

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

वास्तुकला एवं नियोजन विभाग
मुख्य प्रशासनिक भवन, सेक्टर-6 नौएडा(उ0प्र0)

संख्या:-नौएडा/मु0वा0नि0/2023/BP-12619/ 764

दिनांक: 13-12-23

सेवा में,

M/s. Max-Digi Infotech Pvt. Ltd.
Plot No. 03 & 04, IInd Block Market
Preet Vihar, New Delhi-110092

बिषय:- औद्योगिक (आई0टी0/आई0टी0ई0एस0) भूखण्ड संख्या-02, सैक्टर-140ए, नौएडा के भवन मानचित्र के पुनर्वैधीकरण के सम्बन्ध में।

कृपया आपके द्वारा औद्योगिक (आई0टी0/आई0टी0ई0एस0) भूखण्ड संख्या-02, सैक्टर-140ए, नौएडा के दिनांक 26.12.2018 को स्वीकृति भवन मानचित्र के पुनर्वैधीकरण हेतु दिनांक 26.10.2023 को पुनर्वैधीकरण शुल्क के साथ अनुरोध किया है। प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्रों के पुनर्वैधीकरण हेतु जमा शुल्क का सत्यापन के आधार पर संदर्भित योजना के दिनांक 26.12.2018 को स्वीकृत मानचित्रों को पुनर्वैधीकरण किया जाता है। पुनर्वैधीकृत मानचित्रों की अधिकतम वैधता -5 वर्ष दिनांक 25.12.2023 से 24.12.2028 तक के लिए अनुमन्य होगी। अन्य प्रावधान/नियम/शर्तें पूर्व में जारी स्वीकृति पत्र संख्या नौएडा/मु0वा0नि0/2018/BP-12619 दिनांक 26.12.2018 के अनुसार रहेगी।

संलग्न:- पुनर्वैधीकरण मानचित्र की प्रति।

प्रतिलिपि: उप महाप्रबन्धक(औद्योगिक) को सूचनार्थ।

भवदीय,

नाम meenl
पद 13/12/2023
नौएडा मीना भार्गव
महाप्रबन्धक (नियोजन)
नौएडा

स्वीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नौएडा (उ०प्र०)

पत्रांक - नौएडा/मु०वा०नि०/2018/BP-12619/396

दिनांक: 26/12/18

मुख्य कार्यपालक अधिकारी

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

उत्तर प्रदेश

सवा में,

**M/s. Max Digi Infotech Pvt. Ltd.,
D - 117, Preet Vihar,
Delhi - 110092**

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2018 के संदर्भ में आप द्वारा प्रस्तावित मानचित्र औद्योगिक भूखण्ड सं० - 02, सेक्टर - 140ए, नौएडा पर निम्नलिखित शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष (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 नौएडा 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 खिड़कियाँ 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 नौएडा भवन नियमावली के नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा। आवंटी तहखाने का निर्माण कार्य पूरा करने के उपरान्त तहखाने का भवन प्रकोष्ठ विभाग नौएडा 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 नौएडा (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 नौएडा द्वारा भवन का निरीक्षण अवश्य करायेगा।
15. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं किया जायेगा एवं प्रश्रनगत क्षेत्र की हाइड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हावेस्टिंग की व्यवस्था नियमानुसार करनी होगी एवं भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए नौएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी। इसके अतिरिक्त केन्द्रीय

