

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नौएडा(उ0प्र0)

संख्या:-नौएडा/मु0वा0नि0/2015/ III-291/ 11 29

दिनांक: 03-7-2019

मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश

सेवा में,
M/s Valuent Developers Pvt. Ltd.
H-169, Sector-63
Noida

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 25.03.2019 के संदर्भ में आप द्वारा पुनरीक्षित भवन मानचित्र क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित ग्रुप हाऊसिंग **जी.एच.-16, सेक्टर-75, 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 सडक की ओर बढ़ाव(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 सडक 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 मेजेनाइन्स तल/अन्य तल का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा ।
10. सडक 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 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. 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 नहीं किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाइड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हावरेस्टिंग 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. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा ।
17. 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 ।
19. क्रय योग्य एफ0ए0आर0 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 हेक्टेअर ही होगा तथा इसके अन्य किसी भी दशा में अतिरिक्त अनुपातिक आवासीय ईकाईयाँ अनुमन्य नहीं होंगी ।
20. हरित क्षेत्र/वृक्षारोपण, भू-जलदोहन, रेन वाटर हावरेस्टिंग, 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 ।
21. 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 होंगे ।
22. आवंटी संस्था उ0प्र0 अपार्टमेंट एक्ट-2010 के सभी प्रावधानों हेतु बाध्य है तथा आवंटी संस्था को संशोधित घोषणा पत्र नियमानुसार निर्धारित अवधि में प्रस्तुत करना होगा ।
23. 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 ।
24. 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 ।
25. आवंटी संस्था को एयर अर्थारिटी से अनापत्ति पत्र पुनरीक्षित कराकर 15 दिनों के भीतर प्रस्तुत करना होगा ।
26. नौएडा भवन विनियमावली - 2010, उ0प्र0 अपार्टमेंट एक्ट - 2010, रेस(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 = 20,000.00 वर्ग मी0
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षे0 35% = 7,000.00 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.75 = 55,000.00 वर्ग मी0
- अनुमन्य क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित(3.5) = 70,000.00 वर्ग मी0
- स्वीकृत एफ.ए.आर. = 54,997.91 वर्ग मी0
- अनुमन्य ऊँचाई कोई सीमा नहीं
- प्रस्तावित ऊँचाई = 59.10 मी0
- अनुमन्य सेटबैक अग्र 15.0 मी0 व अन्य तीनों साइट 9.0 मी0

Pran  

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

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पूर्व स्वीकृत क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	निर्मित टॉवर्स की सं- 1,2,3,4,5,6,7 क्षे0, (वर्ग मी0) जी+17 अधिभोग जारी A	वर्तमान में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित स्वीकृति हेतु पुर्नरिक्षित FAR, Tower No-8 (वर्ग मी0) जी+17 B	कुल निर्मित एवं पुर्नरिक्षित एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0) A+B
भूतल	7,000.00 शेष एफ.ए.आर.	3466.203	2617.077	700.86	3317.937
प्रथम तल		3387.29	2783.306	628.665	3411.971
द्वितीय तल		3135.78	2783.306	386.165	3169.471
तृतीय तल		3135.78	2783.306	386.165	3169.471
चर्तुथ तल		3135.78	2783.306	386.165	3169.471
पंचम तल		3135.78	2783.306	386.165	3169.471
छटवां तल		3135.78	2783.306	386.165	3169.471
सातवां तल		3135.78	2783.306	386.165	3169.471
आठवां तल		3135.78	2783.306	386.165	3169.471
नौवा तल		3135.78	2783.306	386.165	3169.471
दसवां तल		3135.78	2783.306	386.165	3169.471
ग्यारहवां तल		3135.78	2783.306	386.165	3169.471
बारवां तल		3121.071	2783.306	386.165	3169.471
तेरहवां तल		2752.842	2783.306	386.165	3169.471
चौदहवां तल		2752.842	2783.306	386.165	3169.471
पन्द्रहवां तल		2752.842	2783.306	386.165	3169.471
सौलहवां तल		2752.842	2783.306	386.165	3169.471
सत्रहवां तल	2654.181	2783.306	386.165	3169.471	
कुल@2.75 एफ0ए0आर0	55,000.00	54997.91	49933.28	7508.165	57441.44
कुल@3.5 क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित @ 2.88	70,000.00	54997.91	49933.28	7508.165	57441.44

नॉन एफ0ए0आर0 क्षेत्रफल का विवरण					
अपर बेसमेंट	सैट बैक	15205.095	12897.362	1429.52	14326.882
लोअर बेसमेंट	छोड़ने के पश्चात	15205.095	12897.362	1429.52	14326.882
		30,410.190	25794.16	2859.04	28653.764
सेवा क्षेत्रफल		8250.00	7106.159	6433.64	1627.722
स्टिल्ट		1267.348	-	-	8036.362

कुल पूर्व स्वीकृत क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.+तहखाना+स्टिल्ट +सेवा क्षेत्रफल)	54997.910+30410.190+7106.159+1269.348 93783.607= व0मी0
निर्मित क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.+तहखाना+स्टिल्ट +सेवा क्षेत्रफल) अधिभोग जारी	=49933.28+25794.16+6433.64 = 82161.081 व0मी0
पुनरिक्षित क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.+तहखाना+सेवा क्षेत्रफल)	7508.165+1627.722+2859.04 11994.925= व0मी0
कुल निर्मित एवं पुनरिक्षित क्षेत्रफल(अधिभोग जारी)	82161.081+11994.925=94156.006 व0मी0

सैटबेक विवरण:-

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
(एस0 सी0 नौ0)
कानून नियम
नौएडा

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