

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ०प्र०)

संख्या नोएडा/मु०वा०नि०/2016/ III - 151/ 871

दिनांक:

18/2/16

सेवा में,

मैसर्स आई०वी०आर०सी०एल०(आरन्या) प्रोजेक्ट प्रा०

बी - 117, सैक्टर - 67,

नोएडा

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 27.03.2015 के संदर्भ में आपके द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच० - 02, सैक्टर - 119, नोएडा पर निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ पुनरीक्षित 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 मॉगा 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 पाँच 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 जायेंगे। 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/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. 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 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।
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/स्टैलिटी, 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 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।
21. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्तों के अनुसार नौएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत समीक्षा की जायेगी।
22. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आबंटि को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
23. 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।
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 एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खन्न, वृक्षारोपण/लैन्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉल्लिड 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।
25. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यों, सामुदायिक एवं जन सुविधाएँ, अवस्थापना सुविधाएँ, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुक्षण आवेदक संस्था को स्वम करना होगा। इस सम्बन्ध में नौएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।
26. 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 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 जाएगा।
27. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारिरीक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएँ 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, चार्जज, 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. पुनरीक्षित 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 अपार्टमेंट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
33. आबंटी संस्था को संदर्भित प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र सं० नौएडा/मु०वा०नि०/2016/862, दिनांक 29.01.2016 को क्रय योग्य एफ०ए०आर० सम्बन्धी स्वीकृति पत्र में निदिष्ट समस्त नियम व शर्तों का अनुपालन करना होगा।
34. आबंटी संस्था को समयवृद्धि के सम्बन्ध में ग्रुप हाऊसिंग विभाग के पत्र सं० नौएडा/मु०हा०/2016/3666, दिनांक 12.02.2016 का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
35. आबंटी संस्था द्वारा दिनांक 31.03.2016 तक देय धनराशि जमा न करने की दशा में इस स्वीकृति के निरस्तीकरण की कार्यवाही की जायेगी।
36. प्रस्तुत प्रकरण में आबंटी संस्था द्वारा आई०आई०टी० द्वारा जाँच किया गया / सत्यापित किया गया, संरचना अभिकल्प प्रस्ताव एवं एयर पोर्ट अथोरिटी से अनापत्ति प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
37. संदर्भित प्रकरण में क्रय योग्य एफ०ए०आर० के सापेक्ष में देय शुल्क समयबद्ध जमा कराना होगा एवं क्रय योग्य शुल्क में किसी प्रकार की वृद्धि देय होने की स्थिति में आबंटी संस्था को देय होगी।
38. आबंटी को ग्रीन भवन हेतु लीड/ब्यूरो ऑफ़ 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।
39. 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।
40. 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 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।

स्वीकृत भवन मानचित्र इस पत्र के साथ सलंगन है। भवन निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्र की वैधता तिथि के अर्न्तगत 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
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @ 35%
- आबंटन के समय अनुमन्य एफ.ए.आर. @1.5

72,594.00 वर्ग मी०
25,407.90 वर्ग मी०
1,08,891.00 वर्ग मी०

(Handwritten signatures and initials)

- ग्रीन बिल्डिंग के लिए अतिरिक्त 5% के साथ अनुमन्य एफ0ए0आर0
= 1,13,411.420 वर्ग मी0
- दिनांक 07.03.13 को ग्रीन बिल्डिंग सहित
स्वीकृत एफ0ए0आर0 = 1,13,411.420 वर्ग मी0
- क्रय योग्य एफ0ए0आर0 (1.455) = 1,05,624.27 वर्ग मी0
- कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0(1.5 + 1.455=2.955) = 2,14,515.27 वर्ग मी0
- ग्रीन बिल्डिंग के लिए अतिरिक्त 5% अनुमन्य एफ0ए0आर0 = 10,725.763 वर्ग मी0
- कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0(2.955 + 5%) = 2,25,241.033 वर्ग मी0

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

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	दिनांक 07.03.13 को पूर्व स्वीकृत एफ.ए.आर./ क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पुनरीक्षित एफ.ए.आर./ क्षेत्रफल (वर्गमी0)
भूतल/स्टिल्ट	25,407.90	1623.300	7759.227
अपर भूतल		5484.680	15706.113
प्रथम तल		5464.440	12947.210
द्वितीय तल		5185.380	8737.020
तृतीय तल		5185.380	8656.980
चर्तुथ तल		5185.380	8656.980
पंचम तल		5185.380	8656.980
छटवां तल		5185.380	8656.980
सातवां तल		5185.380	8656.980
आठवां तल	शेष	5185.380	8656.980
नौवा तल	एफ0ए0आर0	5185.380	8656.980
दसवां तल		5185.380	8656.980
ग्यारहवां तल		5185.380	8656.980
बारवां तल		5185.380	8656.980
तेरहवां तल		5185.380	8656.980
चौदहवां तल		5185.380	8656.980
पन्द्रहवां तल		5185.380	8656.980
सोलहवां तल		5185.380	8656.980
सत्रहवां तल		5185.380	8656.980
अटठारवां तल		5185.380	8656.980
उन्नीसवां तल		4931.100	8656.980
बीसवां तल		4733.790	8719.560
इक्कीसवां तल		3022.650	8726.220
बाइसवां तल			8726.220
तैइसवां तल			3251.480
चौबीसवां तल			3251.480

१ २ ३

कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0 (ग्रीन बिल्डिंग के प्रावधान सहित)	2,25,241.033	1,13,411.420	2,24,993.190
तहखाना अपर तहखाना लोअर तहखाना	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष क्षेत्रफल (पार्किंग/ सर्विसेज हेतु)	37,858.31 27,750.95 65,609.26	44,983.745 9,498.871 54,482.616
स्टिल्ट		33,685.210	12,554.060
पोडियम तल			26,848.467
सेवा क्षेत्रफल	33786.155	13,112.940	26,453.358
पूर्व में स्वीकृत कुल क्षेत्रफल (एफ0ए0आर0 एवं तहखाना सहित)	$= 1,13,411.420 + 65,609.26 + 33,685.210$ $+ 13,112.940$ $= 2,25,818.83 \text{ वर्ग मी0}$		
कुल पुनरीक्षित क्षेत्रफल (एफ0ए0आर0, तहखाना, स्टिल्ट/पोडियम तल एवं सेवा क्षेत्रफल सहित)	$= 2,24,993.190 + 54,482.616 + 12,554.060 +$ $26,848.467 + 26,453.358$ $= 3,45,331.691 \text{ वर्ग मी0}$		

- पूर्व में स्वीकृत भू - आच्छादन क्षेत्रफल = 25,407.900 वर्ग मी0
- पुनरीक्षित भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 17,431.049 वर्ग मी0
- पूर्व में स्वीकृत एफ0ए0आर0(ग्रीन बिल्डिंग सहित) = 1,13,411.420 वर्ग मी0
- पुनरीक्षित एफ0ए0आर0(ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधान सहित) = 2,24,993.190 वर्ग मी0

संलग्नक - पुनरीक्षित स्वीकृत भवन मानचित्र ।

18/12/16

नाम.....

पद.....

नोएडा

प्रतिलिपि:

- महाप्रबन्धक (ग्रुप हाऊसिंग), नोएडा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।