

स्वीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

वास्तुकला एवं नियोजन विभाग

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2023/III-285/ 1234

दिनांक:- 01-5-2023

सेवा में,

मैसर्स जे0पी0 इन्फ्राटेक लिमिटेड,

सैक्टर - 128, नोएडा

जनपद-गौतमबुद्ध नगर, उ0प्र0

सैक्टर - 128, 129, 131, 133 व 134, नोएडा में टॉउनशिप विकसित करने के लिए हस्तान्तरित भूमि के अन्तर्गत नियोजित ग्रुप हाऊसिंग पॉकेट सं0 बी-8 (बूमरंग रेजीडेन्स), सैक्टर - 128, नोएडा के भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु आपके आवेदन दिनांक 16.12.2022 के संदर्भ में निम्नलिखित शर्तों के साथ भवन मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पाँच वर्ष (निर्माण अवधि होने की दशा में) तक वैध है।
2. मानचित्रों की स्वीकृति से इस भूमि से सम्बन्धित किसी भी शासकीय निकाय जैसे (नगर पालिका, नोएडा प्राधिकरण) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से भी प्रभावित (एफेक्टेड) नहीं माना जाएगा।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है केवल उसी प्रयोग में लाया जाएगा।
4. यदि भविष्य में विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय माँगा जाएगा तो वह बिना किसी 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. कार्यदायी संस्था द्वारा बिजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
7. कार्यदायी संस्था द्वारा भवन सामग्री पॉकेट के सामने रखने से सड़क पर यातायात अवरोध 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 तहखाना/पोडियम तथा अन्य सभी तलों का निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्रों तथा नोएडा भवन नियमावली के प्रावधानों के अनुसार ही कराया जायेगा। अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माने जायेंगे।
9. कार्यदायी संस्था द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था योजना के अन्तर्गत निर्मित एस0टी0पी0 में करेंगी।
10. भवन मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त भवन मानचित्रों एवं पत्र को Scan करवा कर अपनी वेबसाइट पर प्रदर्शन करने हेतु अपलोड करना होगा एवं एक Scanned (सॉफ्ट)कॉपी प्राधिकरण को उपलब्ध करानी होगी।
11. कार्यदायी संस्था सन्दर्भित योजना में दिनांक 20.02.2015 को स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र के स्वीकृत पत्र, कन्सेशन एग्रीमेंट एवं पट्टा प्रलेख में उल्लेखित सभी शर्तों का पालन करने के लिए बाध्य होगी।
12. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पाँच वर्ष की अवधि तक वैध रहेगा बशर्ते कार्यदायी संस्था के पास पट्टे के अधिकार उपलब्ध हों अथवा उसको पुनर्जीवित करा लिया हो। पट्टे का अधिकार उपलब्ध/पुनर्जीवित न होने की दशा में मानचित्र की वैधता, पट्टे की वैधता तिथि तक समझा जायेगा।
13. योजना के पूर्ण करने हेतु समयवृद्धि के सम्बन्ध में नोएडा तथा यमुना एक्सप्रेसवे विकास प्राधिकरण द्वारा जो भी निर्णय लिया जायेगा, कार्यदायी संस्था उसका अनुपालन करने हेतु बाध्य है तथा इससे बायर्स-बिलेडर एग्रीमेंट प्रभावित नहीं होगा।



