

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ०प्र०)

संख्या नोएडा/मु०वा०नि०/2019/ III - 206/ 1136

दिनांक:- 7-8-2019

सेवा में,

मैसर्स आर०जी० रेजीडेन्सी प्रा० लिमिटेड,
1601, आर०जी० ट्रेड टॉवर, प्लॉट नं० वी-7,
नेताजी सुभाष प्लेस, पीतमपुरा,
दिल्ली - 1100 14

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 21.12.2018 के संदर्भ में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच० - 02, सैक्टर - 120, नोएडा पर निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ क्रय योग्य एफ०ए०आर० सहित पुनरीक्षित स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

1. आवंटी संस्था को संदर्भित प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र सं० नोएडा/मु०वा०नि०/2019/120, दिनांक 27.02.2019 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 मॉगा जायेगा तो वह किसी बिना आपत्ति के देय होगा।
6. दरवाजे व खिड़कियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सड़क की ओर बढ़ाव(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 सड़क पर यातायात अवरुद्ध 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. सड़क 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 समयपूर्व 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, उप पट्टा प्रलेख, महायोजना, भवन विनियमावली आदि के यथा संशोधित आदि के अध्यावधिक नियम, शर्तों, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेंगे।
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 नोएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
20. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन 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।
21. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्तों के अनुसार नोएडा 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 आवंटी को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
23. 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 अधिभोग 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 पुनर्वितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, 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, आवस्थापना सुविधाएँ, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुसूक्षण आवेदक संस्था को स्वम करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा 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 आवंटन नियमावली, पट्टा प्रलेख, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नितियों, भवन विनियमावली - 2010, नोएडा महायोजना - 2031 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण के यथावश्यक पुर्वानुमति प्राप्त किये 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 बाह्य विकास कार्य, आवस्थापना सुविधायें, जन सेवायें एवं सामुदायिक सुविधायें आदि का विकास पूर्ण करने पर आनेवाला समस्त व्यय आवेदक को स्वयं वहन करना होगा, जिसमें देय समस्त शुल्क, चार्ज, 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 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 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।
34. आबंटी संस्था को पर्यावरण मंत्रालय से जारी से पुनरीक्षित पर्यावरणीय अनापत्ति पत्र प्राप्त कर जमा कराना होगा।
35. 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।
36. यह क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित पुनरीक्षित भवन मानचित्र स्वीकृति आपके द्वारा प्रस्तुत 2/3rd फ्लैट क्रेताओं की सहमति(consent) के आधार पर इस शर्त के साथ जारी किया जा रहा है कि भविष्य में यदि फ्लैट क्रेता द्वारा मानचित्र में बदलाव या किन्हीं अन्य कारणों से असहमति व्यक्त की जाती है तो आपके विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
37. फ्लैट स्वामियों व अन्य के विजिटर्स हेतु कार पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही कराना सुनिश्चित करेंगे। सड़क पर किसी भी प्रकार की पार्किंग नहीं करेंगे।

पुनरीक्षित भवन मानचित्र इस पत्र के साथ सलंगन 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	=	51,067.00 वर्ग मी0
• अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @ 40%	=	20,426.80 वर्ग मी0
• अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.75	=	1,40,434.25 वर्ग मी0
• क्रय योग्य सहित अनुमन्य एफ0ए0आर0 @ 3.50	=	1,78,734.50 वर्ग मी0
• क्रय योग्य एफ0ए0आर0	=	38,300.25 वर्ग मी0
• कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0 (140434.25+38,300.25)	=	1,78,734.50 वर्ग मी0

संदर्भित प्रकरण में पुनरीक्षित/प्रस्तावित क्षेत्रफल का तल-वार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	क्रय योग्य सहित अनुमन्य एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0)	पूर्व में स्वीकृत क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्ग मी0)	पूर्व में दिनांक 09.09.15 को जारी आंशिक अधिभोग टॉवर - 9 (ए, बी, सी, डी, ई, एफ,जी, एच, जेके) एफ.ए.आर. (वर्ग मी0)	पुनरीक्षित/ प्रस्तावित एफ.ए.आर. 03 टॉवर (टॉवर - एल, एम, पी(वाणिज्यक व कम्युनिटी सेंटर सहित) (वर्ग मी0)	कुल एफ0ए0आर0 (पुनरीक्षित/प्रस्तावित त + अधिभोग जारी) (वर्ग मी0)
1	2	3	4	5	(4+5)
भूतल/स्टिल्ट	20,426.80 शेष एफ0ए0आर0	1307.519	376.434	1963.149	2339.583
प्रथम तल		5905.028	5138.014	2550.172	7688.186
द्वितीय तल		5904.551	5138.014	2324.133	7462.147
तृतीय तल		5534.809	5138.014	2067.502	7205.516
चतुर्थ तल		5534.809	5138.014	2067.502	7205.516
पंचम तल		5310.317	5138.014	2068.974	7206.988
छटवां तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
सातवां तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
आठवां तल		5141.109	5138.014	2068.974	7206.988
नौवा तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
दसवां तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
ग्यारहवां तल		5141.109	5138.014	2068.974	7206.988
बारवां तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
तेरहवां तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
चौदहवां तल		5141.109	5138.014	2068.974	7206.988
पन्द्रहवां तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
सोलहवां तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
सत्रहवां तल		5141.109	5138.014	2068.974	7206.988
अठ्ठारहवां तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
उन्नीसवां तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
बीसवां तल		5141.109	5138.014	2068.974	7206.988
इक्कीसवां तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
बाइसवां तल		5141.109	5138.014	2067.502	7205.516
तैइसवां तल		3321.775	3318.680	2068.974	5387.654
चौबीसवां तल		3321.775	3318.680	2067.502	5386.182
पच्चीसवां तल		1037.275	1033.194	2067.502	3100.696
छब्बीसवां तल		1037.275	1033.194	1824.695	2857.889
ममटी				132.951	132.951
मीटर रूम				15.386	15.386
कुल एफ.ए.आर. (क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित)	1,78,734.50	1,25,613.986	1,22,116.490	56,373.331	1,78,489.821

