

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/वरि0न0नि0 /III - 223 /...4.58

दिनांक: 11-10-11

सेवा में,

मैसर्स जे0पी0 इन्फ्राटेक लिमिटेड

सेक्टर - 128

नोएडा (उत्तर प्रदेश)

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 05.09.2011 के संदर्भ में आपके द्वारा यमुना एक्सप्रेसवे (पुराना नाम ताज एक्सप्रेसवे) के अन्तर्गत निष्पादित कन्सेशन एग्रीमेंट के प्राविधानों के तहत **सेक्टर- 128, 129, 131, 133 एवं 134 पाकेट सं0 बी - 1, 2 एवं 3 नोएडा** में हस्तान्तरित भूमि पर टाऊनशिप विकसित करने के लिए निर्धारित आवासीय उपयोग हेतु भूमि पर प्रस्तावित ग्रुप हाऊसिंग के भवन निर्माण की स्वीकृति निम्नलिखित शर्तों के साथ 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, 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 मांगा 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. विजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा।
7. कार्यदायी संस्था 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। कार्यदायी संस्था 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. कार्यदायी संस्था 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. कार्यदायी संस्था द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था नोएडा प्राधिकरण के प्ररियोजना अभियन्ता के साथ समन्वय करने एवं निरीक्षण के उपरान्त ही संस्था उसे ढकेगी।
12. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम **5 वर्ष** की अवधि तक वैध रहेगा बशर्ते संस्था को पट्टे के अधिकार उपलब्ध हों अथवा उसको पुर्नजीवित करा लिया हो। पट्टे के अधिकार उपलब्ध/पुनर्जीवित न होने की दशा में मानचित्र की वैधता, पट्टे की वैधता तिथि तक समझा जायेगा।
13. कार्यदायी संस्था को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
14. कार्यदायी संस्था 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. कार्यदायी संस्था द्वारा प्रश्नगत योजना की सैद्धान्तिक स्वीकृति पत्र दिनांक 23.03.11 में उल्लेखित शर्तों का अनुपालन करना होगा।
16. उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

छटवां तल		12283.368	13265.448
सातवां तल		12395.311	13357.045
आठवां तल		12396.738	13318.405
नौवां तल		12392.271	13232.235
दसवां तल		12396.738	13232.235
ग्यारहवां तल		14167.691	14901.345
बारवां तल		14173.185	14705.415
तेरहवां तल		13560.525	14414.617
चौदहवां तल		12297.288	13082.377
पन्द्रहवां तल		12395.311	13149.285
सोलहवां तल		9457.958	10018.899
सत्रहवां तल		9454.491	10011.853
अठ्ठारहवां तल		9457.958	10011.853
उन्नीसवां तल		10741.653	11238.910
बीसवां तल		10605.247	11102.410
इक्कीसवां तल		10316.467	10899.182
बाईसवां तल	शेष एफ0ए0आर0	9394.113	9976.622
तेईसवां तल		9456.531	6572.890
चौबीसवां तल		9457.499	6906.024
पच्चीसवां तल		6086.025	6878.200
छब्बीसवां तल		6150.192	3067.606
सत्ताईसवां तल		2896.898	3067.606
अट्ठाईसवां तल		2912.135	3067.606
उन्तीसवां तल		2910.188	3067.606
तीसवां तल		2912.135	3058.062
इकत्तीसवां तल		...	3027.570
बत्तीसवां तल		...	2243.325
तैसीसवां तल		...	1601.693
चौतीसवां तल		...	533.361
पोर्च		...	4635.550
कुल एफ.ए.आर.	48,82,694.146	3,23,628.295	3,43,612.373
तहखाना	भूखण्ड के चारो ओर की साइड से न्यूनतम 6.0 मी० (पार्किंग/सर्विसेज हेतु)	80736.327	75,140.127
तहखाना : प्रथम		80736.327	75,794.809
तहखाना द्वितीय		161472.654	1,50934.94
कुल क्षेत्रफल			
सेवा क्षेत्रफल			24,984.363
कुल क्षेत्रफल (तहखाना एवं सेवा सहित)			= 5,19,531.676 वर्ग मीटर

42

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ सलग्न है भवन कार्य मानचित्र की वैधता तिथि के अन्दर पूरा होने के उपरान्त अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र देना हो तथा बिना आज्ञा व अधिभोग प्रमाण प्राप्त किये भवन को प्रयोग में नहीं ले सकते हैं ।

कन्सेशन एग्रीमेन्ट के तहत टाउनशिप विकसित करने हेतु सैक्टर-128, 129, 131, 133 एवं 134 में हस्तान्तरित भूमि का विवरण निम्नवत है:-