14. सन्दर्भित भवन के निर्माण हेतु भूजल की अनाधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं किया जाये एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिंग/भू-जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भूमि-जल बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भू-जल विभाग के प्राविधानों के अन्तर्गत करना होगा।
15. सन्दर्भित भवन के निर्माण के लिए किसी भी दशा में भू-जल दोहन नहीं करेंगे तथा इसके लिए नोएडा प्राधिकरण/अन्य संस्था के एस0टी0पी0 के परिष्कृत जल का उपयोग करेंगे।
16. यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण का सम्पत्ति विभाग सभी उप पट्टा प्रलेख (Sub-Lease deed) का रिकार्ड सम्बन्धित लैण्ड पार्सलवाइज रखना सुनिश्चित करेगा तथा कार्यदायी संस्था (Sub-Lease Lessee) द्वारा समय-समय पर प्रस्तुत Mortgage Permission, Transfer Permission तथा Time Extension के लिए आवेदन पर कन्सेशन एग्रीमेंट के प्रावधानों के तहत नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
17. कन्सेशन एग्रीमेंट, पट्टा प्रलेख, नोएडा महायोजना-2031, भवन विनियमावली एवं निर्देश-2010(यथा संशोधित) आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तों, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेगे।
18. 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।
19. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना 2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नोएडा भवन विनियमावली - 2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमन्य क्रियाये एवं उपयोग तथा उसके समर्थित उपयोग 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।
20. योजना के पंजीकरण(ब्रोशर) 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।
21. योजना के पंजीकरण(ब्रोशर) एवं आवंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों एवं नियमों के अनुसार कार्यदायी संस्था को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
22. 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 उपयोग में लाया जायेगा।
23. 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।
24. 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 स्वयं करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण एवं उ0प्र0 शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।



25. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर्स/सामुदायिक एवं जन सुविधाओ/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सबलीज, सबलेटिंग आदि कार्यदायी संस्था द्वारा आबंटन नियमावली, पट्टा प्रलेख, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नीतियों, भवन विनियमावली - 2010, नोएडा महायोजना - 2031 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण के यथावश्यक पुर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जाएगा।
26. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारीरिक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएं एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
27. 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।
28. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक कार्यदायी संस्था को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
29. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
30. प्रस्तावित मानचित्रों में दर्शायी गयी मापें/क्षेत्रफल तालिका में कोई भी बदलाव से पड़ने वाले प्रभाव के लिए कार्यदायी संस्था पूर्णतया स्वयं जिम्मेदार होगा।
31. प्रस्तावित योजना के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010 (यथा संशोधित) एवं 2016 में उल्लिखित नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
32. उ0प्र0 रियल स्टेट रेग्युलेट्री एक्ट-2016, में उल्लिखित नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। कार्यदायी संस्था द्वारा उल्लिखित शर्तों के अनुपालन नहीं किये जाने की दशा में यह भवन मानचित्र/पत्र स्वीकृति स्वतः निरस्त माना जायेगा।
33. माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा समय - समय पर निर्गत आदेशों का अनुपालन करना होगा।
34. भवन के निर्माण के दौरान बाहर से आने वाली तथा स्थल पर रखी निर्माण सामग्री को ढक कर रखना होगा, जिससे आस - पास के रहने वाले व्यक्तियों के स्वास्थ्य पर विपरीत प्रभाव न पड़े तथा शहर में वायु प्रदूषण का रोक जा सके।
35. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा।
36. पर्यावरण विभाग/माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण/माननीय न्यायालय/उच्च न्यायालय/सर्वोच्च न्यायालय तथा अन्य सम्बन्धित राज्य व केन्द्र सरकार के लागू होने वाले सभी अधिनियमों एवं उसके अन्तर्गत नियमों / विनियमों/निर्देशों/आदेशों आदि (अध्यावधिक यथा संशोधित एवं प्रभावी) का अनुपालन कार्यदायी संस्था/पट्टा धारक/उप पट्टा धारक पर बाध्यकारी होगा।
37. माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण, नई दिल्ली में ओ0ए0 संख्या 21/2014 में अलग-अलग तिथियों में पारित आदेशों के अनुपालन के क्रम में मुख्य सचिव, कार्यालय उ0प्र0 शासन के पत्रांक 1760/पी0एस0एम0एस0/2016 दिनांक 18.11.2016 तथा विशेष सचिव, पर्यावरण विभाग, उ0प्र0 शासन के पत्रांक संख्या 3595/नौ-5-206-29रिट/2014 दिनांक 08.11.2016 से जारी निर्देशों के अनुपालनार्थ निर्माण प्रक्रिया से जनित वायु प्रदूषण की रोकथाम हेतु निम्न शर्तों का अनुपालन करना होगा:-
 - Every builder/owner shall put tarpaulin on scaffolding around the area of construction and the building. No person including builder, owner can be permitted to store any construction material particularly sand on any part of the street, roads in any colony.
 - The construction material of any kind that is stored in the site will be fully covered in all respects so that it does not disperse in the air in any form.



- All the construction material and debris shall be carried in the trucks or other vehicles which are fully covered and protected so as to ensure that the construction debris or the construction material does not get dispersed into the air or atmosphere, in any form whatsoever.
- The dust emissions from the construction site should be completely controlled and all precautions taken in that behalf.
- The vehicles carrying construction material and construction debris of any kind should be cleared before it is permitted to ply on the road after unloading of such material.
- Every worker working on the construction site and involved in loading, unloading and carriage of construction material and construction debris shall be provided with mask to prevent inhalation of dust particles.
- Every owner and/or builder shall be under obligation to provide all medical help, investigation and treatment to the workers involved in the construction of building and carry of construction material and debris relating to dust emission.
- It shall be the responsibility of every builder to transport construction material and debris waste to construction site, dumping site or any other place in accordance with rules and in terms of this order.
- All builders/owners should take appropriate measures and strictly comply with by fixing sprinklers and creations of green air barriers on construction site. Compulsory use of wet-jet in grinding and stone cutting.
- Wind breaking walls around construction site.
- All builders shall ensure that C&D waste is transported and disposed to the C&D waste site only and due record in that behalf shall be maintained by the builders and transporters.
- Use of covering sheets should be done for trucks to prevent dust dispersion from the trucks, implemented by district offices.
- Proponent shall ensure that periodical auto maintenance report from the contractor to avoid vehicular pollution.
- Proponent should manage transportation route for vehicles in a well-planned manner to avoid traffic havocs.
- The entry and exit points design is very important as it should not disturb the existing traffic.
- Inspection & Maintenance has definite utility on emission performance, Regular vehicle inspection to be done by the contractor to enhance the efficiency of work and to reduce the risk of unwarranted air pollution.
- Fitness certification is a statutory requirement for commercial vehicles and public transport vehicles. Periodicity for certification is once in a Year.
- Pollution Under Control (PUC) certificates are required to be obtained every three months for all categories of vehicles. In case of diesel vehicles, free acceleration smoke is measured.
- Life of vehicle should be inspected to avoid further air pollution.
- Overloading is another big challenge and the shall be dealt by the proponent as well as State Authorities by installing check booth at entry points.
- Viable emission control technologies exist to reduce diesel exhaust emissions designed to control particulate matter (PM) should be installed/used such as Diesel oxidation catalysts (DOCs), Diesel particulate filters (DPFs), Exhaust gas recirculation (EGR), Selective catalytic reduction (SCR), Lean Nox catalysts (LNCs), Lean NOx traps (LNTs).
- Green belt creation will also act as a mitigating factor.

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ संलग्न है। भवन का निर्माण कार्य मानचित्र की वैधता तिथि के अन्दर पूर्ण करने के उपरान्त भवन विनियमावली के प्रावधानों के अनुरूप अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन



करना होगा तथा नौएडा प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना भवन को प्रयोग में नहीं लाया जायेगा तथा किसी भी फ्लैट आबंटी को कब्जा प्रदान नहीं किया जायेगा।

सन्दर्भित योजना में ग्रुप हाऊसिंग श्रेणी में एफ0ए0आर0 का विवरण:-

क्रम सं०	सन्दर्भित योजना में ग्रुप हाऊसिंग श्रेणी में कुल नियोजित क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	दिनांक 20.02.2015 को स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र के अनुसार स्वीकृत एफ0ए0आर0 (वर्ग मी०)	वर्तमान तक ग्रुप हाऊसिंग योजना में स्वीकृत एफ0ए0आर0 (वर्ग मी०)	वर्तमान में पॉकेट सं० बी-8 के लिए प्रस्तावित एफ0ए0आर0 का क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	योजना में ग्रुप हाऊसिंग के लिए शेष एफ0ए0आर0 का क्षेत्रफल (वर्ग मी०)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6=3-4-5)
1	21,48,824.00	45,11,788.00	41,45,576.194	59,739.046	3,06,472.76

