

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नौएडा(उ0प्र0)

संख्या:-नौएडा/मु0वा0नि0/2015/ III-237/ 1073

दिनांक: 5-11-2018

मुख्य कार्यपालक अधिकारी

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

उत्तर प्रदेश

सेवा में,

**M/s E-Homes Infrastructure Pvt. Ltd.
ECE House-28A, Kasturba Gandhi Marg
New Delhi-110001**

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 27.08.2018 के संदर्भ में आप के द्वारा उप विभाजित ग्रुप हाऊसिंग जी.एच.14, सेक्टर-75, ईको सिटी, नौएडा में टॉवर सं0-ए में आंशिक परिवर्तन करते हुए पुर्नरिक्षित भवन मानचित्र क्रय योग्य एफ0ए0आर0 सहित (जिसकी स्वीकृति पूर्व में दिनांक 20.06.2016 को जारी किया जा चुका है) 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 पॉच 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 सेट 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 रैम्प 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 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 केंद्रीय 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. ग्रीन बिल्डिंग के लिए भवन विनियमावली-2011 (द्वितीय संशोधन) के अध्याय 3 के विन्दु सं०-24.8(14) में ग्रीन भवन निर्मित करने पर उसका अनुमन्य एफ०ए०आर०/उपलब्ध एफ०ए०आर० का 5% अतिरिक्त एफ०ए०आर०(फर्शिय तल का अनुपात) निशुल्क अनुमन्य होगा (इस एफ०ए०आर० में सुविधा का 15% सम्मिलित नहीं होगा) एवं आवंटी संस्था को भवन के लिए लीड/ग्रीहा से एक रेटिंग प्रमाणक प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा और प्रत्येक 5 वर्षों के पश्चात अनुपालन का एक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा। ऐसा प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने में विफल रहने की दशा में प्राधिकरण उसे एक माह का नोटिस देने के बाद क्रय योग्य एफ०ए०आर० की लागत का 200% की दर से निशुल्क दी गई एफ०ए०आर० का प्रशमन फीस प्रभारीत करेगा।
18. 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 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 अनुमन्य अधिकतम आवासीय घनत्व 1650 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर ही होगा तथा इसके अन्य किसी भी दशा में अतिरिक्त अनुपातिक आवासीय ईकाईयाँ अनुमन्य नहीं होंगी।
20. 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 एफ०ए०आर० 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 प्राविधानों 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. सेक्टर-75 में ईको सिटी योजना के भू-विन्यास मानचित्र की प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.03.2018 स्वीकृति पत्र में शर्तों के साथ प्रदान की गई थी । तदनुसार उल्लेखित शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु बाध्य है
25. यह स्वीकृति ईको सिटी, सेक्टर-75 में आवंटित भूखण्ड का पंजीकरण एवं आवंटन हेतु विवरण पुस्तिका की नियम एवं शर्त/लीज डीड की शर्त/नोएडा महायोजना-2031/नोएडा भवन विनियमावली-2010 के सुसंगत यथा प्रभावी प्राविधानों के अधीन होगी जिसके उल्लंघन की दशा में यह स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी ।
26. 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 ।
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 ।
27. आवंटी संस्था द्वारा रीरा (Real Estate Regulatory Act) में दिये गये प्राविधानों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा ।
28. भूखण्ड स्वामी को स्वयं व अन्य विजिटर्स हेतु कार पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही सुनिश्चित करनी होगी एवं सड़क पर किसी भी प्रकार की पार्किंग न करें ।

• उप विभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल	= 20,000.00 वर्ग मी0
• आवंटन के समय अनुमन्य भू-आच्छादित क्षे0 35%	= 7,000.00 मी0
• आवंटन के समय अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.75	= 55,000.00 वर्ग मी0
• अनुमन्य एफ0ए0आर0 3.5(क्रय योग्य सहित)	= 70,000.00 वर्ग मी0
• क्रय योग्य एफ0ए0आर0 मेट्रो कॉरीडोर के सापेक्ष में भूखण्ड के क्षेत्रफल का 0.50	= 10,000.00 वर्ग मी0
• कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0(क्रय योग्य एवं मेट्रो कॉरीडोर सहित)	= 80,000.00 वर्ग मी0
• पूर्व स्वीकृत एफ0ए0आर0(क्रय योग्य एवं मेट्रो कॉरीडोर सहित)	= 24,964.73 वर्ग मी0
• वर्तमान में पुनरिक्षित एफ0ए0आर0(क्रय योग्य एवं मेट्रो कॉरीडोर सहित)	= 30,585.572 वर्ग मी0
• पूर्व में निर्मित एफ0ए0आर0(अधिभोग जारी)	= 52,723.464 वर्ग मी0
• अनुमन्य वाणिज्यिक क्षेत्रफल	= 700.00 वर्ग मी0
• पूर्व स्वीकृत वाणिज्यिक क्षेत्रफल	= 698.399 वर्ग मी0
• पुनरिक्षित वाणिज्यिक क्षेत्रफल	= 698.471 वर्ग मी0
• अनुमन्य ऊँचाई	= कोई सीमा नहीं
• पूर्व स्वीकृत ऊँचाई	= 105 मी0
• प्रस्तावित ऊँचाई	= 167 मी0
• अनुमन्य सैटबैक	= अग्र 15.0 मी0 व अन्य तीनों साइड 9.00 मी0

