

**COPY OF APPROVALS & COMMENCEMENT CERTIFICATE FROM
GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY**

IS 15700:2005



सेवालय, प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

वास्तुकला एवं नियोजन इकाई-पंचम

नीलगिरि कॉम्प्लेक्स इन्दिरा नगर

लखनऊ-226016



पत्र सं०- **154** / नि०प्र०-40/2016-17/वा०नि०-5

दिनांक **24** -03-2017

उपरो आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1985 के अन्तर्गत

स्वीकृति-पत्र

सेवा में,

मैसर्स गौड सन्स इण्डिया लि०,

प्लॉट न०-01 गौड बिज. पार्क, अमर खण्ड-2

इन्दिरापुरम, गाजियाबाद।

विषय: मुखपट्ट संख्या-08/बी०एस०-01, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद में उच्च स्तरीय समिति द्वारा

अनुमोदित/निर्माण मानचित्र स्वीकृति के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा उक्त मुखपट्ट संख्या-08/बी०एस०-01, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद में पुनरीक्षित प्रस्ताव सहित मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है। अवगत कराया है कि परिषद की 228वीं बैठक दिनांक 08 जून 2014 के मद्द संख्या-28 पर लिये गये निर्णय के अनुपालन में मैसर्स गौड सन्स लि० की पक्षी विहार की 12.047 एकड़ भूमि के बदले परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद में 12.047 एकड़ निर्विवाद भूमि दिये जाने के संबंध में निम्न निर्णय किया गया है:-

सम्यक विचारोपरान्त प्रस्तावित अनुमोदित करते हुए निर्देशित किया गया कि नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क एवं अन्य देय शुल्कों की वसूली सुनिश्चित करते हुए नियमानुसार अग्रेतर कार्यवाही की जाये।

उक्त के अनुपालन में प्रकरण में निम्नवत कार्यवाही की गयी है:-

1. आवास आयुक्त (म०) के निर्देशानुसार अपर आवास आयुक्त एवं सचिव की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुति के क्रम में आवास एवं नगरीय नियोजन अनुभाग की अधिसूचना सं०-2281/आठ-3-14-194 विविध/2014 दिनांक 11-12-2014 के द्वारा उपरो नगर योजना और विकास (भू-प्रयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्देश्य सहित) नियमावली 2014 जो परिषद द्वारा अंगीकृत है, के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना करते हुए सं०-32/45/36/105/समाप्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा संचालित परिषद खाते में भुक्तियोग किया गया है जमा धनराशि की राशि उप आवास आयुक्त गाजियाबाद द्वारा अपने पत्रांक सं०-56/स०००००० दिनांक 30-10-2015 द्वारा की गयी है।

2. परिषद निर्णय के अनुपालन में प्रस्तावित भूमि के मद्द में नियमानुसार आसुधार शुल्क व अन्य देय शुल्क के निर्धारण एवं वसूली के संबंध में परिषद के भूमि अर्जन व सम्पत्ति प्रबंध कार्यालय गाजियाबाद को इस कार्यालय के पत्रांक 2147/वा०नि०-5/स०००००० दिनांक 21-3-2016 के द्वारा आवश्यक कार्यवाही हेतु पत्र प्रेषित किया जा चुका है जिसके अन्तर्गत संबंधित कार्यालय द्वारा तदनुसार पथक से कार्यवाही की जा रही है।

3. आवास आयुक्त महोदय द्वारा स० उच्च न्यायालय के निर्णय के क्रम में गैर आधिकारिक संख्या-25091/08 के निर्णय के क्रम में परिषद निर्णय 228/28 के अनुसार भूमि की सिद्धार्थ विहार योजना में एक्सचेंज डीड के माध्यम से समायोजन हेतु ले आउट दिनांक 23-7-2014 को अनुमोदित किया गया है।

परिषद निर्णय के अनुपालन में प्राप्त आवेदन/पुनरीक्षित मानचित्रों को परीक्षणोपरान्त दिनांक 10-03-2017 को आवास आयुक्त (म०) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय तकनीकी समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया जिसे समिति द्वारा कतिपय शर्तों सहित अनुमोदित किया है। प्राप्त अनुमोदन के क्रम में निर्धारित शुल्क एवं अन्य औपचारिकताएं पूर्ण करने हेतु पत्र संख्या-689/वा०नि०-5 दिनांक 17-3-2017 द्वारा मांग पत्र निर्गत किया गया है। आप द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन पर विचार विमर्श के उपरान्त आवास आयुक्त (म०) द्वारा दिनांक 23-3-2017 को निम्न शर्तों के अधीन अनुमोदित मानचित्र संशर्त निर्गत किये जाने की अनुमति प्रदान की गयी है:-

