

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या:-नोएडा/मु0वा0नि0/2013/ III - 275/ 684

दिनांक: 25/07/2013

सेवा में,

मैसर्स इण्डोसेम इन्फ्रा प्रा0 लिमिटेड,

बी - 41, सैक्टर - 72,

नोएडा, गौतमबुद्ध नगर

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 04.07.2013 के संदर्भ में आपके द्वारा प्रस्तावित ग्रुप हाऊसिंग भवन निर्माण की ईको सिटी योजना में सैक्टर - 75 के अन्तर्गत उप विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच - 05, सैक्टर - 75, नोएडा पर निम्नलिखित शर्तों के साथ भवन मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

1. यह भवन मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष (निर्माण अवधि होने की दशा में) तक वैध है।
2. भवन मानचित्रों की इस स्वीकृति से इस भूखण्ड से सम्बन्धित किसी भी शासकीय निकाय जैसे (नगरपालिका, नोएडा प्राधिकरण) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से भी प्रभावित(एफेक्टेड) नहीं माना जायेगा।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है केवल उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
4. यदि भविष्य में विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय माँगा जायेगा तो वह किसी बिना आपत्ति के देय होगा।
5. दरवाजे व खिडकियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सड़क की ओर बढ़ाव(प्रोजेक्टेड) न हों।
6. बिजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा।
7. आवंटी संस्था द्वारा भवन सामग्री भूखण्ड के सामने रखने से सड़क पर यातायात अवरुद्ध नहीं होना चाहिए।
8. स्वीकृत भवन मानचित्रों का एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके। स्थल पर निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्रों के स्पेसिफिकेशन नोएडा भवन नियमावली के नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा। आवंटी संस्था को तहखाने का निर्माण कार्य पूरा करने के उपरान्त तहखाने का भवन प्रकोष्ठ विभाग नोएडा द्वारा निरीक्षण कराने के बाद ही भूतल का निर्माण कार्य शुरू करेगा।
9. आवंटी संस्था को मेजेनाइन तल/अन्य तल का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही कराना होगा।
10. सड़क पर अथवा बैंक लेन में कोई रेम्प अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेगे। वह कार्य अपनी ही भूमि पर करें।
11. आवंटी संस्था जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था का निरीक्षण नोएडा(भवन प्रकोष्ठ) विभाग से करायेगा एवं निरीक्षण के उपरान्त ही आवंटी उसे ढकेगा।
12. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष की अवधि तक वैध रहेगा बशर्ते पट्टेदार को पट्टे के अधिकार उपलब्ध हों अथवा उसको पुर्नजीवित करा लिया हो। पट्टे के अधिकार उपलब्ध/पुनर्जीवित न होने की दशा में मानचित्र की वैधता, पट्टे की वैधता तिथि तक समझा जायेगा।

