

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नौएडा(उ0प्र0)

संख्या:-नौएडा/मु0वा0नि0/2019/ III-303/ 1131

दिनांक: 15.07.2019

मुख्य कार्यपालक अधिकारी

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

उत्तर प्रदेश

सेवा में,

M/s Perfect Megastructure Pvt. Ltd.**F - 28, Preet Vihar, Near Sagar Ratana Restaurant,
East Delhi - 1100 92**

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 27.02.2019 के संदर्भ में आप द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्र क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित उप विभाजित ग्लुप हाऊसिंग भूखण्ड सं0 जी एच. - 15, सैक्टर - 75, ईको सिटी, 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 बढाव(प्रोजक्टेड) न हों।
6. बिजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न ही किया जायेगा।
7. उप पट्टाधारक 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। उप पट्टाधारक 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।
9. उप पट्टाधारक मेजेनाइन तल/अन्य तल का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा
10. सडक पर अथवा बैंक लेन में कोई रेम्प अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेगे। वह कार्य अपनी ही भूमि पर करें।
11. उप पट्टाधारक द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था का निरीक्षण नौएडा(भवन प्रकोष्ठ) विभाग द्वारा करायेगा एवं निरीक्षण के उपरान्त ही उप पट्टाधारक 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. उप पट्टाधारक को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा ।
14. 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 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 ।
15. उप पट्टाधारक को फ्लैट क्रेताओं व अन्य के विजिटर्स हेतु कार पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही सुनिश्चित करानी होगी । सड़क पर किसी भी प्रकार की पार्किंग न करें ।
16. उप पट्टाधारक को ग्रीन भवन हेतु आई0जी0बी0सी/लीड/ब्यूरो ऑफ इनर्जी एफिशियेंसी द्वारा हर तीन वर्ष में आज्ञा पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रेषित करना होगा । अगर उसके द्वारा यह प्रमाण पत्र प्राधिकरण में प्रेषित नहीं किया जाता है तो एक माह के नोटिस पर प्राधिकरण द्वारा उसको निःशुल्क प्रदत्त एफ.ए.आर. का प्रशमन शुल्क क्रय योग्य एफ.ए.आर. का 200% की दर से वसूल किया जायेगा ।
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 ।
18. 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 अनुमन्य अधिकतम आवासीय घनत्व 1650 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर ही होगा तथा इसके अन्य किसी भी दशा में अतिरिक्त अनुपातिक आवासीय ईकाईयाँ अनुमन्य नहीं होंगी ।
19. हरित क्षेत्र/वृक्षारोपण, भू-जलदोहन, रेन वाटर हावैस्टिंग, 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 ।
20. अन्य प्रावधान उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम-1976/नौएडा महायोजना-2031/नौएडा भवन विनियमावली-2010/शासन के आदेश/निर्देशों(अध्यावधिक एवं यथा संशोधित) के अनुसार लागू होंगे ।
21. उप पट्टाधारक उ0प्र0 अपार्टमेंट एक्ट-2010 के सभी प्राविधानों हेतु बाध्य है तथा उप पट्टाधारक संस्था को संशोधित घोषणा पत्र नियमानुसार निर्धारित अवधि में प्रस्तुत करना होगा ।
22. प्राधिकरण द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष में जारी सैद्धान्तिक स्वीकृति पत्र दिनांक 14.06.2019 का अनुपालन करना होगा ।
23. सेक्टर-75 में ईको सिटी योजना के भू-विन्यास मानचित्र की प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.03.2018 की सैद्धान्तिक स्वीकृति पत्र में शर्तों के साथ प्रदान की गई थी । तदनुसार उल्लेखित शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु बाध्य है ।
24. यह स्वीकृति ईको सिटी, सेक्टर-75 में आवंटित भूखण्ड का पंजीकरण एवं आवंटन हेतु विवरण पुस्तिका की नियम एवं शर्तों/लीज डीड की शर्तों/नौएडा महायोजना-2031/नौएडा भवन विनियमावली-2010 के सुसंगत यथा प्रभावी प्राविधानों के अधीन होगी जिसके उल्लंघन की दशा में यह स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी ।

