

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

पत्र संख्या-नोएडा/मु0वा0नि0/2018/ III-298/

दिनांक:

1084
26-12-2018

सेवा में,

मैसर्स ए0सी0ई0 इन्फ्रासिटी डवलपर्स प्रा0लि0
जीएच - 01ए/बी(एल्फा), सैक्टर - 107,
नोएडा

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 01.10.2018 के संदर्भ में प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच - 01ए/बी(एल्फा), सैक्टर - 107, नोएडा, पर निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ पुनरीक्षित भवन मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की जाती है:-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष (मान्य 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 माँगा जायेगा तो वह किसी बिना आपत्ति के देय होगा।
5. दरवाजे व खिड़कियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सड़क की ओर बढ़ाव(प्रोजेक्टेड) न हों।
6. बिजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न 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 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. सड़क पर अथवा बैंक लेन में कोई रेम्प अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेंगे। 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 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. ब्रोशर, पट्टा प्रलेख, उप पट्टा प्रलेख, उप पट्टा प्रलेख, महायोजना, भवन विनियमावली आदि के यथा संशोधित आदि के अध्यावधिक नियम, शर्तों, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेंगे।
16. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिंग/भू-जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भू-जल परिषद अथवा उत्तर प्रदेश भू-जल विभाग के प्राविधानों के अन्तर्गत करना होगा।

17. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए किसी भी दशा में भू-जल दोहन केन्द्रीय भू-जल प्राधिकरण से अनापत्ति पत्र प्राप्त किये बिना नहीं किया जायेगा।
18. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए नौएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
19. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धनश् भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैलिटी, 30 मीटर से ऊँचे भवनों हेतु एयरपोर्ट अथारिटी आदि के मानकों एवं सम्बन्धित विभागों की गाइड लाइन्स/मानकों/नियमों/शर्तों/शासनादेशों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण पत्र के निर्देशों का अनुपालन समस्त विकास कार्य एवं भवनों के निर्माण तथा अवस्थापना सुविधाओं के विकास में किया जायेगा।
20. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्तों के अनुसार नौएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी ।
21. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आबंटी को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
22. सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सुविधायें तथा भवनो का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी0आई0एस0/आई0एस0 के लागू सुसंगत कोड एवं मानकों के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरान्त आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही अधीभोग में लाया जायेगा।
23. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शासन की नीति के अनुसार उर्जा संरक्षण एवं वैकल्पिक उर्जा का उपयोग, जलापूर्ति वितरण व्यवस्था एवं भूमिगत जल के उपयोग, जल संरक्षण एवं पुनर्वितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लैन्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉल्लिड वेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबंधित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/मानकों/नियमों/शर्तों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।
24. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्य, सामुदायिक एवं जन सुविधाएँ, आवस्थापना सुविधाएँ, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुसूक्षण आवेदक संस्था को स्वम करना होगा। इस सम्बन्ध में नौएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।
25. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/सामुदायिक एवं जन सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज, सब लेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आबंटन नियमावली, पट्टा प्रलेख, नौएडा प्राधिकरण के नियमों व नितियों, भवन विनियमावली - 2010, नौएडा महायोजन - 2031 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण के यथावश्यक पुर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जाऐगा।
- ✓ 26. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारिरीक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएँ एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
27. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य, आवस्थापना सुविधायें, जन सेवाये एवं सामुदायिक सुविधायें आदि का विकास पूर्ण करने पर आनेवाला समस्त व्यय आवेदक को स्वयं वहन करना होगा, जिसमें देय समस्त शुल्क, चार्जज, टैक्स, लेबी आदि (यथा लागू) भी सम्मिलित है।
28. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आबंटी को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा ।
29. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी ।
30. पुनरीक्षित मानचित्रों में दर्शायी गयी मापें/क्षेत्रफल तालिका में कोई भी बदलाव से पड़ने वाले प्रभाव के लिए आबंटी संस्था पूर्णतय स्वयं जिम्मेदार होगा ।
31. 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 ।
32. माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण, नई दिल्ली में योजित मूल प्रार्थना पत्र 375 एवं 454 वर्ष, 2015 परमवीर सिंह बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया एवं आनन्द आर्या बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में ओखला पक्षी विहार के ईको सेन्सिटिव जोन के निर्धारण के सम्बन्ध में माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण के अनुपालन हेतु आबंटी संस्था बाध्य होगी ।
33. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा ।
34. आबंटी संस्था को भवन स्वामी व अन्य के विजिटर्स हेतु कार पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही करानी सुनिश्चित करें । सड़क पर किसी भी प्रकार की पार्किंग न करें ।

स्वीकृत भवन मानचित्र इस पत्र के साथ सलंगन है। भवन निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्र की वैधता तिथि के अन्तर्गत पूर्ण करने के उपरान्त अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु नियमानुसार आवेदन करें तथा बिना आज्ञा व अधिभोग प्रमाण पत्र किये बिना भवन को प्रयोग में ना लायें।

