पुनरीक्षित स्वीकृति पत्र

पत्रावली संख्या- III-233

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नौएडा(उ0प्र0)

संख्याः-नौएडा/मु0वा0नि0/2015/ III-233/ 1106

दिनांकः 25-2-2019

मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश

सेवा में,
M/s Max Blis Construction Pvt. Ltd.
GH-17, Sector-75
Noida

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 29.06.2015/07.03.2018 के संदर्भ में आप द्वारा पुर्नरिक्षित भवन मानचित्र क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित ग्रुप हाऊसिंग **जी.एच.-17, सेक्टर-75, नौएडा** पर निम्नलिखित शर्तो 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 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. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनाधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नही किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाइडीलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हावेर्स्टिग 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 सं0 नोएडा/मु0वा0नि0/2016/269 दिनांक 21.06.2016 के अनुसार आवंटी संस्था को क्रय योग्य एफ0ए0आर0 हेतु शेष 75% धनराशि का ब्याज सहित भुगतान विभाग द्वारा जारी मांग पत्र दिनांक 17.05.2016 के अनुसार 90 दिनो के अन्दर करना होगा अन्यथा पुर्नरीक्षित मानचित्र स्वतः निरस्त माने जायेगें

17. आवंटी संस्था को पर्यावरण 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 जायेगें ।

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 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 ।

20. 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 ।

21. 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 ।

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 होगें ।

23. 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 ।

24. 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 ।

25. मानचित्र इस शर्त के साथ स्वीकृत किये जाते है 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. आवंटी संस्था को एयर अर्थारिटी से अनापत्ति पत्र पुनरीक्षित कराकर 15 दिनों के भीतर प्रस्तुत करना होगा ।

27. नौएडा भवन विनियमावली - 2010, उ0प्र0 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 आबंटी 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 = 20,000.00 वर्ग मी0
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षे0 35% = 7,000.00 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.75 = 55,000.00 व0मी0
- अनुमन्य क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित(3.5) = 70,000.00 वर्ग मी0
- स्वीकृत एफ.ए.आर. = 54,978.793 वर्ग मी0

- अनुमन्य ऊँचाई — कोई सीमा नहीं
- प्रस्तावित ऊँचाई — = 77.55 मी0
- अनुमन्य सेटबैक — अग्र 15.0 मी0 व अन्य तीनों साइट 9.0 मी0

आवंटी संस्था द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 हेतु आवेदन के आधार पर निर्मित/प्रस्तावित का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	स्वीकृत क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	निर्मित टॉवर्स की सं0- A,B,C,D,F,G & H क्षे0, (वर्ग मी0) जी+13 अधिभोग जारी A	वर्तमान में स्वीकृति हेतु पुर्नरिक्षित FAR, Tower No- E & J (वर्ग मी0) जी+18 B	कुल निर्मित एवं पूर्नरिक्षित एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0) A+B
भूतल/स्टिल्ट	7,000.00 शेष एफ.ए.आर.	3483.873	2989.025	545.301	3534.326
प्रथम तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
द्वितीय तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
तृतीय तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
चर्तुथ तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
पंचम तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
छटवां तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
सातवां तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
आठवां तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
नौवा तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
दसवां तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
ग्यारहवां तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
बारवां तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
तेरहवां तल		3688.190	3056.565	795.251	3851.516
चौदहवां तल		709.690	392.757	795.251	1188.008
पन्द्रहवां तल		709.690	-	795.251	795.251
सौलहवा तल		709.690	-	795.251	795.251
सत्रहवां तल		709.690	-	795.251	795.251
अटठारवां तल		709.690	-	795.251	795.251
उन्नीसवां तल		-	-	301.032	301.032
बीसवां तल		-	-	301.032	301.032
इक्कीसवां तल		-	-	301.032	301.032
बाईसवां तल		-	-	301.032	301.032
तेईसवां तल		-	-	301.032	301.032
चौबीसवां तल		-	-	301.032	301.032
मीटर रूम		-	23.147	-	23.147
कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0 (क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित)	**70,000.00**	**54,978.793**	**43,136.374**	**16,666.011**	**59,802.385**

नॉन एफ0ए0आर0 क्षेत्रफल का विवरण				
अपर बेसमेंट लोअर बेसमेंट	सैट बैक छोड़ने के पश्चात	14,222.956 14,222.956 28,545.912	13,844.268 13,844.268 27,688.416	-
स्टिल्ट	सैट बैक छोड़ने के पश्चात	422.600	319.410	-
सेवा क्षेत्रफल	8250.00	6,820.977	5,439.519	2158.991
कुल नॉन एफ0एआर0(बेसमेंट ,स्टिल्ट एवं सेवा क्षेत्रफल)	सैट बैक छोड़ने के पश्चात	35,789.489	33,447.345	2158.991
कुल सुविधा क्षेत्रफल(अधिभोग जारी+अधिभोग हेतु आवेदन)	33,447.345+2158.991=35,606.336 वर्ग मीटर			

कुल स्वीकृत क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.+तहखाना+स्टिल्ट +सेवा क्षेत्रफल)	=54,978.793+28,445.912+422.600+6,820.977 = 90,668.282 व0मी0
निर्मित क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.+तहखाना+स्टिल्ट +सेवा क्षेत्रफल) अधिभोग जारी	=43,136.374+28,007.826+5439.519 = 76,583.718 व0मी0
पुर्नरिक्षित क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.+तहखाना+सेवा क्षेत्रफल)	16,666.011+2158.991=18,825.002 व0मी0
कुल निर्मित एवं पुर्नरिक्षित क्षेत्रफल	76,583.718+18,825.002=95,408.72 व0मी0

सैटबेक विवरणः-

सैटबेक	अनुमन्य (मी0)	स्वीकृत (मी0)		निर्मित (मी0)	
		भवन	तहखाना	भवन	तहखाना
अग्र	15.0	15.000	8.5	15.00	8.5
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.

Pl. Asstt. Asstt. Arch. Architect

नाम .....

पद .....

नौएडा

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