सर्वोत्तम प्रमाणित

कार्यालय वास्तुविद नियोजक
वास्तुकला एवं नियोजन इकाई–पंचम्
नीलगिरी काम्पलेक्स, द्वितीय तल, इन्दिरा नगर,
लखनऊ–226016

मानक ब्यूरो Bureau of Indian Standards SQMS

पत्र सं- 2119 /वा0नि-5/ऑनलाईन/2021-2022/0974/34(I) दिनांक- 08 /09/2021

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अन्तर्गत

सेवा में,

श्री महिपाल सिंह पुत्र श्री मंगत सिंह, सचिव
मै0 आदर्शनगर प्रगतिशील सहकारी आवास समिति लि0।
पता-G -276, H.I.G., सेक्टर-11, प्रताप विहार,
गाजियाबाद, उ0 प्र0।

विषयः परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद में स्थित भूखण्ड संख्या-3/एस0पी0-05 के ओ0बी0पी0ए0एस0 पोर्टल पर ऑनलाईन स्वीकृति मानचित्र की अतिरिक्त शर्तें।

महोदय,

उपरोक्त विषयक आप द्वारा ऑनलाईन किये गये आवेदन संख्या-UPAVP/BP/2020-2021/0974 दिनांक-15.06.2021 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-3/एस0पी0-05, सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद के मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। उक्त के क्रम में परीक्षणोपरान्त प्रकरण को दिनांक-16.06.2021 को आवास आयुक्त (म0) की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था, जिस पर उच्च स्तरीय समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त लिये गये निर्णय के अनुक्रम में निम्नांकित शर्तों के अधीन मानचित्र निर्गत किया गया है:-

1. प्रश्नगत भूखण्ड का मानचित्र आवासीय इकाईयों के निर्माण के सापेक्ष है। जिसमें यू०पी० रेरा एवं ऑन लाईन पोर्टल पर मानचित्र एक साथ स्वीकृति का प्राविधान है, जबकि परिषद में प्रचलित प्रक्रियानुसार ग्रुप हाउसिंग मानचित्रों में निर्माण हेतु चरणवार स्वीकृति निर्गत की जाती रही है। अतः यू०पी० रेरा एवं अन्य सम्बंधित विभागों द्वारा मानचित्र वांछित होने के दृष्टिगत सैद्धान्तिक रूप से सम्पूर्ण ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट का मानचित्र अनुमन्य 2.5 एफ०ए०आर० के अन्तर्गत एक बार में अनुमोदित/स्वीकृत किया जाता है, परन्तु स्थल पर अनाधिकृत निर्माण पर नियंत्रण की दृष्टि से निर्माण की अनुमति परिषद प्रक्रियानुसार चरणवार निर्गत की जायें।
2. प्रथम चरण में अनुमन्य 2.5 एफ०ए०आर० के अन्तर्गत ट्रिपल बेसमेन्ट, स्टिल्ट/भूतल व प्रथम तल के निर्माण की अनुमति निर्गत की जाये।
3. कालान्तर में सम्बंधित खण्ड द्वारा प्रथम चरण के निर्माण की पुष्टि/सत्यापन प्रेषित किये जाने पर तदनुसार द्वितीय चरण में अनुवर्ती शेष तलों के निर्माण की अनुमति निर्गत की जाय।
4. भारतीय विमान पत्तनम प्राधिकरण/हिण्डन एअरबेस, पर्यावरण/प्रदूषण नियंत्रण विभाग से वांछित एन०ओ०सी० आवंटी द्वारा मानचित्र निर्गत की तिथि से विलम्बतम 06 माह के भीतर परिषद में प्रस्तुत की जाये।
5. खनन विभाग से वांछित एन०ओ०सी० अनुमोदित मानचित्र निर्गत तिथि के उपरान्त परन्तु स्थल पर कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व प्रस्तुत की जाय।
6. ग्रीन बिल्डिंग निर्माण के सापेक्ष लीड/आई०जी०बी०सी० द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गये भवनों सम्बंधी प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने के उपरान्त ग्रीन बिल्डिंग हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. पर निर्णय लिया जायेगा।
7. मलवा शुल्क की धनराशि मांग पत्र/चालान के अनुसार आवंटी द्वारा एकमुश्त परिषद कोष में जमा कराया जाय जिसे परियोजना का कार्य पूर्ण होने के उपरान्त खण्ड की आख्या के आधार पर नियमानुसार आवंटी को वापस (रिफण्ड) करा दी जाय।

