[REVISED PLAN] पत्रावली संख्या - IV – 1433

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2015/ IV – 1433/ 800
दिनांकः 01/07/2015

सेवा में,

M/s ACE Infracity Developers Pvt. Ltd.,
D – 36, Chandra Nagar,
Ghaziabad - 201001

आपके प्रार्थना पत्र **दिनांक 26-06-2015** के संदर्भ में आपके द्वारा **स्पोर्टस सिटी भूखण्ड संख्या एस0सी0 - 01/बी - 8, सैक्टर - 150, नौएडा** पर जमा कराये गये पुनरीक्षित स्वीकृति हेतु भवन मानचित्रों की निम्नलिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के साथ 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 माँगा 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 सकें 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 रैम्प 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. पुनरीक्षित स्वीकृत ले-आउट प्लान की पत्रावल संख्या IV - 1369 स्वीकृति नौएडा/मु0वा0नि0/2015/783, दिनांक 23.04.2015 के सभी नियम/प्रतिबन्ध एवं शर्ते आदि यथावत पूर्णरूप से सबलीज धारक पर भी लागू होगी तथा इस स्वीकृति का अभिन्न भाग रहेगा ।
16. ब्रोशर, लीजडीड,सबलीज डीड, महायोजना, बिल्डिंग रेगूलेशन्स आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तो, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेगे ।
17. यह स्वीकृति सदा सम्पूर्ण स्पोर्ट सिटी की योजना के एकीकृत भाग के रूप में ही मान्य होगी तथा स्वतंत्ररूप से इस प्रस्तावित निर्माण की स्वीकृति का कोइ अस्तित्व नही रहेगा तथा किसी प्रकार से बाउण्ड्रीबाल आदि का निर्माण कर परियोजना स्थल का विभाजन नही किया जायेगा ।
18. स्पोर्ट सिटी की परियोजना के लिए ब्रोशर/लीज डीड में संलग्नक - 2 पर अंकित सुविधाओं के विकास एवं वित्तीय परिव्यय के अनुसार गुणवत्तापूर्वक कार्य कराने का दायित्व/सह दायित्व मूल लीज डीड धारक एवं सब लीज डीड धारक का संयुक्त रूप से रहेगा ।
19. मनोरंजन(खेल, संस्थागत, अन्य सुविधाओं) के अनउपयोगित अनुपातिक एफ0ए0आर0 के आवासीय उपयोग से स्थानान्तरित कर निर्मित एवं उपयोग करने हेतु मनोरंजन घटक की सभी कार्य एवं सुविधाओं के गुणवत्ता पूर्वक पूर्ण होने के उपरान्त अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरान्त ही अनुमन्य होगा, जिसको सबलीज डीड धारक के हिस्से में आने वाले भाग को मानचित्र में प्रस्तावित आवासीय निर्माण में फेस-2 के रूप में दर्शाया गया है । इससे पूर्व इस भाग की स्वीकृति मात्र प्रतीकात्मक रूप में ही मान्य होगी ।
20. ग्रीन बिल्डिंग हेतु अनुमन्य अतिरिक्त 5% एफ०ए०आर० भवन विनियमावली, 2010 के प्रावधानों एवं प्रतिबन्धों के अधीन ही अनुमन्य होगा, जिसका अनुपालन न करने की दशा में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी ।
21. प्रस्तावित सर्विस अपार्टमेंट के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा ।
22. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नही 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 ।
23. यह स्वीकृति स्पोर्ट सिटी भूखण्ड पंजीकरण एवं आवंटन हेतु विवरण पुस्तिका की नियम एवं शर्ते/लीज् डीड की शर्ते/नोएडा महायोजना-2031/नोएडा भवन विनियमावली -2010 के सुसंगत यथा प्रभावी प्राविधानों के अधीन होगी जिसके उल्लंघन की दशा में यह स्वीकृति स्वत: निरस्त मानी जायेगी।
24. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना-2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन्स तथा नोएडा भवन विनियमावली-2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमन्य कियायें एवं उपयोग तथा उसके सपोटिंग यूज् में अनुमन्य कियायें 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।
25. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्त के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के कियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर कियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी ।
26. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं लीज् डीड की शर्तो एवं नियमों के अनुसार आवेदक को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी ।
27. सभी प्रकार के विकास कार्य एवं अवस्थापना सुविधायें तथा भवनों का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी.आई.एस./आई.एस. 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।
28. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शासन की नीति के अनुसार ऊर्जा संरक्षण एवं वैकल्पिक ऊर्जा का उपयोग, जलापूर्ति वितरण व्यवस्था एवं भूमिगत जल के उपयोग, जल संरक्षण एवं पुर्नवितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लैण्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड बेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था सम्बन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/ मानकों/नियमों/शर्तो एवं उनकी अनापत्ति

