[REVISED PLAN] पत्रावली संख्या - IV – 1481

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नौएडा/मु0वा0नि0/2019/ IV – 1481/ 1088

दिनांकः 16-1-2019

सेवा में,

M/s Samridhi Buildmart Pvt. Ltd.,
438, Jagriti Enclave,
Delhi - 110092

आपके प्रार्थना पत्र **दिनांक 20.11.2018** के संदर्भ में आपके द्वारा प्रस्तावित **स्पोर्ट सिटी भूखण्ड संख्या एस0सी0 - 02/ई, सैक्टर - 150, नौएडा** पर निम्नलिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के साथ पुनरीक्षित स्वीकृति प्रदान की जाती हैः-

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 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 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. स्वीकृत ले-आउट प्लान की स्वीकृति संख्या IV-1451/स्वीकृति - 950 दिनांक 17.01.2017 के सभी नियम/प्रतिबन्ध एवं शर्ते आदि यथावत पूर्णरूप से लीज 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 ।
18. स्पोर्ट सिटी की परियोजना के लिए ब्रोशर/लीज डीड में पृष्ठ 9 से 11/सी 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 58,728.34 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. 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 तथा अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर निर्धारित प्रारूप पर घोषणा पत्र प्रस्तुत करना होगा ।
21. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नही किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिग/भू–जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भू-जल परिषद अथवा उत्तर प्रदेश भू–जल विभाग के प्राविधानों के अन्तर्गत करना होगा ।
22. 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 में यह स्वीकृति स्वत: निरस्त मानी जायेगी।
23. 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 क्रियायें एवं उपयोग तथा उसके सपोटिंग यूज़ में अनुमन्य क्रियायें 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।
24. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्त के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी
25. 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 ।
26. 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।
27. 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।
28. 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 ।
29. 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।

30. 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।
31. 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।
32. 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 जिसमें देय समस्त शुल्क, चार्जेज, टैक्स, लेबी आदि (यथा लागू)भी सम्मिलित है।
33. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आवेदक को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
34. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
35. 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।
36. सभी प्रस्तुत की गयी/की जाने वाली अनापत्ति प्रमाण पत्र यथा - प्रदूषण, पर्यावरण, स्ट्रक्चर स्टेबिलिटी, अग्निशमन, एअर पोर्ट अथोरिटी से अनापत्ति पत्र, अदेयता प्रमाण पत्र आदि में अंकित सभी प्रतिबन्धों एवं शर्तो का यथावत अनुपालन किये जाने का उत्तरदायित्व आबंटी/आवेदक का होगा, जिसका पालन न किये जाने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त एवं निष्प्रभावी माने जायेगे।
37. 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।
38. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा।
39. आबंटी संस्था को भवन स्वामी व अन्य के विजिटर्स हेतु कार पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही करानी सुनिश्चित करें। सड़क पर किसी भी प्रकार की पार्किंग न करें।

सब लीज भूखण्ड एस0सी0 - 02/ई, सैक्टर - 150 पर प्रस्तावित निर्माण का विवरण

- भूखण्ड का क्षेत्रफल = 32,519.22 वर्ग मी0

- **भू-आच्छादन का विवरण**

श्रेणी	स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अनुमन्य	पूर्व स्वीकृत	वर्तमान में प्रस्तावित
आवासीय	9593.17	5523.169	4548.793
वाणिज्यिक	162.60	150.633	162.416
कुल	**9755.77**	**5673.802**	**4711.209**

- **एफ0ए0आर0 का विवरण**

श्रेणी	स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अनुमन्य	पूर्व स्वीकृत	वर्तमान में प्रस्तावित
आवासीय	64,713.248	64,707.788	64565.903
वाणिज्यिक	325.192	313.528	308.447
कुल	**65,038.442**	**65,021.316**	**64874.350**

- **सेवा क्षेत्रफल का विवरण**

स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अनुमन्य	पूर्व स्वीकृत	वर्तमान में प्रस्तावित
9755.77	7733.515	9019.176

- **ड्येलिग यूनिट का विवरण**

स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अनुमन्य	पूर्व स्वीकृत	वर्तमान में प्रस्तावित
642	628	455

घनत्व(डेन्सिटी गणना)

- भूखण्ड का क्षेत्रफल = 32,519.22 वर्ग मी0
- स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अनुमन्य ड्वेलिंग यूनिट्स = 642 यूनिट
- पूर्व स्वीकृत ड्वेलिंग यूनिट्स = 628 यूनिट
- प्रस्तावित/ पुनरीक्षित ड्वेलिंग यूनिट्स = 455 यूनिट
- व्यक्तियों की अनुमन्य संख्या = 642X 4.5 = 2889 व्यक्ति
- प्रस्तावित/पुनरीक्षित = 455 X 4.5 = 2048 व्यक्ति

