पत्रावली संख्या - III - 299

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

पत्र संख्या-नौएडा/मु0वा0नि0/2019/ **III-299/** 1151

दिनांकः 1-10-19

सेवा में,

मैसर्स गुलशन होम्स प्रा० लिमिटेड,
121, हरगोविन्द एन्कलेव,
दिल्ली - 1100 92

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 18.06.2019 के संदर्भ में प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग **भूखण्ड संख्या जी0एच0 - 03डी, सैक्टर - 144, नौएडा** पर निम्नलिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के साथ प्रस्तावित भवन मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की जाती हैः-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष (मान्य निर्माण अवधि होने की दशा में) तक वैध है ।
2. 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 मॉगा जायेगा तो वह किसी बिना आपत्ति के देय होगा ।
5. दरवाजे व खिडकियॉ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सडक की ओर बढाव(प्रोजक्टेड) न हों ।
6. बिजली की लाईन से पॉच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा ।
7. आवंटी द्वारा भवन सामग्री भूखण्ड के सामने रखने से सडक पर यातायात अवरूद्व नहीं होना चाहिए ।
8. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जॉच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों के स्पेसीफिकेशन नोएडा भवन नियमावली के नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा । आवंटी 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 । अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा ।
9. आवंटी मेजेनाइन तल/अन्य तल का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा ।
10. सडक पर अथवा बैक लेन में कोई रेम्प अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेंगे। वह कार्य अपनी ही भूमि पर करें ।
11. आवंटी द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था का निरीक्षण नोएडा(भवन प्रकोष्ठ) विभाग द्वारा 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 को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा ।
14. आवंटी निर्माण कार्य शुरू करने के बाद तहखाने की छत डालने से पूर्व कुर्सी तल पर एवं भूतल की छत डालने से पूर्व भवन प्रकोष्ठ नोएडा द्वारा भवन का निरीक्षण अवश्य करायेगा ।
15. ब्रोशर, पट्टा प्रलेख, उप पट्टा प्रलेख, उप पट्टा प्रलेख, महायोजना, भवन विनियमावली आदि के यथा संशोधित आदि के अध्यावधिक नियम, शर्तो, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेंगे ।
16. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नही किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिग/भू-जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भू-जल परिषद अथवा उत्तर प्रदेश भू-जल विभाग के प्राविधानों के अन्तर्गत करना होगा ।

For Gulshan Homz Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

17. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए किसी भी दशा में भू-जल दोहन केन्द्रीय भू-जल प्राधिकरण से अनापत्ति पत्र प्राप्त किये बिना नहीं किया जायेगा।

18. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए नौएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

19. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धनश् भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैलिलटी, 30 मीटर से ऊँचे भवनों हेतु एयरपोर्ट अथारिटी 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।

20. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्ते के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी ।

21. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तो एवं नियमों के अनुसार आबंटी को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।

22. सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सूविधायें 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 कम्पलीशन सर्टिफीकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही अधीभोग में लाया जायेगा।

23. 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 एंव पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खन्न, वृक्षारोपण/लैन्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड वेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइस/मानको/नियमों/शर्तो एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।

24. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यो, सामुदायिक एवं जन सुविधाऐं, आवस्थापना सुविधाऐं, सभी स्टयक्चर्स, 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 निर्देशो का पूर्णतया पालन करना होगा।

25. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/सामुदायिक एवं जन सुविधाओ/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 किऐ आवेदक द्वारा नहीं किया जाऐगा।

26. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारिरीक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाऐ एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।

27. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं वाह्य 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, चार्जेज, टैक्स, लेबी आदि (यथा लागू) भी सम्मिलित है।

28. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आबंटी को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा ।

29. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी ।

30. प्रस्तावित मानचित्रों में दर्शायी गयी मापें/क्षेत्रफल तालिका में कोई भी बदलाव से पड़ने वाले प्रभाव के लिए आबंटी संस्था पूर्णतय स्वयं जिम्मेदार होगा ।

31. प्रस्तावित अपार्टमेंट्स के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction. ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा ।

32. आबंटी को ग्रीन भवन हेतु आई0जी0बी0सी/लीड/ब्यूरो ऑफ इनर्जी एफिशियेंसी द्वारा हर तीन वर्ष में आज्ञा पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रेषित करना होगा । अगर उसके द्वारा यह प्रमाण पत्र प्राधिकरण में प्रेषित नही किया जाता है तो एक माह के नोटिस पर प्राधिकरण द्वारा उसको निःशुल्क प्रदत्त एफ.ए.आर. का प्रशमन शुल्क क्रय योग्य एफ.ए.आर. का 200% की दर से वसूल किया जायेगा ।

33. माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण, नई दिल्ली में योजित मूल प्रार्थना पत्र 375 एवं 454 वर्ष, 2015 परमवीर सिंह बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया एवं आनन्द आर्या बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में ओखला पक्षी विहार के ईको

For Gulshan Homz Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

सेन्सिटिव जोन के निर्धारण के सम्बन्ध में माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण के अनुपालन हेतु आबंटी संस्था बाध्य होगी ।

34. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा ।

35. आबंटी संस्था को भवन स्वामी व अन्य के विजिटर्स हेतु कार पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही करानी सुनिश्चित करें । सड़क पर किसी भी प्रकार की पार्किंग न करें ।

स्वीकृत भवन मानचित्र इस पत्र के साथ सलंग्न है । भवन निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्र की वैधता तिथि के अर्न्तगत पूर्ण करने के उपरान्त अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु नियमानुसार आवेदन करें तथा बिना आज्ञा व अधिभोग प्रमाण पत्र किये बिना भवन को प्रयोग में ना लायें ।

- भूखण्ड का क्षेत्रफल — 23,504.50 वर्ग मी0
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @ 40% — 9401.80 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ.ए.आर.@ 2.75 — 64,637.375 वर्ग मी0
- 5% ग्रीन बिल्डिंग हेतु एफ0ए0आर0 — 3,231.869 वर्ग मी0
- कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0(5% ग्रीन बिल्डिंग सहित) — 67,869.244 वर्ग मी0

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

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	प्रस्तावित क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्गमी0)
बेसमेंट - 1		119.760
बेसमेंट - 2		129.961
भूतल	9401.80	4283.013
प्रथम तल		2567.726
द्वितीय तल		1854.413
तृतीय तल		1850.919
चर्तुथ तल		1850.919
पंचम तल		1850.919
छटवां तल		1850.919
सातवां तल		1850.919
आठवां तल		1850.919
नवां तल		1850.919
दसवां तल	शेष एफ0ए0आर0	1850.919
ग्यारहवां तल		1850.919
बारवां तल		1850.919
चौदहवां तल		1850.919
पन्द्रहवां तल		1850.919
सोलहवां तल		1850.919
सत्रहवां तल		1848.997
अटठारवां तल		1848.997
उन्नीसवां तल		1850.919
बीसवां तल		1850.919
इक्कीसवा तल		1850.919
बाईसवां तल		1850.919
तेईसवां तल		1850.919

For Gulshan Homz Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

चौबीसवां तल		1850.919
पच्चीसवां तल		1848.997
छब्बीसवां तल		1848.997
सत्ताइसवां तल		1850.919
अट्टाइसवां तल		1850.919
उन्नतीसवां तल		1850.919
तीसवां तल		1850.919
इक्कतीसवां तल		1850.919
बत्तीसवां तल		1848.997
तैतीसवां तल		1848.997
चौतीसवां तल		1850.919
पैतीसवां तल		1538.926
कुल एफ०ए०आर०	67,869.244	**67860.756**
तहखाना - प्रथम **तहखाना - द्वितीय**	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष क्षेत्रफल	**14629.991** **14793.079** **29423.070** **(Excluding FAR & Services)**
सेवा क्षेत्रफल 15%	**9695.606**	**9683.607**
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (तहखाना, सेवा व 5% ग्रीन बिल्डिंग सहित)	**=67860.756 + 29423.070 + 9683.607 = 1,06,967.433 वर्ग मीटर**	

प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल = 5,626.775 वर्ग मी0

प्रस्तावित एफ0ए0आर0 = 67,860.756 वर्ग मी0

संलग्नक - स्वीकृत भवन मानचित्र ।

Map for proposed Building is per Bye Laws. Submitted for approval please.

Asstt. Arch. Architect

नाम......

पद...... (एस० सी गौड)

महाप्रबन्धक–नियोजन

नौएडा

प्रतिलिपिः–

1. विशेष कार्याधिकारी (ग्रुप हाऊसिंग), नौएडा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
2. वरि0 प्रबन्धक(वर्क स0 - 08) को सूचनार्थ ।

For Gulshan Homz Pvt. Ltd.

Authorised Signatory