13. आवंटी संस्था को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा ।
14. प्रस्तावित गुप हाउसिंग योजना के निर्माण के सन्दर्भ में आबंटी संस्था को उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; तथा इसके अधीन जारी निर्देशों एवं सुसंगत प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा ।
15. इको सिटी सैक्टर - 75 की योजना में भू-विन्यास मानचित्र की स्वीकृति पत्र सं0 नौएडा/मु0वा0नि0/2012/547, दिनांक 29-08-2012 में उल्लेखित सभी नियम/प्रतिबन्ध एवं शर्तें आदि यथावत पूर्णरूप से उप पट्टा धारक पर भी लागू होगी तथा इस स्वीकृति का अभिन्न भाग रहेगा ।
16. ब्रोशर, पट्टा प्रलेख, उप पट्टा प्रलेख, महायोजना, भवन विनियमावली आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तों, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेगे ।
17. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाइड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हावेस्टिंग/भू-जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भू-जल परिषद अथवा उत्तर प्रदेश भू-जल विभाग के प्रावधानों के अन्तर्गत करना होगा ।
18. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए किसी भी दशा में भू-गर्भ जल दोहन, केन्द्रीय भू-जल प्राधिकरण से अनापत्ति पत्र प्राप्त किये बिना नहीं किया जायेगा ।
19. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए नौएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी ।
20. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन, भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सैफ्टी/स्टैबिलिटी, 30 मीटर से ऊँचे भवनों हेतु एयरपोर्ट अथोरिटी आदि के मानकों एवं सम्बन्धित विभागों की गाइड लाइन्स/मानकों/नियमों/शर्तों/शासनादेशों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों का अनुपालन समस्त विकास कार्य एवं भवनों के निर्माण तथा अवस्थापना सुविधाओं के विकास में किया जायेगा ।
21. स्थल पर निर्माण कार्य शुरू आरम्भ करने के पूर्व पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार द्वारा विज्ञापित अधिसूचना संख्या 1067 दिनांक 14.9.06 में निहित प्राविधानों, इसमें समय-समय पर संशोधनों तथा उक्त मंत्रालय द्वारा अपेक्षित अन्य व्यवस्थाओं / निर्देशों के अनुसार पर्यावरण मूल्यांकन अनापत्ति प्रमाण पत्र भवन प्रकोष्ठ में प्रस्तुत करना अनिवार्य है तथा यह स्वीकृति मात्र पर्यावरण सम्बन्धित अनापत्ति प्राप्त करने हेतु ही अनुमन्य होगी, अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने से पूर्व यदि स्थल पर किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य आरम्भ कराया जाता है तो भवन मानचित्र स्वीकृति को निरस्त माना जायेगा एवं नौएडा भवन विनियमावली के अनुसार कार्यवाही की जायेगी ।
22. यह स्वीकृति ईको सिटी योजना सैक्टर - 75 में आबंटित भूखण्ड का पंजीकरण एवं आबंटन हेतु विवरण पुस्तिका की नियम एवं शर्तें/लीज डीड की शर्तें/नौएडा महायोजना - 2031/नौएडा भवन विनियमावली - 2010 के सुसंगत यथा प्रभावी प्रावधानों के अधीन होगी, जिसके उल्लंघन की दशा में यह स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी ।
23. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नौएडा महायोजना 2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नौएडा भवन विनियमावली - 2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमन्य क्रियाये एवं उपयोग तथा उसके स्क्रुटिंग यूज में अनुमन्य क्रियाये एवं उपयोग के अतिरिक्त अन्य किसी भी प्रकार के उपयोग की अनुमति किसी भी दशा में नहीं होगी । यह प्रतिबन्ध मूल पट्टाधारक, उप पट्टाधारक, किरायेदार/उपयोगकर्ता आदि सभी पर लागू होगा ।
24. पंजीकरण एवं अबंटन पुस्तिका की शर्तें के अनुसार नौएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी ।
25. पंजीकरण एवं अबंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आबंटी को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी ।

26. सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सुविधायें तथा भवनो का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी0आई0एस0/आई0एस0 के लागू सुसंगत कोड एवं मानको के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरान्त आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही अधीभोग में लाया जायेगा।
27. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शासन की नीति के अनुसार उर्जा संरक्षण एवं वैकल्पिक उर्जा का उपयोग, जलापूर्ति वितरण व्यवस्था एवं भूमिगत जल के उपयोग, जल संरक्षण एवं पुर्नवितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खन्न, वृक्षारोपण/लैन्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबंधित शासकीय विभागों की गाइड लाइस/मानको/नियमों/शर्तों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।
28. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यों, सामुदायिक एवं जन सुविधाएँ, आवस्थापना सुविधाएँ, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुरक्षण आवेदक संस्था को स्वम करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।
29. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/सामुदायिक एवं जन सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज, सब लेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आबंटन नियमावली, पट्टा प्रलेख, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नितियों, भवन विनियमावली - 2010, नोएडा महायोजन - 2031 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण के यथावश्यक पुर्वानुमति प्राप्त किये आवेदक द्वारा नहीं किया जायेगा।
30. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारिरिक रूप से अक्षम एवं असक्त रिक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएँ एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
31. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य, आवस्थापना सुविधायें, जन सेवाये एवं सामुदायिक सुविधायें आदि का विकास पूर्ण करने पर आनेवाला समस्त व्यय आवेदक को स्वयं वहन करना होगा, जिसमें देय समस्त शुल्क, चार्जज, टैक्स, लेबी आदि (यथा लागू) भी सम्मिलित है।
32. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आबंटी को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
33. यह स्वीकृति प्राधिकरण/योजना के मूल आबंटी संस्था द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
34. यह भवन मानचित्र स्वीकृति इस आशय के साथ प्रदान की जाती है कि उप पट्टा धारक को इस स्वीकृति पत्र के जारी होने की तिथि से 3 माह के अन्दर सन्दर्भित भूखण्ड से सम्बन्धित नौएडा प्राधिकरण के सभी देय शुल्क का भुगतान नियमानुसार करना होगा, अन्यथा यह स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
35. संदर्भित योजना के भवन मानचित्र (15771.23 वर्ग मी0 क्षेत्रफल) इस शर्त के साथ स्वीकृत किये जा रहे हैं कि आबंटी संस्था को शेष क्षेत्रफल का आबंटन होने के उपरांत वह प्राधिकरण में पुनरीक्षित क्षेत्रफल(20,000.00 वर्ग मी0) के भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन करेगा।

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ सलंगन है। भवन कार्य मानचित्र की वैधता तिथि के अन्दर पूरा होने के उपरान्त अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र दें तथा बिना आज्ञा व प्रमाण लिए भवन को प्रयोग में ना लायें।