प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व सभी यथा आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने का दायित्व आवेदक/आबंटी संस्था का होगा, अन्यथा मानचित्र स्वतः निरस्त माने जायेगे ।

29. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन, भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैबिलटी, 30 मीटर से ऊँचे भवनों हेतु एयरपोर्ट अथारिटी आदि के मानकों एवं सम्बन्धित विभागों की गाइड लाइन्स/मानकों/नियमों/शर्तो/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 ।
30. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यो, सामुदायिक एवं जन-सुविधायें, अवस्थापना सुविधायें, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुरक्षण आवेदक संस्था को स्वयं करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।
31. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/ सामुदायिक एवं जन-सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज़, सब लेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आवंटन नियमावली, लीज़ डीड, नोएडा प्राधिकरण के नियमो व नीतियों, भवन विनियमावली-2010, नोएडा महायोजना-2031(यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण की यथावश्यक पूर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जायेगा।
32. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में ारीरिक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए अवश्यक सुविधायें एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
33. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, अन्तरिक एवं बा य विकास कार्य, अवस्थापना सुविधायें, जन सेवायें एवं सामुदायिक सुविधायें आदि का विकास पूर्ण करने पर आने वाला समस्त व्यय आवेदक को स्वयं वहन करना होगा जिसमें देय समस्त शुल्क, चार्जेज, टैक्स, लेवी आदि (यथा लागू)भी सम्मिलित है ।
34. देय धनराशि जमा कर अदेयता प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने हेतु 45 दिनों की समयावधि की अनुमन्यता, अन्यथा मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी ।
35. उ0प्र0 अपार्टमेंट एक्ट, 2010 के अन्तर्गत आवश्यक deed of declaration 12 माह की निर्धारित अवधि में निर्धारित प्रारूप / प्रपत्रों पर जमा करना होगा अन्यथा मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी ।
36. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आवेदक को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा ।
37. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी ।
38. माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण में योजित मूल प्रार्थना पत्र सं0 21/2012 वर्धमान कौशिक बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया एवं अन्य तथा मूल प्रार्थना पत्र सं0 95/2014 संजय कुलश्रेष्ठ बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में पारित आदेश दिनांक 10.04.2015 में दिये गये निर्माण कार्यो हेतु दिशा निर्देशों एवं वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के दिशा निर्देश - 2010 का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित करना होगा तथा इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत करे ।
39. इस स्वीकृति पत्र के जारी होने से 15 दिन के अन्दर मुख्य अग्निशमन विभाग से प्राप्त रिवाइज्ड अनापत्ति पत्र की मूल प्रति भवन प्रकोष्ठ विभाग में जमा करानी होगी ।
40. इस स्वीकृति पत्र के जारी होने से 15 दिन के अन्दर राष्ट्रीय प्रोद्योगिकी संस्थान द्वारा जॉच किया गया स्ट्रकचरल स्टेबिलिटी सर्टिफिकेट जमा कराना होगा ।

पुनरीक्षित मानचित्र इस पत्र के साथ सलंग्न 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।

सब लीज भूखण्ड एस0सी0 - 1/बी - 08, सैक्टर - 150 पर निर्माण का विवरण

- भूखण्ड का क्षेत्रफल = 45,603.630 वर्ग मी0
- **स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अनुमन्य भू-आच्छादन**
  आवासीय = 13,441.450 वर्ग मी0
- **पुनरीक्षित भू-आच्छादन**
  आवासीय = 9,145.618 वर्ग मी0
- **स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अनुमन्य एफ0ए0आर**
  आवासीय = 1,20,774.070 वर्ग मी0
- **पुनरीक्षित एफ0ए0आर0**
  आवासीय = 1,20,024.452 वर्ग मी0

