

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ०प्र०)

पत्र संख्या-नोएडा/मु०वा०नि०/2021/ III-306/ 1183

दिनांक: 2/2/21

सेवा में,

मैसर्स प्रोविएन्स डवलपर्स प्रा० लिमिटेड,
सी - 60, प्रीत विहार,
ईस्ट दिल्ली - 110092

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 21.09.2020 के संदर्भ में प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच - 01/ए2, सेक्टर - 143बी, नोएडा पर निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ भवन मानचित्र की 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 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 पॉच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा।
7. आवंटी द्वारा भवन सामग्री भूखण्ड के सामने रखने से सड़क पर यातायात अवलम्ब 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 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 करेंगे।
9. आवंटी मेजेनाइन तल/अन्य तल का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
10. सड़क पर अथवा बैंक लेन में कोई रेम्प 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 अधिमोग 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. ब्रोशर, पट्टा प्रलेख, उप पट्टा प्रलेख, उप पट्टा प्रलेख, महायोजना, भवन विनियमावली आदि के यथा संशोधित आदि के 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 प्रशंगत क्षेत्र की हाइड्रोलोजी 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।



17. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए किसी भी दशा में भू-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 सुखा, अग्निशमन सुखा, आपदा प्रबन्धनशु 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।
20. पंजीकरण 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. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आबंटी को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
22. सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सुविधायें तथा भवनों का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी0आई0एस0/आई0एस0 के लागू सुसंगत कोड एवं मानकों के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरांत आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही अधीभोग 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, अवस्थापना सुविधाएँ, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुसूक्षण आवेदक संस्था को स्वम करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।
25. 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 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 पूर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जायेगा।
26. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शासिक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएँ एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवशेषमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
27. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य, अवस्थापना सुविधायें, जन सेवाएँ 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 आबंटी को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
29. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
30. मानचित्रों में दर्शायी गयी मार्ग/क्षेत्रफल तालिका में कोई भी बदलाव से पड़ने वाले प्रभाव के लिए आबंटी संस्था पूर्णतया स्वयं जिम्मेदार होगा।
31. प्रस्तावित अपार्टमेंट्स के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
32. आबंटी को ग्रीन भवन हेतु आई0जी0बी0सी/लीड/ब्यूरो ऑफ इनर्जी एफिशियेंसी द्वारा हर तीन वर्ष में आज्ञा पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रेषित करना होगा। अगर उसके द्वारा यह प्रमाण पत्र प्राधिकरण में प्रेषित नहीं किया जाता है तो एक माह के नोटिस पर प्राधिकरण द्वारा उसको नि-शुल्क प्रदत्त एफ.ए.आर. का प्रशमन शुल्क क्रय योग्य एफ.ए.आर. का 200% की दर से वसूल किया जायेगा।
33. माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण, नई दिल्ली में योजित मूल प्रार्थना पत्र 375 एवं 454 वर्ष, 2015 परमवीर सिंह बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया एवं आनन्द आर्या बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में ओखला पक्षी विहार के ईको

- सेन्सिटिव जोन के निर्धारण के सम्बन्ध में माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण के अनुपालन हेतु आबंटी संस्था बाध्य होगी ।
34. संदर्भित योजना में विभिन्न न्यायालयों में लम्बित याचिकाओं पर माननीय न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों को अनुपालन सुनिश्चित करना होगा ।
35. सभी प्रस्तुत की गयी/की जाने वाली अनापत्ति प्रमाण पत्र यथा - स्ट्रक्चर स्टेबिलिटी, अग्निशमन, एअर पोर्ट अथोरिटी से अनापत्ति पत्र, अदेयता प्रमाण पत्र आदि में अंकित सभी प्रतिबन्धों एवं शर्तों का यथावत अनुपालन किये जाने का उत्तरदायित्व आबंटी संस्था का होगा ।
36. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा ।
37. पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही करना सुनिश्चित करेंगे । सड़क पर किसी भी प्रकार की पार्किंग नहीं करेंगे। उल्लंघन करने की दशा में आबंटी संस्था के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी ।
38. आबंटी संस्था को परिसर के अन्दर ही सॉलिड वेस्ट के निस्तारण हेतु सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट प्लांट स्थापित करना होगा ।
39. निर्माण की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए third party inspection कराना होगा ।
40. आबंटी संस्था को कार्यालय पत्र सं० नौएडा/मु०वा०नि०/2020/III-306/1197, दिनांक 12.01.2021 को निर्गत सैद्धान्तिक स्वीकृति पत्र के अनुसार कय योग्य एफ०ए०आर० हेतु देय शुल्क का अवशेष 75 प्रतिशत का भुगतान (12 प्रतिशत ब्याज सहित) भवन मानचित्र स्वीकृति पत्र निर्गत होने की तिथि से 90 दिन के अन्दर करना होगा ।
41. माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण, नई दिल्ली में ओ०ए० संख्या 21/2014 में अलग-अलग तिथियों में पारित आदेशों के अनुपालन के क्रम में मुख्य सचिव, कार्यालय उ०प्र० शासन के पत्रांक 1760/पी०एस०एम०एस०/2016 दिनांक 18.11.2016 तथा विशेष सचिव, पर्यावरण विभाग, उ०प्र० 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:-
1. 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.
 2. 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.
 3. 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.
 4. The dust emissions from the construction site should be completely controlled and all precautions taken in that behalf.
 5. 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.
 6. 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.
 7. 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 relatable to dust emission.
 8. 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.
 9. 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.
 10. Wind breaking walls around construction site.
 11. 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.
 12. Use of covering sheets should be done for trucks to prevent dust dispersion from the trucks, implemented by district offices.

