

पंजीकृत डाक द्वारा

**नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण**

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ०प्र०)

संख्या:-नोएडा/मु०वा०नि०/2015/ III-228/ 713

दिनांक: 30/06/16

मुख्य कार्यपालक अधिकारी  
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण  
उत्तर प्रदेश

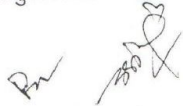
सेवा में,

**M/s Ajnara India Ltd.**  
D-247/26, Sector-63  
Noida

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक .....2015 के संदर्भ में आप द्वारा पुर्नरिक्षित भवन मानचित्र क्रय योग्य एफ०ए०आर० सहित उप विभाजित ग्रुप हाऊसिंग जी.एच.1बी, सेक्टर-74, नोएडा 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, 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 माँगा जायेगा तो वह बिना किसी 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(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 सड़क 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 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. सड़क 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 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/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 हावर्स्टिंग 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. कार्यालय आदेश सं० नोएडा/मु०वा०नि०/2016/269 दिनांक 21.06.2016 के अनुसार आवंटी संस्था को क्रय योग्य एफ०ए०आर० हेतु शेष 75% धनराशि का ब्याज सहित भुगतान विभाग द्वारा जारी मांग पत्र दिनांक 05.05.2016 के अनुसार 90 दिनों के अन्दर करना होगा अन्यथा पुर्नसिद्धित मानचित्र स्वतः निरस्त माने जायेंगे।
17. आवंटी संस्था को पर्यावरण विभाग से पुर्नसिद्धित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर मानचित्र स्वीकृति उपरान्त नियमानुसार विभाग में जमा कराना होगा अन्यथा स्वीकृत भवन मानचित्र निरस्त माने जायेंगे।
18. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा।
19. ग्रीन बिल्डिंग के लिए भवन विनियमावली-2011 (द्वितीय संशोधन) के अध्याय 3 के बिन्दु सं०-24.8(14) में ग्रीन भवन निर्मित करने पर उसका अनुमन्य एफ०ए०आर०/उपलब्ध एफ०ए०आर० का 5% अतिरिक्त एफ०ए०आर०(फर्शिय तल का अनुपात) निशुल्क अनुमन्य होगा (इस एफ०ए०आर० 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 एफ०ए०आर० की लागत का 200% की दर से निशुल्क दी गई एफ०ए०आर० का प्रशमन फीस प्रभारीत करेगा।
20. 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 कार्यवाही संस्था बाध्य है। यह स्वीकृति पत्र माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण के अन्तिम पारित किये जाने वाले आदेश के अन्तर्गत निर्गत किये जा रहे हैं।
21. क्रय योग्य एफ०ए०आर० 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 हेक्टेयर ही होगा तथा इसके अन्य किसी भी दशा में अतिरिक्त अनुपातिक आवासीय ईकाईयाँ अनुमन्य नहीं होंगी।
22. हरित क्षेत्र/वृक्षारोपण, भू-जलवहन, रेन वाटर हावर्स्टिंग, भूमि खुदाई, पर्यावणीय प्रभाव के अन्य प्रावधानों आदि के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी/अधिकरण/न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों/आदेशों के अनुसार अनुपालन सुनिश्चित किये जाने की शर्त के अधीन ही क्रय योग्य एफ०ए०आर० अनुमन्य होगा।
23. अन्य प्रावधान उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम-1976/नोएडा महायोजना-2031/नोएडा भवन विनियमावली-2010/शासन के आदेश/निर्देशों(अध्यावधिक एवं यथा संशोधित) के अनुसार लागू होंगे।
24. आवंटी संस्था उ०प्र० अपार्टमेंट एक्ट-2010 के सभी प्राविधानों हेतु बाध्य है तथा आवंटी संस्था को संशोधित घोषणा पत्र नियमानुसार निर्धारित अवधि में प्रस्तुत करना होगा।



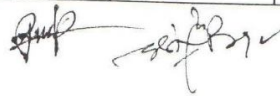
25. वर्तमान में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सम्बन्ध में विभिन्न न्यायालयों में वाद लम्बित है इनके माननीय न्यायालयों द्वारा जो भी आदेश निर्गत किये जायेंगे उन्हें आवंटी संस्था अनुपालन हेतु बाध्य होगा ।

