पत्रावली संख्या - III-295

पंजीकृत डाक द्वारा

Botnia

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2016/III-295/ 909

दिनांकः 21/06/2016

सेवा में,

मैसर्स गुलशन होम्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर (प्रा0) लि0,
121, हरगोबिन्द एन्कलेव,
दिल्ली - 10092

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 28.04.2016 के संदर्भ में प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी0एच0 - 03सी, सैक्टर - 144, नौएडा पर निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ भवन मानचित्र 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 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 सडक की ओर बढाव(प्रोजक्टेड) न हों।
6. बिजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा।
7. आवंटी द्वारा भवन सामग्री भूखण्ड के सामने रखने से सडक पर यातायात अवरूद्ध नहीं होना चाहिए।
8. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच 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 रैम्प 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 जायेगे।
17. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नही किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिंग/भू-जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भू-जल परिषद अथवा उत्तर प्रदेश भू-जल विभाग के प्राविधानों के अन्तर्गत करना होगा।

For Gulshan Homes And Infrastructure Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

18. 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।

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 सेफ्टी/स्टैबिलिटी, 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।

21. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना 2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नोएडा भवन विनियमावली - 2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमन्य क्रियाये एवं उपयोग तथा उसके स्पोर्टिंग 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।

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

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

24. 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 कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही अधीभोग में लाया जायेगा।

25. 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 वेस्ट मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइस/मानको/नियमों/शर्तो एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।

26. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यो, सामुदायिक एवं जन सुविधाएँ, आवस्थापना सुविधाएँ, सभी स्टक्चर्स, 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।

27. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्टक्चर/सामुदायिक एवं जन सुविधाओ/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज, सब लेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आबंटन नियमावली, पट्टा प्रलेख, नौएडा 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।

28. 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।

29. 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, लेवी आदि (यथा लागू) भी सम्मिलित है।

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

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

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

33. 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 ।

34. 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

For Gulshan Homes And Infrastructure Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

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।

35. प्रस्तुत मानचित्र भवन की 30.0 मी0 ऊँचाई तक के लिए स्वीकृत किये जाते है।

36. प्रस्तावित भवनों की प्रस्तावित ऊँचाई के सम्बन्ध में एअर पोर्ट अथोरिटी से अनापत्ति पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण के भवन प्रकोष्ठ में प्रस्तुत करना होगा, जिसके आधार पर मानचित्रों में उल्लेखित शर्त को निरस्त किया जायेगा तथा संशोधित पत्र एवं मानचित्र बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के निर्गत किये जायेगें।

37. स्थल पर निर्माण कार्य शुरू आरम्भ करने के पूर्व पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार द्वारा विज्ञापित अधिसूचना संख्या 1067 दिनाँक 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 आनापत्ति प्राप्त करने हेतु ही अनुमन्य होगी, अनापत्ति प्रमाण पत्र करने के पूर्व यदि स्थल पर किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य आरम्भ कराया जाता है तो स्वीकृति को निरस्त माना जायेगा एवं नौएडा भवन विनियमावली के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

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

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

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 — 21,494.80 वर्ग मी0
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @ 35% — 7,523.53 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ.ए.आर.@ 2.75 — 59,110.70 वर्ग मी0
- 5% ग्रीन बिल्डिंग हेतु एफ0ए0आर0 — 2,955.535 वर्ग मी0
- कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0(5% ग्रीन बिल्डिंग सहित) — 62,066.235 वर्ग मी0

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

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	प्रस्तावित क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्गमी0)
भूतल	7523.53	2172.669
प्रथम तल	शेष एफ0ए0आर0	4481.815
द्वितीय तल		3674.804
तृतीय तल		3627.386
चर्तुथ तल		3627.386
पंचम तल		3627.386
छटवां तल		3627.386
सातवां तल		3627.386
आठवां तल		3627.386
नौवा तल		3627.386
दसवां तल		3627.386
ग्यारहवां तल		3627.386
बारवां तल		3627.386
तेरहवां तल		3627.386

For Gulshan Homes And Infrastructure Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

