

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नौएडा(उ0प्र0)

संख्या:-नौएडा/मु0वा0नि0/2015/ III-236/ 961

दिनांक: 03/03/2017

मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश

सेवा में,

M/s Apex Dream Homes Pvt. Ltd.

Plot No-11/3, Sector-3, Vaishali

Ghaziabad, U.P.

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 28.07.2015 के संदर्भ में आप द्वारा पुर्नरिक्षित भवन मानचित्र क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित उप विभाजित गुप हाऊसिंग जी.एच.12ए, सेक्टर-75, ईको सिटी, नौएडा पर निम्नलिखित शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष (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, नौएडा 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 माँगा जायेगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा ।
5. दरवाजे व खिडकियाँ 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 पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न ही किया जायेगा ।
7. आवंटी द्वारा भवन सामग्री भूखण्ड के सामने रखने से सडक पर यातायात अवरुद्ध 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 नौएडा भवन नियमावली के नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा । आवंटी तहखाने का निर्माण कार्य पूरा करने के उपरान्त तहखाने का भवन प्रकोष्ठ विभाग नौएडा 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 बैंक 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 नौएडा(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/पुर्नजीवित 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. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाइड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हावैस्टिंग की व्यवस्था नियमानुसार करनी होगी एवं भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए नौएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी । इसके अतिरिक्त केन्द्रीय भूजल/राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा भूजल संरक्षण एवं इसके उपयोग तथा उसके निस्तारण के सम्बन्ध में दिये गये निर्देशों एवं आदेशों का अनुपालन करना होगा ।
16. आवंटी संस्था को पर्यावरण विभाग एवं प्रदूषण विभाग से पुर्नरिक्षित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर मानचित्र स्वीकृति उपरान्त 30 दिनों के अन्दर विभाग में जमा कराना होगा अन्यथा स्वीकृत भवन मानचित्र निरस्त माने जायेंगे ।
17. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा ।
18. ग्रीन बिल्डिंग के लिए भवन विनियमावली-2011 (द्वितीय संशोधन) के अध्याय 3 के बिन्दु सं0-24.8(14) में ग्रीन भवन निर्मित करने पर उसका अनुमन्य एफ0ए0आर0/उपलब्ध एफ0ए0आर0 का 5% अतिरिक्त एफ0ए0आर0(फर्शीय तल का अनुपात) निशुल्क अनुमन्य होगा (इस एफ0ए0आर0 में सुविधा का 15% सम्मिलित नहीं होगा) एवं आवंटी संस्था को भवन के लिए लीड/ग्रीहा से एक रेटिंग प्रमाणक प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा और प्रत्येक 5 वर्षों के पश्चात अनुपालन का एक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा । ऐसा प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने में विफल रहने की दशा में प्राधिकरण उसे एक माह का नोटिस देने के बाद क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की लागत का 200% की दर से निशुल्क दी गई एफ0ए0आर0 का प्रशमन फीस प्रभारीत करेगा
19. माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण, नई दिल्ली में योजित मूल प्रार्थना पत्र 375, वर्ष 2015, परमवीर सिंह बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में ओखला पक्षी विहार के ईको सेन्सिटिव जोन के निर्धारण के सम्बन्ध में माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण के निर्देशों के अनुपालन हेतु कार्यदायी संस्था बाध्य है । यह स्वीकृति पत्र माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण के अन्तिम पारित किये जाने वाले आदेश के अन्तर्गत निर्गत किये जा रहे हैं ।
20. क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की अनुमति नोएडा भवन विनियमावली 2010 के अध्याय-7 प्रस्तर-28.2 में उल्लेखित नियम व शर्तों के अधीन होगी जिसमें नोएडा महायोजना-2031 में अनुमन्य अधिकतम आवासीय घनत्व 1650 व्यक्ति प्रति हेक्टेअर ही होगा तथा इसके अन्य किसी भी दशा में अतिरिक्त अनुपातिक आवासीय ईकाईयाँ अनुमन्य नहीं होंगी ।
21. हरित क्षेत्र/वृक्षारोपण, भू-जलदोहन, रेन वाटर हावैस्टिंग, भूमि खुदाई, पर्यावणीय प्रभाव के अन्य प्रावधानों आदि के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी/अभिकरण/न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों/आदेशों के अनुसार अनुपालन सुनिश्चित किये जाने की शर्त के अधीन ही क्रय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा ।
22. अन्य प्रावधान उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम-1976/नोएडा महायोजना-2031/नोएडा भवन विनियमावली-2010/शासन के आदेश/निर्देशों(अध्यावधिक एवं यथा संशोधित) के अनुसार लागू होंगे ।
23. आवंटी संस्था उ0प्र0 अपार्टमेंट एक्ट-2010 के सभी प्राविधानों हेतु बाध्य है तथा आवंटी संस्था को संशोधित घोषणा पत्र नियमानुसार निर्धारित अवधि में प्रस्तुत करना होगा ।

