नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

भवन प्रकोष्ठ एवं वास्तुकला व नियोजन विभाग
मुख्य प्रशासनिक भवन, सैक्टर-6, नौएडा, जि. गौतमबुद्ध नगर

पत्र स0 नौएडा/मु0वा0नि0/2014/802
दिनांक 21-10-2014

कार्यालय आदेश

मैसर्स जे०पी० इन्फ्राटेक लिमिटेड को कन्सेशन एग्रीमेंट के प्राविधानों के तहत यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण (पुराना नाम ताज एक्सप्रेसवे) के माध्यम से सैक्टर–128, 129, 131, 133, 134 एवं सैक्टर–151 में इंटीग्रेटिड टाउॅनशिप विकसित करने हेतु 1235 एकड़ भूमि के सापेक्ष में वर्तमान तक कुल 1232.38 एकड़ भूमि हस्तान्तरित की गयी है । कार्यदायी संस्था द्वारा कुल अनुमन्य क्षेत्रफल के सापेक्ष में प्रथक रूप विभिन्न सैक्टर - 128, 129, 131 व 133 में पट्टा प्रलेख के माध्यम से एकल आवासीय भूखण्ड /व्यवसायिक भूखण्डों का आबंटन किया है । कन्सेशनर एग्रीमेंट के बिन्दु सं0 7.2.1d के अनुसार नौएडा प्राधिकरण को भवनों के मानचित्रों की स्वीकृति प्रदान की जानी अपेक्षित है । अतः योजना में कुल आबंटित 1754 एकल आवासीय भूखण्डों के मानचित्रों की स्वीकृति प्रदान करने हेतु निम्न प्रस्तावों पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय द्वारा दिनांक 28.04.2014 को स्वीकृति प्रदान की गयी थी, जिसके सापेक्ष में कार्यालय आदेश सं0 नौएडा/मु0वा0नि0/2014/440, दिनांक 09.05.2014 जारी किया गया । प्रकरण प्राधिकरण की 183वीं बोर्ड बैठक दिनांक 12.08.2014 को उक्त के सम्बन्ध में अग्रेतर कार्यवाही हेतु सैक्टर– 128, 129, 131, 133, 134 तथा सैक्टर - 151 के स्वीकृत भू - विन्यास मानचित्र में नियोजित विभिन्न क्रियाओं / श्रेणियों के भूखण्डों पर कार्यदायी संस्था मैसर्स जेपी इन्फाटेक लिमिटेड, (पट्टा धारक) के उप पट्टा धारको द्वारा भवन मानचित्र स्वीकृत हेतु आवेदन पर बिन्दु सं0 3 के अनुरूप कार्यवाही करने के सम्बन्ध में निम्न प्रस्ताव प्रेषित किया गया, जिसपर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया है:-

(i) संन्दर्भित योजना के अन्तर्गत स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र में नियोजित सभी श्रेणियों क्रियाओं यथा ग्रुप हाऊसिंग, संस्थागत, वाणिज्यक, एकल आवासीय भूखण्ड, सामुदायिक सुविधाऐं, मनोरंजन एवं अन्य सभी श्रेणियों के भवन मानचित्रों की स्वीकृति नौएडा प्राधिकरण के नियोजन विभाग से ही संचालित की जायेगी ।

(ii) सन्दर्भित योजना एकीकृत टाऊनशिप विकसित करने के लिए स्वीकृत है एवं सभी श्रेणियों/क्रियाओं का एफ0ए0आर0 सम्पूर्ण योजना के लिए निर्धारित मूल एफ0ए0आर0(1.5) का भाग है। अतः इस योजना के अन्तर्गत सभी भूखण्डों के भवन मानचित्रों की स्वीकृति नियोजन विभाग द्वारा सभी श्रेणियों/ क्रियाओं के अनुरूप स्वीकृत किया जाना तथा योजना में कुल स्वीकृत एफ0ए0आर0 का संकलन नियोजन विभाग द्वारा रखा जायेगा ।

(iii) यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण/ कार्यदायी संस्था मैसर्स जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड द्वारा प्रस्तुत आबंटन पत्र तथा उपपट्टा प्रलेख (Sub-lease Deed) की प्रतियों का रिकार्ड नियोजन विभाग द्वारा किया जायेगा ।

(iv) मैसर्स जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड के उप पट्टा धारक (Sub- Lessee) द्वारा भूखण्डों पर भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन पर स्वामित्व की पुष्टी यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण के सम्पत्ति विभाग द्वारा किये जाने पर भवन मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी कार्यवाही नोएडा प्राधिकरण के नियोजन विभाग द्वारा की जायेगी ।

(v) नोएडा प्राधिकरण के नियोजन विभाग द्वारा **एल0एफ0डी - 1 नौएडा साइट** के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणियों /क्रियोओं के लिए नियोजित भूखण्डों पर प्रस्तुत भवन मानचित्रों की जांच स्वीकृत भू–विन्यास मानचित्र/प्रचलित भवन विनियमावली/ महायोजना/ निष्पादित उप पट्टा प्रलेख (Sub- Lease deed)/ Concession Agreemant की शर्तों के अधीन करना होगा ।

(vi) सन्दर्भित योजना में नियोजित सभी श्रेणियों /क्रियोओ के भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदक को भवन विनियमावली में उल्लेखित शुल्क नियमानुसार जमा कराना होगा ।

(vii) *यमुना एक्सप्रेसवे औधोगिक विकास प्राधिकरण का सम्पत्ति विभाग सभी* उप पट्टा प्रलेख(Sub- Lease deed) *का रिकार्ड सम्बन्धित लैण्ड पार्सलवाईज रखना सुनिष्चित करेगा तथा* उप पट्टा धारक (Sub- Lease Lessee) *द्वारा समय–समय पर प्रस्तुत* Mortgage Permission *तथा Transfer Permission, Time Extension के लिए आवेदन पर उपरोक्त कन्षेसान अनुबन्ध के नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी ।*

(viii) *यमुना एक्सप्रेसवे औधोगिक विकास प्राधिकरण के सम्पत्ति विभाग द्वारा* पट्टा धारक (Lessee) *मैसर्स जे0पी0 इन्फ्राटेक लिमिटेड के माध्यम से उपपट्टा धारक (*Sub Lessee) *द्वारा प्रस्तुत भूखण्डों के भवन मानचित्र स्वीकृति से पूर्व* No Dues Certificate *निर्गत* किया जायेगा ।

(ix) यमुना एक्सप्रेसवे औधोगिक विकास प्राधिकरण के सम्पत्ति विभाग द्वारा एल0एफ0डी0 साइट के अन्तर्गत विभिन्न भूखण्डों के स्वामित्व के सम्बन्ध में आवेदक के पक्ष में स्वामित्व की पुष्टि किये जाने पर ही भवन मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी कार्यवाही की जायेगा ।

(x) कार्यदायी संस्था मैसर्स जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड (पट्टा धारक) द्वारा निष्पादित उप पट्टा प्रलेख (Sub- Lease deed) के साथ संलग्न लीज प्लान के आधार पर भवन मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी कार्यवाही किया जाना उचित होगा ।

(xi) सन्दर्भित योजना के अन्तर्गत नियोजित किसी भी श्रेणी/क्रिया के भूखण्डों का आकर 10 एकड़ से अधिक होने पर प्रस्तावित भूखण्ड पर सर्विसेज (वाटर, सीवर, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, ड्रेनेज, इलैक्ट्रिकल आदि) की जॉच नोएडा प्राधिकरण के सम्बधित वर्क सर्कल द्वारा की जाएगी।

(xii) नियोजन विभाग द्वारा एल0एफ0डी0 साईट के अन्तर्गत विभिन्न भूखण्डों पर प्रस्तुत मानचित्रों पर की जॉच स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र/भवन विनियमावली/महायोजना/निष्पादित सब लीज डीड/की शर्तो के अधीन की जायेगी ।

(xiii) सर्विस कनेक्शन चार्ज एवं अन्य शुल्क प्राधिकरण के नियमानुसार देय होगा ।

(xiv) भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु शुल्क निर्धारित मानको के अनुसार देय होगी ।

(xv) Lessee द्वारा प्रस्तुत भूखण्डों की Sub lease deed की एक प्रति नोएडा प्राधिकरण, एक प्रति यमुना प्राधिकरण के सम्पत्ति विभाग को उपरोक्तानुसार अन्य कार्यवाही करने हेतु प्रेषित की जाएगी ।

सन्दर्भित एकीकृत योजना (Integrated Township) के अन्तर्गत नियोजित विभिन्न् श्रेणियों / क्रियाओं के भवनों के निर्माण पूर्ण करने के लिये पृथक से समय सीमा का उल्लेख नहीं है। Concession Agreement के प्राविधानों के अन्तर्गत कार्यदायी संस्था मै0 जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड पट्टा धारक (Lessee) द्वारा निष्पादित उपपट्टा प्रलेख (Sub Lease Deed) में भवनों के निर्माण पूर्ण करने की समय सीमा का उल्लेख नहीं किया गया है। अतः ऐसे प्रकरणों पर वर्तमान में नोएडा प्राधिकरण द्वारा अन्य समान श्रेणियों की योजनाओं पर आबंटन / पट्टा प्रलेख / कब्जा प्रमाण पत्र की तिथी से निर्धारित समय सीमा के अनुरूप ही भवन मानचित्र की स्वीकृति कार्यवाही की जायेगी । ऐसे प्रकरणों, जिनमें भवन निर्माण की समय सीमा समाप्त हो चुकी है, उनमें यमुना एक्सप्रेसवे औधोगिक विकास प्राधिकरण के माध्यम से कार्यदायी संस्था को भवन निर्माण के लिए वैध समयवृद्धि पत्र निर्गत किये जाने के उपरांत भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु कार्यवाही की जायेगी ।

उपरोक्त अनुमोदित प्रस्ताव के अनुपालन में योजना में नियोजित सभी श्रेणियों के भूखण्डों के भवन मानचित्रों की स्वीकृति उप पट्टा धारक के पक्ष में की जायेगी । मैसर्स जे0पी0 इन्फ्राटेक लि0 के द्वारा सभी श्रेणियों के प्रस्तावित भू-उपयोग से सम्बन्धित भवन मानचित्र स्वीकृतियाँ तथा अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने की कार्यवाही श्री ए0के0 मिश्र, नगर नियोजक के माध्यम से निस्तारित की जायेगी ।

अतः योजना के स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र में अनुमन्य कुल एफ0ए0आर0 के सापेक्ष में नियोजित सभी श्रेणियों के भूखण्डों के भवन मानचित्रों की स्वीकृति की कार्यवाही सुनिश्चित करें ।

17/01/14

(विजय कुमार यादव)
अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नौएडा

प्रतिलिपिः-

1. निजी सचिव को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के सादर सूचनार्थ ।
2. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय (यमुना एक्सप्रेसवे औद्यो0 विकास प्राधिकरण) के सादर सूचनार्थ ।
3. विशेष कार्याधिकारी(एम) को सादर सूचनार्थ ।
4. श्री वी0ए0 देवपुजारी, मुख्य वास्तुविद नियोजक को आवश्यक कार्यवाही हेतु ।
5. श्री ए0के0 मिश्र, नगर नियोजक को आवश्यक कार्यवाही हेतु ।

17/01/14

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नौएडा