ਡਾਇਰੈਕਟੋਰੇਟ, ਸਥਾਨਕ ਸਰਕਾਰ ਵਿਭਾਗ, ਪੰਜਾਬ
Directorate, Local Government, Punjab
ਪੰਜਾਬ ਮਿਊਂਸਪਲ ਭਵਨ, ਪਲਾਟ ਨੰ: 3, ਸੈਕਟਰ-35-ਏ, ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ
(ਟਾਊਨ ਪਲੈਨਿੰਗ ਵਿੰਗ)

ਮੀਮੋ ਨੰ: ਸੀ.ਟੀ.ਪੀ.(ਸਸ)-2022/2254
ਮਿਤੀ: 30/08/2022

ਫੋਨ ਨੰ: 0172-2619220
ਈ-ਮੇਲ:- tpw.lg.pb@gmail.com

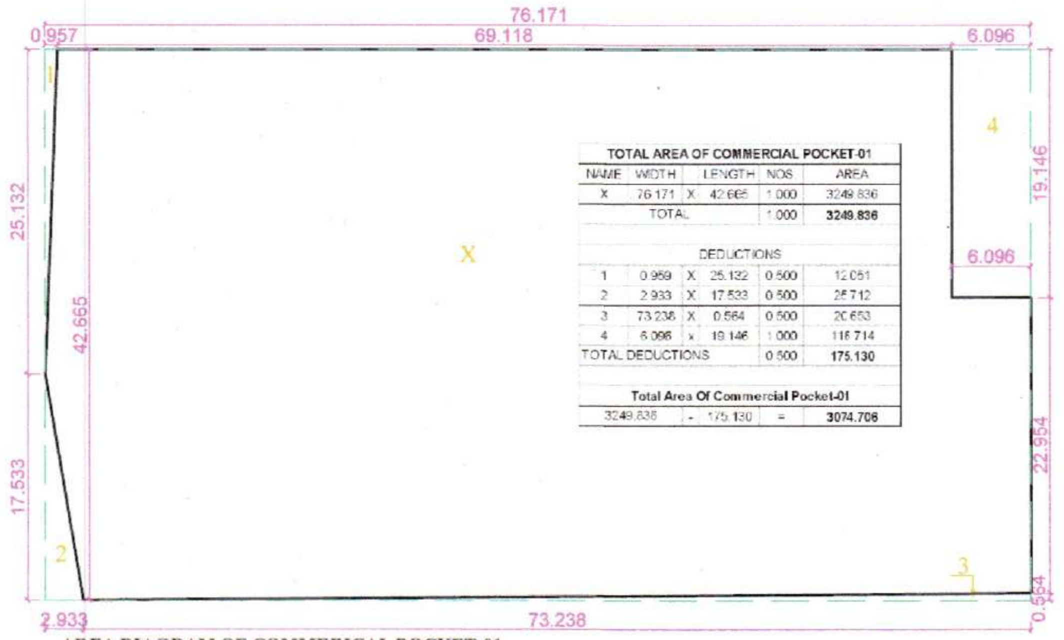
ਸੇਵਾ ਵਿਖੇ,

ਕਾਰਜ ਸਾਧਕ ਅਫਸਰ,
ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ,
ਜੀਰਕਪੁਰ।

ਵਿਸ਼ਾ:- ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ, ਜੀਰਕਪੁਰ ਦੀ ਹਦੂਦ ਅੰਦਰ ਪਿੰਡ ਛੱਤ ਦੀ ਹੱਦਬਸਤ ਨੰ: 286 ਵਿੱਚ 12.255 ਏਕੜ ਰਕਬੇ ਅੰਦਰ M/s AFFINITY BUILDTECH ਨਾਂ ਦੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਗਰੁੱਪ ਹਾਊਸਿੰਗ ਅਤੇ ਕਮਰਸ਼ੀਅਲ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਤਕਨੀਕੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਸਬੰਧੀ।

ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਸ਼ੇ ਸਬੰਧੀ ਆਪ ਨੂੰ ਰਾਇ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਨਕਸ਼ਾ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲਈ ਵਿਚਾਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਗਰੁੱਪ ਹਾਊਸਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਅੰਦਰ ਤਜਵੀਜਤ ਕੰਨਵੀਨੀਅਟ ਸ਼ਾਪਿੰਗ ਬਲਾਕ-3 ਅਤੇ 4 ਦੇ ਐਂਟਰੀ ਸਟੈਪਸ ਰੋਡ ਵੱਲ ਨਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਪਾਰਕਿੰਗ ਵੱਲ ਕਰਵਾ ਲਏ ਜਾਣ, ਬੇਸ ਐਫ.ਏ.ਆਰ 1:2.00 ਦੇ ਉਪਰ ਪ੍ਰਚੇਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਾਧੂ ਐਫ.ਏ.ਆਰ (ਗਰੀਨ ਬਿਲਡਿੰਗ ਇੰਨਸੈਂਟਿਵ ਦੀ ਐਫ.ਏ.ਆਰ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ) ਦੀ ਰੂਲਾਂ/ਹਦਾਇਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਬਣਦੀ ਫੀਸ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਪਾਸੋਂ ਵਸੂਲ ਲਈ ਜਾਵੇ, ਗਰੀਨ ਬਿਲਡਿੰਗ ਇੰਨਸੈਂਟਿਵ ਦਾ ਐਨ.ਓ.ਸੀ ਸਬੰਧਤ ਵਿਭਾਗ ਪਾਸੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਵੇ, ਸਰਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਜਾਰੀ ਈ.ਡਬਲਿਊ.ਐਸ ਪਾਲਿਸੀ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ/ਹਦਾਇਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਪਾਸੋਂ ਈ.ਡਬਲਿਊ.ਐਸ ਫਲੈਟਾਂ ਦੀ ਫੀਸ ਵਸੂਲ ਲਈ ਜਾਵੇ, ਪੀ.ਪੀ.ਸੀ.ਬੀ ਵਿਭਾਗ ਪਾਸੋਂ ਲੋੜੀਂਦਾ ਐਨ.ਓ.ਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਵੇ, ਸਰਕਾਰ ਦੀਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਮੀਮੋ ਨੰ: ਸੀਟੀਪੀ-ਐਲਜੀ-ਏਟੀਪੀ-ਜੀ-07/1513-23 ਮਿਤੀ 18-12-07/ਮੀਮੋ ਨੰ: ਸੀਟੀਪੀ (ਐਲਜੀ)-2008/1060 ਮਿਤੀ 29.9.08 ਅਨੁਸਾਰ ਸਬੰਧਤ ਇੰਸਟੀਚਿਊਟ ਤੋਂ ਸਟਰੱਕਚਰ ਸੇਫਟੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਵੇ, ਸਰਕਾਰ ਦੀਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਨੰ: 2537 ਮਿਤੀ 26.07.2021 ਅਨੁਸਾਰ ECBC Consultant ਤੋਂ ਡਰਾਇੰਗ ਵੈਟ ਕਰਵਾ ਲਈ ਜਾਵੇ, ਐਸ.ਟੀ.ਪੀ ਦੀ ਤਜਵੀਜ ਨਕਸ਼ੇ ਅੰਦਰ ਦਰਸਾ ਲਈ ਜਾਵੇ, ਐਨ.ਬੀ.ਸੀ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਵਾਟਰ ਟੈਂਕ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਵਾ ਲਈ ਜਾਵੇ, ਉਸ ਉਪਰੰਤ ਮਲਕੀਤੀ ਦਸਤਾਵੇਜ/ਰਕਬਾ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਪੱਧਰ ਤੇ ਵੈਰੀਫਾਈ ਕਰ ਲਏ ਜਾਣ, ਇਹ ਵੈਰੀਫਾਈ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਵੇ ਕਿ ਵਿਸ਼ੇ ਅਧੀਨ ਸਾਈਟ/ਤਜਵੀਜੀ ਬਿਲਡਿੰਗ ਕਿਸੇ ਸਟੇਟ ਗੌ:/ਸੈਂਟਰ ਗੌ: ਵੱਲੋਂ ਨੋਟੀਫਾਈਡ ਕੰਟਰੋਲ ਰਕਬੇ, ਰਾਖਵੇਂ ਰਕਬੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵਰਜਿਤ ਰਕਬੇ ਅਧੀਨ ਨਾ ਆਉਂਦੀ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਵਿਭਾਗ/ਅਥਾਰਟੀ/ ਹਾਈਵੇ ਅਥਾਰਟੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ/ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜੇ ਤੱਕ ਜੇਕਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਤਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਵੇ, ਫਾਇਰ ਵਿਭਾਗ ਪਾਸੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਐਨ.ਓ.ਸੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾ ਲਈ ਜਾਵੇ, ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਰੇਰਾ (Real Estate Regulatory Authority) ਵਿਭਾਗ ਅਤੇ ਪਾਪਰਾ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ, ਲਾਇਸੰਸ ਟੂ ਡਿਵੈਲਪ ਕਲੋਨੀ ਦਾ ਲਾਇਸੰਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਉਸ ਸਬੰਧੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾ ਲਿਆ ਜਾਵੇ, ਫਾਇਰ ਕੰਸਲਟੈਂਟ ਤੋਂ ਨਕਸ਼ਿਆਂ ਦੀ ਵੈਟਿੰਗ ਕਰਵਾ ਲਈ ਜਾਵੇ, ਪੰਜਾਬ ਈ.ਸੀ.ਬੀ.ਸੀ. ਦੀ ਗਾਈਡਲਾਈਨਜ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਈ ਜਾਵੇ, ਤਜਵੀਜਤ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਵਾਸਤੇ ਅੰਡਰ ਗਰਾਊਂਡ ਪਾਣੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ, ਸਰਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਸਮੇਂ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਜਾਰੀ ਹਦਾਇਤਾਂ ਦੀ ਇੰਨ-ਬਿੰਨ ਪਾਲਣਾ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾ ਲਈ ਜਾਵੇ, ਬਿਲਡਿੰਗ ਬਾਈਲਾਜ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ 80 ਵ:ਮੀ:ਰਕਬੇ ਤੇ ਇੱਕ ਰੁੱਖ ਲਗਵਾ ਲਿਆ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਸਰਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਮੀਮੋ ਨੰ: ਸੀਟੀਪੀ(ਸਸ)-2017/2200 ਮਿਤੀ 06.10.2017 ਦੀਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਅਤੇ ਸਰਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਸਮੇਂ ਸਮੇਂ ਤੇ ਜਾਰੀ ਹਦਾਇਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਬਣਦੇ ਚਾਰਜਿਜ ਵਸੂਲ ਕਰ ਲਏ ਜਾਣ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇਸ ਸੜਕ ਤੇ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਜਿੰਨੇ ਵੀ ਨਕਸ਼ੇ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ, ਸੜਕ ਨੂੰ 60 ਫੁੱਟ ਕਰਨਾ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇ।