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 ।

- भूखण्ड का क्षेत्रफल = 49,410.00 वर्ग मी0
- आवंटन के समय अनुमन्य भू-आच्छादित क्षे0 40% = 19,764.00 मी0
- आवंटन के समय अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.75 = 1,35,877.50 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ0ए0आर0 3.5(क्रय योग्य सहित) = 1,72,935.00 वर्ग मी0
- अनुमन्य वाणिज्यिक क्षेत्रफल = 1672.77 वर्ग मी0
- प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रफल = 1668.32 वर्ग मी0
- अनुमन्य ऊँचाई = कोई सीमा नहीं
- पूर्व स्वीकृत ऊँचाई = 90.45 मी0
- प्रस्तावित ऊँचाई = 94.80 मी0
- अनुमन्य सैटबैक = अग्र 25.0 मी0 व अन्य तीनों साइड 9.00 मी0
- ग्रीन बिल्डिंग के लिए अतिरिक्त 5% एफ0ए0आर0 =  $49410 \times 3.5 \times 5\% = 8646.75$
- कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0(क्रय योग्य एफ0ए0आर0 एवं ग्रीन बिल्डिंग एफ0ए0आर0 सहित) = 181581.75 वर्ग मी0

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

| तल           | अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0) | स्वीकृत क्षेत्रफल दि0 18.03.13 एफ.ए.आर. (वर्ग मी0) | कुल निर्मित एफ0ए0आर0 अधिभोग जारी | वर्तमान में स्वीकृति हेतु पुर्नरीक्षित क्षेत्रफल क्रय योग्य एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0) | वर्तमान में स्वीकृति हेतु पुर्नरीक्षित क्षेत्रफल क्रय योग्य एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0) 5% हरित क्षे0 सहित |
|--------------|------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| बेसमेंट      | 19,764.00                    |                                                    |                                  | 643.25                                                                          | 691.78                                                                                             |
| भूतल/स्टिल्ट | शेष एफ.ए.आर.                 | 8243.093                                           | 7545.24                          | 2088.00                                                                         | 2180.96                                                                                            |
| प्रथम तल     |                              | 8428.757                                           | 7409.72                          | 1141.08                                                                         | 1001.52                                                                                            |
| द्वितीय तल   |                              | 7750.597                                           | 7409.72                          | 1688.26                                                                         | 2044.91                                                                                            |
| तृतीय तल     |                              | 7750.597                                           | 7409.72                          | 1688.26                                                                         | 2047.56                                                                                            |
| चतुर्थ तल    |                              | 7735.162                                           | 7409.72                          | 1688.26                                                                         | 2047.56                                                                                            |
| पंचम तल      |                              | 7718.771                                           | 7410.19                          | 1688.26                                                                         | 2047.56                                                                                            |



|                                                   |             |              |           |          |          |
|---------------------------------------------------|-------------|--------------|-----------|----------|----------|
| छटवां तल                                          |             | 7718.771     | 7409.72   | 1688.26  | 2047.56  |
| सातवां तल                                         |             | 7707.862     | 7396.79   | 1688.26  | 2047.56  |
| आठवां तल                                          |             | 7707.862     | 7396.79   | 1688.26  | 2047.56  |
| नौवां तल                                          |             | 7687.713     | 7373.20   | 1688.26  | 2047.56  |
| दसवां तल                                          |             | 7660.277     | 7342.73   | 1688.26  | 2047.56  |
| ग्यारहवां तल                                      |             | 7660.277     | 7336.23   | 1688.26  | 2047.56  |
| बारवां तल                                         |             | 7442.988     | 7336.23   | 1688.26  | 2047.56  |
| तेरहवां तल                                        |             | 7425.840     | 7316.82   | 1688.26  | 2047.56  |
| चौदहवां तल                                        |             | 7414.211     | 7305.19   | 1688.26  | 2047.56  |
| पन्द्रहवां तल                                     |             | 4167.324     | 3571.06   | 1688.26  | 2047.56  |
| सोलहवां तल                                        |             | 4131.517     | 3526.31   | 1688.26  | 2047.56  |
| सत्रहवां तल                                       |             | 4131.517     | 3526.31   | 1688.26  | 2047.56  |
| अट्ठारवां तल                                      |             | 3609.967     | 3526.31   | 1688.26  | 2047.56  |
| उन्नीसवां तल                                      |             | 3609.967     | 3526.31   | 1688.26  | 2057.56  |
| बीसवां तल                                         |             | 36.195       | -         | 782.15   | 1135.45  |
| इक्कीसवां तल                                      |             | -            | -         | 776.15   | 1135.45  |
| बाईसवां तल                                        |             | -            | -         | 776.15   | 1135.45  |
| तेईसवां तल                                        |             | -            | -         | 776.15   | 713.06   |
| चौबीसवां तल                                       |             | -            | -         | 458.14   | 713.06   |
| पच्चीसवां तल                                      |             | -            | -         | 458.14   | 713.06   |
| छब्बीसवां तल                                      |             | -            | -         | 458.14   | 713.06   |
| कुल<br>एफ0ए0आर0<br>(@ 3.35)<br>(5% ग्रीन<br>सहित) | 1,67,499.90 | 1,35,739.265 | 128484.31 | 38746.03 | 46986.28 |

