पत्रावली संख्या - IV – 1476

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2016/ **IV – 1476/** 896
दिनांकः 06/5/2016

सेवा में,

M/s ATS Heights Pvt. Ltd.,
711/92, Deepali Nehru Place,
New Delhi - 110019

आपके प्रार्थना पत्र **दिनांक 15.10.2015** के संदर्भ में प्रस्तावित वाणिज्यिक **भूखण्ड संख्या ए - 1/ए, सैक्टर - 124, नौएडा** पर निम्नलिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के साथ 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 मॉगा जायेगा तो वह किसी बिना आपत्ति के देय होगा ।
5. दरवाजे व खिडकियॉ 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 पॉच 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 जॉच 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 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 पुर्नजीवित करा लिया हो । पट्टे के अधिकार उपलब्ध/पुनर्ज़ीवित 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, महायोजना,भवन विनियमावली आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तो, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेगे ।
16. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नही किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिग / भू–जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भू–जल परिषद अथवा उत्तर प्रदेश भू–जल विभाग के प्राविधानों के अन्तर्गत करना होगा ।
17. 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।
18. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए नौएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
19. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धनश् भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैलिलटी, 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।
20. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना 2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नोएडा भवन विनियमावली - 2010 (यथा संशोधित एंव 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।
21. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्ते के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी ।
22. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तो एवं नियमों के अनुसार आबंटी को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
23. सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सूविधायें 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 सर्टिफीकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही अधीभोग में लाया जायेगा।
24. 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 वेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइस/मानको/नियमों/शर्तो एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।
25. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यो, सामुदायिक एवं जन सुविधाऐं, आवस्थापना सुविधाऐं, सभी स्ट्रक्वर्स, 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।
26. 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, 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 किऐ आवेदक द्वारा नहीं किया जाऐगा।

27. 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।
28. 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, लेबी आदि (यथा लागू) भी सम्मिलित है।
29. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आबंटी को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा ।
30. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी ।
31. प्रस्तावित मानचित्रों में दर्शायी गयी मापें/क्षेत्रफल तालिका में कोई भी बदलाव से पड़ने वाले प्रभाव के लिए आबंटी संस्था पूर्णतय स्वयं जिम्मेदार होगा ।
32. 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 ।
33. आबंटी को ग्रीन भवन हेतु 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 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 ।
34. स्थल पर निर्माण कार्य शुरू आरम्भ करने के पूर्व पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार के केन्द्रीय भू-गर्भ जल प्राधिकरण 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 यथावश्यक विभिन्न विभागों से एवं 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।
35. 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 ।

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 — 46,340.00 वर्ग मी0
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @ 40% — 18,536.00 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 5.0 — 2,31,700.00 वर्ग मी0
- ग्रीन बिल्डिंग के लिए अतिरिक्त 5% के साथ — 2,43,285.00 वर्ग मी0
- कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0
- अनुमन्य सेटबैक — अग्र 16.0 मी0 व अन्य तीनों साइट 12.0 मी0

विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तल वार विवरण निम्नानुसार हैः-

तल	उपयोग	अनुमन्य एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	सर्विस क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	नॉन एफ.ए.आर. (वर्ग मी0)	प्रस्तावित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0)
तहखाना - प्रथम	...	18,536.00	00	36959.557	...
तहखाना - द्वितीय	...		00	37281.939	...
ई0एस0एस0/डीजी सेट/यू0जी0टैंक, एस0टी0पी0 मिस.	...		...	2531.970	...
भूतल	आवासीय/ वाणिज्यिक		1716.693	00	12652.650
लॉबी लेवल	...		755.296	00	10,936.664
प्रथम तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		422.095	11527.533 (पार्किंग तल)	2014.355
द्वितीय तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		422.095	12097.450 (पार्किंग तल)	2014.355
तृतीय तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		422.095	11901.778 (पार्किंग तल)	2014.355
चर्तुथ तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		422.095	11901.778 (पार्किंग तल)	2014.355
पंचम तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		993.919	00	10050.251
छटवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		629.729	00	6520.909
सेवा तल	वाणिज्यिक		...	5576.596	...
सातवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7068.802
आठवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7064.017
नौवा तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7064.017
दसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7064.017
ग्यारहवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7064.017
बारवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7068.802
चौदहवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7068.802
पन्द्रहवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7064.017

सोलहवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7064.017
सत्रहवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7064.017
अट्ठारहवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7064.017
सेवा तल	वाणिज्यिक		...	5576.596	...
उन्नीसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		945.444	....	7031.962
बीसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		901.124	....	6538.047
इक्कीसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7078.417
सेवा तल	आवासीय			2410.00	....
बाइसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7064.017
तेइसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7064.017
चौबीसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7064.017
पच्चीसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7068.802
छब्बीसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7070.967
सत्ताइसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7069.457
अटठाइसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7069.457
सेवा तल	वाणिज्यिक			5576.596	
उन्नतीसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	7069.457
तीसवां तल	आवासीय/ वाणिज्यिक		948.609	....	5408.177
इक्क्तीसवां तल	आवासीय		418.930	....	1984.510
बत्तीसवां तल	आवासीय		374.610	....	1490.600
तैतीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2031.050
चौतीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2019.795
पैंतीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2019.795
छत्तीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2019.795
सैतीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2019.795
अड़तीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2021.305
उन्तालीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2019.795
चालीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2021.305

इकतालीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2019.795
ब्यालीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2019.795
तैंतालीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2019.795
चवालिसवां तल	आवासीय		422.095	....	2019.795
पैंतालीसवां तल	आवासीय		422.095	....	2019.795
छ्यालीसवां तल	आवासीय		418.930	....	1984.510
सैंतालीसवां तल	आवासीय		374.610	....	1490.600
योग		**2,43,285.00**	**34,625.689**	**1,43,341.794**	**2,41,755.060**
कुल क्षेत्रफल (एफ०ए०आर०, नॉन एफ०ए०आर०, बेसमेंट व स्टिल्ट सहित)	**= 34,625.689 + 1,43,341.794 + 2,41,755.060 = 4,19,722.543 वर्ग मीटर**				

- कुल प्रस्तावित भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 16,931.246 वर्ग मी0
- प्रस्तावित एफ0ए0आर0 = 2,41,755.060 वर्ग मी0

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

Asstt. Asstt. Arch Architect

नाम.......... 6/5/16

पद..................

(एस० के० गौड)
मु० वास्तु० नियो०
नौएडा

प्रतिलिपिः

1. महाप्रबन्धक (वाणिज्यक) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
2. सेकेट्री, स्टेट लेवल एन्वारमेन्ट इम्पेक्ट एसिसमेंट अथोरिटी, उ०प्र०, डायरेक्टरेटे ऑफ एनवायरमेन्ट, डॉ० भीमराव अम्बेडकर पर्यावरण परिसर, विनीत खण्ड - 1, गोमती नगर, लखनऊ - 226010, उ०प्र० को सादर सूचनार्थ ।