अ-प्रकरण में मानचित्र स्वीकृति हेतु गठित समिति के अनुमोदन दिनांक 10-3-2017 के अनुपालन में 2.50 एफ०ए०आर० के निर्माण की अनुमति इस शर्त सहित निर्गत की जाये कि अनुवर्ती तलों पर कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क की देय धनराशि परिषद कोष में जमा कराने के उपरान्त ही निर्माण की अनुमति सक्षम स्तर से प्राप्त करने के उपरान्त ही स्थल पर कार्य तदनुसार प्रारम्भ करेंगे तथा वर्तमान में 3.75 एफ०ए०आर० तक के मानचित्रों में 2.50 एफ०ए०आर० से अधिक के निर्माण को लाल रंग से निर्माण चिह्नित करते हुए मानचित्र निर्गत किये जायें।

व-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 के सम्बंध में समुचित निर्णय न होने के फलस्वरूप उपरोक्तानुसार आवंटी के प्रत्यावेदन के क्रम में जल शुल्क की धनराशि मय ब्याज जमा करने हेतु भविष्य में प्रकरण में जल शुल्क की धनराशि के सम्बंध में परिषद निर्णयानुसार अन्यथा की स्थिति में जल शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि मय ब्याज आवंटी से वसूली सुनिश्चित की जाय।

उक्त अनुमति के क्रम में एतद्वारा निम्न शर्तों के अधीन स्वीकृत 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 क्रम में किया जाएगा।
2. स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि 05 वर्ष की होगी। (दिनांक 24-3-2017 से 23-3-2022 तक)।
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित मान्य होगा।
4. यह स्वीकृति प्रस्तावित पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल 364689.00 वर्गमी0 सहित 2.50 एफ0ए0आर0 298388.00 वर्गमी0 (नान एफ0ए0आर0 एरिया सहित) भूखण्ड पर कय योग्य एफ0ए0आर0 कम्पनसेट्री एफ0ए0आर0 सर्विसेज एण्ड फैसिलिटी एरिया व नान एफ0ए0आर0 एरिया सहित निर्माण क्षेत्रफल 66301.00 वर्गमी0 भूखण्ड क्षेत्रफल 48750.00 वर्ग मीटर पर प्रदान की गयी है।
5. ले आउट में कय योग्य एफ0ए0आर0 0.996 (48555.00 वर्गमी0) के सापेक्ष निर्माण क्षेत्रफल 66301.00 वर्गमी0 की अनुमति कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की देय धनराशि परिषद कोष में जमा कराने के उपरान्त ही निर्माण की अनुमति सक्षम स्तर से प्राप्त करने के उपरान्त ही स्थल पर निर्माण कार्य तदनुसार प्रारम्भ करेंगे। ले आउट में कय योग्य एफ0ए0आर0 के निर्माण को लाल रंग से अंकित किया गया है। जिसका विवरण निम्नानुसार है:-

टावर का नाम	टावर संख्या	निर्माण क्षेत्रफल	फ्लेटों की संख्या
ब्लाक-डी	01	38862.32	372
ब्लाक-ई	01	25779.25	248
ब्लाक-एफ	31 & 32 Floors	1659.43	16

6. स्थल पर ट्रिपल बेसमेंट एवं उसके ऊपर 2.50 एफ0ए0आर0 तक अनुवर्ती तलों का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त (सम्बंधित खण्ड से पुष्टि के पश्चात) ही बांध अनुवर्ती तलों पर कय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष नियमानुसार शुल्क जमा कराने के उपरान्त निर्माण क्षेत्रफल 48555.10 वर्गमी0 हेतु स्वीकृति कालान्तर में सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त किये जाने के पश्चात ही तदनुसार दी जायेगी।

7. ट्रिपल बेसमेंट्स एवं आंशिक स्टिल्ट प्लोर में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. से आणवित नहीं किया गया है।

8. वर्तमान में प्रस्तावित भूखण्ड पर 3496 एफ0ए0आर0 की अनुमति के सापेक्ष 2476 नग इकाइयों की अनुमति प्रदान की गयी है। जिसके सापेक्ष निर्मित शासनादेश सं0 3188/ 8-1-13-80 विविध/2010 दिनांक 05-12-2013 के अनुसार दुबल आयु वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाइयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 225 इकाइयां व अल्प आयु वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाइयों का 10 प्रतिशत के अनुसार 225 नग इकाइयों के निर्माण सुनिश्चित होने की दशा में कम्पनसेट्री एफ0ए0आर0 के सापेक्ष निर्माण को स्थल पर अनुमत्य किया जा सकेगा।

9. शासनादेश संख्या-3267/8-1-16-80 विविध/10 दिनांक 24-10-2016 के प्रस्तर-2 (V) (आ0) के अनुसार ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के भवन निर्माण के सापेक्ष देय बैंक गारंटी के स्थान पर विकासकर्ता द्वारा परफार्मेंस गारंटी के रूप में योजना के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भूमि उप0 आवास एवं विकास परिषद के मस में बंधक रखी जानी प्रस्तावित है जो ले आउट में 48750.00 वर्गमी0 (ए बी सी डी के रूप में) लाल रंग से चिह्नित कर दी गयी है। बंधक रखी गयी भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य करने की अनुमति होगी। पार्किंग विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त विकास एवं निर्माण कार्य एकीकृत एवं समयबद्ध रूप से पूर्ण किया जाना सुनिश्चित हो सके। जिसके लिए बंधक पत्र निष्पादन की कार्यवाही एवं अलग से सुनिश्चित की जायेगी।