25. प्रस्तावित अपार्टमेंट्स के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
26. आपके पत्र दिनांक 26.06.2019 को अस्वीकार कर दिया गया है।
27. प्रस्तुत मानचित्र भवन की 30.0 मी० ऊँचाई तक के लिए स्वीकृत किये जाते हैं।
28. प्रस्तावित भवनों की प्रस्तावित ऊँचाई के सम्बन्ध में एअर पोर्ट अथोरिटी से अनापत्ति पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण के भवन प्रकोष्ठ में प्रस्तुत करना होगा, जिसके आधार पर मानचित्रों में उल्लेखित शर्त को निरस्त किया जायेगा तथा संशोधित पत्र एवं मानचित्र बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के निर्गत किये जायेंगे।
29. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा।
30. स्थल पर निर्माण कार्य शुरू आरम्भ करने के पूर्व पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार द्वारा विज्ञापित अधिसूचना संख्या 1067 दिनांक 14-09-2006 में निहित प्राविधानों, इसमें समय-समय पर संशोधनों तथा उक्त मंत्रालय द्वारा अपेक्षित अन्य व्यवस्थाओं / निर्देशों के अनुसार पर्यावरण मूल्यांकन अनापत्ति प्रमाण पत्र भवन प्रकोष्ठ में संशोधित आपत्ति पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य है।

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।

1. भूखण्ड का क्षेत्रफल	= 20,639.00 वर्ग मी०
2. आबंटन के समय अनुमन्य भू-आच्छादन क्षेत्रफल 35%	= 7223.65 वर्ग मी०
3. आबंटन के समय अनुमन्य एफ०ए०आर० 2.75	= 56,757.25 वर्ग मी०
4. क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु आवेदन 0.75	= 15,479.25 वर्ग मी०
5. 5% ग्रीन बिल्डिंग हेतु एफ०ए०आर०	= 3,611.825 वर्ग मी०
6. कुल अनुमन्य एफ०ए०आर० (क्रय योग्य एफ०ए०आर० व ग्रीन सहित)	= 75,848.325 वर्ग मी०

विभिन्न तलों पर प्रस्तावित किये गये क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है :-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	प्रस्तावित क्षेत्रफल एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)
भूतल	7223.65	2707.680
प्रथम तल		3160.650
द्वितीय तल		2849.518
तृतीय तल		2704.815
चतुर्थ तल		2704.815
पंचम तल		2704.815
छटवां तल		2711.590
सातवां तल		2704.815

आठवां तल	शेष एफ०ए०आर०	2704.815
नौवा तल		2704.815
दसवां तल		2711.590
ग्यारहवां तल		2704.815
बारवां तल		2704.815
तेरहवां तल		2704.815
चौदहवां तल		2711.590
पन्द्रहवां तल		2718.932
सोलहवां तल		2709.505
सत्रहवां तल		2704.815
अट्ठारहवां तल		2711.590
उन्नीसवां तल		2718.891
बीसवां तल		2709.505
इक्कीसवां तल		2704.815
बाइसवां तल		2711.590
तैइसवां तल		2718.932
चौबीसवां तल		2709.505
पच्चीसवां तल		2704.815
छब्बीसवां तल		2711.590
सत्ताइसवां तल		2030.738
टैरिस तल		87.149
कुल एफ.ए.आर. (क्रय योग्य एफ०ए०आर० व ग्रीन बिल्डिंग सहित)	75,848.325	75,848.325
15% सेवा क्षेत्रफल	10,835.475	10,835.475
स्टिल्ट		889.105
तहखाना प्रथम	चारों तरफ 6.0 मी० सैंटबेक छोडने के पश्चात शेष क्षेत्रफल	16044.101
तहखाना द्वितीय (नॉन एफ०ए०आर०)		16044.101
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (क्रय योग्य एफ०ए०आर०, स्टिल्ट व वॉक- वे, सेवा क्षेत्रफल व तहखाना सहित)	$= 75848.325 + 10,835.475 + 889.105 + 16044.101 + 16044.101$ $= 1,19,661.107 \text{ वर्ग मी०}$	

- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 7223.65 वर्ग मी० (35%)
- प्रस्तावित भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 5223.646 वर्ग मी० (25.30%)

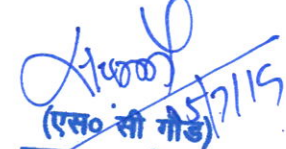
सैटबेक विवरण :-

सैटबेक	अनुमन्य (मी०)	प्रस्तावित (मी०)	
		भवन	तहखाना
अग्र	20.00	20.00	6.0
पृष्ठ	9.0	9.0	6.0
बाई साइड	9.0	9.0	6.0
दाई साइड	9.0	9.0	6.0

संलग्नक - यथोपरि ।

Map for proposed Building is as per Bye
Laws. Submitted for approval please.

 Asstt. Arch.  Asstt. Arch.  Asstt. Arch.

नाम ...  ...
पद ... नौएडा ...
नौएडा

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

(डॉ. वि. ०८८)
न्यायिक-कारणानुसार
विपरीत