16 द्वारा पत्रांक 481 दिनांक 12–2–2020 एवं भूखण्ड के सापेक्ष कोई अन्य देय न होने की पुष्टि सम्पत्ति प्रबंधक–गाजियाबाद द्वारा अपने पत्रांक–1295 दिनांक 28–2–2020 द्वारा की गयी है।

क्रमशः/3–

(3)

IS 15700:2005

सेवोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
(U.P. Housing & Development Board)
कार्यालय वास्तुविद नियोजक–इकाई–पंचम
नीलगिरी काम्पलेक्स,इन्दिरा नगर,
लखनऊ–226016

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700
Bureau of Indian Standards SQMS

संख्या– /वा0नि0–5/ऑन लाईन/2020 दिनांकः मार्च, 2020

15. प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 परिशिष्ट–6 प्रपत्र–ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार सम्बंधित खण्ड के माध्यम से प्राप्त सत्यापन के उपरान्त उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त सम्बंधित वास्तुविद नियोजक द्वारा निर्गत किया जायेगा।
16. उपविधि–2008 यथासंशोधित 2016 के प्रस्तर 3.11.9 के अनुसार रूफटॉप पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार सोलर फोटो वोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटॉप एरिया पर विकासकर्ता द्वारा अनिवार्य रूप से की जायेगी।
17. शासनादेश के अनुसार स्थल पर कम से कम 50 पेड़/हैक्टे0 की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
18. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से स्थल पर करना होगा।
19. शासनादेश संख्या–3188/8–1–13–38 विविध/2010 दिनांक 5–12–2013 के अनुसार दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के भवनों के निर्माण के सापेक्ष देय सेल्टर फीस की धनराशि एकमुश्त परिषद में जमा की गयी है। कालान्तर में यदि सेल्टर फीस पर जी0एस0टी0 की देयता हेतु शासन से कोई निर्देश प्राप्त होतें हैं तो तदनुसार जी0एस0टी0 की धनराशि मांग पत्र के अनुसार तत्समय जमा की जानी होगी।
20. प्रश्नगत भूखण्ड पर शासनादेशों, परिषद आदेशों, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं अन्य सम्बंधित नीति विषयक निर्णयों का शत प्रतिशत पालन किया जाना अनिवार्य होगा।
21. प्रश्नगत भूखण्ड/फर्म के विरूद्ध उपश्रम आयुक्त/पंजीयन अधिकारी–उपकर,गाजियाबाद द्वारा वांछित धनराशि जमा कराते पंजीयन प्रमाण पत्र अपने पत्रांक–डी09005631 दिनांक 12–12–2019 द्वारा ऑन लाईन प्रमाण पत्र निर्गत किया है, जिसकी वैधता अवधि 31–3–2023 तक है के अनुसार स्थल पर निर्माण के सापेक्ष नियमतः अन्तिम एसेस्मेन्ट के अनुसार उपकर जमा कराया जाना होगा।

सलंग्नकः उपरोक्तानुसार।

1.आर्कीटैक्चरल मानचित्रों का 01 सैट।
2.स्ट्रक्चरल ड्राइंग्स/कैलकुलेशन–01 सैट।

भवदीय,

(अजीत कुमार दुबे)
वास्तुविद नियोजक/विशेषकार्याधिकारी

पृ0सं0:– 074 /उक्त / दिनांकः 18/3/2020

प्रतिलिपिः–निम्नलिखित को उपरोक्तानुसार सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. अधीक्षण अभियन्ता–सप्तम वृत्त, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा योजना गाजियाबाद।
2. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड–16,उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को मानचित्रों का एक सैट सहित मलवा शुल्क में छूट अनुमन्य की गयी है साथ ही उक्त अंकित समस्त शर्तों का अनुपालन स्थल पर निर्माण के दौरान सुनिश्चित कराये जाने हेतु।
3. मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद द्वारा निर्गत उक्त ऑन लाईन प्रोविजनल एन0ओ0सी0 के कम में।
4. सहायक श्रम आयुक्त–उपकर एच0टी0–11/66, लोहिया नगर गाजियाबाद को उक्त पंजीयन के कम में।
5. सम्पत्ति प्रबंधक, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को उनकी पुष्टि के कम में।

वास्तुविद नियोजक/विशेषकार्याधिकारी