- जल/राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा भूजल संरक्षण एवं इत्यादि के अधीन उसके नियमों के सम्बन्ध में निर्देशों एवं आदेशों का अनुपालन करना होगा।
- न एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण एवं इत्यादि निर्देश, 2010 का पालन करना होगा।
- सर्विस तल इस शर्त के साथ अनुमत्य किया जाता है कि भवन निर्माण पूर्ण कर अधिभोग प्रदान पत्र हेतु आवेदन करने से पूर्व आबंटी सर्विस तल के सम्पूर्ण भाग में आवश्यक इंजीनियरिंग सर्विस स्थापित करना अथवा आबंटी तल के पूर्व सूचना के सर्विस तल के क्षेत्रफल की मुख्य एफ0ए0आर0 में गणना कर जी जायेगी।
- प्रस्तुत मानचित्र भवन की 30.0 मी0 ऊँचाई तक के लिए स्वीकृत किये जाते हैं।
- प्रस्तावित भवनों की प्रस्तावित ऊँचाई के सम्बन्ध में एअर पोर्टे 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।
- प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से Consent to establish का अनापत्ति पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
- प्रस्तावित अपार्टमेंट 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।
- नोएडा भवन विनियमावली - 2010, रियल (Real Estate Regulation and Development Act) 2016, पर्यावरण विभाग / माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण तथा अन्य सम्बन्धित राज्य व केन्द्र सरकार के लागू होने वाले सभी अधिनियमों एवं उसके अन्तर्गत नियमों / विनियमों/निर्देशों आदि (अध्यावधिक यथा संशोधित एवं प्रभावी) का अनुपालन आबंटी सत्या पर बाध्यकारी होगा।**
- माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण में योजित मूल प्रार्थना पत्र संख्या 21/2012 वर्धमान कांशिक बनाम युनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में पारित आदेश दिनांक 10.04.2015 को पूर्ण रूप से पालन करना होगा।
- योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए नोएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
- सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन, भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैलिटी, 30 मीटर से ऊँचे भवनों हेतु एयरपोर्ट अथोरिटी 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।
- 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।
- पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आबंटी को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
- सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सुविधायें तथा भवनो का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी०आई०एस०/आई०एस० के लागू सुसंगत कोड एवं मानकों के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरान्त आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही अधिभोग में लाया जायेगा।
- 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 सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबंधित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/मानकों/नियमों/शर्तों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।
- सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्य, सामुदायिक एवं जन सुविधाएँ, अवस्थापना सुविधाएँ, सभी स्ट्रक्चर्स, 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 निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।
- 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, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नित्तियों, भवन विनियमावली - 2010, नोएडा महायोजना - 2031 (यथा संशोधित एवं

8 14 9 17

मावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण के यथावश्यक पुनर्गठन प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जायेगा।

- 2 परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारीरिक रूप से अक्षम एवं असक्षम व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएं एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
- 33 परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य, आप्रस्थापना 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।
- 34 परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आबंटी को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
- 35 यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
- 36 भवन स्वामी व अन्य के विजिटर्स हेतु कार पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही करानी होगी। सड़क पर किसी भी प्रकार की पार्किंग न करें।

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 पत्र लिए भवन को प्रयोग में नहीं लाया जायेगा।

- भूखण्ड का क्षेत्रफल 1,08,800.00 वर्ग मी0
- आबंटन के समय अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @30% 32,640.00 वर्ग मी0
- आबंटन के समय अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.0 2,17,600.00 वर्ग मी0

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

तल	अनुमन्य एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0)	प्रस्तावित एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0)
भूतल	32,640.00	28037.177
प्रथम तल		11798.497
द्वितीय तल		24423.067
तृतीय तल		6817.488
चतुर्थ तल		5726.950
पंचम तल (टॉवर - 1 व 2) (सर्विस फ्लोर - टॉवर 3 व 4 में)		3443.031
छठा तल (टॉवर - 3 व 4) (सर्विस फ्लोर - टॉवर 1 व 2 में)		1811.928
सातवां तल	शेष एफ0ए0आर0	5428.959
आठवां तल		5564.919
नौवां तल		5564.919
दसवां तल		3239.289
ग्यारहवां तल		3443.031
बारवां तल		3443.031
तेरहवां तल		3443.031
चौदहवां तल		3267.289
पन्द्रहवां तल		3471.031
सोलहवां तल		3471.031
सत्रहवां तल		3471.031
अट्ठारवां तल		3239.289