तहखाना अपर तहखाना लोअर तहखाना	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष क्षेत्रफल	31,374.842	26,875.765	10326.209 7686.130 18012.339	37202.055 7686.130 44888.185
स्टिल्ट/पोडियम (पार्किंग हेतु)		20,769.346	17,411.289	4299.621	21710.910
सेवा क्षेत्रफल	26,810.175	16,542.515	16,236.164	10548.583	26784.747
पूर्व में स्वीकृत कुल क्षेत्रफल (एफ०ए०आर०, स्टिल्ट, तहखाना एवं सेवा क्षेत्रफल सहित)			= 1,25,613.986 + 31,374.842 + 20,769.346 + 16,542.515 = 1,94,300.689 वर्ग मीटर		
पूर्व निर्मित क्षेत्रफल (एफ०ए०आर०, तहखाना, स्टिल्ट एवं सेवा क्षेत्रफल सहित) अधिभोग जारी			= 1,22,116.490 + 26,875.765 + 17,411.289 + 16,236.164 = 182,639.708 वर्ग मी०		
वर्तमान में पुनरीक्षित/प्रस्तावित क्षेत्रफल (एफ०ए०आर०, तहखाना, स्टिल्ट एवं सेवा क्षेत्रफल सहित)			= 56,373.331 + 18012.339 + 4299.621 + 10548.583 = 89,233.874 वर्ग मी०		
सम्पूर्ण योजना में पुनरीक्षित/प्रस्तावित + अधिभोग जारी (एफ०ए०आर०, तहखाना, स्टिल्ट एवं सेवा क्षेत्रफल सहित)			= 182,639.708 + 89,233.874 = 2,71,873.582 वर्ग मी०		

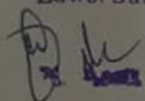
भू-आच्छादन का विवरण

सम्पूर्ण योजना में अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल	= 20,426.80 वर्ग मी० (40%)
सम्पूर्ण योजना में स्वीकृत भू-आच्छादित क्षेत्रफल	= 10,344.62 वर्ग मी० (20.25%)
पूर्व में निर्मित भू-आच्छादन क्षेत्रफल (कुल 09 टॉवर्स)	= 7,221.64 वर्ग मी० (14.14%)
पुनरीक्षित/प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल	= 3,822.351 वर्ग मी० (7.48%)
सम्पूर्ण योजना में कुल भू-आच्छादन (पुनरीक्षित+अधिभोग जारी)	= 11,043.991 वर्ग मी० (21.63%)

एफ०ए०आर० का विवरण

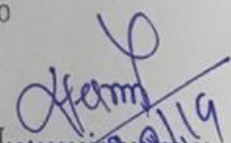
आवंटन के समय अनुमन्य एफ०ए०आर० @ 2.75	= 1,40,434.250 वर्ग मी०
क्रय योग्य सहित अनुमन्य एफ०ए०आर० @ 3.5	= 1,78,734.500 वर्ग मी०
पूर्व में स्वीकृत एफ०ए०आर० @ 2.75	= 1,25,613.986 वर्ग मी०
निर्मित एफ०ए०आर० (आंशिक अधिभोग जारी)	= 1,22,116.490 वर्ग मी०
पुनरीक्षित/प्रस्तावित एफ०ए०आर० क्षेत्रफल	= 56,373.331 वर्ग मी०
सम्पूर्ण योजना में कुल एफ०ए०आर० (पुनरीक्षित+अधिभोग जारी)	= 1,78,489.821 वर्ग मी०

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



Asstt. Arch


Architect

नाम.. 
पद.. (एस० सी० सी०)
महाप्रबन्धक-नियोजन
नौएडा

प्रतिलिपि:-

- विशेष कार्याधिकारी (ग्रुप हाऊसिंग), नौएडा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
- 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 ।