क्रमशः-2

8. शासनादेश संख्या-3267.8-1-16-80विविध/10 दिनांक 24.10.2016 के प्रस्तर-2 (iv)अ के अनुसार ई०डब्लू०एस० एव एल०आई०जी० के भवन निर्माण के सापेक्ष बैंक गारण्टी के स्थान पर विकासकर्ता द्वारा परफार्मेन्स गारण्टी के रूप में भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भूमि परिषद के पक्ष मे बन्धक रखी जानी प्रस्तावित है जो ले आउट मानचित्र मे 1467.00 व०मी० (ए,बी,सी,डी) के रूप मे लाल रंग से चिन्हांकित हैं, जो सामने की ओर दॉयी तरफ है। चिन्हांकित/बन्धक भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य की अनुमति विकासकर्ता को होगी ताकि योजना के समस्त विकास एवं निर्माण कार्य एकीकृत एवं समयबद्ध रूप से पूर्ण किये जा सकें। जिसके लिए पंजीकृत बन्धक पत्र निष्पादन की कार्यवाही सम्बंधित सम्पत्ति प्रबंधक/ सहायक आवास आयुक्त द्वारा पृथक से की जानी होगी। सम्बंधित अधिशासी अभियन्ता द्वारा बन्धक की गयी भूमि का स्थलीय चिन्हांकन एवं संरक्षण सुनिश्चित किया जायेगा।

9. शासनादेश के अनुसार स्थल पर ई०डब्लू०एस० एवं एल०आई०जी० भवनों का निर्माण होने तथा उनका खण्ड द्वारा सत्यापन होने के उपरान्त ही इसके सापेक्ष इन्सेन्टिव एफ०ए०आर० का निर्माण किया जायेगा। उक्त भवनों के निर्माण के सापेक्ष परफार्मेन्स गारण्टी हेतु अनुबन्ध निर्धारित प्रारूप के अनुसार सम्बंधित सम्पत्ति प्रबंधक/ सहा० आवास आयुक्त द्वारा निष्पादित किया जाये।

10. समिति द्वारा मानचित्र अनुमोदन के उपरान्त ओ०बी०पी०ए०एस० प्रक्रियान्तर्गत अवशेष धनराशि का चालान/डिमाण्ड नोट जनरेट करके ऑन लाईन पोर्टल पर निर्गत कराया जाय जिसके अनुसार शुल्क जमा किये जाने की पुष्टि के उपरान्त स्वीकृत मानचित्र पोर्टल पर अपलोड/ निर्गत किया जाय।

उक्त के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में परिषद नियमानुसार जांच के उपरान्त निम्नलिखित शर्तों के अधीन मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की गई है:-

1. निर्माण विधिवत कब्जा प्राप्त भूमि पर ही किया जाना होगा।
2. स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि पॉच वर्ष की होगी।
3. प्रश्नगत भूखण्ड पर समिति द्वारा 2.5 एफ.ए.आर. के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी अनुमोदन के सापेक्ष 3 बेसमेंट+स्टिल्ट+30 तलों के निर्माण की अनुमति कुल आवासीय 384 नग इकाईयों की स्वीकृति प्रदान की गई है एव दुर्बल आय वर्ग हेतु कुल प्रस्तावित इकाईयों के सापेक्ष ई.डब्लू.एस.10 प्रतिशत(38 नग) व एल.आई-जी. 10 प्रतिशत(38 नग) इकाईयों का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है।
4. यह स्वीकृति मानचित्र पर प्रस्तावित कुल क्षेत्रफल 101398.688 वर्गमी0 में से वर्तमान में 40359.137 वर्ग मी0 3 बेसमेंट+स्टिल्ट+30 तल) (कम्पनसेन्ट्री एफ.ए.आर.,सर्विसेज एवं फैसिलिटी क्षेत्रफल व नान एफ.ए.आर. क्षेत्रफल सहित) भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल 14670.00 वर्ग मी0 पर प्रदान की गई है।
5. स्थल पर 3 बेसमेंट, स्टिल्ट/भूतल व प्रथम तल के निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त सम्बन्धित खण्ड से निर्माण की पुष्टि के पश्चात ही शेष अनुवर्ती तलों पर व जल शुल्क नियमानुसार परिषद कोष में जमा कराये जाने के उपरान्त निर्माण क्षेत्रफल 61039.551 वर्ग मी0 हेतु स्वीकृत कालान्तर में सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त करते हुए तदानुसार निर्गत की जायेगी। 3 बेसमैट एवं स्टिल्ट फ्लोर में पार्किंग प्रस्तावित होने के कारण उसका क्षेत्रफल एफ.ए.आर में आगणित नहीं किया गया है।
6. शासनादेश संख्या-3267/8-1-16-80 विविध दिनांक-24.10.2016 के प्रस्तर 2(*IV*)अ के अनुसार ई.डब्लू.एस. व एल.आई.जी. भवनों के सापेक्ष देय बैंक गारण्टी के स्थान पर विकासकर्ता द्वारा परफार्मेंस गारण्टी के रूप में योजना के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भूमि परिषद के पक्ष में बंधक रखी गई है जो ले-आउट में साईट प्लान पर 1467.00 वर्ग मी0 (*ABCD*) के रूप में लाल रंग से मानचित्र में चिन्हांकित की गई है। बंधक भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य करने की अनुमति होगी ताकि विकासकर्ता द्वारा योजना का समस्त विकास एवं निर्माण कार्य

