पत्रावली संख्या III - 291

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्याः-नोएडा/मु0वा0नि0/2013/**III -291**/ 683
दिनांकः 25/07/2013

सेवा में,

मैसर्स वैल्यूएंट इन्फ्राडवलपर्स प्रा0 लिमिटेड,
17, गफ्फार मार्केट, आर्य समाज रोड़, करौल बाग,
नई दिल्ली - 110005.

आपके प्रार्थना पत्र **दिनांक 01.05.2013** के संदर्भ में आपके द्वारा पुनरीक्षित ग्रुप हाऊसिंग भवन निर्माण की ईको सिटी योजना में सैक्टर - 75 के अन्तर्गत उप विभाजित भूखण्ड **संख्या जीएच - 16, सैक्टर - 75, नौएडा** पर निम्नलिखित शर्तो के साथ भवन मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की जाती हैः-

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 मॉगा 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 संस्था द्वारा भवन सामग्री भूखण्ड के सामने रखने से सडक पर यातायात अवरूद्व नहीं होना चाहिए ।
8. स्वीकृत भवन मानचित्रों का एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जॉच की जा सके । स्थल पर निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्रों के स्पेसीफिकेशन 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 ।
9. आवंटी संस्था को मेजेनाइन तल/अन्य तल का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही कराना होगा ।
10. सडक पर अथवा बैक लेन में कोई रेम्प अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेगे। वह 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 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 संस्था को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा ।
14. प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग योजना के निर्माण के सन्दर्भ में आबंटी संस्था को उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; तथा इसके अधीन जारी निर्देशों एवं सुसंगत प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा ।
15. इको सिटी सैक्टर - 75 की योजना में भू-विन्यास मानचित्र की स्वीकृति पत्र सं0 नौएडा/मु0वा0नि0/2012/547, दिनांक 29-08-2012 में उल्लेखित सभी नियम/प्रतिबन्ध एवं शर्ते आदि यथावत पूर्णरूप से उप पट्टा धारक पर भी लागू होगी तथा इस स्वीकृति का अभिन्न भाग रहेगा ।
16. ब्रोशर, पट्टा प्रलेख, उप पट्टा प्रलेख, महायोजना,भवन विनियमावली आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तो, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेगे ।
17 सन्दभति योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नही किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाइर्डोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिंग/भू-जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भू-जल परिषद अथवा उत्तर प्रदेश भू-जल विभाग के प्रावधानों के अन्तर्गत करना होगा ।
18. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्त्ति के लिए किसी भी दशा में भू-गर्भ जल दोहन, केन्द्रीय भू-जल प्राधिकरण से अनापत्ति पत्र प्राप्त किये बिना नही किया जायेगा ।
19. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्त्ति के लिए नौएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी ।
20. 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/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 ।
21. 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 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 नौएडा भवन विनियमावली के अनुसार कार्यवाही की जायेगी ।
22. प्रस्तुत मानचित्र भवन की 30 मी० ऊँचाई तक के लिए स्वीकृत किये जाते है ।
23. 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 ।
24. यह स्वीकृति ईको सिटी योजना सैक्टर - 75 में आबंटित भूखण्ड का पंजीकरण एवं आबंटन हेतु विवरण पुस्तिका की नियम एवं शर्ते/लीज डीड की शर्ते/नौएडा महायोजना - 2031/नौएडा भवन विनियमावली - 2010 के सुसंगत यथा प्रभावी प्रावधानों के अधीन होगी, जिसके उल्लघन की दशा में यह स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी ।
25. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना 2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नोएडा भवन विनियमावली - 2010 (यथा संशोधित एंव प्रभावी) में अनुमन्य क्रियाये एवं उपयोग तथा उसके स्क्रुटिंग यूज 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।

26. पंजीकरण एवं अवंटन पुस्तिका की शर्ते के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी ।
27. पंजीकरण एवं अबंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तो एवं नियमों के अनुसार आबंटी को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
28. सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सूविधायें तथा भवनो का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी0आई0एस0/आई0एस0 के लागू सुसंगत कोड एवं मानको के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरान्त आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्पलीशन सर्टिफीकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही अधीभोग में लाया जायेगा।
29. 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 पुर्नवितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एंव पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खन्न, वृक्षारोपण/लैन्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड वेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइस/मानको/नियमों/शर्तो एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।
30. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यो, सामुदायिक एवं जन सुविधाऐं, आवस्थापना सुविधाऐं, 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 निर्देशो का पूर्णतया पालन करना होगा।
31. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/सामुदायिक एवं जन सुविधाओ/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज, सब लेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आबंटन 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 यथावश्यक पुर्वानुमति प्राप्त किऐ आवेदक द्वारा नहीं किया जाऐगा।
32. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारिरीक रूप से अक्षम एवं असक्त रिक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाऐ 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, 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, चार्जेज, 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/योजना के मूल आबंटी संस्था द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी ।

