

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-8 नोएडा(उ०प्र०)

संख्या-नोएडा/मु०वा०नि०/2013/III -226/ 700

दिनांक: 20/11/2013

सेवा में,

मैसर्स ए०वी०पी० बिल्डटेक प्रा० लिमिटेड.

बी - 47, सेक्टर - 51,

नोएडा

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 04.04.2013 के संदर्भ में आप द्वारा पुनरीक्षित गुप हाऊसिंग भवन निर्माण की उप विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच - 03सी, सेक्टर - 77, नोएडा पर निम्नलिखित शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

1. यह भवन मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष (निर्माण अवधि होने की दशा में) तक वैध है।
2. भवन 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 मांगा जायेगा तो यह 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 बढाव(प्रोजेक्टेड) न हों।
6. बिजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा।
7. आवंटी संस्था द्वारा भवन सामग्री भूखण्ड के सामने रखने से सड़क पर यातायात अवरुद्ध नहीं होना चाहिए।
8. स्वीकृत भवन मानचित्रों का एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके। स्थल पर निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्रों के स्पेसिफिकेशन नोएडा भवन नियमावली के नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा। आवंटी संस्था को 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 भवन मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
9. आवंटी संस्था को मेजेनाइन् तल/अन्य तल का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही कराना होगा अन्यथा स्वीकृत भवन मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
10. सड़क पर अथवा बैंक लेन में कोई रैम्प अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करें।
11. आवंटी संस्था जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था का निरीक्षण नोएडा(भवन प्रकोष्ठ) विभाग से करायेगा एवं निरीक्षण के उपरान्त ही आवंटी उसे ढकेंगे।
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 संस्था को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
14. प्रस्तावित गुप्त हाउसिंग योजना के निर्माण के सन्दर्भ में आवंटी संस्था को उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; तथा इसके अधीन जारी निर्देशों एवं सुसंगत प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
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 हाइड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हावेस्टिंग/भू-जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भू-जल परिषद अथवा उत्तर प्रदेश भू-जल विभाग के प्रावधानों के अन्तर्गत करना होगा।
17. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए किसी भी दशा में भू-गर्भ जल दोहन, केन्द्रीय भू-जल प्राधिकरण से अनापत्ति पत्र प्राप्त किये बिना नहीं किया जायेगा।
18. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए नोएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
19. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन, भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सैफ्टी/स्टैबिलिटी, 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।
20. 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 अनुमत्य होगी, अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने से पूर्व यदि स्थल पर किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य आरम्भ कराया जाता है तो भवन मानचित्र स्वीकृति को निरस्त माना जायेगा एवं नोएडा भवन विनियमावली के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।
21. 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 अनुमत्य क्रियाएँ एवं उपयोग तथा उसके स्क्रूटिंग यूज में अनुमत्य क्रियाएँ 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।
22. पंजीकरण एवं अर्बटन 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।
23. पंजीकरण एवं अर्बटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आवंटी को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयवधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
24. सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सुविधाएँ 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 अधिभोग में लाया जायेगा।
25. 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 रीफेपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड वेस्ट

12

- मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबंधित शासकीय विभागों की गाइड लाइस/मानको/नियमों/शर्तों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।
26. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्य, सामुदायिक एवं जन सुविधाएँ, आवस्थापना सुविधाएँ, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुस्क्षण 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।
 27. 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 आर्बटन नियमावली, पट्टा प्रलेख, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नितियों, भवन विनियमावली - 2010, नोएडा महायोजन - 2031 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण के वशावश्यक पूर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जाएगा।
 28. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारिरीक रूप से अक्षम एवं असक्त रिक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएँ एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
 29. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य, आवस्थापना सुविधाएँ, जन सेवाएँ एवं सामुदायिक सुविधाएँ 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।
 30. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आबटी को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
 31. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्त्र होगी।

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ संलग्न है। भवन कार्य मानचित्र की वैधता तिथि के अन्दर पूरा होने के उपरान्त अधिमोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र दें तथा बिना आज्ञा व प्रमाण लिए भवन को प्रयोग में ना लायें।

- पूर्व में उप विभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल - 20,700.00 वर्ग मी०
- अनुमन्त्र भू-आच्छादित क्षेत्रफल ₹ 40s - 8,280.00 वर्ग मी०
- अनुमन्त्र एफ.ए.आर. @ 2.75 - 56,925.00 वर्ग मी०