24. वर्तमान में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सम्बन्ध में विभिन्न न्यायालयों में वाद लम्बित है इनके माननीय न्यायालयों द्वारा जो भी आदेश निर्गत किये जायेंगे उन्हें आवंटी संस्था अनुपालन हेतु बाध्य होगा ।
25. सेक्टर-75 में ईको सिटी योजना के भू-विन्यास मानचित्र की प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.11.2010 सैद्धान्तिक स्वीकृति पत्र में शर्तों के साथ प्रदान की गई थी । तदनुसार उल्लेखित शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु बाध्य है ।
26. यह स्वीकृति ईको सिटी, सेक्टर-75 में आवंटित भूखण्ड का पंजीकरण एवं आवंटन हेतु विवरण पुस्तिका की नियम एवं शर्तों/लीज डीड की शर्तों/नोएडा महायोजना-2031/नोएडा भवन विनियमावली-2010 के सुसंगत यथा प्रभावी प्राविधानों के अधीन होगी जिसके उल्लंघन की दशा में यह स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी ।
27. मानचित्र इस शर्त के साथ स्वीकृत किये जाते हैं कि अधिभोग के आवेदन के समय स्वीमिंग पुल को मानचित्र में दर्शाते हुए सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति पत्र प्राप्त कर विभाग में जमा करायेगा ।
28. मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय द्वारा प्राप्त अनुमोदन के क्रम में आवंटी संस्था क्रय योग्य एफ0ए0आर0 हेतु शेष 75% देय राशि ब्याज सहित ₹ 7,95,73,600/- (सात करोड़ पीच्वानवे लाख तीहत्तर हजार छह सौ मात्र) का भुगतान दिनांक 15.03.2017 तक जमा कराने हेतु बाध्य होगा ।

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 ना लायें ।

• उप विभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल	= 20,000.00 वर्ग मी0
• आवंटन के समय अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्र 35%	= 7,000.00 मी0
• आवंटन के समय अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.75	= 55,000.00 वर्ग मी0
• अनुमन्य एफ0ए0आर0 3.5 (क्रय योग्य सहित)	= 70,000.00 वर्ग मी0
• क्रय योग्य एफ0ए0आर0 मैट्रो कॉरीडोर के सापेक्ष में भूखण्ड के क्षेत्रफल का 0.50	= 10,000.00 वर्ग मी0
• कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0 (क्रय योग्य एवं मैट्रो कॉरीडोर सहित)	= 80,000.00 वर्ग मी0
• प्रस्तावित एफ0ए0आर0 (क्रय योग्य एवं मैट्रो कॉरीडोर सहित)	= 74064.00 वर्ग मी0
• अनुमन्य वाणिज्यिक क्षेत्रफल	= 700.00 वर्ग मी0
• प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रफल	= वर्ग मी0
• अनुमन्य ऊँचाई	= कोई सीमा नहीं
• अनुमन्य सैटबैक	= अग्र 15.0 मी0 व अन्य तीनों साइड 9.00 मी0
• ग्रीन बिल्डिंग के लिए अतिरिक्त 5% एफ0ए0आर0	= $20000 \times 3.5 \times 5\% = 3500.00$
• कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0 (क्रय योग्य एफ0ए0आर0 एवं ग्रीन बिल्डिंग एफ0ए0आर0 सहित)	= 83,500.00 वर्ग मी0

