

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2014/ IV - 1434/ 749

दिनांक: 1/09/2014

सेवा में,

मैसर्स लॉजिक्स इन्फ्राडवलपर्स प्रा0 लिमिटेड,
ए - 4 व 5, सेक्टर - 16,
नोएडा, उ0प्र0

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 09.07.2014 के संदर्भ में आपके द्वारा प्रस्तावित वाणिज्यक भूखण्ड संख्या एस0सी0 - 01/बी, सेक्टर - 150, नोएडा पर निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

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(एफेक्टिव) 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 मांगा 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(प्रोजेक्ट) 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 अवरुद्ध 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 स्पेसिफिकेशन 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 बैंक लेन में कोई रेम्प अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेगे। 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 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. 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. पूर्व स्वीकृत पुनरीक्षित ले-आउट प्लान की स्वीकृति पत्र संख्या - 728 दिनांक 17.04.2014 के सभी नियम/प्रतिबन्ध एवं शर्तें आदि यथावत पूर्णरूप से सबलीज धारक पर भी लागू होगी तथा इस स्वीकृति का अभिन्न भाग रहेगा।
16. ब्रोशर, लीजडीड, सबलीज डीड, महायोजना, बिल्डिंग रेगुलेशन्स आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तों, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेगे।

17. यह स्वीकृति सदा सम्पूर्ण स्पोर्ट सिटी की योजना के एकीकृत भाग के रूप में ही मान्य होगी तथा स्वतंत्ररूप से इस प्रस्तावित निर्माण की स्वीकृति का कोई अस्तित्व नहीं रहेगा ।
18. स्पोर्ट सिटी की परियोजना के लिए ब्रोशर/लीज डीड में संलग्नक - 2 पर अंकित सुविधाओं के विकास एवं वित्तीय परिचय के अनुसार गुणवत्तापूर्वक कार्य कराने का दायित्व/सह दायित्व मूल लीज डीड धारक एवं सब लीज डीड धारक का संयुक्त रूप से रहेगा ।
19. मनोरंजन(खेल, संस्थागत, अन्य सुविधाओं) के अनउपयोगित एफ0ए0आर0 1,28,493.715 वर्ग मी0 के आवासीय उपयोग से स्थानान्तरित कर निर्मित एवं उपयोग करने हेतु मनोरंजन घटक की सभी कार्य एवं सुविधाओं के गुणवत्ता पूर्वक पूर्ण होने के उपरान्त अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरान्त ही अनुमन्य होगा, जिसको सबलीज डीड धारक के हिस्से में आने वाले भाग को मानचित्र में प्रस्तावित आवासीय निर्माण में फेस-2 के रूप में दर्शाया गया है । इससे पूर्व इस भाग की स्वीकृति मात्र प्रतीकात्मक रूप में ही मान्य होगी ।
20. ग्रीन बिल्डिंग हेतु अनुमन्य अतिरिक्त 5% एफ0ए0आर0 भवन विनियमावली, 2010 के प्रावधानों एवं प्रतिबन्धों के अधीन ही अनुमन्य होगा ।
21. प्रस्तावित सर्विस अपार्टमेंट के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा ।
22. 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 ।
23. यह स्वीकृति स्पोर्ट सिटी भूखण्ड पंजीकरण एवं आवंटन हेतु विवरण पुस्तिका की नियम एवं शर्तें/लीज डीड की शर्तें/नोएडा महायोजना-2031/नोएडा भवन विनियमावली -2010 के सुसंगत यथा प्रभावी प्राविधानों के अधीन होगी जिसके उल्लंघन की दशा में यह स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
24. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना-2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन्स तथा नोएडा भवन विनियमावली-2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमन्य क्रियायें एवं उपयोग तथा उसके सपोटिंग यूज में अनुमन्य क्रियायें 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 ।
25. 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 ।
26. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं लीज डीड की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आवेदक को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयबाध के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी ।
27. सभी प्रकार के विकास कार्य एवं अवस्थापना सुविधायें तथा भवनों का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी.आई.एस./आई.एस. के लागू सुसंगत कोड एवं मानकों के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरान्त आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही अधिभोग में लाया जायेगा ।
28. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शासन की नीति के अनुसार ऊर्जा संरक्षण एवं वैकल्पिक ऊर्जा 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 बेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था सम्बन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/ मानकों/नियमों/शर्तों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी ।
29. 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 ।

30. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यों, सामुदायिक एवं जन-सुविधायें, अवस्थापना सुविधायें, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुरक्षण आवेदक संस्था को स्वयं करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।
31. 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 आवंटन नियमावली, लीज डीड, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नीतियों, भवन विनियमावली-2010, नोएडा महायोजना-2031(यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण की यथावश्यक पूर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जायेगा।
32. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारीरिक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधायें एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
33. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य, अवस्थापना सुविधायें, जन सेवार्थे एवं सामुदायिक सुविधायें आदि का विकास पूर्ण करने पर आने वाला समस्त व्यय आवेदक को स्वयं वहन करना होगा, जिसमें देय समस्त शुल्क, चार्जज, टैक्स, लेबी आदि (यथा लागू) भी सम्मिलित है
34. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आवेदक को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
35. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
36. यह स्वीकृति मुख्य वास्तुविद नियोजक, नोएडा के निर्देशों के अनुपालन में की जा रही है।
36. प्रस्तुत मानचित्र भवन की 30 मी० ऊँचाई तक के लिए स्वीकृत किये जाते हैं।
37. 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 जायेंगे।
38. 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 नोएडा भवन विनियमावली के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।
39. आबंटी द्वारा जमा अण्डरटेकिंग-सह-शपथ पत्र पर दिनांक 23.07.2014 को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अनुमोदन के क्रम में प्राधिकरण के वाणिज्यक विभाग के लेखा विभाग से अदेयता प्रमाण पत्र जमा करने हेतु 90 दिन की समयावधि निर्धारित है। उक्त निर्धारित अवधि में लेखा विभाग से प्राप्त अदेयता प्रमाण पत्र भवन प्रकोष्ठ विभाग में प्रस्तुत करना होगा अन्यथा यह स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ सलंग्न 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।

• सब लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल	=	40,880.51 वर्ग मी०
• स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अनुमन्य भू-आच्छादन		
आवासीय	=	13,391.91 वर्ग मी०
वाणिज्यक	=	2500.00 वर्ग मी०
• प्रस्तावित भू-आच्छादन		
आवासीय	=	4633.802 वर्ग मी०
वाणिज्यक	=	1024.886 वर्ग मी०

- स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अनुमन्य एफ0ए0आर
आवासीय = 85811.91 वर्ग मी0
वाणिज्यक = 16389.37 वर्ग मी0

- प्रस्तावित एफ0ए0आर0
आवासीय = 85,328.025 वर्ग मी0
वाणिज्यक = 16347.084 वर्ग मी0

घनत्व (डेन्सिटी गणना)

- सब लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल = 40,880.51 वर्ग मी0
- स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अनुमन्य ड्वेलिंग यूनिट्स = 611 यूनिट
- कुल प्रस्तावित ड्वेलिंग यूनिट्स = 611 यूनिट
- व्यक्तियों की संख्या = 611 \times 4.5 = 2749.50 व्यक्ति
- प्रस्तावित = 611 \times 4.5 = 2749.50 व्यक्ति

पार्किंग का विवरण

- कुल पार्किंग स्थल की आवश्यकता आवासीय (85811.91/80) = 1072.65 पार्किंग स्थल
- कुल पार्किंग स्थल की आवश्यकता वाणिज्यक (16389.37/50) = 327.78 पार्किंग स्थल
- कुल आवश्यक पार्किंग स्थल = 1400.43 पार्किंग स्थल
- प्रस्तावित पार्किंग स्थल (बेसमेंट) (52731.92 /30) = 1756 पार्किंग स्थल
- कुल प्रस्तावित पार्किंग स्थल = 1756 पार्किंग स्थल