उन्नीसवां तल		3442.031
बीसवां तल		3439.031
इक्कीसवां तल		3427.031
बाइसवां तल		3203.289
तैइसवां तल		3343.031
चौबीसवां तल		3307.031
पच्चीसवां तल		3263.031
छब्बीसवां तल (टॉवर - 1) (सर्विस फ्लोर - टॉवर 2 में)		2254.973
सत्ताइसवां तल (टॉवर - 2) (सर्विस फ्लोर - टॉवर 1 में)		2371.729
अटठाइसवां तल		3218.916
उन्नतीसवां तल		3008.174
तीसवां तल	शेष एफ0ए0आर0	3204.916
इक्कतीसवां तल		3197.916
बत्तीसवां तल		3190.916
तैतीसवां तल		2980.174
चौतीसवां तल		3176.916
पैतीसवां तल		3169.916
छत्तीसवां तल		3162.916
सैतीसवां तल		2952.174
अड़तीसवां तल		3148.916
उनतालीसवां तल		3141.916
चालीसवां तल		3134.916
इक्तालीसवां तल		2924.174
ब्यालीसवां तल		3120.916
तैतालीसवां तल		3113.916
च्यवालीसवां तल		3106.916
पैतालीसवां तल		2896.174
छयालीसवां तल		3092.910
मीटर रूम		12.900
कुल एफ0ए0आर0	2,17,600.00	2,16,112.759
सेवा तल -1 (टॉवर - 3 व 4)		2490.948
सेवा तल -1 (टॉवर - 1 व 2)		3954.300
सेवा तल -2 (टॉवर - 2)		1861.140
सेवा तल -2 (टॉवर - 1)		1861.140
प्रथम तहखाना		74237.819
द्वितीय तहखाना		85219.992
कुल नॉन एफ0ए0आर0		1,69,625.339




सेवा क्षेत्रफल (मसूदा टॉक्स, स्फ्यूज एरिया व तहखाना में सेवा सहित)		32,410.00
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (एफ0ए0आर0 + नॉन एफ0ए0आर0 + सेवा क्षेत्रफल सहित)	$= 2,16,112.759 + 1,69,625.339 + 32,410.00$ $= 4,18,148.098 \text{ वर्ग मी०}$	

- प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल = 32,359.511 वर्ग मी० (29.74%)
- प्रस्तावित एफ0ए0आर0 = 2,16,112.759 वर्ग मी० (1.99%)

विभिन्न भू-उपयोगों में एफ0ए0आर0 का विवरण			
पट्टा प्रलेख के अनुसार अनुमन्य उपयोग	अनुमन्य क्षेत्रफल वर्ग मी०	प्रस्तावित क्षेत्रफल वर्ग मी०	प्रस्तावित %
आवासीय (अनुमन्य एफ.ए.आर. का @ 10%)	21,760.00		
संस्थागत, सुविधा हेतु (अनुमन्य एफ.ए.आर. का @ 5%)	10,880.00 (Minimum)	32,405.50	14.892 %
वाणिज्यिक (अनुमन्य एफ.ए.आर. का @ 10%)	21,760.00	21,600.20	9.926%
आई.टी./आई.टी.ई.एस (अनुमन्य एफ.ए.आर. का @ 75%)	1,63,200.00	1,62,107.059	74.497%
कुल	2,17,600.00	2,16,112.759	99.315%

सैटबैक का विवरण

सैट बैक	अनुमन्य (मीटर)	प्रस्तावित (मीटर)
अग्र	25.0	38.850
पृष्ठ	9.0	36.411
दाई साइड	9.0	26.140
बाई साइड	9.0	25.330

संलग्नक - भवन के स्वीकृत मानचित्र ।

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

Asstt. Archt. Assit. Arch Architect

नाम

पद

नौएडा
(एस० सी० गौड़)

मुख्य वास्तुविद नियोजक

प्रतिलिपि:- विशेष कार्याधिकारी (औद्योगिक) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितोपडा