

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नौएडा(उ0प्र0)

संख्या:-नौएडा/मु0वा0नि0/2015/ III-277/ 1102

दिनांक: 15-2-2019

मुख्य कार्यपालक अधिकारी

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

उत्तर प्रदेश

सेवा में,

M/s IVR Prime Developers (Avadi)

1114, Hemkund Chambers

89, Nehru Place, New Delhi-110019

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 07.03.2018 के संदर्भ में आप द्वारा पुर्नरिक्षित भवन मानचित्र क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित ग्रुप हाऊसिंग जी.एच.01, सेक्टर-118, 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 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 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. 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 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 नोएडा 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 10.08.2018 के अनुसार 3 छमाही किश्तों के अन्दर करना होगा अन्यथा पुनरीक्षित मानचित्र स्वतः निरस्त माने जायेंगे
17. आवंटी संस्था को पर्यावरण विभाग से पुनरीक्षित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर मानचित्र स्वीकृति उपरान्त 30 दिनों के अन्दर 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. 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 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 समानुपातिक आवासीय घनत्व 1286.25 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर ही होगा तथा इसके अन्य किसी भी दशा में अतिरिक्त अनुपातिक आवासीय ईकाईयाँ अनुमन्य नहीं होंगी व आवंटी संस्था को दिनांक 07.02.2019 को दिये गये शपथ पत्र का अनुपालन करना होगा ।
21. हरित क्षेत्र/वृक्षारोपण, भू-जलदोहन, रेन वाटर हावैस्टिंग, 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 ।
22. 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 ।
23. 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 ।
24. वर्तमान में क्रय योग्य एफ०ए०आर० 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. 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 ।
26. नोएडा भवन विनियमावली - 2010, उ०प्र० अपार्टमेंट एक्ट - 2010, रेरा(Real Estate Regulation and Development Act) 2016, पर्यावरण विभाग / माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण तथा अन्य सम्बन्धित राज्य व केन्द्र सरकार के लागू होने वाले सभी अधिनियमों एवं उसके अन्तर्गत नियमों / विनियमों/निर्देशों आदि (अध्यावधिक यथा संशोधित एवं प्रभावी) का अनुपालन आवंटी संस्था पर बाध्यकारी 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 = 1,42,967.00 वर्ग मी०
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षे० 30% = 42,890.10 वर्ग मी०
- आवंटन के समय अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.0 = 285934.00 वर्ग मी०
- क्रय योग्य एफ०ए०आर० @3.5 = 500384.50 वर्ग मी०
- अनुमन्य ऊँचाई = कोई सीमा नहीं
- पूर्व स्वीकृत ऊँचाई = 81.70 मी०
- प्रस्तावित ऊँचाई = 132.90 मी०
- अनुमन्य सैटबैक = अग्र 25.0 मी० व अन्य तीनों साइड 9.00 मी०

आवंटी संस्था द्वारा क्रय योग्य एफ०ए०आर० हेतु आवेदन के आधार पर निर्मित/प्रस्तावित 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., क्षे०, (वर्ग मी०)
पोडियम/स्टिल्ट/भूतल	42,890.10 शेष एफ.ए.आर.	1753.27	6112.74
प्रथम तल		17730.91	16336.04
द्वितीय तल		16708.57	20229.93
तृतीय तल		16780.57	20163.99
चतुर्थ तल		16780.57	20263.80
पंचम तल		14317.93	20347.24
छटवां तल		14317.93	20355.41
सातवां तल		10868.25	20163.27
आठवां तल		10868.25	20358.41
नौवा तल		10868.25	20341.06
दसवां तल		10868.25	20344.63
ग्यारहवां तल		10868.25	20339.82
बारवां तल		10868.25	20157.54
तेरहवां तल		10868.25	20638.94
चौदहवां तल		10868.25	20354.53
पन्द्रहवां तल		10868.25	20339.34
सौलहवा तल		10868.25	20338.42
सत्रहवां तल		10868.25	20169.15
अटारवां तल		10868.25	20354.53
उन्नीसवां तल		10868.25	20372.50
बीसवां तल		10868.25	20372.54
इक्कीसवा तल		10868.25	20374.02
बाईसवां तल		10868.25	20193.98




तेईसवां तल		10868.25	20376.06
चौबीसवां तल		10868.25	20375.14
पच्चीसवां तल		-	4755.13
छब्बीसवां तल		-	4754.21
सत्ताईवां तल		-	4775.13
अठ्ठाईसवां तल		-	4077.81
उन्नतीसवां तल		-	1805.19
तीसवां तल		-	1804.44
इक्कतीसवां तल		-	1805.19
बत्तीसवां तल		-	1804.44
तेतीसवां तल		-	908.68
चौतीसवां तल		-	907.93
पैतीसवां तल		-	456.00
वाणिज्यिक क्षेत्रफल		2859.00	4988.78
मीटर रूम		128.00	223.58
अनुमन्य से अधिक सेवा क्षेत्रफल		2244.07	1500.00
कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0 एवं क्रय योग्य एफ0ए0आर0 ग्रीन बिल्डिंग सहित	5,25,403.72	299105.32	5,23,508.54
ग्रीन बिल्डिंग हेतु अनुमन्य एफ0ए0आर0 @ 3.5	25,019.22	14,275.62	24,931.00

नॉन एफ0ए0आर			
तहखाना अपर तहखाना लोवर	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष क्षेत्रफल (पार्किंग/सर्विसेज हेतु)	104342.78	108779.55
स्टिल्ट		20671.34	18875.01
पोडियम		52943.52	40550.07
15% सेवा क्षेत्र @ 3.5	75057.675	42890.10	71270.68
पूर्व में कुल स्वीकृत क्षेत्रफल (एफ0ए0आर0, तहखाना, स्टिल्ट, पोडियम व सेवा क्षेत्रफल सहित)		299105.32+104342.78+52943.52+20671.34+42890.10 =5,19,953.06	
पुनर्शिक्षित क्षेत्र (एफ0ए0आर0, तहखाना, स्टिल्ट, पोडियम व सेवा क्षेत्रफल सहित)		523508.54+108779.55+40550.07+18875.01+71270.68 =7,62,983.85	

पुनर्शिक्षित प्रस्तावित ड्यूलिंग यूनिट

=4065 यूनिट्स

 

सैटबेक विवरण:-

सैटबेक	अनुमन्य (मी०)	प्रस्तावित (मी०)	
		भवन	तहखाना
अग्र	25.0	25.00	6.00
पृष्ठ	9.00	9.0/12.0	6.00
बाई साइड	9.00	9.0/12.0	6.00
दाई साइड	9.00	9.0/12.0	6.00

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

 P. L. Asstt.
  Asstt. Asstt.
  Architect

नाम
 पद
 नोएडा
 नगर निगम

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