10. 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।

11. अधिशाली अभियन्ता निर्माण खण्ड-01 व उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमत्य किया जायेगा जबकि सम्बंधित द्वारा प्रस्तावित भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किरतों एवं अन्य मदों के सापेक्ष वांछित शुल्क का भुगतान समयानुसार अद्यतन किया 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।

12. संयुक्त निदेशक, उ०प्र० फायर सर्विसेज लखनऊ के पत्रांक आर-42/जे०डी०/लख०-16 (गौतम) 278/638 दिनांक 20-08-2016 के द्वारा प्रोविजनल अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदत्त है वर्तमान में संयुक्त निदेशक, उ०प्र० फायर सर्विसेज मुख्यालय लखनऊ के पत्रांक आर-42/जे०डी०/लख०-16 (गौतम०)/105 दिनांक 20-03-2017 द्वारा पुनः संशोधित प्रोविजनल एन.ओ.सी. निगत की गयी है, की शर्तों 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।
13. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
14. भवन के निर्माण के उपरान्त आवटी द्वारा सलग्न प्रारूप पर पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जायेगा जिसके साथ अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का प्रमाण पत्र भी सलग्न करना होगा। निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य यथामानक सही पाये जाने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
15. मैसर्स ग्रीड सन्स इण्डिया लि० द्वारा स्थल (सार्वजनिक)/मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अस्वार/संचय करने की दशा में मानचित्र अवमुक्त होने की तिथि से देय मलवा शुल्क तथा उस पर 15 प्रतिशत वार्षिक व्याज (अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि व्याज) मार्ग पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह (30 दिन) के अन्दर परिषद खाते में एकमुश्त जमा करेगा।
16. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्ट० की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
17. 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 शर्तों, एक मानचित्र के पृष्ठ मार्ग पर चर्या की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
18. मानचित्र का परीक्षण नेशनल बिल्डिंग कोड के वास्तुविदीय प्राविधानों के अन्तर्गत करते हुए ही अनुज्ञा निर्गत की जा रही है तथा अग्निशमन/सुरक्षा सम्बन्धी अन्य समस्त प्राविधानों को स्थानीय मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा अपने स्तर से सुनिश्चित कराया जायेगा।
19. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-01 गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत खण्ड पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
20. प्रश्नगत भूमि पर निर्माण के पश्चात भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 परिशिष्ट-6 प्रपत्र-अ एवं ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।
21. आवटी द्वारा तददिनांक तक कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क के मद से रु० 6,31,21,500/- मात्र की अंश धनराशि परिषद खाते में जमा की गयी है इस सम्बंध में आवटी के प्रत्यावेदन पर अपर आवास आयुक्त एवं सचिव महोदय के अनुमोदन दिनांक-23-03-2017 के अनुसार कय योग्य एफ०ए०आर० का निर्माण भविष्य में भूमांजना के अनुसार धनराशि जमा किये जाने की दशा में ही अनुमन्य होगा। कय योग्य एफ०ए०आर० के सापेक्ष निर्माण की अनुमति गणना के अनुसार देय धनराशि परिषद खाते में जमा होने की अपुष्टि के उपरान्त ही कालान्तर में प्रदात की जा सकेगी।
22. प्रश्नगत परियोजना के निर्माण विकास एवं अनुसंधान कार्यों को विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित किया जाये। जिसके सम्बंध में शासन द्वारा भविष्य में प्राप्त निदेशों का अनुपालन करना होगा।
23. प्रस्तावित मानचित्र में व्यवसायिक दुकानों की आवश्यकता हेतु जनसंख्या के आधार पर 1944.21 व०मी० का क्षेत्रफल समूह में नियोजित किया गया है जिसमें 15.00 व०मी० का दुकानों के प्राविधान को अनुमन्य क्षेत्रफल की सीमा तक अनुमोदित किया जा रहा है।
24. जल शुल्क के सम्बंध में समुचित निर्णय न होने के फलस्वरूप उपरोक्तानुसार आवटी के प्रत्यावेदन के कम में जल शुल्क की धनराशि मय ब्याज जमा करने हेतु भविष्य में प्रकरण में जल शुल्क की धनराशि के सम्बंध में परिषद निर्णयानुसार अन्त्यथा की स्थिति में जल शुल्क की धनराशि मय ब्याज आवटी से वसूली सुनिश्चित की जाय।
25. उपविधि-2008 (यथा संशोधित-2016) के प्रस्तर 3.11.9 के अनुसार रूफटॉप पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार सॉलर 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 प्रणाली का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

