

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर 6 नोएडा (उ०प्र०)

संख्या:-नोएडा/मु०वा०नि०/2015/ III-237/ 1073

दिनांक: 5-11-2018

मुख्य कार्यपालक अधिकारी

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

उत्तर प्रदेश

सेवा में,

M/s E-Homes Infrastructure Pvt. Ltd.

ECE House-28A, Kasturba Gandhi Marg

New Delhi-110001

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 27.08.2018 के संदर्भ में आप के द्वारा उप विभाजित सुप हाउसिंग जी.एच.14, सेक्टर-75, ईको सिटी, नोएडा में सीडन सं०-ए में आंशिक परिवर्तन करते हुए पुनर्विहित भवन मानचित्र द्वारा योग्य एफ०ए०आर सहित (निसकी स्वीकृति पूर्व में दिनांक 20.08.2018 को जारी किया जा चुका है) 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 मूलपत्र से सम्बन्धित किसी भी आन्तरिक विकास जैसे (नगरपालिका, नोएडा प्राधिकरण) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से भी प्रभावित (एफेक्ट) नहीं माना जायेगा।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है केवल उसी प्रयोग में जाया जायेगा।
4. यदि भविष्य में विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय मंगा जायेगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा।
5. बरसाने व खिडकियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सड़क की ओर बढ़ाव (प्रोजेक्ट) न हों।
6. बिजली की लाइन से घेरा फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न ही किया जायेगा।
7. आर्बटी द्वारा भवन सामग्री मुख्यपथ के सामने रखने से सड़क पर यातायात अवरोध नहीं होना चाहिए।
8. स्वीकृत मानचित्रों का एक सेट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों के स्पेसिफिकेशन नोएडा भवन नियमावली के नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा। आर्बटी तहखाने का निर्माण कार्य पूरा करने के उपरान्त तहखाने का भवन प्रकल्प विभाग नोएडा द्वारा निरीक्षण कराने के बाद ही मूलतः का निर्माण कार्य शुरू करेगा। अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
9. आर्बटी मेजेनाइन तल/अन्य तल का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
10. सड़क पर अथवा डैक लेन में कोई डैम अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेंगे। यह कार्य अपनी ही भूमि पर करें।
11. आर्बटी द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था का निरीक्षण नोएडा (भवन प्रकल्प) विभाग द्वारा करायेगा एवं निरीक्षण के उपरान्त ही आर्बटी उसे करेगा।

12. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 6 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 तिथि तक समझा जायेगा।
13. आवंटि को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
14. आवंटि निर्माण कार्य शुरू करने के बाद तहखाने की छत खालने से पूर्व कुर्सी तल पर एवं भूतल की छत खालने से पूर्व भवन प्रकोष्ठ नौएडा द्वारा भवन का निरीक्षण अवश्य करायेगा।
15. सन्धभति योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं किया जायेगा एवं प्रसन्न क्षेत्र की हाइड्रोलाजी 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 केंद्रीय भूजल/राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा भूजल संरक्षण एवं इसके उपयोग तथा उसके निस्तारण के सम्बन्ध में दिष्ट गये निर्देशों एवं आदेशों का अनुपालन करना होगा।
16. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णतः से पालन करना होगा।
17. ग्रीन बिल्डिंग के लिए भवन विनियमावली-2011 (द्वितीय संशोधन) के अध्याय 3 के विन्दु सं0-24.8(14) में ग्रीन भवन निर्मित करने पर उसका अनुमत्य एफ0ए0आर0/उपलब्ध एफ0ए0आर0 का 5% अतिरिक्त एफ0ए0आर0(पञ्चायत तल का अनुपात) निशुल्क अनुमत्या होगा (इस एफ0ए0आर0 में सुविधा का 15% सम्मिलित नहीं होगा) एवं आवंटि संस्था को भवन के लिए लैंड/ग्रीहा से एक सेटिंग 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 ही गई एफ0ए0आर0 का प्रशमन करीब प्रसारित करेगा।
18. माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण, नई दिल्ली में घोषित भूतल प्राप्ति पत्र 375, वर्ष 2015, परमवीर सिंह बनाम युनियन ऑफ इन्डिया व अन्य में ओखला पक्षी दिवार के ईको सेन्सिटिव जोन के निर्धारण के सम्बन्ध में माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण के निर्देशों के अनुपालन हेतु कार्यवाही संस्था बाध है। यह स्वीकृति पत्र माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण के अन्तिम पारित किये जाने वाले आदेश के अन्तर्गत निर्गत किये जा रहे हैं।
19. क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की अनुमति नौएडा भवन विनियमावली 2010 के अध्याय-7 प्रस्तर-28.2 में उल्लेखित नियम व शर्तों के अधीन होगी जिसमें नौएडा महायोजना-2031 में अनुमत्य अधिकतम आवासीय घनत्व 1650 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर ही होगा तथा इसके अन्य किसी भी दशा में अतिरिक्त अनुपातिक आवासीय ईकाईयों अनुमत्य नहीं होंगी।
20. हरित क्षेत्र/पूजाघेपन, भू-जलवैज्ञान, रेन वाटर हावैस्टिंग, भूमि सुवर्द्ध, पर्यावरणीय प्रभाव के अन्य प्रावधानों आदि के सम्बन्ध में राशम प्राधिकारी/अधिकरण/न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों/आदेशों के अनुसार अनुपालन सुनिश्चित किये जाने की शर्त के अधीन ही क्रय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमत्य होगा।



21. अन्य प्राच्यमान एफओआरओ औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम-1978/नोएडा महायोजना-2031/नोएडा भवन विनियमावली-2010/शासन के आदेश/निर्देशों(प्रध्यावधिक एवं यथा संतोषित) के अनुसार लागू होंगे ।
22. आवंटी संस्था एफओआरओ अपार्टमेंट एक्ट-2010 के सभी प्राविधानों हेतु बाध्य है तथा आवंटी संस्था को संतोषित घोषणा पत्र नियमानुसार निर्धारित अवधि में प्रस्तुत करना होगा ।
23. वर्तमान में क्रय योग्य एफओआरओ के सम्बन्ध में सिमिन न्यायालयों में वाद सम्बित है इनके माननीय न्यायालयों द्वारा जो भी आदेश निर्गत किये जायेंगे उन्हें आवंटी संस्था अनुपालन हेतु बाध्य होगा ।
24. सेक्टर-75 में ईको सिटी योजना के मू-विन्यास मानचित्र की प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.03.2018 स्वीकृति पत्र में शर्तों के साथ प्रदान की गई थी । तदनुसार उल्लेखित शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु बाध्य है
25. यह स्वीकृति ईको सिटी, सेक्टर-75 में आवंटित भूखण्ड का पंजीकरण एवं आवंटन हेतु विवरण पुस्तिका की नियम एवं शर्त/लीज शीट की शर्त/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 ।
26. मानचित्र इस शर्त के साथ स्वीकृत किये जाते है कि अधिनियम के आवंटन के समय स्वीमिंग पुल को मानचित्र में दर्शाते हुए सम्बन्धित विभाग से अनापति पत्र प्राप्त कर विभाग में जमा करायेगा ।
स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ संलग्न है, भवन कार्य मानचित्र की वैधता तिथि के अन्दर पूरा होने को उपरान्त अधिनियम प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवंटन पत्र दे तथा बिना आज्ञा व प्रमाण लिए भवन को प्रयोग में ना लायें ।
27. आवंटी संस्था द्वारा रेल (Real Estate Regulatory Act) में दिये गये प्राविधानों का अनुपालन करना अभिवार्य होगा ।
28. भूखण्ड स्वामी को स्वयं व अन्य विजिटर्स हेतु कार पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही सुनिश्चित करनी होगी एवं सड़क पर किसी भी प्रकार की पार्किंग न करे ।
- | | |
|---|--|
| • उप विभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल | = 20,000.00 वर्ग मी० |
| • आवंटन के समय अनुमन्ध भू-आच्छादित क्षेत्र ०५% | = 7,000.00 मी० |
| • आवंटन के समय अनुमन्ध एफ.ए.आर. @ 2.75 | = 55,000.00 वर्ग मी० |
| • अनुमन्ध एफओआरओ 3.5(क्रय योग्य सहित) | = 70,000.00 वर्ग मी० |
| • क्रय योग्य एफओआरओ मेट्रो कॉरीडोर के सापेक्ष में भूखण्ड के क्षेत्रफल का ०.५० | = 10,000.00 वर्ग मी० |
| • कुल अनुमन्ध एफओआरओ(क्रय योग्य एवं मेट्रो कॉरीडोर सहित) | = 80,000.00 वर्ग मी० |
| • पूर्व स्वीकृत एफओआरओ(क्रय योग्य एवं मेट्रो कॉरीडोर सहित) | = 24,964.73 वर्ग मी० |
| • वर्तमान में पुनर्निश्चित एफओआरओ(क्रय योग्य एवं मेट्रो कॉरीडोर सहित) | = 30,585.572 वर्ग मी० |
| • पूर्व में निर्मित एफओआरओ(अधिनियम जारी) | = 52,723.464 वर्ग मी० |
| • अनुमन्ध वाणिज्यिक क्षेत्रफल | = 700.00 वर्ग मी० |
| • पूर्व स्वीकृत वाणिज्यिक क्षेत्रफल | = 698.399 वर्ग मी० |
| • पुनर्निश्चित वाणिज्यिक क्षेत्रफल | = 698.471 वर्ग मी० |
| • अनुमन्ध ऊँचाई | = कोई सीमा नहीं |
| • पूर्व स्वीकृत ऊँचाई | = 105 मी० |
| • प्रस्तावित ऊँचाई | = 167 मी० |
| • अनुमन्ध रोडवेज | = अप्र 15.० मी० व अन्व तीनों साइड 9.00 मी० |