क्रमशः-3

एकीकृत एवं समयबद्ध रूप से पूर्ण करना सुनिश्चित हो सके। जिसके लिये सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय, गाजियाबाद द्वारा नियामानुसार परफार्मेंस गारण्टी बंधक पत्र दिनांक-01.09.2021 नान जूडिशियल ई-स्टाम्प पेपर पर निष्पादित किया गया है।

7. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-गाजियाबाद-03 को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से 14 दिन पूर्व सूचना देनी होगी। खण्ड व सम्पत्ति प्रबन्ध, गाजियाबाद द्वारा स्थल पर निर्माण उसी दशा में अनुमन्य किया जायेगा जबकि सम्बन्धित द्वारा प्रश्नगत भूमि के सापेक्ष परिषद को देय किश्तों का समयानुसार अद्यतन किया जा रहा हो।

8. यदि उपलब्ध समयावधि के उपरान्त निर्माण प्रारम्भ किया जाता है तो निर्माण से पूर्व सम्पत्ति प्रबन्ध से नियमानुसार समय वृद्धि प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना होगा।

9. अग्निशमन विभाग से पत्रांक-UPFS/2021/33358/GZB/GHAZIABAD/2421/JD दिनांक-1-7-21 द्वारा औपबन्धिक (प्रोविजनल) अनापत्ति प्रमाण-पत्र निर्गत किया गया है, जिसकी शर्तों का अनुपालन स्थल पर किया जाना अनिवार्य है तथा भवन के निर्माण के पश्चात व उपयोग से पूर्व मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, गाजियाबाद से अंतिम अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।

10. भूखण्ड/भूमि के सामने कोई बोर्ड आदि लगाकर कोई मार्ग अवरूद्ध नहीं किया जायेगा।

11. यदि परिषद द्वारा किसी समय यह पाया गया कि भूमि में हो रहे विकास कार्य से क्षेत्र के निवासियों को कोई असामान्य कठिनाई हो रही है तब उसे रोकने/हटाने हेतु परिषद के निर्देशों का पालन किया जायेगा।

12. निर्माण स्थल पर स्वीकृत मानचित्र/ले-आउट का डिस्प्ले ऐसे स्थान पर किया जायेगा कि उसे जन सामान्य के द्वारा सुगमतापूर्वक अवलोकित किया जा सके।

13. आवटी द्वारा भवन निर्माण के उपरान्त एवं उसके उपयोग से पूर्व पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जायेगा जिसके साथ अनुज्ञापित तकनीकि व्यक्ति का प्रमाण-पत्र भी संलग्न करना होगा। निर्धारित समायवधि में निर्माण कार्य यथामानक सही पाये जाने पर ही पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जायेगा।

14. शासनादेश के अनुसार स्थल पर रोपित/प्रस्तावित वृक्षों के रख रखाव व उनके जीवित रहने हेतु व्यवस्था आवंटी द्वारा सुनिश्चित करना अनिवार्य है।

15. स्वीकृत ले-आउट के अनुसार समस्त आंतरिक विकास कार्य आवंटी द्वारा स्वंय किये जायेंगे तथा प्रत्येक भूखण्ड पर निर्माण से पूर्व मानचित्र परिषद द्वारा नियमानुसार स्वीकृत कराया जाना आवश्यक होगा।

16. उक्त मानचित्र पर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 यथासंशोधित 2018 के समस्त प्राविधान लागू होंगे।

17. परिषद के पक्ष में यदि मानचित्र निर्गत करने के उपरान्त भी किसी प्रकार के शुल्क की देयता बनती है तो आवंटी द्वारा देय होगी।