आवंटी संस्था द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की स्वीकृति हेतु पुनरीक्षित आवेदन के आधार पर क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

 

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	पूर्व में स्वीकृत क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्ग मी०)	वर्तमान में पुनरीक्षित स्वीकृति हेतु एफ.ए.आर., क्षेत्र, (वर्ग मी०)
1	2	3	4
भूतल	8000.00	2369.912	2718.265
प्रथम तल	शेष	2781.520	3177.563
द्वितीय तल	एफ.ए.आर.	2506.520	2847.478
तृतीय तल		2506.520	2847.478
चर्तुथ तल		2506.520	2847.478
पंचम तल		2506.520	2847.478
छटवां तल		2506.520	2847.478
सातवां तल		2506.520	2847.478
आठवां तल		2506.520	2847.478
नौवा तल		2506.520	2847.478
दसवां तल		2506.520	2847.478
ग्यारहवां तल		2506.520	2847.478
बारवां तल		2506.520	2847.478
तेरहवां तल		2506.520	2847.478
चौदहवां तल		2506.520	2847.478
पन्द्रहवां तल		2506.520	2847.478
सौलहवा तल		2506.520	2847.478
सत्रहवां तल		2506.520	2847.478
अट्ठारवां तल		2506.520	2847.478
उन्नीसवां तल		2506.520	2847.478
बीसवां तल		2506.520	2847.478
इक्कीसवा तल		2506.520	2850.216
बाईसवां तल		2384.058	2850.216
तेईसवां तल			2850.216
चौबीसवां तल			2757.722
पच्चीसवां तल			2757.722
कुल एफ०ए०आर० (अनुमन्य एफ०ए०आर०+क्रय योग्य एफ०ए०आर०+मैट्रो कॉरीडोर के प्राविधान के तहत+5% ग्रीन बिल्डिंग हेतु अनुमन्य एफ०ए०आर०)	83500.00	57665.890	74064.00

नॉन एफ०ए०आर			
तहखाना अपर	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष क्षेत्रफल (पार्किंग/सर्विसेज हेतु)	14714.312 14714.312 29428.624	14888.826
तहखाना लोवर			14888.826 29777.652
स्टिल्ट/पोडियम		467.588	535.16
15% सेवा क्षेत्र	10500	8491.404	10031.480
दि० 04.03.15 को कुल स्वीकृत क्षेत्रफल (एफ०ए०आर०, तहखाना, स्टिल्ट व सेवा क्षेत्रफल सहित)		57665.89+29428.624+8491.404+467.588=96053.506	
पुनरीक्षित क्षेत्र (एफ०ए०आर०, तहखाना, स्टिल्ट व सेवा क्षेत्रफल सहित)		74064.00+29777.652+10031.48+535.16=114408.292	

सेटबैक विवरण:-

सेटबैक	अनुमन्य (मी०)	प्रस्तावित (मी०)	
		भवन	तहखाना
अग्र	15.0	15.00	9.00
पृष्ठ	9.0	9.00	6.00
बाई साइड	9.0	9.00	6.00
दाई साइड	9.0	9.00	6.00

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

Asstt. Arch. Architect

नाम
पद
मुख्य वास्तुविद नियोजक
नौएछाड़ा

प्रतिलिपि- महाप्रबन्धक(ग्रुप हाऊसिंग) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।