ਸੰਯੁਕਤ ਡਾਇਰੈਕਟਰ,
ਨੋਡਲ ਅਫਸਰ (ਸਥਾਨਕ ਸਰਕਾਰ)
ਪੰਜਾਬ ਬਿਓਰੋ ਆਫ ਇੰਨਵੈਸਟਮੈਂਟ ਪ੍ਰਮੋਸ਼ਨ

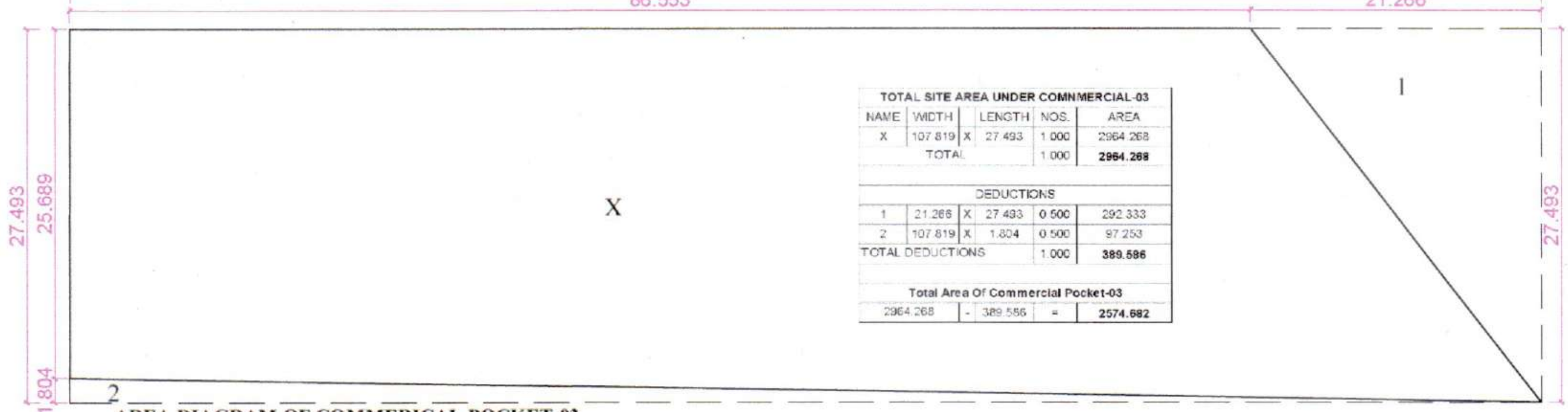


TOTAL AREA OF COMMERCIAL POCKET-01						
NAME	WIDTH		LENGTH	NOS	AREA	
X	76.171	X	42.665	1.000	3249.836	
TOTAL				1.000	3249.836	
DEDUCTIONS						
1	0.959	X	25.132	0.500	12.051	
2	2.933	X	17.533	0.500	25.712	
3	73.238	X	0.564	0.500	20.653	
4	6.096	x	19.146	1.000	116.714	
TOTAL DEDUCTIONS				0.500	175.130	
Total Area Of Commercial Pocket-01						
3249.836	-	175.130	=	3074.706		

AREA DIAGRAM OF COMMERICAL POCKET-01

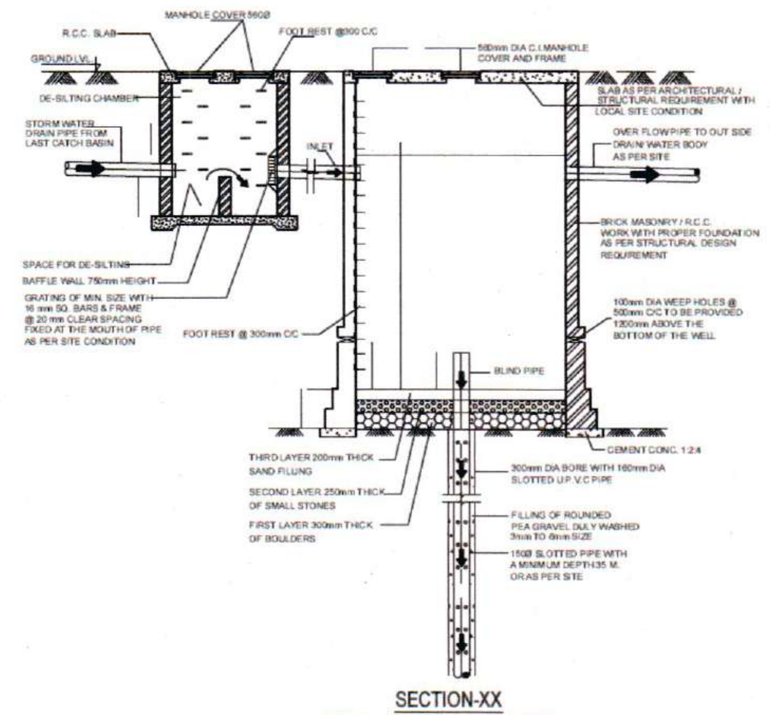
TOTAL AREA OF COMMERCIAL POCKET-02						
NAME	WIDTH		LENGTH	NOS.	AREA	
X	152.521	X	25.379	1.000	3870.830	
TOTAL				1.000	3870.830	
DEDUCTIONS						
1	147.511	X	2.464	0.500	181.734	
2	5.011	X	2.445	1.000	12.252	
TOTAL DEDUCTIONS				0.500	193.986	
Total Area Of Commercial Pocket-02						
3870.830	-	193.986	=	3676.844		