आबटी संस्था ने सन्दर्भित भवन को ग्रीन बिल्डिंग के लिए आई०जी०बी०सी० ग्रीन होम्स रेटिंग में पंजीकरण कराया है, जिसका पंजीकृत सं० जीएच - 111152 है एवं इसकी प्रति पत्रावली में सम्मुख संलग्न है। ग्रीन बिल्डिंग के लिए भवन विनियमावली-2011(द्वितीय संशोधन) के अध्याय 3 के विन्दु सं० 24.8(14) में ग्रीन बिल्डिंग के लिए 5000 वर्ग मी० अथवा इससे अधिक के भूखण्ड पर ग्रीन भवन निर्मित करने पर उसका अनुमन्त्र एफ०ए०आर०/उपलब्ध एफ०ए०आर० का 5 प्रतिशत अतिरिक्त एफ०ए०आर० (फर्शीय तल का अनुपात) निःशुल्क अनुमन्त्र होगा (इस एफ०ए०आर० में सुविधा का 15 प्रतिशत सम्मिलित नहीं होगा) एवं आबटी संस्था को भवन के लिए लीड/ग्रीहा से एक रेटिंग प्रमाणक प्राप्त कर प्रस्तुत करना है और प्रत्येक 5 वर्षों के पश्चात अनुपालन का एक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना है। ऐसा प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने में विफल रहने की वशा में प्राधिकरण उसे एक माह का नोटिस देने के बाद क्रय योग्य एफ०ए०आर० की लागत का 200 प्रतिशत की दर से निःशुल्क दी गई एफ०ए०आर० का प्रशमन फीस प्रभारीत करने का प्रावधान है। उल्लेखित प्रावधानों के तहत आबटी संस्था ने संदर्भित प्रकरण में ग्रीन बिल्डिंग के लिए 5% अतिरिक्त एफ०ए०आर० की अनुमति हेतु अनुरोध किया है। सन्दर्भित प्रकरण में ग्रीन बिल्डिंग के लिए आई०जी०बी०सी० में पंजीकरण के आधार पर भवन विनियमावली में ग्रीन बिल्डिंग के प्रावधानों के तहत 5 प्रतिशत अतिरिक्त एफ०ए०आर० प्रदान करने की सशर्त स्वीकृति प्रदान की जा सकती है।

R

- ग्रीन बिल्डिंग के लिए अतिरिक्त 5% के साथ कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0

59,771.25 वर्ग मी0

विभिन्न तलों पर पूर्व में स्वीकृत एवं पुनरीक्षित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पूर्व स्वीकृत क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्ग मी0)	पुनरीक्षित क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्ग मी0)
भूतल (Gr.fl.)	8280.00	324.479	3927.63
प्रथम तल (1 st fl.)		2893.506	3425.03
द्वितीय तल (2 nd fl.)		2893.506	3313.01
तृतीय तल (3 rd fl.)		2893.510	3313.01
चतुर्थ तल (4 th fl.)		2893.506	3313.01
पंचम तल (5 th fl.)		2893.506	3313.01
छठवां तल (6 th fl.)		2893.510	3313.01
सातवां तल (7 th fl.)		2893.510	3313.01
आठवां तल (8 th fl.)		2893.510	3313.01
नौवां तल (9 th fl.)		2893.510	3313.01
दसवां तल (10 th fl.)		2893.510	3313.01
ग्यारहवां तल (11 th fl.)		2499.510	2805.20
बारवां तल (12 th fl.)		2499.510	2805.20
तेरहवां तल (13 th fl.)		2095.540	2805.20
चौदहवां तल (14 th fl.)		2095.540	2440.14
पन्द्रहवां तल (15 th fl.)		1513.980	2440.14
सोलहवां तल (16 th fl.)		1513.980	2440.14
सत्रहवां तल (17 th fl.)		1131.68	1035.29
अट्ठारहवां तल (18 th fl.)		1131.68	1035.29
उन्नीसवां तल (19 th fl.)		1131.68	1035.29
बीसवां तल (20 th fl.)		56527.00	59,324.69
कुल एफ.ए.आर. (अतिरिक्त 5% ग्रीन बिल्डिंग के प्रावधान सहित)	59,771.25		
तहखाना अपर तहखाना लोअर तहखाना	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष क्षेत्रफल (पार्किंग/सर्विसेज हेतु)	14743.430	15232.00 15232.00 30464.00
सेवा क्षेत्रफल		3336.085	4015.824
स्टिल्ट		3511.75	---
पूर्व में स्वीकृत कुल क्षेत्रफल (सेवा एवं तहखाना सहित)		= 56527.00 + 14743.430 + 3336.085 + 3511.75 = 78,118.265 वर्ग मी0	
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (सेवा एवं तहखाना सहित)		= 59,324.69 + 30464.00 + 4015.824 = 93,804.515 वर्ग मी0	

Handwritten signature

- कुल प्रस्तावित भू-आच्छादित क्षेत्रफल
- प्रस्तावित एफओआर

= 4,396.312 वर्ग मी० (21.23%)
 = 59,324.69 वर्ग मी० (2.86)

नाम.....
 पद.....
 नोएडा

नाम.....
 पद.....
 नोएडा
 26/11

प्रतिलिपि:

1. विशेष कार्याधिकारी (ग्रुप हा०) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
2. सेक्रेट्री
 स्टेट लेवल एन्वायर्समेन्ट इम्पेक्ट एसिस्मेंट अथोरिटी, उ०प्र०
 डायरेक्टरेट ऑफ एनवायर्समेन्ट,
 डॉ० भीमराव अम्बेडकर पर्यावरण परिसर, विनीत खण्ड - 1,
 गोमती नगर, लखनऊ - 226010, उ०प्र० को सादर सूचनार्थ ।