18. शासनादेश के अनुसार कम से कम 50 पेड़/हैक्टे0 की दर से वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।

19. शासनादेश के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

20. ग्रीन बिल्डिंग निर्माण के सापेक्ष लीड/आई०जी०बी०सी० द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गये भवनों सम्बंधी प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने के उपरान्त ग्रीन बिल्डिंग हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. पर निर्णय लिया जायेगा।

21. भूकम्परोधी निर्माण हेतु शासनदेश संख्या-570-9-आ-2001(भूकम्परोधी /2001/(आ0ब0) दिनांक-03.02.2001 एवं सं0-3751/9-आ-भूकम्परोधी/2001/(आ0ब0) दिनांक-20.07.2001 के अन्तर्गत शर्तों का अनुसरण प्रत्येक दशा में करना होगा।

22. शासनादेश के अनुसार भूखण्ड पर निर्माण के सापेक्ष, खनन, प्रदूषण नियंत्रण, पर्यावरण एवं भारतीय विमानन पत्तनम प्रधिकरण द्वारा निर्गत अनापत्ति प्रमाण-पत्र मानचित्र स्वीकृति की तिथि से 06 माह के अन्तराल में कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना होगा।

23. मानचित्र का परीक्षण नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार स्ट्रक्चरल प्रविधानों के अन्तर्गत करते हुए अनुज्ञा निर्गत की जा रही है तथा अग्निशमन तथा सुरक्षा सम्बंधी अन्य समस्त प्राविधानों को स्थानीय मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा अपने स्तर से सुनिश्चित कराया जायेगा।
24. अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड-गाजियाबाद-03 के द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृति मानचित्र के अनुरूप स्थल पर किया जा रहा है।
25. प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण होने के पश्चात एवं भवन के उपयोग से पूर्व भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 यथा संशोधित 2018 के 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 अनुमोदनोपरन्त सम्बंधित वास्तुविद नियोजक द्वारा निर्गत किया जायेगा।
26. प्रस्तावित मानचित्र में व्यवसायिक दुकानों की आवश्यकता हेतु जनसंख्या के आधार पर 212.43 वर्ग मी का क्षेत्रफल समूह में नियोजित किया गया है जिसमें दुकानों का प्राविधान अनुमन्य क्षेत्रफल की सीमा तक अनुमन्य किया जा रहा है।
27. शासनादेश के अनुसार सोलर पैसिव पद्ति को अनिवार्य रूप से लागू करना होगा।
28. समय-समय पर शासन द्वारा निर्गत शासनादेश एवं परिषद कार्यालय आदेश मान्य होंगे।
29. प्रश्नगत भूखण्ड पर शासनादेशों/परिषद आदेशों, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं अन्य सम्बंधित नीतिविषयक निर्णयों का शत् प्रतिशत पालन किया जाना अनिवार्य होगा।
30. प्रश्नगत भूखण्ड/फर्म के विरूद्ध उपश्रम आयुक्त/पंजीयन अधिकारी- उपकर, गाजियाबाद द्वारा वांछित धनराशि जमा कराते हुए पंजीयन प्रमाण-पत्र अपने पत्रांक-DO9006958 दिनांक 09.07.2021 द्वारा निर्गत है के अनुसार स्थल पर निर्माण के सापेक्ष नियमतः उपकर जमा कराया जाना होगा।

उपरोक्त समस्त प्राविधान एवं शर्ते ओ0बी0पी0ए0एस0 पोर्टल पर स्वीकृत मानचित्र संख्या- UPAVP/BP/2020-2021/0974 के साथ लागू होंगी।

भवदीय,

(अरविन्द देव)
वास्तुविद नियोजक

पृ0सं0- / उक्त / दिनांकः

प्रतिलिपिः-निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित। **(द्वारा मैसेज बोर्ड)**

1. आवास आयुक्त(म0) के निजी सचिव को महोदय के अवलोकनार्थ ।
2. मुख्य वास्तुविद नियोजक, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, नीलगिरी काम्पलेक्स इंदिरानगर, लखनऊ।
3. अधीक्षण अभियन्ता-गाजियाबाद वृत्त, उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, गाजियाबाद।
4. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-गाजियाबाद-03, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, गाजियाबाद।
5. सम्पत्ति प्रबन्धक, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, गाजियाबाद।
6. मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, वैशाली, सेक्टर-01, निकट- मैक्स हास्पिटल, गाजियाबाद ।
7. उप श्रमायुक्त, लेबरसेस कार्यालय, लोहियानगर, गाजियाबाद।

वास्तुविद नियोजक