AREA DIAGRAM OF COMMERICAL POCKET-02



TOTAL SITE AREA UNDER COMNMERCIAL-03						
NAME	WIDTH		LENGTH	NOS.	AREA	
X	107.819	X	27.493	1.000	2964.268	
TOTAL				1.000	2964.268	
DEDUCTIONS						
1	21.266	X	27.493	0.500	292.333	
2	107.819	X	1.804	0.500	97.253	
TOTAL DEDUCTIONS				1.000	389.586	
Total Area Of Commercial Pocket-03						
2964.268	-	389.586	=	2574.682		

AREA DIAGRAM OF COMMERICAL POCKET-03



SECTION-XX
DETAIL OF RECHARGE PIT

NOTE : 10Nos.RAIN HARVESTING WELL WILL BE PROVIDED AT SITE

Sanctioned subject to the Govt. Letter memo No- CTP(SS)-22/2254 Dated- 30-08-22

F.A.R AREA CALCULATION

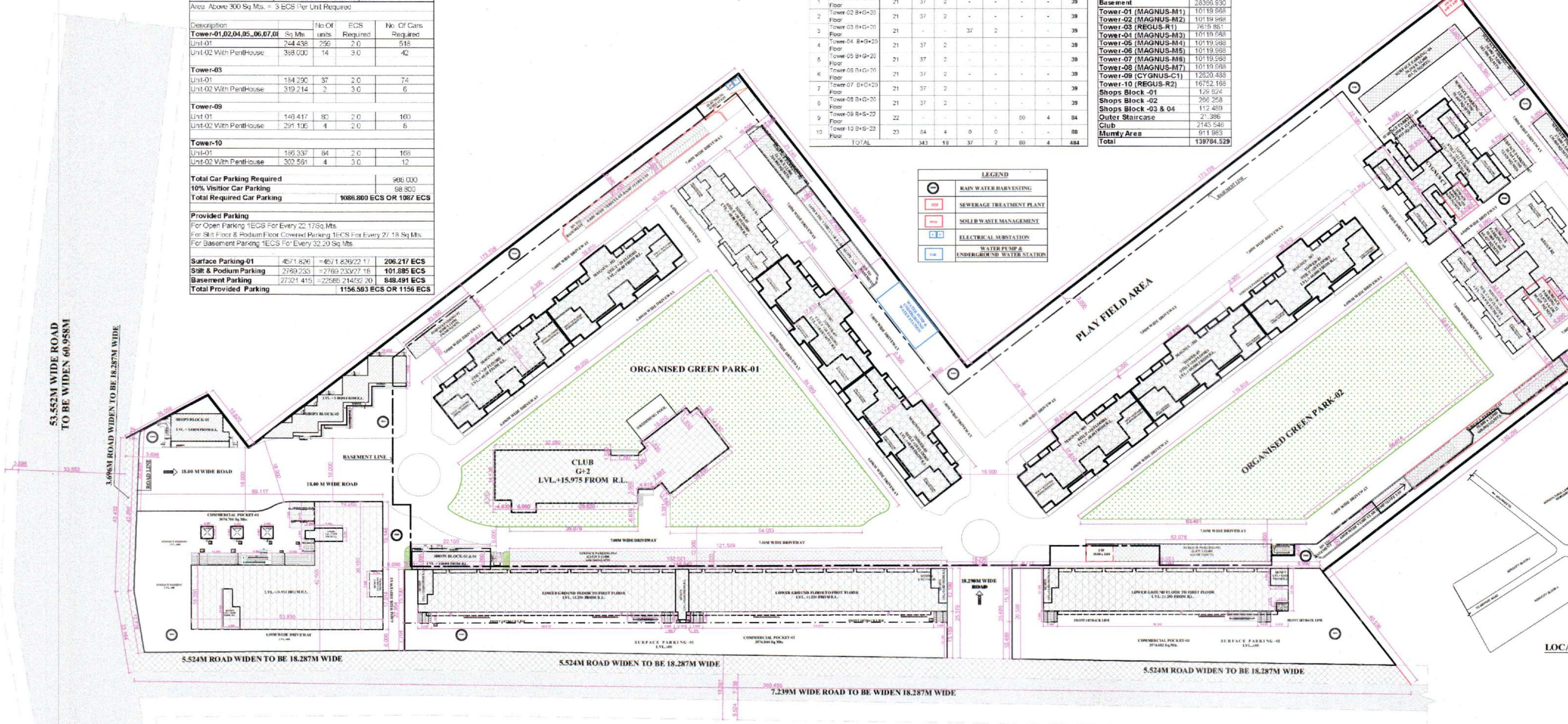
Tower	Ground Coverage	Stilt Floor	First Floor	Second Floor	Third Floor	Fourth Floor	Fifth Floor	Sixth Floor	Seventh Floor	Eighth Floor	Ninth Floor	Tenth Floor	Eleventh Floor	Twelfth Floor	Thirteen Floor	Fourteen Floor	Fifteen Floor	Sixteen Floor	Seventeen Floor	Eighteen Floor	Ninteen Floor	Twenty Floor	Twenty One Floor	Twenty Two Floor	Twenty Three Floor	Total
Tower-01 (MAGNUS-M1)	519.396	219.622	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	501.666	274.334	–	–	–	9820.194
Tower-02 (MAGNUS-M2)	519.396	219.622	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	501.666	274.334	–	–	–	9820.194
Tower-03 (REGUS-R1)	389.746	227.015	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	366.206	374.378	264.049	–	–	–	7457.150
Tower-04 (MAGNUS-M3)	519.396	219.622	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	501.666	274.334	–	–	–	9820.194
Tower-05 (MAGNUS-M4)	519.396	219.622	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	501.666	274.334	–	–	–	9820.194
Tower-06 (MAGNUS-M5)	519.396	219.622	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	501.666	274.334	–	–	–	9820.194
Tower-07 (MAGNUS-M6)	519.396	219.622	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	501.666	274.334	–	–	–	9820.194
Tower-08 (MAGNUS-M7)	519.396	219.622	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	490.254	501.666	274.334	–	–	–	9820.194
Tower-09 (CYGNUS-C1)	605.851	97.572	585.800	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	582.210	390.488	–	12620.488
Tower-10 (REGUS-R2)	781.311	110.381	741.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	740.044	759.464	450.780	16752.168
Shops Block-01	129.624	129.624	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	129.624
Shops Block-02	266.258	266.258	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	266.258
Shops Block-03 & 04	112.489	112.489																								112.489
Outer Staircase	21.386	21.386																								21.386
Club	939.699	939.699	804.623	399.224	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2143.546
Total	6882.136	3441.778	5929.451	5519.462	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5120.238	5208.294	3506.641	1322.254	1149.952	450.780	108244.467