घनत्व(डेन्सिटी गणना)

- सब लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल = 45,603.630 वर्ग मी0
- स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अनुमन्य ड्वेलिंग यूनिट्स = 970 यूनिट
- कुल प्रस्तावित ड्वेलिंग यूनिट्स = 970 यूनिट
- व्यक्तियों की संख्या = 970 X 4.5 = 4365 व्यक्ति
- प्रस्तावित = 970 X 4.5 = 4365 व्यक्ति

पार्किंग की आवश्यकता

- आवासीय (1,20,024.452/80) = 1500 पार्किंग स्थल

प्रस्तावित पार्किंग का विवरण

- बेसमेंट में पार्किंग (47487.893/30) = 1583 पार्किंग स्थल
- खुले क्षेत्र में पार्किंग(5197/20) = 260 पार्किंग स्थल
  कुल प्रस्तावित पार्किंग स्थल = 1843 पार्किंग स्थल

हरित क्षेत्र का विवरण

- सब लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल = 45,603.630 वर्ग मी0
- प्रस्तावित भू-आच्छादन = 9,145.618 वर्ग मी0
- कुल खुला क्षेत्रफल (45,603.630 - 9,145.618) = 36,458.01 वर्ग मी0
- हरित क्षेत्र की आवश्यकता (खुले क्षेत्र का 50%) = 18,229.00 वर्ग मी0
- प्रस्तावित खुला क्षेत्र = 22,898.38 वर्ग मी0
- कुल पौधों की आवश्यकता 36,458.01/100 = 364.58 = 365 पौधे

आबंटी संस्था द्वारा मानचित्रों में कुल 365 पौधों की संख्या प्रस्तावित की गयी है, जिसमें से 50% पौधे लम्बी अवधी एवं घने छायादार दर्शाये गये है ।

सैटबेक विवरणः-

सैटबेक	अनुमन्य (मी0)	प्रस्तावित (मी0)	
		तहखाना	भवन
अग्र	16.0	6.0	16.0
पृष्ठ	12.0	6.0	12.0
बाई साइड	12.0	6.0	12.0
दाई साइड	12.0	6.0	12.0

तलवार विवरण

		पूर्व स्वीकृत क्षेत्रफल		पुनरीक्षित क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	
तल	उपयोग	नॉन एफ.ए.आर. सर्विस क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	नॉन एफ.ए.आर. सर्विस क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0)
भूतल	आवासीय	1337.662	6347.713	1274.081	6139.411
प्रथम तल	आवासीय	1022.850	5491.322	1023.732	5155.164
द्वितीय तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
तृतीय तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
चतुर्थ तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
पंचम तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
छटवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
सातवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
आठवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
नौवा तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
दसवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
ग्यारहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
बारवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
तेरहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
चौदहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
पन्द्रहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
सोलहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
सत्रहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
अठारहवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
उन्नीसवां तल	आवासीय	622.730	5491.322	608.865	5239.259
बीसवां तल	आवासीय	605.851	5276.408	595.286	5142.381
इक्कीसवां तल	आवासीय	1401.990	4075.055	437.182	4669.22
बाइसवां तल	आवासीय	....	....	118.285	1372.173
तैइसवां तल	आवासीय	....	....	118.285	1372.173
चौबीसवां तल	आवासीय	....	....	94.693	968.118

पच्चीसवां तल	आवासीय	....	....	91.936	899.151
टैरिस तल	ममटी/ मशीनरूम	898.273	....	877.905	....
गार्ड रूम/ विजिटर टॉयलेट		175.804	....	83.658	....
कुल क्षेत्रफल		**16,651.574**	**1,20,034.293**	**15,674.606**	**1,20,024.452**
तहखाना लोअर अपर कुल		 30,625.702 30,424.324 **61,050.026**	....	 30,625.702 30,499.469 **61,125.171**	....
कुल पूर्व स्वीकृत क्षेत्रफल (सेवा एवं तहखाना एवं स्टिल्ट सहित)	**1,20,034.293 + 16,651.574 + 61,050.026 = 1,97,735.893 वर्ग मीटर**				
कुल पुनरीक्षित क्षेत्रफल (सेवा एवं तहखाना, पोडियम एवं स्टिल्ट सहित)	**1,20,024.452 +15,674.606+61,125.171 = 1,96,824.229 वर्ग मीटर**				

