



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



पत्र सं०- 1098/नि०प्रा०-23/2015-16/वा०नि०-5/2017

दिनांक- 25-04-2017

उ०प्रा० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत अनुज्ञा

शमनोपरान्त स्वीकृति-पत्र

सेवा में,

✓ श्री अनिल कुमार यादव पुत्र श्री हरि प्रसाद,
 पावर आफ एटार्नी, श्री विकास गोयल, अधीकृत हस्ताक्षरी,
 मैसर्स ग्रेटवे बिल्डकॉन इण्डिया प्रा० लि०,
 कार्यालय-आर-36, रमेश पार्क, दिल्ली-92

विषय: ग्रुप हाउसिंग भूखंड संख्या-18/जी०एच०-11, वसुन्धरा योजना, गाजियाबाद में पूर्व स्वीकृति से भिन्न निर्माण की कम्पाउण्डिंग सहित कय योग्य एफ०ए०आर० के सापेक्ष अनुमन्य निर्माण हेतु उच्च स्तरीय समिति द्वारा अनुमोदित मानचित्र निर्गत करने के सम्बंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा उक्त ग्रुप हाउसिंग भूखंड संख्या-18/जी०एच०-11, वसुन्धरा योजना, गाजियाबाद में पूर्व स्वीकृति से भिन्न एवं अतिरिक्त निर्माण को शमनित करते हुए कय योग्य एफ०ए०आर० सहित पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है, जिसे स्थल सत्यापन हेतु अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-16 को प्रेषित किया गया था जिसके कम में खण्ड द्वारा पत्रांक-852/एम-20/351 दिनांक 21-03-2015 द्वारा स्थल सत्यापन आख्या इस कार्यालय को प्रेषित की गयी। प्रश्नगत भूखण्ड पर कय योग्य एफ०ए०आर० अनुमन्य किये जाने हेतु प्रकरण समिति की बैठक दिनांक 18-3-2015 में अनुमोदित किया गया है। प्रश्नगत आवेदन एवं खण्ड द्वारा सत्यापित मानचित्रों को परीक्षणोपरान्त दिनांक 22-12-2016 को आवास आयुक्त (म०) की अध्यक्षता में मानचित्र स्वीकृति हेतु गठित उच्च स्तरीय तकनीकी समिति के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया था, जिसे समिति द्वारा कतिपय शर्तों सहित शमनोपरान्त कय योग्य एफ०ए०आर० के अन्तर्गत प्रस्ताव निर्माण मानचित्र अनुमोदित किया गया। उक्त के कम में वांछित शुल्क एवं अन्य औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु संशोधित मांग पत्र संख्या-252/वा०नि०-5 दिनांक 31-1-2017 को निर्गत है। जिसके सापेक्ष आप द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 17-3-2017 पर विचार विमर्श उपरान्त आवास आयुक्त (म०) द्वारा दिनांक 10-4-2017 को निम्न शर्तों के अधीन अनुमोदित मानचित्र निर्गत किये जाने की अनुमति प्रदान की गयी है:-

1. कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क के सापेक्ष कुल देय अवशेष रू० 2,08,20,072/- का 25 प्रतिशत धनराशि परिषद खाते में जमा होने के फलस्वरूप अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि रू०-1,56,15,054/- के सापेक्ष दो वर्ष की चार समान छमाही किश्तें मय ब्याज निर्धारित करते हुए उतने शुल्क के सापेक्ष एरिया/फ्लैट्स सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद में बन्धक रखते हुए बन्धक-पत्र निष्पादित करते हुए अग्रिम कार्यवाही की जाय।
2. शासनादेश के कम में पुनरीक्षित गणनानुसार शेल्टर फीस रू०-5,37,24,200.00 का एकमुश्त भुगतान के सापेक्ष शुल्क का 25 प्रतिशत जो कुल रू०-1,34,31,050.00 है, उक्त मद में जमा धनराशि को समायोजित करते हुए अवशेष 75 धनराशि रू०-4,02,93,150.00 परिषद नियमानुसार दो वर्ष की चार छमाही किश्तें मय ब्याज निर्धारित करते हुए बन्धक पत्र निष्पादित कराते हुए अग्रिम कार्यवाही की जाय।

उक्त के अनुपालन में उप आवास आयुक्त सम्पत्ति प्रबंध, गाजियाबाद को इस कार्यालय के पत्रांक 945/नि०प्रा०-23 दिनांक 7-4-2017 द्वारा विवरण सहित बन्धक पत्र निष्पादन हेतु सूचित किया गया था जिसके कम में सम्पत्ति गाजियाबाद द्वारा बन्धक पत्र निष्पादित करते हुए अपने पत्र सं० 3740/स०प्रा०गा० दिनांक 11-4-2017 द्वारा बन्धक पत्र अभिलेखार्थ प्रेषित किया गया है।

उक्त के अनुपालन में एतद्वारा निम्न शर्तों के अधीन शमनोपरान्त मानचित्र निर्गत किया जाता है:-