| 5% ग्रीन का विवरण                                                      |            |              |           |           |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------|-----------|------------|
| कुल<br>एफ0ए0आर0<br>2.75+5% ग्रीन<br>एवं क्रय योग्य<br>एफ.ए.आर.<br>सहित | 142671.375 | 1,35,739.265 | 128484.31 | 135877.50 | 142671.375 |
| 5% ग्रीन 2.75                                                          | 6793.875   | -            | -         | -         | 6793.875   |
| 5% ग्रीन क्रय<br>योग्य<br>एफ.ए.आर.<br>31352.84 पर<br>5%<br>Achived     | 1567.642   | -            | -         | -         | 1446.375   |

*Handwritten signature*

|                                                      |          |   |   |   |         |
|------------------------------------------------------|----------|---|---|---|---------|
| कुल 5%<br>Achived<br>2.75+ क्रय<br>योग्य<br>एफ0ए0आर0 | 8361.517 | - | - | - | 8240.25 |
|------------------------------------------------------|----------|---|---|---|---------|

|                                                                       |                                                                                |                                            |                                         |                                                                                                        |         |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| तहखाना<br>अपर तहखाना<br>लोअर<br>तहखाना                                | सैट बैंक<br>छोड़ने के<br>पश्चात शेष<br>क्षेत्रफल(पार्कि<br>ग/सर्विसेज<br>हेतु) | 42514.813<br><u>15706.762</u><br>58221.575 | 42452.65<br><u>14132.57</u><br>56585.22 | -643.25 क्रय<br>किया जाना है<br>चूकि यह<br>वर्तमान में<br>एफ0ए0आर0<br>के हिस्से में<br>प्रस्तावित है । |         |
| सेवा क्षेत्रफल<br>15% of<br>3.39                                      | 25124.985                                                                      | 13704.75                                   | 13692.00                                | 7472.95                                                                                                | 7756.50 |
| पूर्व में स्वीकृत<br>क्षेत्रफल @<br>2.75                              | 135739.265+58221.575+939.09+13704.75=208604.68 वर्ग मी0                        |                                            |                                         |                                                                                                        |         |
| कुल निर्मित<br>क्षेत्रफल<br>अधिभोग जारी                               | 128484.31+56585.22+13692=198761.53 वर्ग मी0                                    |                                            |                                         |                                                                                                        |         |
| प्रस्तावित<br>क्षेत्रफल क्रय<br>योग्य<br>एफ0ए0आर0                     | 38746.03+7472.95=46218.98 वर्ग मी0                                             |                                            |                                         |                                                                                                        |         |
| प्रस्तावित<br>क्षेत्रफल क्रय<br>योग्य<br>एफ0ए0आर0<br>5% ग्रीन<br>सहित | 46986.28+7756.52=54742.78 वर्ग मी0                                             |                                            |                                         |                                                                                                        |         |

सैटवेक विवरण:-

| सैटवेक   | अनुमन्य (मी०) | स्वीकृत (मी०) |        | निर्मित (मी०) |        |
|----------|---------------|---------------|--------|---------------|--------|
|          |               | भवन           | तहखाना | भवन           | तहखाना |
| अग्र     | 25.0          | 25.000        | 6.00   | 25.00         | 6.00   |
| पृष्ठ    | 9.0           | 9.00          | 6.00   | 9.00          | 6.00   |
| बाई साइड | 9.0           | 9.00          | 6.00   | 9.00          | 6.00   |
| दाई साइड | 9.0           | 9.00          | 6.00   | 9.00          | 6.00   |

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

Pr. Archt. Pr. Archt. Pr. Archt.

नाम .....  
पद .....

(नौएडा  
मु० वास्तु० वि०  
नौएडा)

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