

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

वास्तुकला एवं नियोजन विभाग

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/ IV - 1425/...781

दिनांक: 21/04/2015

मैसर्स ऐलिसा इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 (उप पट्टा धारक)
119, बी - 7, एल0जी0एफ0, वर्ल्ड ट्रेड सेन्टर,
बाबर रोड, कनाट पेलेस,
नई दिल्ली - 110001

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 07.04.2015 संदर्भ में कार्यदायी संस्था मै0 जे0पी0 इन्फ्राटेक लि0 (पुराना नाम जय प्रकाश इंडस्ट्रीज) एवं यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (पुराना नाम ताज एक्सप्रेस वे) के मध्य निष्पादित कन्सेशन एग्रीमेंट के प्रावधानों के तहत कार्यदायी संस्था को **सेक्टर - 128, 129, 131, 133 व 134, नोएडा** में हस्तान्तरित भूमि पर नियोजित वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या सी - 3, सेक्टर - 129 के भवन मानचित्र की स्वीकृति निम्नलिखित शर्तों के साथ प्रदान की जाती है :-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम **पाँच वर्ष** (निर्माण अवधि होने की दशा में) तक वैध है।
2. मानचित्रों की स्वीकृति से इस भूखण्ड से सम्बन्धित किसी भी शासकीय निकाय जैसे (नगर पालिका, नोएडा प्राधिकरण) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से भी प्रभावित (एफेक्टेड) नहीं माना जाएगा।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है केवल उसी प्रयोग में लाया जाएगा।
4. यदि भविष्य में विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय माँगा जाएगा 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. उप पट्टा धारक द्वारा बिजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
7. उप पट्टा धारक 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, नोएडा भवन नियमावली के नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा। उप पट्टा धारक द्वारा तहखाने का निर्माण कार्य पूरा करने के उपरान्त तहखाने का नगर नियोजन एवं वास्तुकला विभाग, नोएडा द्वारा निरीक्षण कराने के बाद ही भूतल का कार्य शुरू करेगा। अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
9. उप पट्टा धारक द्वारा मेजेनाइन तल/अन्य तल का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
10. साईड अथवा बैंक लेन में किसी भी प्रकार से रेम्प /सीढियों का निर्माण नहीं किया जायेगा।
11. उप पट्टा धारक द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था जे0पी0 इन्फ्राटेक लि0 द्वारा स्थापित ड्रेनेज एवं मेन सीवर में करेगा तथा पीने योग्य पानी के लिए जल कनेक्शन मै0 जे0पी0 इन्फ्राटेक लि0 से नियमानुसार प्राप्त करेगा।
12. उप पट्टा धारक सन्दर्भित योजना में दिनांक 20.02.2015 को कार्यदायी संस्था को स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र के स्वीकृत पत्र, कन्सेशन एग्रीमेंट एवं उप पट्टा प्रलेख में उल्लेखित सभी शर्तों का पालन करने के लिए बाध्य होंगे।

13. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पाँच वर्ष की अवधि तक वैध रहेगा बशर्ते उप पट्टा धारक के पट्टे के अधिकार उपलब्ध हों अथवा उसको पुनर्जीवित करा लिया हो। पट्टे का अधिकार उपलब्ध/पुनर्जीवित न होने की दशा में मानचित्र की वैधता, पट्टे की वैधता तिथि तक समझा जायेगा।
14. उप पट्टा धारक द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय मै0 जे0पी0 इन्फ्राटेक लि0 से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण से सत्यापन करा कर प्रस्तुत करना होगा।
15. सन्दर्भित भवन के निर्माण हेतु भूजल की अनाधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिंग/भू-जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भूमि-जल बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भू-जल विभाग के प्राविधानों के अन्तर्गत करना होगा।
16. सन्दर्भित भवन के निर्माण के लिए किसी भी दशा में भू-जल दोहन नहीं करेंगे तथा इसके लिए नोएडा प्राधिकरण/अन्य संस्था के एस0टी0पी0 के परिष्कृत जल का उपयोग करेंगे।
17. यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण का सम्पत्ति विभाग सभी उप पट्टा प्रलेख (Sub-Lease deed) का रिकार्ड सम्बन्धित लैण्ड पार्सलवाइज रखना सुनिश्चित करेगा तथा उप पट्टा धारक (Sub-Lease Lessee) द्वारा समय-समय पर प्रस्तुत Mortgage Permission, Transfer Permission तथा Time Extension के लिए आवेदन पर उपरोक्त कन्सेशन अनुबन्ध के नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
18. कन्सेशन एग्रीमेंट, उप पट्टा प्रलेख, महायोजना, भवन विनियमावली आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तों, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेगे।
19. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धनश् भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैलिलिटी, 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. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना 2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नोएडा भवन विनियमावली - 2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमन्य क्रियाये एवं उपयोग तथा उसके स्पोर्टिंग यूज में अनुमन्य क्रियाये एवं उपयोग के अतिरिक्त अन्य किसी भी प्रकार के उपयोग की अनुमति किसी भी दशा में नहीं होगी। यह प्रतिबन्ध मूल पट्टाधारक, उप पट्टाधारक, किरायेदार/उपयोगकर्ता आदि सभी पर लागू होगा।
21. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्तों के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी।
22. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं उप पट्टा प्रलेख की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आबंटी को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
23. 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 अधिभोग में लाया जायेगा।
24. 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 उत्खन्न, वृक्षारोपण/लैन्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉल्लिड वेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/मानकों/नियमों/शर्तों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।
25. 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, अनुरक्षण आवेदक संस्था को स्वम करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।