कार्यदायी संस्था द्वारा ग्रुप हाऊसिंग पॉकेट सं० बी -8, सैक्टर - 128 के लिए विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

- पॉकेट का कुल क्षेत्रफल = 16,642.26 वर्ग मी०
- प्रस्तावित योजना बी-08 का क्षेत्रफल = 11,880.00 वर्ग मी०
- प्रस्तावित ऊँचाई = 139.58 मी०

तल	अनुमन्य एफ0ए0आर0 (वर्ग मी०)	प्रस्तावित एफ0ए0आर0 (वर्ग मी०)	प्रस्तावित 15% क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	प्रस्तावित नॉन एफ0ए0आर0 (वर्ग मी०)
तहखाना - II		12.452	360.904	8625.294
तहखाना - I		12.452	244.453	8513.602
स्टिल्ट/पोडियम		643.883	118.19	6214.742
भूतल		3819.919	51.00	84.317
प्रथम तल		196.155	1788.524	
द्वितीय तल		195.133	589.554	
तृतीय तल(सर्विस क्षेत्रफल)				2299.949
चतुर्थ तल		1719.836	154.338	507.450
पंचम तल		1719.836	154.338	507.450
छटवां तल		1719.836	154.338	507.450
सातवां तल		1719.836	154.338	507.450
आठवां तल		1719.836	154.338	507.450
नौवां तल		1719.836	154.338	507.450
दसवां तल		1719.836	154.338	507.450
ग्यारहवां तल		1719.836	154.338	507.450
बारवां तल		1719.836	154.338	507.450
बारवां तल-ए		1719.836	154.338	507.450
चौदहवां तल		1873.213	225.454	577.953
पन्द्रहवां तल		1374.728	215.864	234.144
सोलहवां तल		1735.867	154.338	513.742
सत्रहवां तल		1719.836	154.338	507.450
अट्ठारवां तल		1719.836	154.338	507.450
उन्नीसवां तल		1719.836	154.338	507.450



बीसवां तल		1719.836	154.338	507.450
इक्कीसवां तल		1719.836	154.338	507.450
बाइसवां तल		1719.836	154.338	507.450
तैइसवां तल		1719.836	214.51	507.450
चौबीसवां तल		1719.836	214.51	507.450
पच्चीसवां तल		1719.836	154.338	507.450
छब्बीसवां तल		1719.836	154.338	507.450
सत्ताइसवां तल		1719.836	154.338	507.450
अट्ठाइसवां तल		1719.836	154.338	507.450
उन्नत्तीसवां तल		1719.836	154.338	507.450
तीसवां तल		1719.836	154.338	507.450
इक्कीसवां तल		1719.836	154.338	507.450
बत्तीसवां तल		1719.836	214.51	507.450
तैतीसवां तल		1719.836	214.51	507.450
चौतीसवां तल		1719.836	154.338	507.450
पैतीसहवां तल		1719.836	154.338	507.450
छत तल			337.368	
ओ.एच. टैक. एण्ड मशीन रूम			158.102	
कुल एफ.ए.आर.		59739.046 (ए)	8960.241 (बी)	41779.793(सी)
कुल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर., नॉन एफ.ए.आर, एवं सेवा क्षेत्रफल सहित) (ए + बी + सी)	= 59739.046 + 8960.241 + 41779.793 = 110479.08 वर्ग मी0			

प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल
प्रस्तावित एफ0ए0आर0
प्रस्तावित ड्यूलिग यूनिट

= 4176.555 वर्ग मी0
= 59739.046 वर्ग मी0
= 124 ड्यूलिग यूनिट्स

Plan For Proposed Building is As Per Building Bye Laws
Submitted For Approval Please.


Ping Asst.


Asso. Arch


Town Planner

नाम.....
पद.....
नौएडा
(इशतयाक अहमद)
महाप्रबन्धक (नियोजन)
नौएडा

प्रतिलिपि:-

1. महाप्रबन्धक (नियोजन), यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण को सूचनार्थ ।
2. मैसर्स जे0पी0 इन्फ्राटेक लिमिटेड की नियोजन विभाग की मास्टर फाइल में रिकार्ड update करने हेतु ।