13. Proponent shall ensure that periodical auto maintenance report from the contractor to avoid vehicular pollution.
14. Proponent should manage transportation route for vehicles in a well-planned manner to avoid traffic havocs.
15. The entry and exit points design is very important as it should not disturb the existing traffic.
16. 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.
17. Fitness certification is a statutory requirement for commercial vehicles and public transport vehicles. Periodicity for certification is once in a Year.
18. 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.
19. Life of vehicle should be inspected to avoid further air pollution.
20. 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.
21. 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).
22. Green belt creation will also act as a mitigating factor.

स्वीकृत भवन मानचित्र इस पत्र के साथ संलग्न है। भवन निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्र की वैधता तिथि के अन्तर्गत पूर्ण करने के उपरान्त अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु नियमानुसार आवेदन करें तथा बिना आज्ञा व अधिभोग प्रमाण पत्र किये बिना भवन को प्रयोग में ना लायें।

- भूखण्ड का क्षेत्रफल = 13,457.92 वर्ग मी०
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @ 35% = 4710.272 वर्ग मी०
- अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 4.0 (कय योग्य एफ०ए०आर०+मेट्रो सहित) = 53,831.68 वर्ग मी०
- अनुमन्य एफ.ए.आर. (5% ग्रीन बिल्डिंग हेतु) = 2691.584 वर्ग मी०
- कुल एफ.ए.आर. (कय योग्य व 5% ग्रीन बिल्डिंग सहित) = 56,523.264 वर्ग मी०

भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तावित मानचित्रों के आधार पर क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	प्रस्तावित क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्गमी०)
भूतल / स्टिल्ट तल	4710.272 शेष एफ०ए०आर०	844.448
प्रथम तल		1753.442
द्वितीय तल		1753.442
तृतीय तल		1753.442
चतुर्थ तल		1753.442
पंचम तल		1753.442
छटवां तल		1753.442
सातवां तल		1753.442
आठवां तल		1753.442
नौवां तल		1753.442
दसवां तल		1753.442
ग्यारहवां तल		1753.442
बारवां तल		1753.442
चौदहवां तल		1753.442

पन्द्रहवां तल		1753.442
सोलहवां तल		1753.442
सत्रहवां तल		1753.442
अट्ठारवां तल		1753.442
उन्नीसवां तल		1753.442
बीसवां तल		1753.442
इक्कीसवां तल		1753.442
बाईसवां तल		1753.442
तेईसवां तल		1753.442
चौबीसवां तल		1753.442
पच्चीसवां तल		1753.442
छब्बीसवां तल		1753.442
सत्ताइसवां तल		1753.442
अट्ठाइसवां तल		1753.442
उन्नत्तीसवां तल		1753.442
तीसवां तल		1753.442
इक्कीसवां तल		1753.442
बत्तीसवां तल		1753.442
तैतीसवां तल		1314.051
मीटर रुम		5.000
कुल एफ०ए०आर०	56523.264	56,520.200
तहखाना - प्रथम	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष	10,526.243
तहखाना - द्वितीय	क्षेत्रफल	10,526.243
स्टिल्ट	4710.272	1749.88
सेवा क्षेत्रफल	8074.75	7943.57
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (तहखाना, सेवा व 5% ग्रीन बिल्डिंग सहित)	= 56,520.200+10,526.243+10,526.243+1749.88+ 7943.57 = 87,266.136 वर्ग मीटर	

भू-आच्छादन का विवरण

सम्पूर्ण योजना में अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 4710.272 वर्ग मी० (35%)
सम्पूर्ण योजना में प्रस्तावित भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 4166.73 वर्ग मी० (31%)

एफ०ए०आर० का विवरण

सम्पूर्ण योजना में अनुमन्य एफ०ए०आर०(Purchasable FAR सहित) = 56,523.26 वर्ग मी०
सम्पूर्ण योजना में प्रस्तावित एफ.ए.आर. = 56,520.20 वर्ग मी०

संलग्नक - स्वीकृत भवन मानचित्र ।

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



Architect

Architect

नाम.....

पद.....

नौएडा

(इशतिफाक अलमद)

महाप्रबन्धक (नौएडा)

नौएडा

प्रतिलिपि:-

- विशेष कार्याधिकारी (ग्रुप हाऊसिंग), नौएडा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
- वरिष्ठ प्रबन्धक(वर्क स० - 08), नौएडा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।