

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ०प्र०)

संख्या नोएडा/मु०वा०नि०/2015/ IV - 1433/ 800

दिनांक: 01/07/2015

सेवा में,

**M/s ACE Infracity Developers Pvt. Ltd.,
D - 36, Chandra Nagar,
Ghaziabad - 201001**

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 26-06-2015 के संदर्भ में आपके द्वारा स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड संख्या एस०सी० - 01/बी - 8, सैक्टर - 150, नोएडा पर जमा कराये गये पुनरीक्षित स्वीकृति हेतु भवन मानचित्रों की 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 (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 सड़क की ओर बढ़ाव (प्रोजेक्टेड) 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 सड़क 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 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. सड़क 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. पुनरीक्षित स्वीकृत ले-आउट प्लान की पत्रावली संख्या IV - 1369 स्वीकृति नौएडा/मु0वा0नि0/2015/783, दिनांक 23.04.2015 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 रेगुलेशन आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तों, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेंगे।
17. यह स्वीकृति सदा सम्पूर्ण स्पोर्ट सिटी की योजना के एकिकृत भाग के रूप में ही मान्य होगी तथा स्वतंत्ररूप से इस प्रस्तावित निर्माण की स्वीकृति का कोई अस्तित्व नहीं रहेगा तथा किसी प्रकार से बाउण्ड्रीबाल आदि का निर्माण कर परियोजना स्थल का विभाजन नहीं किया जायेगा।
18. स्पोर्ट सिटी की परियोजना के लिए ब्रोशर/लीज डीड में संलग्नक - 2 पर अंकित सुविधाओं के विकास एवं वित्तीय परियोजना 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 अनुपयोगित अनुपातिक एफ0ए0आर0 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, जिसका अनुपालन न करने की दशा में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
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/नौएडा महायोजना-2031/नौएडा 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 नौएडा महायोजना-2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नौएडा भवन विनियमावली-2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमन्य क्रियायें एवं उपयोग तथा उसके सपोर्टिंग 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 नौएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत समीक्षा की जायेगी।
26. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं लीज डीड की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आवेदक को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
27. सभी प्रकार के विकास कार्य एवं अवस्थापना सुविधाये 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 सॉलिड बेस्ड मैनेजमेंट आदि की व्यवस्था सम्बन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/ मानकों/नियमों/शर्तों एवं उनकी अनापत्ति

प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व सभी यथा आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने का दायित्व आवेदक/आवंटी संस्था का होगा, अन्यथा मानचित्र स्वतः निरस्त माने जायेगे।

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 लीज़, सब लेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आवंटन नियमावली, लीज़ 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 तारीरिक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए अवश्यक सुविधायें एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
33. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, अन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य, अवस्थापना सुविधायें, जन सेवायें 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. देय धनराशि जमा कर अदेयता प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने हेतु 45 दिनों की समयावधि की अनुमन्यता, अन्यथा मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी।
35. उ0प्र0 अपार्टमेंट एक्ट, 2010 के अन्तर्गत आवश्यक deed of declaration 12 माह की निर्धारित अवधि में निर्धारित प्रारूप / प्रपत्रों पर जमा करना होगा अन्यथा मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी।
36. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आवेदक को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
37. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
38. माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण में योजित मूल प्रार्थना पत्र सं0 21/2012 वर्धमान कौशिक बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया एवं अन्य तथा मूल प्रार्थना पत्र सं0 95/2014 संजय कुलश्रेष्ठ बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में पारित आदेश दिनांक 10.04.2015 में दिये गये निर्माण कार्यों हेतु दिशा निर्देशों एवं वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के दिशा निर्देश - 2010 का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित करना होगा तथा इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत करे।
39. इस स्वीकृति पत्र के जारी होने से 15 दिन के अन्दर मुख्य अग्निशमन विभाग से प्राप्त रिवाइज्ड अनापत्ति पत्र की मूल प्रति भवन प्रकोष्ठ विभाग में जमा करानी होगी।
40. इस स्वीकृति पत्र के जारी होने से 15 दिन के अन्दर राष्ट्रीय प्रोद्योगिकी संस्थान द्वारा जाँच किया गया स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी सर्टिफिकेट जमा कराना होगा।

पुनरीक्षित 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 एस0सी0 - 1/बी - 08, सैक्टर - 150 पर निर्माण का विवरण

• भूखण्ड का क्षेत्रफल	=	45,603.630 वर्ग मी0
• स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अनुमन्य भू-आच्छादन आवासीय	=	13,441.450 वर्ग मी0
• पुनरीक्षित भू-आच्छादन आवासीय	=	9,145.618 वर्ग मी0
• स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अनुमन्य एफ0ए0आर आवासीय	=	1,20,774.070 वर्ग मी0
▪ पुनरीक्षित एफ0ए0आर आवासीय	=	1,20,024.452 वर्ग मी0

घनत्व(डेन्सिटी गणना)

