

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ०प्र०)

संख्या नोएडा/मु०वा०नि०/2016/ III - 272/ ९४९

दिनांक: 13/4/16

सेवा में,

✓ मैसर्स नेक्सजेन इन्फ्राकोन प्रा० लिमिटेड,
बी - 66, प्रथम तल, विवेक विहार,
दिल्ली - 95

[REVISED PLAN]

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 01.04.2016 के संदर्भ में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच० - 01ए, सेक्टर - 78, नोएडा पर निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ पुनरीक्षित स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

1. आवंटी संस्था को संदर्भित प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र सं० नोएडा/मु०वा०नि०/2016/184, दिनांक 01.02.2016 को क्रय योग्य एफ०ए०आर० सम्बन्धी स्वीकृति पत्र में निदिष्ट समस्त नियम व शर्तों का अनुपालन करना होगा।
2. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष (मान्य निर्माण अवधि होने की दशा में) तक वैध है।
3. 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।
4. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है केवल उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
5. यदि भविष्य में विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय मांगा जायेगा तो वह किसी बिना आपत्ति के देय होगा।
6. दरवाजे व खिडकियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सडक की ओर बढाव(प्रोजेक्टेड) न हों।
7. बिजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा।
8. आवंटी द्वारा भवन सामग्री भूखण्ड के सामने रखने से सडक पर यातायात अवरूद्ध नहीं होना चाहिए।
9. 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।
10. आवंटी मेजेनाइन तल/अन्य तल का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
11. सडक पर अथवा बैंक लेन में कोई रेम्प अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेगे। वह कार्य अपनी ही भूमि पर करें।
12. 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।
13. 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।
14. आवंटी को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
15. 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।
16. ब्रोशर, पट्टा प्रलेख, उप पट्टा प्रलेख, महायोजना, भवन विनियमावली आदि के यथा संशोधित आदि के अध्यावधिक नियम, शर्तों, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेगे।

For NEXGEN INFRACON PVT. LTD.

Director

17. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं 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।
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 प्रबन्धनश् भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैलिटी, 30 मीटर से ऊंचे 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 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 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 नौएडा 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 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 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 संबन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/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 नौएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशो का पूर्णतया पालन करना होगा।
27. 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, नौएडा प्राधिकरण के नियमों व नितियों, भवन विनियमावली - 2010, नौएडा 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 शारिरिक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों 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 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, चार्जज, टैक्स, लेबी 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. पुनर्नीक्षित मानचित्रों में दर्शायी गयी मार्पे/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।

For NEXGEN INFRA CON PVT. LTD.

Director

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 नहीं 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।
35. आबंटी संस्था को पर्यावरण मंत्रालय से जारी से पुनरीक्षित पर्यावरणीय अनापत्ति पत्र प्राप्त कर जमा कराना होगा।
36. 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 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।

स्वीकृत भवन मानचित्र इस पत्र के साथ सलंग्न है। भवन निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्र की वैधता तिथि के अन्तर्गत 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 = 40,468.500 वर्ग मी0
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @ 40% = 16,187.400 वर्ग मी0
- आबंटन के समय अनुमन्य एफ.ए.आर.@ 2.75 = 1,11,288.375 वर्ग मी0
- ग्रीन बिल्डिंग के लिए अतिरिक्त 5% के साथ अनुमन्य एफ0ए0आर0
 - = 1,16,852.79 वर्ग मी0
- दिनांक 31.08.2012 को ग्रीन बिल्डिंग सहित स्वीकृत एफ0ए0आर0
 - = 1,16,778.00 वर्ग मी0
- दिनांक 01.02.2016 को स्वीकृत क्रय योग्य एफ0ए0आर0(0.6178)
 - = 25,000.00 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ0ए0आर0(2.75 + 0.6178 = 3.3678)
 - = 1,36,288.375 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ0ए0आर0 3.3678 हेतु अनुमन्य 5% ग्रीन बिल्डिंग
 - = 6814.4187 वर्ग मी0
- कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0(3.3678 + 5%) = 1,43,102.79 वर्ग मी0

