

पंजीकृत डाक द्वारा

पत्रावली संख्या - IV - 1395

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेंक्टर-6 नोएडा (उ०प्र०)

संख्या नोएडा/मु०बा०नि०/2013/IV - 1395/658

दिनांक:

23/05/2013

सेवा में,

M/s Golfgreen Residency Pvt. Ltd.,
C - 23, Greater Kailash Enclave,
Part - I, New Delhi

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 29.01.2013 के संदर्भ में आपके द्वारा प्रस्तावित वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या एस०सी० - ०१/ डी - ०२, सेंक्टर - ७९, नोएडा पर निम्नलिखित शर्तों 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 भोगा जायेगा तो वह किसी दिना 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 पॉवर 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 सेट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मीके पर कभी भी जाँच 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 मैनेजमैन तल/अन्य तल का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेंगा अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
10. सड़क पर अथवा बैंक लेन में कोई रेन्स अथवा स्टैंड नहीं बनाये जायेंगे। वह कार्य अपनी ही भूमि पर करें।
11. आवंटी द्वारा जल एवं मल की नििकासी की व्यवस्था का निरीक्षण नोएडा (भवन प्रकोष्ठ) विभाग द्वारा करायेंगा एवं निरीक्षण के उपरान्त ही आवंटी उसे करेगा।
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 सिद्धि तक समझा जायेगा।
13. आवंटी को अधिसूचित प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समपुष्टि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
14. आवंटी निर्माण कार्य शुरू करने के बाद तहखाने की छत छालने से पूर्व कुर्सी तल पर एवं भूतल की छत छालने से पूर्व भवन प्रकोष्ठ नोएडा द्वारा भवन का निरीक्षण अदृश करायेंगा।
15. पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान की स्वीकृति संख्या IV - 1374/स्वीकृति - 585 दिनांक 16.11.2012 के सभी नियम/प्रतिबन्ध एवं शर्तें आदि यथावत पूर्णरूप से सखलीज धारक पर भी लागू होंगी तथा इस स्वीकृति का अग्निन भाग रहेगा।
16. ग्रीष्मर लीजडीड सखलीज डीड, महायोजना, डिजिटल रेगुलेशन आदि के तथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तों, 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 स्वतंत्रता से इस प्रस्तावित निर्माण की स्वीकृति का कोई अस्तित्व नहीं रहेगा।
18. स्पोर्ट सिटी की परियोजना के लिए ब्रोशर/लीज डीड में संलग्नक - 2 पर अंकित सुविधाओं के विकास एवं वित्तीय परिष्कार के अनुसार गुणवत्तापूर्ण 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 अनुपयोगित एफओआर 0 1,24,388.06 वर्ग मी० 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 अधिसूचना प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरान्त ही अनुमत्य होगा, जिसको सबलीज डीड धारक के हिसते 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 अनुमत्य अतिरिक्त 6% एफओआर भवन विनियमावली, 2010 के प्रावधानों एवं प्रतिबन्धों के अधीन ही अनुमत्य होगा।
21. प्रस्तावित सर्विस अपार्टमेंट के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
22. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनाधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं किया जायेगा एवं प्ररगत क्षेत्र की हाईडोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्स्टिंग/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 शर्तों/लीज डीड की शर्तों/नोएडा महायोजना-2031/नोएडा भवन विनियमावली -2010 के सुसंगत तथा प्रभावी प्राविधानों के अधीन होगी जिसके उल्लंघन की दशा में यह स्वीकृति स्वतः निरस्त नानी जायेगी।
24. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना-2031 के जॉनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन्स तथा नोएडा भवन विनियमावली-2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमत्य क्रियाएँ एवं उपयोग तथा उसके सपोर्टिंग 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।
25. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्त के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत समीक्षा की जायेगी।
26. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं लीज डीड की शर्तों 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 सुविधाएँ 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 कम्प्लायंस 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, धूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लेण्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था सम्बन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/ मानकों/नियमों/शर्तों 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/स्टैबिलिटी, 30 मीटर से ऊँचे भवनों हेतु एयरपोर्ट अथॉरिटी 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।