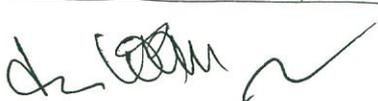
26. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/सामुदायिक एवं जन सुविधाओ/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज, सब लेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आबंटन नियमावली, पट्टा प्रलेख, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नितियों, भवन विनियमावली - 2010, नोएडा महायोजन - 2031 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण के यथावश्यक पुर्वानुमति प्राप्त किये आवेदक द्वारा नहीं किया जाएगा।
27. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारिरिक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएं एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
28. 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।
29. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आबंटी को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
30. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
31. प्रस्तावित मानचित्रों में दर्शायी गयी मापें/क्षेत्रफल तालिका में कोई भी बदलाव से पड़ने वाले प्रभाव के लिए उप पट्टा धारक पूर्णतया स्वयं जिम्मेदार होगा।
32. 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।

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ संलग्न है। भवन का निर्माण 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 नौएडा प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना भवन को प्रयोग में न लायें।

• भूखण्ड का क्षेत्रफल	=	18,898.00 वर्ग मीटर
• अनुमन्य एफ0ए0आर0 (स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र के अनुसार @ 4.0)	=	75,592.00 वर्ग मीटर
• अनुमन्य भू - आच्छादन @ 40%	=	7482.714 वर्ग मीटर
• प्रस्तावित ऊँचाई	=	169.25 मीटर

वाणिज्यिक भूखण्ड सं0 सी 3 - ए, सैक्टर - 129 के लिए विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	अनुमन्य एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0)	प्रस्तावित एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0)	प्रस्तावित नॉन एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0)
भूतल	7482.714	7258.72	---
प्रथम तल		6993.77	---
द्वितीय तल		7004.58	---
तृतीय तल		6538.81	---
चतुर्थ तल (पार्किंग)		---	5720.31
पंचम तल (पार्किंग)		---	5720.31
छटवां तल (पार्किंग)		---	5720.31
सातवां तल (पार्किंग)		---	5744.89
आठवां तल (पार्किंग)		---	5744.89
नौवा तल (पार्किंग)		---	5917.77

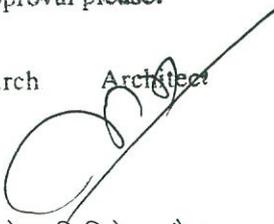
 18

दसवां तल		3309.48	---
ग्यारहवां तल		2841.79	---
बारवां तल		2843.71	---
तैरहवां तल		2843.71	---
चौदहवां तल		2741.51	---
पन्द्रहवां तल एवं सेवा तल		1366.98	1517.25
सोलहवां तल		1365.06	---
सत्रहवां तल		1388.63	---
अटठारवां तल		1334.86	---
उन्नीसवां तल		1388.63	---
बीसवां तल		1388.63	---
इक्कीसवां तल		1334.86	---
बाइसवां तल		1388.63	---
तैइसवां तल		1388.63	---
चौबीसवां तल		1388.63	---
पच्चीसवां तल		1334.86	---
छब्बीसवां तल		1388.63	---
सत्ताइसवां तल		1388.63	---
अट्ठाइसवां तल		1334.86	---
उन्नतीसवां तल		1388.63	---
तीसवां तल		1284.87	---
इक्कीसवां तल		1334.86	---
बत्तीसवां तल		1388.63	---
तैतीसवां तल		1388.63	---
चौतीसवां तल (सेवा तल)		---	1579.00
पैतीसवां तल		1416.23	---
छत्तीसवां तल		1470.40	---
सैतीसवां तल		1470.40	---
अड़तीसवां तल		1416.63	---
उन्तालीसवां तल		1470.40	---
कुल एफ.ए.आर.	75,592.00	75,586.295 (A)	37,664.73 (B)
तहखाना – प्रथम			15696.19
तहखाना –द्वितीय			15696.19
कुल योग			31,392.38 (C)
सेवा क्षेत्रफल			8,568.106 (D)
कुल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर., नॉन एफ.ए.आर., तहखाना एवं सेवा क्षेत्रफल सहित) (A+B+C+D)		$= 75,586.295 + 37,664.73 + 31,392.38 + 8,568.106$ $= 1,53,211.511 \text{ वर्ग मीटर}$	




प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल = 7,482.714 वर्ग मी0 (39.60%)
प्रस्तावित एफ0ए0आर0 = 75,586.295 वर्ग मी0 (3.999)

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

  
Asstt. Arch Asstt. Arch Architect

नाम.....
पद.....
वीएडके० सक्सेना
मुख्य वास्तुविद नियोजक
नौएडा

प्रतिलिपि:

1. कार्यदायी संस्था मैसर्स जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड, सैक्टर - 128, नौएडा को सूचनार्थ ।
2. मैसर्स जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड की नियोजन विभाग की मास्टर फाइल में रिकार्ड update करने हेतु ।

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100