पार्किंग का विवरण

- कुल पार्किंग स्थल की आवश्यकता आवासीय(64713.248/80) = 809 पार्किंग स्थल
- कुल पार्किंग स्थल की आवश्यकता वाणिज्यक (325.19/50) = 7 पार्किंग स्थल
- **कुल आवश्यक पार्किंग स्थल = 816 पार्किंग स्थल**
- प्रस्तावित पार्किंग स्थल(बेसमेंट)(24600.592/30) = 820 पार्किंग स्थल
- पोडियम में प्रस्तावित पार्किंग स्थल(14539.557/30) = 484 पार्किंग स्थल
- स्टिल्ट में प्रस्तावित पार्किंग स्थल(3523.976/30) = 117 पार्किंग स्थल
- **कुल प्रस्तावित पार्किंग स्थल = 1421 पार्किंग स्थल**

हरित क्षेत्र का विवरण

- भूखण्ड का क्षेत्रफल = 32,519.22 वर्ग मी0
- प्रस्तावित भू-आच्छादन = 4711.209 वर्ग मी0
- कुल खुला क्षेत्रफल (32,519.22 - 4711.209) = 27,808.011 वर्ग मी0

- हरित क्षेत्रफल की आवश्यकता (खुले क्षेत्र का 50%) = 13,904.005 वर्ग मी0
- प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल = 14,325.100 वर्ग मी0
- कुल पौधों की आवश्यकता 27,808.011/100 = 278 पौधे

आबंटी संस्था द्वारा मानचित्रों में कुल 280 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)
अग्र	16.0	20.11
पृष्ठ	12.0	12.00
बाई साइड	12.0	12.00
दाई साइड	12.0	13.626

तल-वार विवरण

तल	उपयोग	अनुमन्य एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पूर्व में स्वीकृत एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पुनरीक्षित/प्रस्तावित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0)
भूतल/स्टिल्ट	आवासीय व वाणिज्यिक	9755.77	2792.511	612.073
प्रथम तल	आवासीय व वाणिज्यिक		3598.507	3086.133
द्वितीय तल	आवासीय		3672.394	2928.171
तृतीय तल	आवासीय		3672.394	2928.171
चर्तुथ तल	आवासीय		3672.394	2928.171
पंचम तल	आवासीय	शेष एफ0ए0आर0	3672.394	2928.171
छटवां तल	आवासीय		3672.394	2928.171
सातवां तल	आवासीय		3672.394	2928.171
आठवां तल	आवासीय		3672.394	2928.171
नौवा तल	आवासीय		3672.394	2928.171
दसवां तल	आवासीय		3672.394	2928.171
ग्यारहवां तल	आवासीय		3672.394	2928.171

बारवां तल	आवासीय		3672.394	2928.171
तेरहवां तल	आवासीय		3672.394	2928.171
चौदहवां तल	आवासीय		3672.394	2928.171
पन्द्रहवां तल	आवासीय		3672.394	2928.171
सोलहवां तल	आवासीय		3672.394	2928.171
सत्रहवां तल	आवासीय		2621.630	2928.171
अट्ठारहवां तल	आवासीय		922.758	2928.171
उन्नीसवां तल	आवासीय		....	2928.171
बीसवां तल	आवासीय		....	2928.171
इक्कीसवां तल	आवासीय		....	2968.540
बाइसवां तल	आवासीय		....	2572.355
कुल एफ०ए०आर		**65038.44**	**65,021.316**	**64874.350**
सर्विस क्षेत्रफल		**9755.77**	7733.515	9019.176
मशीन रूम व ममटी			703.966	1103.415
बेसमेंट - प्रथम			26510.83	26495.738
बेसमेंट - द्वितीय			26510.84	
स्टिल्ट			1402.64	3523.976
पोडियम				14841.035
कुल क्षेत्रफल (एफ०ए०आर०, सेवा क्षेत्रफल, बेसमेंट, स्टिल्ट व पोडियम सहित)			**1,27,883.097**	**1,19,857.690**

टिप्पणी - स्पोर्ट सिटी का अवशेष एफ0ए0आर0(प्रस्तावित आवासीय एफ0ए0आर0 64565.903 वर्ग मी0 का 2.21% अर्थात 1426.906 वर्ग मी0) का उपयोग आवासीय / ग्रुप हाऊसिंग के उपयोग में स्पोर्ट सिटी के पूर्ण हो जाने के बाद किया जा सकेगा ।

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

Asstt Asstt. Arch Architect

नाम.....................

पद.....................

नौएडा

प्रतिलिपिः

1. विशेष कार्याधिकारी(वाणिज्यक) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
2. मैसर्स 3सी बिल्डकोन प्रा0 लिमिटेड, डी - 107, पंचशील एन्कलेव, नई दिल्ली - 110017 ।