24/11/20

30. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यों, सामुदायिक एवं जन-सुविधायी, अवस्थापना सुविधायी, 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/भूखण्ड/ सामुदायिक एवं जन-सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज, सब सेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आवंटन नियमावली, लीज 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 भवनों में 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 बाह्य विकास कार्य, अवस्थापना सुविधायें, जन संचार एवं सामुदायिक सुविधायें आदि का विकास पूर्ण करने पर आने वाला समस्त व्यय आवेदक को स्वयं वहन करना होगा जिसमें देय समस्त शुल्क, चार्ज, 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 हैं।
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 जायेंगे।
38. 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 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 नोएडा भवन विनियमावली के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

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 लिए भवन को प्रयोग में न लायें।

सब लीज भूखण्ड डी - 2 पर प्रस्तावित निर्माण

अ) आवासीय उपयोग

- सब लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल = 10,000.00 वर्ग मी०
- स्वीकृत ले आउट प्लान के अनुसार प्रस्तावित भू-आच्छादन = 2800.00 वर्ग मी०
- एफ0ए0आर0 = 22500.00 वर्ग मी०
- प्रस्तावित निर्माण हेतु भवन मानचित्र के अनुसार
- सेटबैक = न्यूनतम आवश्यक/स्वीकृत ले आउट के अनुसार
- भू-आच्छादन = 1272.704 वर्ग मी०
- एफ0ए0आर0 = (22500 + 5% 1125) = 23625 वर्ग मी० (अनुमन्य)
- = 23623.924 वर्ग मी० (प्रस्तावित)

तलवार विवरण

तल	उपयोग	नॉन एफ.ए.आर. सर्विस क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	कुल योग (वर्ग मी०)
बेसमेंट	पार्किंग	7648.385	...	7648.385
स्टिल्ट	पार्किंग	445.858	...	445.858
भूतल	आवासीय सुविधाएँ	123.672	703.174	826.846
प्रथम तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
द्वितीय तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
तृतीय तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
चतुर्थ तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
पंचम तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
छठवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
सातवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
आठवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
नौवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
दसवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
ग्यारहवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
बारवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
तेरहवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
चौदहवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
पन्द्रहवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
सोलहवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
सत्रहवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
अट्ठसहवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
उन्नीसवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
बीसवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
इक्कीसवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
बाइसवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
तेइसवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
चौबीसवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
पच्चीसवां तल	आवासीय	125.714	916.830	1042.544
टैक्स तल	गमटी/ मशीनरूम	247.532	...	247.532
योग		11608.297	23623.924	35232.221

- टिप्पणी - 16.5% की दर से 21वें से 25वें तल तक 3898 वर्ग मी० का एफ.ए.आर. क्षेत्रफल के प्रस्तावित निर्माण हेतु द्वितीय चरण में (खेल, संस्थागत, अन्य सुविधाओं के पूर्ण होने के उपरान्त) अनुमन्य किया जाने वाला एफओएआर स्वीकृति हेतु मान्य एवं प्रमाणी होगा।

(Handwritten signatures)

IV - 1345

- कुल प्रस्तावित भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 1272.704 वर्ग मी0 (12.72%)
- प्रस्तावित एफओएओआर0 = 23623.924 वर्ग मी0 (2.36)

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

Pl. Asst. Asst. Arch. Architect

नाम.....
पद.....

नोएडा
डी0 ए0 डी0
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
नगर

प्रतिलिपि:

1. उप महाप्रबन्धक (वाणिज्यिक) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
2. सेक्रेटरी
स्टेट लेबल एन्वयमेन्ट इम्पेक्ट एसिसमेंट अथोरिटी, उ0प्र0
आयरेक्टरेट ऑफ एनवायरेन्ट,
डॉ0 भीमराव अम्बेडकर पर्यावरण परिसर, विनीत खण्ड - 1,
गोमती नगर, लखनऊ - 226010 . उ0प्र0
को सादर सूचनार्थ ।