Parking Detail				
Proposed Required Parking				
Area less than 90.000 Sq Mts. = 1ECS Per Unit Required				
Area Between 90-120 Sq Mts. = 1.50 ECS Per Unit Required				
Area Between 120 - 300 Sq Mts. = 2ECS Per Unit Required				
Area Above 300 Sq.Mts. = 3 ECS Per Unit Required				
Description		No Of	ECS	No. Of Cars
Tower-01,02,04,05,,06,07,08	Sq Mts	units	Required	Required
Unit-01	244.438	259	2.0	518
Unit-02 With PentHouse	388.000	14	3.0	42
Tower-03				
Unit-01	184.290	37	2.0	74
Unit-02 With PentHouse	319.214	2	3.0	6
Tower-09				
Unit 01	146.417	80	2.0	160
Unit-02 With PentHouse	291.105	4	2.0	8
Tower-10				
Unit-01	186.337	84	2.0	168
Unit-02 With PentHouse	302.561	4	3.0	12
Total Car Parking Required				988.000
10% Visitior Car Parking				98.800
Total Required Car Parking			1086.800 ECS OR 1087 ECS	
Provided Parking				
For Open Parking 1ECS For Every 22.17Sq.Mts.				
For Stilt Floor & Podium Floor Covered Parking 1ECS For Every 27.18 Sq Mts.				
For Basement Parking 1ECS For Every 32.20 Sq Mts.				
Surface Parking-01	4571.826	=4571.826/22.17		206.217 ECS
Stilt & Podium Parking	2769.233	=2769.233/27.18		101.885 ECS
Basement Parking	27321.415	=22585.214/32.20		848.491 ECS
Total Provided Parking			1156.593 ECS OR 1156 ECS	

