

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ०प्र०)

संख्या नोएडा/मु०वा०नि०/2013/III - 277/ 710

दिनांक: 6/12/13

सेवा में,

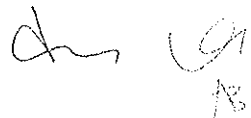
मैसर्स आई०वी०आर० प्राईम डवलपर्स (आवाडी) प्रा० लि०,
1114, हेमकुण्ट, चैम्बर्स, 89, नेहरू प्लेस,
नई दिल्ली - 110019

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 28.11.2013 के संदर्भ में आप द्वारा प्रस्तावित ग्रुप हाऊसिंग भवन निर्माण की उप विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच - 01, सेक्टर - 118, नोएडा पर निम्नलिखित शर्तों के साथ 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 खिड़कियाँ 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 लाइन 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 स्पेसीफिकेशन 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। अन्यथा स्वीकृत भवन मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
9. आवंटी संस्था को मेजेनाइन तल/अन्य तल का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही कराना होगा अन्यथा स्वीकृत भवन मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

10. सड़क पर अथवा बैंक लेन में कोई रेम्प अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेंगे। वह कार्य अपनी ही भूमि पर करें।
11. आबंटी संस्था जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था का निरीक्षण नोएडा (भवन प्रकोष्ठ) विभाग से करायेगा एवं निरीक्षण के उपरान्त ही आबंटी 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 पुनर्जीवित करा लिया हो। पट्टे के अधिकार उपलब्ध/पुनर्जीवित न होने की दशा में मानचित्र की वैधता, पट्टे की वैधता तिथि तक समझा जायेगा।
13. आबंटी संस्था को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
14. प्रस्तावित ग्रुप 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. 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 जायेंगे।
16. 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।
17. 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।
18. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए नोएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
19. 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. 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 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।
22. पंजीकरण एवं अवटन पुस्तिका की शर्तों के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत समीक्षा की जायेगी।

23. 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।
24. सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सुविधायें तथा भवनों का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी0आई0एस0/आई0एस0 के लागू सुसंगत कोड एवं मानकों के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरान्त आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्प्लीशन 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 पुनर्वितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लैंड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉल्लिड वेरड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबंधित शासकीय विभागों की गाइड लाइस/मानकों/नियमों/शर्तों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।
26. 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।
27. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/सामुदायिक एवं जन सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का रूँप 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 किए आवेदक द्वारा नहीं किया जायेगा।
28. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारिरीक रूप से अक्षम एवं अराक्त रिक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएँ एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
29. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य, आवस्थापना सुविधायें, जन सेवाएँ एवं सामुदायिक सुविधायें आदि का विकास पूर्ण करने पर आनेवाला समस्त व्यय आवेदक को स्वयं वहन करना होगा, जिसमें देय समस्त शुल्क, चार्जज, 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. ग्रीन बिल्डिंग के लिए भवन विनियमावली-2011(द्वितीय संशोधन) के अध्याय 3 के बिन्दु सं0 24.8(14) में ग्रीन भवन निर्मित करने पर उसका अनुमन्य एफ0ए0आ0/उपलब्ध एफ0ए0आ0 का 5 प्रतिशत अतिरिक्त एफ0ए0आ0 (फर्शीय तल का अनुपात) निःशुल्क अनुमन्य होगा (इस एफ0ए0आ0 में सुविधा का 15 प्रतिशत सम्मिलित नहीं होगा) एवं आबंटी संस्था को भवन के लिए लीड/ग्रीहा से एक रेटिंग प्रमाणक प्राप्त कर प्रस्तुत करना है और प्रत्येक 5 वर्षों के पश्चात अनुपालन का एक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा। ऐसा प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने में

विफल रहने की दशा में प्राधिकरण उसे एक माह का नोटिस देने के बाद क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की लागत का 200 प्रतिशत की दर से निःशुल्क दी गई एफ0ए0आर0 का प्रशमन फीस प्रभारीत करेगा।

32. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
33. आपके द्वारा जगा कराए गये शपथ पत्र के आधार पर आपको संदर्भित भूखण्ड के लिए वर्तमान तक देय शुल्क का भुगतान भवन मानचित्र स्वीकृति की तिथि से 3 माह के अन्दर करना होगा। देय शुल्क का भुगतान निर्धारित अवधि में नहीं करने की दशा में यह भवन मानचित्र स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जाएगी।

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ संलग्न 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।

- भूखण्ड का क्षेत्रफल = 1,42,967.00 वर्ग मी0
 - अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @30% = 42,890.10 वर्ग मी0
 - अनुमन्य एफ0ए0आर0 @ 2.0 = 2,85,934.00 वर्ग मी0
 - ग्रीन बिल्डिंग के लिए अतिरिक्त 5% के साथ = 3,00,230.70 वर्ग मी0
- कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0

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

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	प्रस्तावित क्षेत्रफल एफ0ए0आर0 (वर्गमी0)
पोडियम/स्टिल्ट/भूतल (एफ0ए0आर0)		1753.27
प्रथम तल (1 st fl.)		17730.91
द्वितीय तल (2 nd fl.)		16708.57
तृतीय तल (3 rd fl.)		16780.57
चतुर्थ तल (4 th fl.)		16780.57
पंचम तल (5 th fl.)		14317.93
छटवां तल (6 th fl.)		14317.93
सातवां तल (7 th fl.)		10868.25
आठवां तल (8 th fl.)		10868.25
नौवां तल (9 th fl.)		10868.25
दसवां तल (10 th fl.)		10868.25
ग्यारहवां तल (11 th fl.)		10868.25
बारवां तल (12 th fl.)		10868.25
तेरहवां तल (13 th fl.)		10868.25
चौदहवां तल (14 th fl.)		10868.25
पन्द्रहवां तल (15 th fl.)		10868.25
सोलहवां तल (16 th fl.)		10868.25



सत्रहवां तल (17 th fl.)	शेष एफ0ए0आर0	10868.25
अट्ठारहवां तल (18 th fl.)		10868.25
उन्नसवां तल (19 th fl.)		10868.25
बीसवां तल (20 th fl.)		10868.25
इक्कीसवां तल (21 th fl.)		10868.25
बाइसवां तल (22 th fl.)		10868.25
तेइसवां तल (23 th fl.)		10868.25
चौबीसवां तल (24 th fl.)		10868.25
वाणिज्यक क्षेत्रफल		2859.00
मीटर रूम		128.00
अनुमन्य से अधिक सेवा क्षेत्रफल		2244.07
कुल एफ.ए.आर.	3,00,230.70	2,99,105.32
तहखाना	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष क्षेत्रफल (पार्किंग एवं सर्विसिंग हेतु)	104342.78
रिटल्ट + पोजियम (नॉन एफ0ए0आर0) (पार्किंग हेतु)		20671.34 + 52943.52 = 73,614.86
सेवा क्षेत्रफल	42890.10	42890.10
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (एफ0ए0आर0, तहखाना, पोजियम, रिटल्ट एवं सेवा क्षेत्रफल सहित)	= 299105.32 + 104342.78 + 73,614.86 + 42890.10 = 5,19,953.06 वर्ग मी0	

प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल = 26429.72 वर्ग मी0 (18.48 %)

प्रस्तावित एफ0ए0आर0

(ग्रीन बिल्डिंग के प्रावधान सहित) = 2,99,949.60 वर्ग मी0 (2.10)

प्रस्तावित ड्यूटिंग यूनिट्स = 2335 यूनिट्स

For preparation
of the plan
for the
of the
for the

for Bye

for the

नाम.....
पद.....
मुख्य कार्यकारी अधिकारी

6/12/13

प्रतिलिपि:

- विशेष कार्याधिकारी (ग्रुप हा0) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।