1. प्रश्नगत भूखण्ड पर पूर्व में 2.50+33% कय योग्य एफ०ए०आर० के अन्तर्गत स्वीकृत मानचित्र जो इस कार्यालय के पत्रांक-1045/वा०नि०-5 दिनांक 20-5-2014 द्वारा निर्गत है जिसके सापेक्ष डी०सी०बी० बैंक द्वारा पत्र दिनांक 5-4-2017 द्वारा निर्गत अदेयता प्रमाण पत्र प्रस्तुत है, को वर्तमान में प्रदत्त शमनोपरान्त अनुमोदन के कम में एतद्वारा निरस्त समझा जायेगा। जिसके कम में पूर्व मूल स्वीकृत मानचित्र कार्यालय में वापस करना आवश्यक है।
2. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा। वर्तमान में स्थल पर क्रियान्वयन तकनीकी समिति की बैठक दिनांक-22-12-2016 के अनुमोदन व आवास आयुक्त महोदय द्वारा प्रदत्त अनुमति/बन्धक पत्र निष्पादन के फलस्वरूप स्थल पर नियमानुसार निर्माण कार्य किया जाएगा।
2. निचले तलों पर किये गये निर्माण को शमन करते हुए वर्तमान में कय योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अनुवर्ती तलों (20 से 23 तक) पर निर्माण करने हेतु स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि 05 वर्ष की होगी। (दिनांक 25-4-2017 से 24-4-2022 तक)।
3. स्वीकृत मानचित्र लाल रंग से अंकित संशोधनों सहित शमनित/मान्य होगा।

4. यह स्वीकृति प्रस्तावित कुल निर्माण क्षेत्रफल 50289.50 वर्गमी० (डबल बेसमेंट+ग्राउण्ड+23 तल) 7181.79 वर्गमी० के भूखण्ड पर प्रदान की गयी है। डबल बेसमेंट में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर. में आंगणित नहीं किया गया है। यह स्वीकृति कुल शमनित क्षेत्रफल सहित प्रस्तावित कय योग्य एफ०ए०आर० 4.0 के सापेक्ष प्रदान की गयी है।
5. वर्तमान में भूखण्ड पर कुल 266 इकाईयाँ 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 प्राविधान के अनुसार देय सेल्टर फीस एवं कय योग्य एफ०ए०आर० के मद में आवास आयुक्त (म०) के अनुमोदन दिनांक 10-4-2017 के अनुसार 25 प्रतिशत धनराशि जमा करते हुए अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि की 04 छमाही किश्तें मय ब्याज सहित परिषद में जमा किया जाना होगा।
6. ले आउट में कय योग्य एफ०ए०आर० के निर्माण (क्षेत्रफल 3098.23 वर्गमी०) की अनुमति 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 निर्माण कार्य तदनुसार प्रारम्भ करेंगे।
7. इस कार्यालय द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर पूर्व में एफ०ए०आर० 3.3186 पर मानचित्र स्वीकृत है जिसके उपरान्त स्थल पर किये गये निर्माण को शमनित करते हुए वर्तमान में कय योग्य एफ०ए०आर० 3.75 सहित 4.0 एफ०ए०आर० नियमानुसार अनुमन्य करते हुए कुल 2 बेसमेंट+स्टिल्ट+23 तलों का निर्माण शमनोपरान्त अनुमोदित किया गया है।
8. प्रकरण में मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद के पत्रांक भ-22/जे०डी०/फा०स०/मेरठ-13(गा०बा०/161 दिनांक 21-04-2015 के द्वारा प्रदत्त शमनित प्रोविजनल अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्गत किया गया है भवन के पूर्णतः निर्माण के उपरान्त तथा उपयोग से पूर्व मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद से अन्तिम अनापत्ति प्रमाण पत्र (फाइनल) प्राप्त कर प्रस्तुत करना अनिवार्य है।
9. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र को ऐसे स्थान पर डिस्प्ले किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।
10. आवंटी द्वारा स्थल (सार्वजनिक)/मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग भवन सामग्री अम्बार/संचय करने की दशा में प्रथम मानचित्र अवमुक्त होने की तिथि से देय मलवा शुल्क तथा उस पर 15 प्रतिशत वार्षिक व्याज (अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि व्याज) मांग पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह के अन्दर परिषद खाते में एकमुश्त जमा करेगा।
11. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे० की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
12. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
13. 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 शर्तें, एक मानचित्र के पृष्ठ भाग पर चस्पा की गयी है। जिनका अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।
14. 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।
15. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-16, गाजियाबाद के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृत कय योग्य एफ०ए०आर० सहित शमन मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
16. प्रश्नगत भूमि पर निर्माण के पश्चात् भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 परिशिष्ट-6 प्रपत्र-अ एवं ब के अनुसार अध्यासन से पूर्व समस्त वांछित औपचारिकतायें कार्यालय में उपलब्ध कराने के उपरान्त पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त होने के उपरान्त प्राप्त किया जाना होगा।
17. प्रश्नगत प्रकरण में कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क एवं शेल्टर फीस के मद में 25 प्रतिशत धनराशि परिषद खाते में जमा होने के उपरान्त आवास आयुक्त महोदय के आदेशों के अनुपालन में कय योग्य एफ०ए०आर० एवं शेल्टर फीस की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि की किश्तें निर्धारित करते हुए बन्धक पत्र उप आवास आयुक्त-सम्पत्ति प्रबंध गाजियाबाद द्वारा अपने पत्रांक 3740/स०प्र०गा० दिनांक 11-4-2017 द्वारा प्रेषित किया गया है जिसके अनुसार बन्धक क्षेत्रफल 1141.50 वर्गमी० क्षेत्रफल जो कि साईट प्लान पर ABCD के रूप में लाल रंग से दर्शाया गया है, पर निर्मित किये जाने वाले फ्लेट्स जिसे एक मानचित्र पर चस्पा किया गया है, जिनका पंजीयन/हस्तान्तरण की कार्यवाही कय योग्य एफ०ए०आर० की धनराशि/किश्तों के भुगतान के सापेक्ष ही बन्धक क्षेत्रफल को अवमुक्त किया जा सकेगा।
18. 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।
19. प्रश्नगत भूखण्ड में शासनादेश के अनुसार हैलीपैड का प्राविधान टॉप फ्लोर पर किया जाना होगा।
20. समिति के निर्णयानुसार विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत प्रोजेक्ट के सापेक्ष वांछित क्षमता का एस०टी०पी०, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन एवं जलापूर्ति हेतु रिजर्व वाटर बोर वेल का प्राविधान स्वीकृत मानचित्र के अनुसार स्वयं किया जाना है इस आशय से प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुपालन/कियान्वयन स्थल पर सुनिश्चित किया जाना होगा।
21. प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता/सम्बंधित आवंटी को शासनादेशों, परिषद आदेशों, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं अन्य सम्बंधित नीतिगत निर्णयों का शत प्रतिशत पालन किया जाना होगा।