- ग्रीन बिल्डिंग को लिए अतिरिक्त 3% एकए0आर0 $= 200000 \times 3.5 \times 5\% = 3500.00$
- कुल अनुमन्य एक0ए0आर0 (समय योग्य एक0ए0आर0 एवं ग्रीन बिल्डिंग एक0ए0आर0 सहित) $= 83,500.00$ वर्ग मी0

आवंटी संस्था द्वारा समय योग्य एक0ए0आर0 की स्वीकृति हेतु पुनर्संशोधित आवेदन को आधार पर क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पूर्व में स्वीकृत क्षेत्रफल एक.ए.आर. (वर्ग मी0) टॉवर सं0-ए, बी, सी, डी, ई, एक व जी	टिनांक 29.11.2017 की जारी अधिनियम के अनुसार निर्मित क्षेत्रफल टॉवर सं0-बी, सी, डी, ई व जी तथा कम्युनिटी सेंटर (वर्ग मी0) A	वर्तमान में पुनर्संशोधित क्षेत्रफल टॉवर सं0-ए व एक (वर्ग मी0) B	कुल निर्मित, पुनर्संशोधित क्षेत्रफल (वर्ग मी0) A+B
अपर बेसमेंट	7000.00 वर्ग एक.ए.आर.	221.788	110.078	-	110.078
फ्लैट/ पूरतल		2022.49	1047.548	1116.934	2104.503
प्रथम तल		3019.225	2064.553	994.902	3088.437
द्वितीय तल		2837.267	1912.595	943.915	2856.51
तृतीय तल		2831.457	1912.595	944. 086	2857.581
चतुर्थ तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
पंचम तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
छठवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
सातवां तल		2831.457	1912.595	944. 900	2857.581
आठवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
नीहा तल		2831.457	1912.595	944. 980	2857.581
दशवां तल		2064.563	1945.701	943. 915	2889.616
ग्यारहवां तल		2064.297	1945.435	944. 086	2990.421
बारहवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
तेरहवां तल		2831.457	1912.595	944. 086	2857.581
चौदहवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
पन्द्रहवां तल		2831.457	1912.595	944. 086	2857.581
सोलहवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
सत्रहवां तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
अट्ठारहवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
उन्नीसवां तल		2831.457	1912.595	944. 900	2857.581
बीसवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
इक्कीसवां तल		2831.457	1912.595	944. 900	2857.581
बाईसवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
तेईसवां तल		2831.457	1912.595	944. 086	2857.581
चौबीसवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
पच्चीसवां तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581

[Handwritten signature]

प्रखीसर्वा ठल		2831.487	1812.595	943.918	2850.51
सर्वाईस ठल		2808.335	1590.463	944.986	2535.449
अएजईसर्वा ठल		406.219	-	643.671	643.571
जन्मसीसर्वा ठल		514.514	-	644.642	644.842
सीसर्वा ठल		514.514	-	643.571	643.571
इन्फर्सीसर्वा ठल		514.514	-	613.958	613.658
सर्वाईस ठल		514.514	-	480.084	480.084
सीसर्वा ठल		514.514	-	486.791	486.791
सीसर्वा ठल		514.514	-	480.084	480.084
सीसर्वा ठल		514.441	-	25.302	25.302
प्रखीसर्वा ठल		367.99	-	-	-
सीसर्वा ठल		367.99	-	-	-
कुल एक०९०आ१० (अनुगन्ध एक०९०आ१०+ जन्म सीसर्वा एक०९०आ१०+ सीसर्वा सीसर्वा के प्रविधान के सहित+5% पीन डिस्ट्रिक्ट हेतु अनुगन्ध एक०९०आ१०)	83500.00	83464.730	52723.464 (हमिल क्षेत्रफल 1736.234 वर्ग मीटर सहित)	30,585.572	83309.036
सहखाना अपर सहखाना लोपर	सीसर्वा सीसर्वा के प्रविधान के सहित (अनुगन्ध+सीसर्वा हेतु)	12048.416 <u>13374.24</u> 20222.656	10161.227 <u>10271.305</u> 20432.532	3721.31 <u>3721.31</u> 7442.62	13882.537 <u>15002.615</u> 27875.152
डिस्ट्रिक्ट	7000.00	1776.833	1375.235	283.109	1658.344
15% सेवा से	10500	10489.655	8966.056	3503.061	10409.119
कुल सीसर्वा सेवा (एक०९०आ१० + सहखाना, डिस्ट्रिक्ट व सेवा क्षेत्रफल सहित)	83464.73+20222.655+1776.833+10489.655=1,21,963.874				
कुल निर्मित क्षेत्रफल (एक०९० आ१०, सहखाना, डिस्ट्रिक्ट व सेवा क्षेत्रफल सहित) अनुगन्ध प्रती	52723.464+ 20432.532+1375.235+8068.058= 81497.289				
वर्तमान में कुल पुनर्विनिर्माण क्षेत्रफल	30,585.572+7442.62+283.109+3503.061=41814.32 वर्गमीटर				
कुल क्षेत्रफल अनुगन्ध अनुगन्ध पुनर्विनिर्माण	81497.289+41814.32=123311.609				

सीटबेक विवरण:-

सीटबेक	अनुमत्या (मी०)	प्रस्तावित (मी०)	
		भवन	सहायना
अग्र	15.0	15.00	6.00
पृष्ठ	9.0	11.50	6.00
बाई साइड	9.0	11.50	6.00
दाई साइड	9.0	11.50	6.00

नाम
 पद
 नमिनी गौरी गौरी
 पुत्र कायानु निरी
 १०/११

प्रतिलिपि- महाप्रबन्धक(गुप्त हाउसिंग) को सूचनाई एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।

Used for proposed Building is as per Dye
 Laws submitted for approval Plases.

Architect
 Architect