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 करे तथा अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना भवन को प्रयोग में ना लायें ।

- उप विभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल = 20,000.00 वर्ग मी0
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @ 35% = 7000.00 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.75 = 55000.00 वर्ग मी0

संदर्भित योजना ईको सिटी, सैक्टर–75 के भूविन्यास मानचित्र प्राधिकरण द्वारा 170वीं बोर्ड बैठक दिनांक 26.10.2010 को स्वीकृत किये गये, जिसके अनुसार उप विभाजित भूखण्ड सं0 जीएच–16 का क्षेत्रफल 21,885.00 वर्ग मी0 था एवं आबंटी संस्था मैसर्स एम्स मेक्स गार्डेनिया डवलपर्स (प्रा०) लिमिटेड ने संदर्भित भूखण्ड के भवन मानचित्र दिनांक 01.02.2011 को स्वीकृत कराये गये । ईको सिटी योजना के पुनरीक्षित भू–विन्यास मानचित्र, जिसकी स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.08.2012 को प्रदान की गयी थी, में संदर्भित भूखण्ड का क्षेत्रफल 20,000.00 वर्ग मी0 प्रस्तावित है । प्राधिकरण द्वारा उप विभाजित भूखण्ड सं0 जीएच–16 के उप पट्टा प्रलेख का निष्पादन मैसर्स वैल्यूएंट इन्फ्रा डवलपर्स प्रा0 लिमिटेड के पक्ष में दिनांक 04.02.2013 को किया गया है । विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पूर्व स्वीकृत क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्ग मी0)	पुर्नरीक्षित क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्गमी0)
भूतल/स्टिल् (Gr.fl.)	7000.00	4121.626	3466.200
प्रथम तल (1st fl.)	शेष एफ0ए0आर0	3641.173	3387.290
द्वितीय तल (2nd fl.)		3641.173	3135.780
तृतीय तल (3rd fl.)		3641.173	3135.780
चर्तुथ तल (4th fl.)		3641.173	3135.780
पंचम तल (5th fl.)		3641.173	3135.780
छटवां तल (6th fl.)		3641.173	3135.780
सातवां तल (7th fl.)		3641.173	3135.780
आठवां तल (8th fl.)		3641.173	3135.780
नौवा तल (9th fl.)		3641.173	3135.780
दसवां तल (10th fl.)		3641.173	3135.780
ग्यारहवां तल (11th fl.)		3641.173	3135.780
बारवां तल (12th fl.)		3641.173	3121.071
तेरहवां तल (13th fl.)		3641.173	2752.842
चौदहवां तल (14th fl.)		3641.173	2752.842
पन्द्रहवां तल (15th fl.)		3641.173	2752.842
सोलहवां तल (16th fl.)		1009.412	2752.842
सत्रहवां तल (17th fl.)		---	2654.181
कुल एफ.ए.आर.	**55000.00**	**59748.633**	**54,997.910**
तहखाना अपर तहखाना लोअर तहखाना	सेटबैक छोडने के पश्चात शेष क्षेत्रफल (पार्किंग/सर्विसेज हेतु)	**10761.434** **10761.434** **21522.868**	**15205.095** **15205.095** **30410.190**
स्टिल्ट	....	....	**1269.348**
सेवा क्षेत्रफल		**2878.922**	**7106.159**
पूर्व में स्वीकृत कुल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर., तहखाना एवं सेवा क्षेत्रफल सहित)	**= 59748.633 + 21522.868 + 2878.922 = 84,150.423 वर्ग मी0**		

कुल पुनरीक्षित क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.,तहखाना, स्टिल्ट एवं सेवा क्षेत्रफल सहित)	**= 54,997.91 + 30410.190 + 1269.348 + 7106. 159** **= 93,783.607 वर्ग मी0**

- पुनरीक्षित भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 5067.79 वर्ग मी0 (25.33%)
- पुनरीक्षित एफ0ए0आर0 = 54,997.910 वर्ग मी0 (2.749)
- प्रस्तावित ड्यूलिंग यूनिट्स = 548 यूनिट्स

संलग्नक - यथोपरि ।

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

Pl. Asstt. Asstt. Arch Architect

नाम....................
पद.डी0. ए0. देवपुजारी
मुख्य वास्तुविद नियोजक
नोएडा

प्रतिलिपिः-

1. उप महाप्रबन्धक (ग्रुप हा0) 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 ।