• सब लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल	=	45,603.630 वर्ग मी0
• स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अनुमन्य ड्वेलिंग यूनिट्स	=	970 यूनिट
• कुल प्रस्तावित ड्वेलिंग यूनिट्स	=	970 यूनिट
• व्यक्तियों की संख्या	= 970 X 4.5	= 4365 व्यक्ति
• प्रस्तावित	= 970 X 4.5	= 4365 व्यक्ति

पार्किंग की आवश्यकता

• आवासीय (1,20,024.452/80)	=	1500 पार्किंग स्थल
----------------------------	---	--------------------

प्रस्तावित पार्किंग का विवरण

• बेसमेंट में पार्किंग (47487.893/30)	=	1583 पार्किंग स्थल
• खुले क्षेत्र में पार्किंग(5197/20)	=	260 पार्किंग स्थल
कुल प्रस्तावित पार्किंग स्थल	=	1843 पार्किंग स्थल

हरित क्षेत्र का विवरण

• सब लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल	=	45,603.630 वर्ग मी0
• प्रस्तावित भू-आच्छादन	=	9,145.618 वर्ग मी0
• कुल खुला क्षेत्रफल (45,603.630 - 9,145.618)	=	36,458.01 वर्ग मी0
• हरित क्षेत्र की आवश्यकता (खुले क्षेत्र का 50%)	=	18,229.00 वर्ग मी0
• प्रस्तावित खुला क्षेत्र	=	22,898.38 वर्ग मी0
• कुल पौधों की आवश्यकता $36,458.01/100 = 364.58$	=	365 पौधे

आबंटी संस्था द्वारा मानचित्रों में कुल 365 पौधों की संख्या प्रस्तावित की गयी है, जिसमें से 50% पौधे लम्बी अवधि एवं घने छायादार दर्शाये गये हैं ।



सैटबेक विवरण:-

सैटबेक	अनुमन्य (मी०)	प्रस्तावित (मी०)	
		तहखाना	भवन
अग्र	16.0	6.0	16.0
पृष्ठ	12.0	6.0	12.0
बाई साइड	12.0	6.0	12.0
दाई साइड	12.0	6.0	12.0

तलवार विवरण

तल	उपयोग	पूर्व स्वीकृत क्षेत्रफल		पुनरीक्षित क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	
		नॉन एफ.ए.आर. सर्विस क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	नॉन एफ.ए.आर. सर्विस क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी०)
भूतल	आवासीय	1337.662	6347.713	1274.081	6139.411
प्रथम तल	आवासीय	1022.850	5491.322	1023.732	5155.164
द्वितीय तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
तृतीय तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
चतुर्थ तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
पंचम तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
छटवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
सातवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
आठवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
नौवा तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
दसवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
ग्यारहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
बारवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
तेरहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
चौदहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
पन्द्रहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
सोलहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
सत्रहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
अटारहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
उन्नीसवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
बीसवां तल	आवासीय	605.851	5276.408	595.286	5142.381
इक्कीसवां तल	आवासीय	1401.990	4075.055	437.182	4669.22
बाइसवां तल	आवासीय	....	....	118.285	1372.173
तैइसवां तल	आवासीय	....	....	118.285	1372.173
चौबीसवां तल	आवासीय	....	....	94.693	968.118

पच्चीसवां तल	आवासीय	....	....	91.936	899.151
टैरिस तल	ममटी/ मशीनरूम	898.273	....	877.905	....
गार्ड रूम/ विजिटर टॉयलेट		175.804	....	83.658	....
कुल क्षेत्रफल		16,651.574	1,20,034.293	15,674.606	1,20,024.452
तहखाना					
लोअर		30,625.702	....	30,625.702	....
अपर		30,424.324	....	30,499.469	....
कुल		61,050.026		61,125.171	
कुल पूर्व स्वीकृत क्षेत्रफल (सेवा एवं तहखाना एवं स्टिल्ट सहित)	1,20,034.293 + 16,651.574 + 61,050.026 = 1,97,735.893 वर्ग मीटर				
कुल पुनरीक्षित क्षेत्रफल (सेवा एवं तहखाना, पोडियम एवं स्टिल्ट सहित)	1,20,024.452 + 15,674.606 + 61,125.171 = 1,96,824.229 वर्ग मीटर				

स्पोर्ट सिटी/मनोरंजन का अवशेष एफ.ए.आर. 21,988.48 वर्ग मी० जोकि कुल आवासीय एफ०ए०आर० 1,20,024.452 वर्ग मी० का 18.32% है का उपयोग आवासीय/ग्रुप हाउसिंग के उपयोग में सभी मनोरंजन/स्पोर्ट सिटी सुविधाओं के पूर्ण होने के बाद किया जा सकेगा ।

- पुनरीक्षित भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 9,145.618 वर्ग मी०
- पुनरीक्षित एफ०ए०आर० = 1,20,024.452 वर्ग मी०

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

PL Asst.

Asst. Arch

Architect

नाम..... 18/1/15

पद..... सी० के० सक्सेना

मुख्य नोएडा नुविद नियोजक
नोएडा

प्रतिलिपि:

- ✓ • महाप्रबन्धक (वाणिज्यक) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।