- ईको सिटी योजना के दिनांक 4.02.2011 को स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र के अनुसार उप विभाजित भूखण्ड सं० जीएच -05 का क्षेत्रफल = 15,771.23 वर्ग मी०
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @ 35% = 5519.93 वर्ग मी०
- अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.75 = 43,370.88 वर्ग मी०

संदर्भित योजना ईको सिटी, सैक्टर - 75 के कन्सेप्टुअल ले-आउट प्लान के अनुसार प्राधिकरण द्वारा दिनांक 4.02.2011 को स्वीकृत किये गये, जिसके अनुसार उप विभाजित भूखण्ड सं० जीएच-05 का क्षेत्रफल 20,000.00 वर्ग मीटर था, जिसमें से योजना के मूल आबंटी द्वारा 15,771.23 वर्ग मी० क्षेत्रफल का कब्जा उप पट्टा धारक को दिया गया एवं शेष 4228.77 वर्ग मी० क्षेत्रफल का कब्जा प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहण उपरांत दिया जाना अपेक्षित है । ईको सिटी योजना के आबंटी संस्था मैसर्स एम्स मेक्स गार्डनिया डवलपर्स (प्रा०) लिमिटेड ने संदर्भित भूखण्ड के भवन मानचित्र दिनांक 4.02.2011 को अपने नाम से स्वीकृत कराये है । ईको सिटी योजना के पुनरीक्षित भू-विन्यास मानचित्र, जिसकी स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.08.2012 को प्रदान की गयी थी, में संदर्भित भूखण्ड का क्षेत्रफल 15,771.23 वर्ग मी० प्रस्तावित है । प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड सं० जीएच-05 के उप पट्टा प्रलेख का निष्पादन मैसर्स इन्डोसेम इन्फ्रा प्रा० लि० के पक्ष में दिनांक 23.02.2012 को किया गया है ।

विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	प्रस्तावित क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्गमी०)
भूतल/स्टिल्ट (Gr.fl.)	शेष एफ०ए०आर०	1377.80
प्रथम तल (1 st fl.)		2678.29
द्वितीय तल (2 nd fl.)		2678.29
तृतीय तल (3 rd fl.)		2678.29
चतुर्थ तल (4 th fl.)		2678.29
पंचम तल (5 th fl.)		2678.29
छटवां तल (6 th fl.)		2678.29
सातवां तल (7 th fl.)		2678.29
आठवां तल (8 th fl.)		2678.29
नौवां तल (9 th fl.)		2678.29
दसवां तल (10 th fl.)		2678.29
ग्यारहवां तल (11 th fl.)		2678.29
बारवां तल (12 th fl.)		2678.29
तेरहवां तल (13 th fl.)		2678.29
चौदहवां तल (14 th fl.)		1432.75
पन्द्रहवां तल (15 th fl.)		1432.75
सोलहवां तल (16 th fl.)		1432.75
सत्रहवां तल (17 th fl.)		1432.75
अट्ठारहवां तल (18 th fl.)		1432.75
कुल एफ.ए.आर.	43,370.88	43359.32
तहखाना	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष क्षेत्रफल (पार्किंग/सर्विसेज हेतु)	12575.79
अपर तहखाना	=====	12575.79
लोअर तहखाना		25151.58

 

स्टिल्ट		2089.50
सेवा क्षेत्रफल		4579.60
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (एफ०ए०आर० तहखाना, स्टिल्ट एवं सेवा क्षेत्रफल सहित)	$= 43359.32 + 25151.58 + 2089.50 + 4579.60$ $= 75180.00$ वर्ग मी०	

- कुल प्रस्तावित भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 4051.08 वर्ग मी० (25.686%)
- प्रस्तावित एफ०ए०आर० = 43359.32 वर्ग मी० (2.749)
- प्रस्तावित ड्यूलिंग यूनिट्स = 434 यूनिट्स

संलग्नक - यथोपरि ।

Mun for proposed Building is as per Bye
Laws Submitted for approval please.

Pt. Asst.

Asstt. Arch.

Architect

नाम.....

पद.....

वी० ए० देवपूजारी
मुख्य वास्तुविद नियोजक
नगर

प्रतिलिपि:-

1. उप महाप्रबन्धक (ग्रुप हा०) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
2. सेक्रेट्री
स्टेट लेवल एन्वारमेन्ट इम्पेक्ट एसिसमेंट अथोरिटी, उ०प्र०
डायरेक्टरेट ऑफ एनवायरमेन्ट,
डॉ० भीमराव अम्बेडकर पर्यावरण परिसर, विनीत खण्ड - 1,
गोमती नगर, लखनऊ - 226010, उ०प्र०,
को सादर सूचनार्थ ।