- ग्रीन बिल्डिंग के लिए अतिरिक्त 5% एफएओआर0 = $20000 \times 3.5 \times 5\% = 3500.00$
- कुल अनुमन्य एफओएओआर0 (क्रय योग्य एफओएओआर0 एवं ग्रीन बिल्डिंग एफओएओआर0 सहित) = 83,500.00 वर्ग मी0

आवंटी संस्था द्वारा क्रय योग्य एफओएओआर0 की स्वीकृति हेतु पुनर्शिक्षित आवेदन के आधार पर क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पूर्व में स्वीकृत क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्ग मी0) टॉवर सं0- ए, बी, सी, डी, ई, एफ व जी	दिनांक 29.11.2017 को जारी अधिभोग के अनुसार निर्मित क्षेत्रफल टॉवर सं0- बी, सी, डी, ई व जी तथा कम्युनिटी सेंटर (वर्ग मी0) A	वर्तमान में पुनर्शिक्षित क्षेत्रफल टॉवर सं0-ए व एफ (वर्ग मी0) B	कुल निर्मित+पुनर्शिक्षित क्षेत्रफल(वर्ग मी0) A+B
अपर बेसमेंट	7000.00 शेध एफ.ए.आर.	221.788	110.078	-	110.078
स्टिल्ट/ भूतल		2022.49	1047.549	1116.954	2164.503
प्रथम तल		3019.225	2094.553	994.902	3089.437
द्वितीय तल		2837.267	1912.595	943.915	2856.51
तृतीय तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
चतुर्थ तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
पंचम तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
छठवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
सातवां तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
आठवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
नौवां तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
दसवां तल		2864.563	1945.701	943. 915	2889.616
ग्यारहवां तल		2864.297	1945.435	944. 986	2890.421
बारवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
तेरहवां तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
चौदहवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
पन्द्रहवां तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
सोलहवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
सत्रहवां तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
अट्ठारवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
उन्नीसवां तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
बीसवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
इक्कीसवां तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
बाईसवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
तेईसवां तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581
चौबीसवां तल		2831.457	1912.595	943. 915	2856.51
पच्चीसवां तल		2831.457	1912.595	944. 986	2857.581

  

छब्बीसवां तल		2831.457	1912.595	943.915	2856.51
सत्ताईवां तल		2509.325	1590.463	944.986	2535.449
अठ्ठाईसवां तल		496.219	-	643.571	643.571
उन्नत्तीसवां तल		514.514	-	644.642	644.642
तीसवां तल		514.514	-	643.571	643.571
इक्कत्तीसवां तल		514.514	-	513.958	513.958
बत्तीसवां तल		514.514	-	480.084	480.084
तेत्तीसवां तल		514.514	-	486.791	486.791
घांतीसवां तल		514.514	-	480.084	480.084
पैंतीसवां तल/टेरेस		514.441	-	25.302	25.302
छत्तीसवां तल		367.99	-	-	-
सेत्तीसवां तल		367.99	-	-	-
कुल एफ0ए0आर0 (अनुमन्य एफ0ए0आर0+ कय योग्य एफ0ए0आर0+ मैट्रो कॉरीडोर के प्राविधान के तहत+5% ग्रीन बिल्डिंग हेतु अनुमन्य एफ0ए0आर0)	83500.00	83464.730	52723.464 (हरित क्षेत्रफल 1736.234 वर्ग मीटर सहित)	30,585.572	83309.036
तहखाना अपर	सेटबैक छोड़ने	12848.416	10161.227	3721.31	13882.537
तहखाना लोवर	के परचात शेष क्षेत्रफल (पार्किंग/सर्विसेज हेतु)	<u>13374.24</u> 26222.656	<u>10271.305</u> 20432.532	<u>3721.31</u> 7442.62	<u>13992.015</u> 27875.152
स्टिल्ट	7000.00	1776.833	1375.235	283.109	1658.344
15% सेवा क्षेत्र	10500	10499.655	6966.058	3503.061	10469.119
पूर्व स्वीकृत क्षेत्रफल (एफ0ए0आर0, तहखाना, स्टिल्ट व सेवा क्षेत्रफल सहित)	83464.73+26222.656+1776.833+10499.655=1,21,963.874				
कुल निर्मित क्षेत्रफल (एफ0ए0आर0, तहखाना, स्टिल्ट व सेवा क्षेत्रफल सहित) अधिमोग जारी	52723.464+ 20432.532+1375.235+6966.058= 81497.289				
वर्तमान में कुल पुनर्निर्मित क्षेत्रफल	30,585.572+7442.62+283.109+3503.061=41814.62 वर्गमीटर				
कुल क्षेत्रफल अधिमोग जारी+पुनर्निर्मित	81497.289+41814.62=123311.909				

सेटवेक	अनुमन्य (मी०)	प्रस्तावित (मी०)	
		भवन	तहखाना
अग्र	15.0	15.00	6.00
पृष्ठ	9.0	11.50	6.00
बाई साइड	9.0	11.50	6.00
दाई साइड	9.0	11.50	6.00

नाम
पद

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

7. ~~10/10/14~~ ~~10/10/14~~ ~~10/10/14~~
Asst. Arch Architect