FLAT/UNIT DETAILS									
Sr.no	Tower Number	No Of Floors	3BHK + Servant	4BHK + Servant	3BHK +Utility	4BHK +Utility	3BHK +Store	4BHK + Store	Total
1	Tower-01 B+G+20 Floor	21	37	2	-	-	-	-	39
2	Tower-02 B+G+20 Floor	21	37	2	-	-	-	-	39
3	Tower-03 B+G+20 Floor	21	-	-	37	2	-	-	39
4	Tower-04 B+G+20 Floor	21	37	2	-	-	-	-	39
5	Tower-05 B+G+20 Floor	21	37	2	-	-	-	-	39
6	Tower-06 B+G+20 Floor	21	37	2	-	-	-	-	39
7	Tower-07 B+G+20 Floor	21	37	2	-	-	-	-	39
8	Tower-08 B+G+20 Floor	21	37	2	-	-	-	-	39
9	Tower-09 B+S-22 Floor	22	-	-	-	-	80	4	84
10	Tower-10 B+S-23 Floor	23	84	4	0	0	-	-	88
	TOTAL		343	18	37	2	80	4	484

BUILT-UP AREA CALCULATION	
Tower	Total
Basement	28366.930
Tower-01 (MAGNUS-M1)	10119.968
Tower-02 (MAGNUS-M2)	10119.968
Tower-03 (REGUS-R1)	7619.861
Tower-04 (MAGNUS-M3)	10119.968
Tower-05 (MAGNUS-M4)	10119.968
Tower-06 (MAGNUS-M5)	10119.968
Tower-07 (MAGNUS-M6)	10119.968
Tower-08 (MAGNUS-M7)	10119.968
Tower-09 (CYGNUS-C1)	12620.488
Tower-10 (REGUS-R2)	16752.168
Shops Block -01	129.624
Shops Block -02	266.258
Shops Block -03 & 04	112.489
Outer Staircase	21.386
Club	2143.546
Mumty Area	911.983
Total	139784.529

LEGEND	
(symbol)	RAIN WATER HARVESTING
STP	SEWERAGE TREATMENT PLANT
SWM	SOLID WASTE MANAGEMENT
(symbol)	ELECTRICAL SUBSTATION
UGR	WATER PUMP & UNDERGROUND WATER STATION



SITE PLAN

LOCATION PLAN

BUILDING INSPECTOR MUNICIPAL COUNCIL ZIRAKPUR

Asstt. Municipal Engineer Municipal Council Zirakpur

Municipal Engineer Municipal Council Zirakpur

Executive Officer Municipal Council Zirakpur

Promoters

AFFINITY BUILDTECH

Project

PROPOSED GROUP HOUSING IN THE NAME OF AFFINITY BELGRAVIA AT VILLAGE CHATT (HADBAST NO.286) UNDER MC ZIRAKPUR S.A.S. NAGAR MOHALI (P.B.)

Designed By

IE DESIGN STUDIO

Applicant's Signature

For AFFINITY BUILDTECH
PARTNER

Architect's Signature

Ar Amita Saini
B. ARCH AIIA AIV IIID
CA-75704

Architect

NIRMAAN ASSOCIATES
an architecture studio
ARCHITECTS,TOWN PLANNERS, INTERIOR DESIGNERS, LANDSCAPERS & ENGINEERS
Office:- Show Room-2 , 1st Floor, Sector - 11, Panchkula, Haryana (Tricity Chandigarh)
PHONE NO. **0172-5004498,172-4064498, 9814168979**
EMAIL :- nirmaanasociates@gmail.com

DRAWING TITLE

SITE PLAN & AREA CALCULATION

JOB.NO.	AFFINITY-01	DRAWING NO. 01/35	REV.
DATE	25.03.2022		
SCALE	NTS		
DRAWN	ANKUR	STUDIO-3	
CHECKED	Mr. BHUPINDER	ENGINEERING WING	
PAPER SIZE	A0	PMC, Approvals, Designs, Valuations, Estimates and Tender Consultancy.	
NORTH	N		