स्पोर्ट सिटी/मनोरंजन का अवशेष एफ.ए.आर. 21,988.48 वर्ग मी0 जोकि कुल आवासीय एफ0ए0आर0 1,20,024.452 वर्ग मी0 का 18.32% है का उपयोग आवासीय/ग्रुप हाउसिंग के उपयोग में सभी मनोरंजन/स्पोर्ट सिटी सुविधाओ के पूर्ण होने के बाद किया जा सकेगा ।

- पुनरीक्षित भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 9,145.618 वर्ग मी0
- पुनरीक्षित एफ0ए0आर0 = 1,20,024.452 वर्ग मी0

Map for proposed Building is as per Bye Laws submitted for approval Please.

Asstt. Asstt. Arch Architect

नाम.........
पद....डी.के. सक्सेना
मुख्य नगर नियोजक
नोएडा

प्रतिलिपिः

- महाप्रबन्धक (वाणिज्यक) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।

पत्रावली संख्या - IV – 1433

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2014/ IV – 1433/ 740
दिनांकः 10/07/2014

सेवा में,

मैसर्स ए0सी0ई0 इन्फ्रासिटी डवलपर्स प्रा0 लिमिटेड,
डी - 36, चन्द्र नगर,
गाजियाबाद - 201001, उ0प्र0

आपके प्रार्थना पत्र **दिनांक 26.06.2014** के संदर्भ में आपके द्वारा प्रस्तावित वाणिज्यक **भूखण्ड संख्या एस0सी0 - 01/बी - 08, सैक्टर - 150, नौएडा** पर निम्नलिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के साथ 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 खिडकियॉं इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सडक की ओर बढ़ाव(प्रोजक्टेड) न हों ।
6. बिजली की लाईन से पॉंच 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/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. पूर्व स्वीकृत पुनरीक्षित ले-आउट प्लान की स्वीकृति पत्र संख्या - 728 दिनांक 17.04.2014 के सभी नियम/प्रतिबन्ध एवं शर्ते आदि यथावत पूर्णरूप से सबलीज धारक पर भी लागू होगी तथा इस स्वीकृति का अभिन्न भाग रहेगा ।
16. ब्रोशर, लीजडीड,सबलीज डीड, महायोजना, बिल्डिंग रेगूलेशन्स आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तो, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेंगे ।

17. यह स्वीकृति सदा सम्पूर्ण स्पोर्ट सिटी की योजना के एकीकृत भाग के रूप में ही मान्य होगी तथा स्वतंत्ररूप से इस प्रस्तावित निर्माण की स्वीकृति का कोइ अस्तित्व नही रहेगा ।
18. स्पोर्ट सिटी की परियोजना के लिए ब्रोशर/लीज डीड में संलग्नक - 2 पर अंकित सुविधाओं के विकास एवं वित्तीय परिव्यय के अनुसार गुणवत्तापूर्वक कार्य कराने का दायित्व/सह दायित्व मूल लीज डीड धारक एवं सब लीज डीड धारक का संयुक्त रूप से रहेगा ।
19. मनोरंजन(खेल, संस्थागत, अन्य सुविधाओं) के अनउपयोगित एफ0ए0आर0 1,28,493.715 वर्ग मी0 के आवासीय उपयोग से स्थानान्तरित कर निर्मित एवं उपयोग करने हेतु मनोरंजन घटक की सभी कार्य एवं सुविधाओं के गुणवत्ता पूर्वक पूर्ण होने के उपरान्त अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरान्त ही अनुमन्य होगा, जिसको सबलीज डीड धारक के हिस्से में आने वाले भाग को मानचित्र में प्रस्तावित आवासीय निर्माण में फेस-2 के रूप में दर्शाया गया है । इससे पूर्व इस भाग की स्वीकृति मात्र प्रतीकात्मक रूप में ही मान्य होगी ।
20. ग्रीन बिल्डिंग हेतु अनुमन्य अतिरिक्त 5% एफ०ए०आर० भवन विनियमावली, 2010 के प्रावधानों एवं प्रतिबन्धों के अधीन ही अनुमन्य होगा ।
21. प्रस्तावित सर्विस अपार्टमेंट के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा ।
22. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नही 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 ।
23. यह स्वीकृति स्पोर्ट सिटी भूखण्ड पंजीकरण एवं आवंटन हेतु विवरण पुस्तिका की नियम एवं शर्तें/लीज़ डीड की शर्तें/नोएडा महायोजना-2031/नोएडा भवन विनियमावली -2010 के सुसंगत यथा प्रभावी प्राविधानों के अधीन होगी जिसके उल्लंघन की दशा मे यह स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
24. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना-2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन्स तथा नोएडा भवन विनियमावली-2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमन्य कियायें एवं उपयोग तथा उसके सपोर्टिंग यूज़ में अनुमन्य कियायें एवं उपयोग के अतिरिक्त अन्य किसी भी प्रकार के उपयोग की अनुमति किसी भी दशा मे नही होगी। यह प्रतिबन्ध मूल पट्टाधारक, उप पट्टाधारक, किरायेदार/उपयोगकर्ता आदि सभी पर लागू होगा ।
25. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्त के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के कियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर कियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी ।
26. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं लीज़ डीड की शर्तो एवं नियमों के अनुसार आवेदक को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी ।
27. सभी प्रकार के विकास कार्य एवं अवस्थापना सुविधाये तथा भवनों का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी.आई.एस./आई.एस. 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 ।
28. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शासन की नीति के अनुसार ऊर्जा संरक्षण एवं वैकल्पिक ऊर्जा का उपयोग, जलापूर्ति वितरण व्यवस्था एवं भूमिगत जल के उपयोग, जल संरक्षण एवं पुर्नवितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लैण्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड बेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था सम्बन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/ मानकों/नियमों/शर्तो एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी ।
29. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन, भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैबिलटी, 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 ।