भूखण्ड का क्षेत्रफल	= 20,000.00 वर्ग मी०
अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @ 40%	= 8,000.00 वर्ग मी०
आबंटन के समय अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.75	= 55,000.00 वर्ग मी०
आबंटनी को दिनांक 06.03.2017 को क्रय योग्य एफ०ए०आर० स्वीकृत @3.234	= 64,681.56 वर्ग मी०
वर्तमान में क्रय योग्य एफ०ए०आर० के साथ	
कुल अनुमन्य एफ०ए०आर०(क्रय योग्य सहित) @3.5	= 70,000.00 वर्ग मी०
ग्रीन बिल्डिंग हेतु अनुमन्य एफ०ए०आर० 5%	= 3,500.00 वर्ग मी०
कुल अनुमन्य एफ०ए०आर०(क्रय योग्य व ग्रीन सहित)	= 73,500.00 वर्ग मी०
वर्तमान में 15% अनुमन्य सेवा क्षेत्रफल	= 10,500.00 वर्ग मी०

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

तल एफ.ए.आर.	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	दिनांक 6.03.2017 को स्वीकृत क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्ग मी०)	वर्तमान में पुनरीक्षित क्षेत्रफल एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)
तहखाना(एफ.ए.आर.)			892.304
भूतल	8000.00	2716.445	1705.213
प्रथम तल		1575.737	954.178
द्वितीय तल		2415.575	776.105
तृतीय तल		2415.575	2408.827
चतुर्थ तल		2415.575	2407.256
पंचम तल		2415.575	2407.700
छटवां तल		2415.575	2407.256
सातवां तल		2415.575	2407.700
आठवां तल		2415.575	2407.256
नौवा तल		2415.575	2407.700
दसवां तल		2415.575	2407.256
ग्यारहवां तल		2415.575	2407.700
बारवां तल	शेष एफ०ए०आर०	2415.575	2407.256
तेरहवां तल		2415.575	2407.700
चौदहवां तल		2415.575	2407.256
पन्द्रहवां तल		2415.575	2407.700
सोलहवां तल		2415.575	2407.256
सत्रहवां तल		2415.575	2407.700
अट्ठारहवां तल		2415.575	2407.256
उन्नीसवां तल		2415.575	2407.700
बीसवां तल		2415.575	2407.256
इक्कीसवां तल		2415.575	2407.700
बाइसवां तल		2415.575	2467.531
तैंइसवां तल		2415.575	2136.640

 

चौबीसवां तल	शेष एफ०ए०आर०	2415.575	2428.337
पच्चीसवां तल		2415.575	2407.700
छब्बीसवां तल		2415.575	2407.256
सत्ताइसवां तल			2407.700
अट्ठाइसवां तल			2407.256
उन्नतीसवां तल			2407.700
तीसवां तल			2407.256
इकत्तीसवां तल			1951.393
कुल एफ.ए.आर. (क्रय योग्य एफ०ए०आर० व ग्रीन बिल्डिंग सहित)	73,500.00	64681.56	73,500.00
15% सेवा क्षेत्रफल	10,500.00	9630.14	10,500.00
स्टिल्ट			366.354
तहखाना प्रथम	चारों तरफ 6.0	14935.809	15082.787
तहखाना द्वितीय	मी० सैटबेक	14888.089	15626.779
(नॉन एफ०ए०आर०)	छोड़ने के पश्चात	29823.898	30709.566
	शेष क्षेत्रफल		
ओपन वॉक-वे तथा कवर्ड लैण्डस्केप एरिया (नॉन एफ०ए०आर०)			2211.24
पूर्व में स्वीकृत क्षेत्रफल (क्रय योग्य एफ०ए०आर० सहित, सेवा क्षेत्रफल व नॉन एफ०ए०आर० सहित)	$= 64681.56 + 9630.14 + 29823.898$ $= 1,04,135.599$ वर्ग मी०		
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (क्रय योग्य एफ०ए०आर०, स्टिल्ट व वॉक-वे, सेवा क्षेत्रफल व तहखाना सहित)	$= 73,500.00 + 10,500.00 + 366.354 + 30709.566$ $+ 2211.24$ $= 1,17,287.160$ वर्ग मी०		

भू-आच्छादन का विवरण

अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल	= 8000.00 वर्ग मी० (40.00%)
पूर्व में स्वीकृत भू-आच्छादित क्षेत्रफल	= 4087.570 वर्ग मी० (20.43%)
वर्तमान में प्रस्तावित भू-आच्छादित क्षेत्रफल	= 5666.190 वर्ग मी० (28.33%)

एफ०ए०आर० का विवरण

अनुमन्य एफ०ए०आर० @2.75	= 55,000.00 वर्ग मी०
अनुमन्य एफ०ए०आर० (क्रय योग्य एफ०ए०आर० सहित) @3.50	= 70,000.00 वर्ग मी०
ग्रीन बिल्डिंग हेतु एफ०ए०आर० 5%	= 3,500.00 वर्ग मी०
प्रस्तावित एफ०ए०आर० (क्रय योग्य एफ०ए०आर० व ग्रीन बिल्डिंग सहित)	= 73,500.00 वर्ग मी०
क्रय योग्य एफ०ए०आर० (70,000.00 - 64,681.56)	= 5318.44 वर्ग मी०
(अनुमन्य एफ०ए०आर० - स्वीकृत एफ०ए०आर०)	

संलग्नक - पुनरीक्षित/स्वीकृत भवन मानचित्र ।

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

Assst. Arch. Architect

नाम.....
पद.....
नौएडा.....

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