पत्रावली संख्या- III-268

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नौएडा(उ0प्र0)

संख्याः-नौएडा/मु0वा0नि0/2017/ III-268/ 954

दिनांकः 20/01/2017

मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश

सेवा में,

M/s Sunworld Residency Pvt. Ltd.
GH-1C, Sector-168
Noida

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 27.03.2015 के संदर्भ में आप द्वारा पुर्नरिक्षित भवन मानचित्र क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित ग्रुप हाऊसिंग **जी.एच.1सी, सेक्टर-168, नौएडा** पर निम्नलिखित शर्तो के साथ स्वीकृति प्रदान की जाती हैः-

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 मॉगा जायेगा तो वह बिना किसी 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 ही 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/पुर्नजीवित न होने की दशा में मानचित्र की वैद्यता, पट्टे की वैद्यता 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. सन्दभति योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नही किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाइडीलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हावेर्स्टिंग 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. आंवटी संस्था द्वारा लेखा विभाग से अदेयता प्रमाण पत्र के सम्बन्ध में पत्र सं0 नोएडा/ले0अ0(ग्रु0हा0)/2016/473 दिनांक 28.12.2016 को जारी पत्र जमा कराया गया है जिसके अनुसार कुल अतिदेयता रू0 42,03,94,075/- दिनांक 31.01.2017 तक देय का 85% राशि रू0 35,73,34,964/- एवं भविष्य में देय सामान्य किश्तों की मूल धनराशि रू0 44,70,11,200/- कुल धनराशि रू0 80,43,46,164/- का पुर्न-निर्धारण हेतु रू0 7,39,83,711/- (15% भू-भाटक/ब्याज सहित) धनराशि दिनांक 31.01.2017 जमा करानी होगी आवंटी संस्था द्वारा शपथ पत्र दिया गया है कि लेखा विभाग से पुर्ननिर्धारित किश्तों का प्रमाण पत्र प्राप्त कर विभाग में जमा करायेगा उपरोक्त जमा न कराने की दशा में क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु जारी किये गये स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माने जायेगें ।

17. आवंटी संस्था को पर्यावरण विभाग से पुर्नरिक्षित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर मानचित्र स्वीकृति उपरान्त नियमानुसार विभाग में जमा कराना होगा अन्यथा स्वीकृत भवन मानचित्र निरस्त माने जायेगें ।

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 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 नही होगा) एवं आवंटी संस्था को भवन के लिए लीड/ग्रीहा से एक रेटिंग प्रमाणक प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा ओर प्रत्येक 5 वर्षो 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

20. माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायधिकरण, 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 न्यायाधिकण के अन्तिम पारित किये जाने वाले आदेश के अन्तर्गत निर्गत किये जा रहे है ।

21. क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की अनुमति नोएडा भवन विनियमावली 2010 के अध्याय-7 प्रस्तर-28.2 में उल्लेखित नियम व शर्तो 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 नही होगीं ।

22. हरित क्षेत्र/वृक्षारोपण, भू-जलदोहन, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, 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 ।

23. 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 होगें ।

24. आंवटी 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 ।

25. वर्तमान में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सम्बन्ध में विभिन्न न्यायालयों में वाद लम्बित है इनके माननीय न्यायालयों द्वारा जो भी आदेश निर्गत किये जायेगें उन्हे 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 = 40,221.260 वर्ग मी0
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षे0 40% = 16,088.504 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.75 = 1,10,608.465 वर्ग मी0
- क्रय योग्य एफ.ए.आर. @0.75 = 30,165.945 वर्ग मी0
- कुल एफ.ए.आर. क्रय योग्य सहित = 1,40,774.410 वर्ग मी0
- अनुमन्य ग्रीन बिल्डिंग एफ.ए.आर.@5% एफ.ए.आर. का = 7038.721 वर्ग मी0
- कुल एफ.ए.आर. क्रय योग्य व ग्रीन बिल्डिंग सहित = 1,47,813.130 वर्ग मी0
- अनुमन्य ऊँचाई = कोई सीमा नही
- प्रस्तावित ऊँचाई = 105.70 मी0
- अनुमन्य सैटबैक = अग्र 25.0 मी0 व अन्य तीनो साइड 9.00 मी0

आवंटी संस्था द्वारा स्वीकृति हेतु आवेदन के आधार पर क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार हैः-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पूर्व में स्वीकृत क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पुर्नरिक्षित एफ.ए.आर. क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित
1	2	3	
बेंसमेंट (अपर) (एफ0ए0आर0)	16,088.504 शेष एफ.ए.आर.	-	462.747
भूतल		7840.050	8120.150
प्रथम तल		6380.176	5972.439
द्वितीय तल		6244.649	6369.146
तृतीय तल		6044.709	6058.402
चतुर्थ तल		6044.709	6058.402
पंचम तल		6044.709	6058.402
छटवां तल		6044.709	6058.402
सातवां तल		6044.709	6058.402

आठवां तल		6044.709	6058.402
नौवा तल		6044.709	6058.402
दसवां तल		6044.709	6058.402
ग्यारहवां तल		5180.282	6058.402
बारवां तल		5180.282	6058.402
तेरहवां तल		5180.282	6058.402
चौदहवां तल		5180.282	6058.402
पन्द्रहवां तल		5180.282	6058.402
सौलहवा तल		5112.026	6058.402
सत्रहवां तल		4857.29	6048.906
अटठारवां तल		1301.623	5894.052
उन्नीसवां तल		1301.623	2703.858
बीसवां तल		1301.623	2703.858
इक्कीसवा तल		1301.623	2703.858
बाईसवां तल		676.623	2703.858
तेईसवां तल		625.000	2703.858
चौबीसवां तल		1301.623	2694.362
पच्चीसवां तल		1301.623	2539.508
छब्बीसवां तल		9495.766	1860.728
सत्ताईसवां तल		875.059	1860.728
अठ्ठाईसवां तल		380.610	1860.728
उन्नत्तीसवां तल			1860.728
तीसवां तल			1264.491
इक्कत्तीसवां तल			1091.399
मीटर रुम			12.58
कुल एफ0ए0आर0 क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित	1,47,813.13	1,16,106.759	1,46,249.61

नॉन एफ०ए०आर			
अपर तहखाना	सैट बैक छोड़कर	35522.400	34105.564
लोअर तहखाना		35522.400	32863.223
स्टिल्ट		1011.788	-
सेवा तल		-	495.331
15% सेवा क्षे0 of 1,40,774.41	21,116.1615	11008.638	16803.019
कुल		83,065.226	84267.137

कुल प्रस्तावित क्षे0(एफ.ए.आर.+ नॉन एफ.ए.आर.)	1,46,249.61+84267.137=2,30,516.747
पूर्व में स्वीकृत कुल क्षे0(एफ.ए.आर.+ नॉन एफ.ए.आर.)	1,16,106.759+83,065.226=1,99,171.985

सैटबेक विवरणः-

सैटबेक	अनुमन्य (मी0)	प्रस्तावित (मी0)	
		भवन	तहखाना
अग्र	25.0	25.00	6.00
पृष्ठ	9.0	9.00	6.00
बाई साइड	9.0	9.00	6.00
दाई साइड	9.0	9.00	6.00

Architect

नाम ....

पद ....

नौएडा

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