घनत्व(डेन्सिटी गणना)

- सब लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल = 45,603.63 वर्ग मी0
- स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अनुमन्य ड्वेलिंग यूनिट्स = 1050 यूनिट
- कुल प्रस्तावित ड्वेलिंग यूनिट्स = 970 यूनिट
- व्यक्तियों की संख्या = 1050 X 4.5 = 4725 व्यक्ति
- प्रस्तावित = 970 X 4.5 = 4365 व्यक्ति

पार्किंग का विवरण

- कुल पार्किंग स्थल की आवश्यकता आवासीय(120774.069/80) = 1509.68 पार्किंग स्थल
- **कुल आवश्यक पार्किंग स्थल = 1510 पार्किंग स्थल**
- प्रस्तावित पार्किंग स्थल(बेसमेंट)(49071.003 /30) = 1635.70 पार्किंग स्थल
- प्रस्तावित पार्किंग स्थल(खुले क्षेत्र मे)(9027.090/20) = 451.35 पार्किंग स्थल
- **कुल प्रस्तावित पार्किंग स्थल = 2087 पार्किंग स्थल**

हरित क्षेत्र का विवरण

- सब लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल = 45,603.63 वर्ग मी0
- प्रस्तावित भू-आच्छादन = 9,722.684 वर्ग मी0
- कुल खुला क्षेत्रफल 45603.63 - 9722.684 = 35,880.946 वर्ग मी0
- खुले क्षेत्र की आवश्यकता (खुले क्षेत्र का 50%) = 17,940.473 वर्ग मी0
- प्रस्तावित खुला क्षेत्र = 22,898.380 वर्ग मी0
- कुल पौधों की आवश्यकता 35,880.946/100 = 358.809 = 359 पौधे

आबंटी संस्था द्वारा मानचित्रों में कुल 360 पौधों की संख्या प्रस्तावित की गयी है, जिसमें से 50% पौधे लम्बी अवधी एवं घने छायादार दर्शाये गये है ।

सैटबेक विवरण:-

सैटबेक	अनुमन्य (मी0)	प्रस्तावित (मी0)	
		तहखाना	भवन
अग्र	16.0	6.0	16.0
पृष्ठ	12.0	6.0	12.0
बाई साइड	12.0	6.0	12.0
दाई साइड	12.0	6.0	12.0

30. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यो, सामुदायिक एवं जन-सुविधायें, अवस्थापना सुविधायें, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुरक्षण आवेदक संस्था को स्वयं करना होगा। इस सम्बन्ध मे नोएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।
31. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/ सामुदायिक एवं जन-सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज़, सब लेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आवंटन नियमावली, लीज़ डीड, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नीतियों, भवन विनियमावली-2010, नोएडा महायोजना-2031(यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण की यथावश्यक पूर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जायेगा।
32. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनो मे शारीरिक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधायें एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
33. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य, अवस्थापना सुविधायें, जन सेवायें एवं सामुदायिक सुविधायें आदि का विकास पूर्ण करने पर आने वाला समस्त व्यय आवेदक को स्वयं वहन करना होगा, जिसमे देय समस्त शुल्क, चार्जेज, टैक्स, लेवी आदि (यथा लागू)भी सम्मिलित है
34. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आवेदक को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
35. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
36. प्रस्तुत मानचित्र भवन की 30 मी० ऊँचाई तक के लिए स्वीकृत किये जाते है।
37. 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 जायेगें।
38. स्थल पर निर्माण कार्य शुरू आरम्भ करने के पूर्व पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार 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 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।
39. आबंटी द्वारा जमा अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र दिनांक 8.07.2014 पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अनुमोदन के क्रम में प्राधिकरण के वाणिज्यक विभाग के लेखा विभाग से अदेयता प्रमाण पत्र जमा करने हेतु 90 दिन की समयावधि निर्धारित है। उक्त निर्धारित अवधि में लेखा विभाग से प्राप्त अदेयता प्रमाण पत्र भवन प्रकोष्ठ विभाग में प्रस्तुत करना होगा अन्यथा यह स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ सलंग्न 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।

- सब लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल = 45,603.63 वर्ग मी0
- **स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अनुमन्य भू-आच्छादन**
  आवासीय = 13,441.45 वर्ग मी0
- **प्रस्तावित भू-आच्छादन**
  आवासीय = 9,722.684 वर्ग मी0
- **स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अनुमन्य एफ0ए0आर**
  आवासीय = 1,20,774.069 वर्ग मी0
- **प्रस्तावित एफ0ए0आर0**
  आवासीय = 1,20,034.293 वर्ग मी0

तलवार विवरण

तल	उपयोग	अनुमन्य एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	नॉन एफ.ए.आर./ सर्विस क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	प्रस्तावित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	कुल आच्छादित क्षेत्रफल (वर्ग मी0)
भूतल	आवासीय		1337.662	6347.713	7685.375
प्रथम तल	आवासीय		1022.850	5491.322	6514.172
द्वितीय तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
तृतीय तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
चर्तुथ तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
पंचम तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
छटवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
सातवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
आठवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
नौवा तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
दसवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
ग्यारहवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
बारवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
तेरहवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
चौदहवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
पन्द्रहवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
सोलहवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
सत्रहवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
अट्ठारहवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
उन्नीसवां तल	आवासीय		622.730	5491.322	6114.052
बीसवां तल	आवासीय		605.851	5276.408	5882.259
इक्कीसवां तल	आवासीय		1401.990	4075.055	5477.045
मशीन रूम व ममटी, टैरिस			898.273	----	898.273
गार्डरूम व विजीटर्स शौचालय			175.804	----	175.804
कुल योग			**16651.574**	**120034.293**	**136685.867**

बेसमेंट - लोअर			30625.702	...	30625.702
बेसमेंट - अपर			30424.324	——	30424.324
कुल क्षेत्रफल (एफ०ए०आर०, नॉन एफ०ए०आर०, व बेसमेंट सहित)	= 120034.293 + 16651.574 + 30625.702 + 30424.324 = 197735.893 वर्ग मी0				

संलग्नक - भवन के स्वीकृत मानचित्र ।

Map for proposed Building is as per Bye Laws submitted for approval Please

Asstt. Asstt. Arch Architect

नाम......................
10/7/2019

प्रतिलिपिः

1. महाप्रबन्धक (वाणिज्यिक) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
2. सेकेट्री
   स्टेट लेवल एन्वारमेन्ट इम्पेक्ट एसिसमेंट अथोरिटी, उ0प्र0
   डायरेक्टरेटे ऑफ एनवायरमेन्ट,
   डॉ0 भीमराव अम्बेडकर पर्यावरण परिसर, विनीत खण्ड - 1,
   गोमती नगर, लखनऊ - 226010 , उ0प्र0
   को सादर सूचनार्थ ।