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

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पूर्व स्वीकृत क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्ग मी0)	पुनरीक्षित क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्गमी0)
तहखाना (एफ.ए.आर.)	16,187.400	2082.00	2874.74
भूतल		656.56	2668.78
प्रथम तल		3951.00	4572.58
द्वितीय तल		3951.00	4093.48
तृतीय तल		3951.00	4091.64
चतुर्थ तल		3567.30	4093.48
पंचम तल		3567.30	4091.64
छटवां तल		3567.30	4093.48
सातवां तल		3567.30	4091.64
आठवां तल		3567.30	4093.48
नौवा तल		3567.30	4091.64

FOR NEXGEN INFRA CON PVT. LTD.

Nayan
Director

Nayan

दसवां तल		3567.30	4093.48
ग्यारहवां तल		3567.30	4091.64
बारवां तल		3567.30	4093.48
तेरहवां तल		3567.30	4091.64
चौदहवां तल		3567.30	4093.48
पन्द्रहवां तल		3567.30	4091.64
सोलहवां तल		3567.30	4093.48
सत्रहवां तल		3567.30	4091.64
अटठारवां तल		3567.30	4093.48
उन्नीसवां तल		3567.30	4091.64
बीसवां तल	शेष एफ0ए0आर0	3567.30	4093.48
इक्कीसवां तल		3567.30	4091.64
बाइसवां तल		3567.30	4093.48
तैइसवां तल		3567.30	4091.64
चौबीसवां तल		3567.30	4093.48
पच्चीसवां तल		3567.30	4091.64
छब्बीसवां तल		3567.30	4093.48
सत्ताइसवां तल		3567.30	4091.64
अट्टाइसवां तल		3567.30	4093.48
उन्नतीसवां तल		3567.30	4091.64
तीसवां तल		3567.30	4093.48
इक्कतीसवां तल		3567.30	4528.56
बत्तीसवां तल		767.54	3103.36
तैतीसवां तल		767.54	3101.52
चौतीसवां तल		767.54	2911.09
सेवा क्षेत्रफल		..	504.88
ग्रीन बिल्डिंग के लिए अतिरिक्त 5% के साथ अनुमन्य एफ0ए0आर0	1,43,102.790	1,16,778.00	1,42,950.66
सेवा क्षेत्रफल 15%	21,465.418	12,500.91	21,465.418
तहखाना	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष क्षेत्रफल (पार्किंग/सर्विसेज हेतु)	29,062.80	34,258.03
अपर तहखाना		29,062.80	34,258.03
लोअर तहखाना		58,125.60	68,516.06
पूर्व में स्वीकृत कुल क्षेत्रफल (सेवा एवं तहखाना सहित)		= 1,16,778.00 + 12,500.91 + 58,125.60	= 1,87,404.51 वर्ग मी0
कुल पुनरीक्षित क्षेत्रफल (सेवा एवं तहखाना सहित)		1,42,950.66 + 21,465.418 + 68,516.06	= 2,32,932.138 वर्ग मी0

For NEXGEN INFRACON PVT. LTD.

Sujar

Director

कुल पुनरीक्षित भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 5558.10 वर्ग मी०
पुनरीक्षित एफ०ए०आर० (ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधान सहित) = 1,42,955.78 वर्ग मी०
1,42,950.66 वर्ग मी०

संलग्नक - पुनरीक्षित स्वीकृत भवन मानचित्र ।

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

प्रतिलिपि:

Asstt. Archt. Asstt. Archt. Asstt. Archt.

नाम.....

पद.....

नौएडा

(एरा० सी० गौड)

मु० वास्तु० निय०

नौएडा

1. महाप्रबन्धक (ग्रुप हाऊसिंग), नौएडा 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 - २२६०१०, उ०प्र० को सादर सूचनार्थ ।

For NEXGEN INFRACON PVT. LTD.

[Signature]

Director