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



पत्र सं०-

/नि०प्रा० -23/2015-16/वा०नि०-5 /2017

दिनांक- 25-04-2017

22. प्रश्नगत भूखण्ड पर कय योग्य एफ०ए०आर० के निर्माण हेतु आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र यथा-प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, पर्यावरण निर्देशालय से प्राप्त कर इस कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना होगा। जिसके सम्बंध में आवंटी को निर्देशित करते हुए मानचित्र, इस प्रतिबंध के साथ स्वीकृत किया जाता है कि ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर स्वीकृत मानचित्र निर्गत तिथि से 06 माह के अन्दर उपरोक्त अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
23. प्रश्नगत भूखण्ड के सापेक्ष पूर्ण भुगतान के उपरान्त उप आवास आयुक्त-सम्पत्ति प्रबंध, गाजियाबाद, द्वारा दिनांक 30-06-2016 को विक्रय विलेख निष्पादित है।
24. शासनादेश के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के सापेक्ष उपकर के विरुद्ध श्रम आयुक्त, कार्यालय गाजियाबाद में आवदेन शुल्क रु० 1000/- जमा कराते हुए फर्म के सापेक्ष पंजीयन सं० 1037/13 दिनांक 04-12-2013 के माध्यम से पंजीकरण प्रमाण पत्र निर्गत है। उक्तानुसार पंजीयन के सापेक्ष निर्माण कार्य के विरुद्ध देय उपकर श्रम आयुक्त कार्यालय "उ०प्र० भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण बोर्ड के पक्ष में" ससमय निर्माण के अनुसार जमा कराते हुए स्थल पर निर्माण कार्य कराना होगा, जिसका क्रियान्वयन तदनुसार सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।

सलग्नक:-उपरोक्तानुसार।

1. स्वीकृत आर्कीटेक्चरल मानचित्रों का एक सेट। (15 नग)
2. स्ट्रक्चरल डिजाइन के सापेक्ष वेटिंग प्रमाण पत्र। (01 नग)

भवदीय,

(संजीव कश्यप)

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी

पृ०सं०:-

1098

/उक्त /

दिनांक:

25/4/2017

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

1. अधीक्षण अभियन्ता-सप्तम वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को उक्त मानचित्र के एक सेट सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
2. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, गाजियाबाद को उनके द्वारा निर्गत एन०ओ०सी० के क्रम में प्रपत्र-च सहित प्रेषित।
3. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-16, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद, वसुन्धरा गाजियाबाद को उनके द्वारा प्रेषित सत्यापन के अनुसार कय योग्य एफ०ए०आर०/शमनित निर्माण मानचित्रों के एक सेट सहित प्रेषित।
4. उप आवास आयुक्त,सम्पत्ति प्रबंध, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद गाजियाबाद को उक्त बन्धक पत्र के सन्दर्भ में।
5. उप श्रम आयुक्त-गाजियाबाद क्षेत्र, एच०टी०-11/66 लोहिया नगर लेबर आफिस, गाजियाबाद को उक्त पंजीयन के सन्दर्भ में।
6. बैंक मैनेजर, डी०सी०बी० लि०, III फ्लोर, ए सेट हाउस, 7/56 देश बन्धु गुप्ता रोड, करोल बाग नई दिल्ली-110005

वास्तुविद नियोजक/विशेष कार्याधिकारी