हरित क्षेत्र का विवरण

- सब लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल = 40,880.51 वर्ग मी0
- प्रस्तावित भू-आच्छादन = 5658.688 वर्ग मी0
- कुल खुला क्षेत्रफल 40,880.51 - 5658.688 = 35,221.822 वर्ग मी0
- खुले क्षेत्र की आवश्यकता (खुले क्षेत्र का 50%) = 17610.911 वर्ग मी0
- प्रस्तावित खुला क्षेत्र = 18048.115 वर्ग मी0
- कुल पौधों की आवश्यकता 35221.822/100 = 352.22 = 353 पौधे

आबंटी संस्था द्वारा मानचित्रों में कुल 355 पौधों की संख्या प्रस्तावित की गयी है, जिसमें से 50% पौधे लम्बी अवधी एवं घने छायादार दर्शाये गये हैं।

सैटबेक विवरण:-

सैटबेक	अनुमन्य (मी0)	प्रस्तावित (मी0)	
		तहखाना	भवन
अग्र	16.0	16.0	16.0
पृष्ठ	8.0	8.0	8.0
बाई साइड	12.0	20.0	12.0
दाई साइड	8.0	8.0	8.0

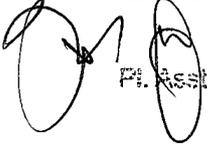
तलवार विवरण

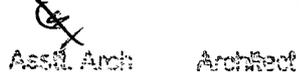
तल	उपयोग	अनुमन्य एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	नॉन एफ.ए.आर./ सर्विस क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	प्रस्तावित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	कुल आच्छादित क्षेत्रफल (वर्ग मी०)
भूतल	आवासीय/वाणिज्यक	5658.688	314.072	5203.301	5517.373
प्रथम तल	आवासीय/वाणिज्यक		423.189	5215.343	5638.532
द्वितीय तल	आवासीय/वाणिज्यक		404.852	4782.206	5187.058
तृतीय तल	आवासीय/वाणिज्यक		404.852	4782.206	5187.058
चतुर्थ तल	आवासीय/वाणिज्यक		404.852	4782.206	5187.058
पंचम तल	आवासीय/वाणिज्यक		404.852	4782.206	5187.058
छटवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		404.852	4782.206	5187.058
सातवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		404.852	4782.206	5187.058
आठवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		404.852	4782.206	5187.058
नौवा तल	आवासीय/वाणिज्यक		412.825	4493.923	4906.748
दसवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		412.825	4493.923	4906.748
ग्यारहवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		412.825	4493.923	4906.748
बारवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		412.825	4493.923	4906.748
तेरहवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		412.825	4493.923	4906.748
चौदहवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		412.825	4493.923	4906.748
पन्द्रहवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		412.825	4493.923	4906.748
सोलहवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		412.825	4493.923	4906.748
सत्रहवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		412.825	4493.923	4906.748
अट्ठारहवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		412.825	4493.923	4906.748
उन्नीसवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		412.825	4493.923	4906.748
बीसवां तल	आवासीय/वाणिज्यक		296.585	3451.627	3748.212
इक्कीसवां तल	आवासीय		202.188	2552.399	2754.587
बाइसवां तल	आवासीय		157.552	2343.844	2501.396
मशीन रूम व ममटी	टैरिस		689.073	---	689.073
योग आवासीय/ वाणिज्यक			9457.698	101675.109	111132.807
बेसमेंट प्रथम			26365.96	...	26365.96
बेसमेंट द्वितीय			26365.96	...	26365.96

स्टिल्ट			141.315	...	141.315
कुल क्षेत्रफल (एफ०ए०आर०, नॉन एफ०ए०आर०, बेसमेंट व स्टिल्ट सहित)	= 9,457.698 + 1,01,675.109 + 26,365.96 + 26,365.96 + 141.315 = 1,64,006.042 वर्ग मी०				

संलग्नक - भवन के स्वीकृत मानचित्र ।

Map for proposed Building is as per Bye
Laws submitted for approval Please.


P. Asslt.


Asslt. Archt. Architect

नाम.....
पदी०. ए०. देवराज
मुख्य सचिव/निरीक्षक
नौरा

प्रतिलिपि:

1. महाप्रबन्धक (वाणिज्यिक) 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 ।