चौदहवां तल		3627.386
पन्द्रहवां तल		2020.310
सोलहवां तल		1989.758
सत्रहवां तल		1397.998
अट्ठारवां तल		1397.998
उन्नीसवां तल		1397.998
कुल एफ.ए.आर.	62,066.235	**62,061.982**
तहखाना	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष क्षेत्रफल (पार्किंग/ सर्विसेज हेतु)	**17,586.135**
स्टिल्ट तल		**3,532.006**
पोडियम		**8,912.402**
सेवा क्षेत्रफल	**9,309.935**	**9,238.676**
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (तहखाना, स्टिल्ट, पोडियम एवं सेवा सहित)	**= 62,061.982 + 17,586.135 + 3,532.006 + 8,912.402 + 9,238.676 = 1,01,331.201 वर्ग मीटर**	

प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल = 6,233.047 वर्ग मी०

प्रस्तावित एफ०ए०आर० = 62,061.982 वर्ग मी०

संलग्नक - स्वीकृत भवन मानचित्र ।

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

Asstt. Arch. Architect

नाम... [illegible]
पद... [illegible]
नोएडा

प्रतिलिपिः-

1. महाप्रबन्धक (ग्रुप हाऊसिंग), नौएडा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
2. सेक्रेट्री, स्टेट लेवल एन्वारमेन्ट इम्पेक्ट एसिसमेंट अथोरिटी, उ०प्र०, डायरेक्टरेटे ऑफ एनवायरमेन्ट, डॉ० भीमराव अम्बेडकर पर्यावरण परिसर, विनीत खण्ड - 1, गोमती नगर, लखनऊ - २२६०१०, उ०प्र० को सादर सूचनार्थ ।

For Gulshan Homes And Infrastructure Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

पत्रावली संख्या - III - 295

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नौएडा/मु0वा0नि0/2017/ III - 295/ 959

दिनांकः 14/02/17

सेवा में,

मैसर्स गुलशन होम्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा० लि०,
121, हरगोविन्द एन्कलेव,
दिल्ली - 10092

विषयः-ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी0एच0 - 03सी, सैक्टर - 144, नौएडा के दिनांक 21.06.2016 को जारी भवन मानचित्र स्वीकृति पत्र में संशोधन के सम्बन्ध में ।

महोदय,

प्राधिकरण द्वारा पत्रांक सं0 नौएडा/मु0वा0नि0/2016/III-295/909, दिनांक 21.06.2016 को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी0एच0 - 03सी, सैक्टर - 144, नौएडा का स्वीकृति पत्र जारी किया गया था, जिसमें दर्शाया गया प्रस्तावित क्षेत्रफल निम्नवत है:-

क्र0सं0	विवरण		
1	कुल एफ0ए0आर0		62,061.982 वर्ग मी0
2	कुल नॉन एफ0ए0आर0		30,030.543 वर्ग मी0
	तहखाना	17,586.135 वर्ग मी0	
	स्टिल्ट	3,532.006 वर्ग मी0	
	पोडियम	8,912.402 वर्ग मी0	
3	कुल सेवा क्षेत्रफल		9238.676 वर्ग मी0
	कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल		**1,01,331.201 वर्ग मी0**

संदर्भित योजना के स्वीकृत मानचित्रों में दर्शाये गये कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल का विस्तृत विवरण निम्नानुसार है:-

क्र0सं0	विवरण		
1	कुल एफ0ए0आर0		62,061.982 वर्ग मी0
2	कुल नॉन एफ0ए0आर0		32,108.275 वर्ग मी0
	तहखाना	17,586.135 वर्ग मी0	
	स्टिल्ट, ममटी मशीन रूम	5609.738 वर्ग मी0	
	पोडियम	8,912.402 वर्ग मी0	
3	कुल सेवा क्षेत्रफल		9238.676 वर्ग मी0
	कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल		**1,03,408.933 वर्ग मी0**

For Gulshan Homes And Infrastructure Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

अतः आपको संदर्भित भूखण्ड के स्वीकृत भवन मानचित्रों में दर्शाये गये कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल **1,03,408.933 वर्ग मी0** की स्वीकृति प्रदान की जाती है । अन्य नियम व शर्तें पूर्व जारी स्वीकृति पत्र दिनांक 21.06.2016 के अनुसार यथावत रहेगी ।

नाम...
पद...
मुख्य वास्तुविद
नौएडा

प्रतिलिपिः- विशेष कार्याधिकारी (ग्रुप हाऊसिंग), नौएडा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।

For Gulshan Homes And Infrastructure Pvt. Ltd.

Authorised Signatory