Sl. No.	LAND USE DESTRIUTION	AREA (ACRES)	%age
1.	RESIDENTIAL	603.27	58.60
2.	COMMERCIAL	21.53	2.09
3.	INSTITUTIONAL & COMMUNITY FACILITIES	105.56	10.25
	• COMMUNITY FACILITIES	20.81	2.02
	• HEALTH	26.34	2.56
	• INSTITUTIONAL	58.41	5.67
4.	RECREATIONAL	154.43	15.00
5.	ROADS AND TRANSPORTATION	144.75	14.06
TOTAL LAND UNDER MASTER PLAN RESIDENTIAL ZONE		1029.55	100.00
TOTAL LAND UNDER MASTER PLAN COMMERCIAL IN SECTOR-129		43.29	
TOTAL LAND AREA		1072.84	

- कार्यदायी संस्था को कन्सेशन एग्रीमेन्ट के तहत प्राधिकरण की 161वीं बैठक में 65.08 एकड़ भूमि सैक्टर-151 में हस्तान्तरित किये जाने का निर्णय लिया गया ।
- कार्यदायी संस्था को सम्पूर्ण योजना में कुल हस्तान्तरित भूमि $1072.84 + 65.08 = 1137.92$ एकड़.
(46,05,100.00 वर्ग मी०)
- कन्सेशनर एग्रीमेन्ट के तहत कुल हस्तान्तरित भूमि (1137.92 एकड़ = 46,05,100 वर्ग मी०) पर अधिकतम अनुमन्य एफ०ए०आर० @ 1.5 = 69,07,650.00 वर्ग मी०
- योजना (सैक्टर- 128, 129, 131, 133 एवं 134) में आवासीय उपयोग हेतु कुल निर्धारित भूमि का क्षेत्रफल = 24,41,347.073 वर्ग मी० (603.27 एकड़.)
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @ 40% = 9,76,538.82 वर्ग मी०
(वर्तमान में प्रचलित भवन विनियमावली के अनुसार)
- अनुमन्य एफ०ए०आर० (आवासीय उपयोग हेतु निर्धारित भूमि 603.27 एकड़.) के सापेक्ष में अधिकतम अनुमन्य एफ०ए०आर० @ 2.0 (प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 11.08.08 में लिए गये निर्णय के अनुरूप)
= 48,82,694.146 वर्ग मी०

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

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	स्वीकृत क्षेत्रफल पाकेट सं० बी-1, बी-2 व बी-3 (वर्ग मी०)	पुनरीक्षित क्षेत्रफल पाकेट सं० बी-1, बी-2 व बी- 3 (वर्गमी०)
भूतल	15,763.50	13792.512	14431.525
प्रथम तल		14856.348	13718.410
द्वितीय तल		12396.738	13713.159
तृतीय तल		14167.691	15105.865
चतुर्थ तल		14110.965	14908.490
पंचम तल		13636.125	14597.688

प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत योजना में भूविन्यास एवं भूउपयोग की स्वीकृति दिनांक 23.03.2011 प्रदान की गयी ।

कन्वेसन एग्रीमेंट के प्रावधानों के अन्तर्गत योजना के लिए अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 1.5
= 46,05,100.00 X 1.5 = 69,07,650.00 वर्ग मीटर

प्रश्नगत योजना में कार्यदायी संस्था के आवेदन के आधार पर प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर ग्रुप हाउसिंग एवं संस्थागत भवनों के मानचित्र स्वीकृत किये गये हैं, जिनका स्वीकृत एफ0ए0आर0 एवं शेष एफ0ए0आर0 का विवरण निम्नवत् है :-

एफ0ए0आर0 विवरण-

Sl. No.	Description	Land Use	Date of Approval	Approved FAR (Sqm.) by NOIDA till date	Comm. Approved FAR area (Sqm.)	Revised FAR	Cum m. Revised FAR	Balance FAR (Sqm.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Primary School	I-3/1	Institutional	24.11.08	10026.23	10026.23		68,97,623.77
2.	Secondary School	I-2/1	Institutional	24.11.08	14006.13	24032.36		68,83,617.64
3.	Group Housing B1/B2/B3	B1/B2/B3	Residential	24.03.09	323628.295	347660.655		65,59,989.345
4.	Group Housing B4	B4	Residential	29.10.09	253144.64	600805.295		63,06,844.705
5.	Revise Group Housing	B1, B2, B3	Residential		323628.295	343612.373 (19984.075)		62,86,860.627
					600805.295			

पुनरीक्षित भू-आच्छादन क्षेत्रफल = 25,625.00 वर्ग मी0 (1.05%)
पुनरीक्षित (एफ0ए0आर0) = 3,43,612.373 वर्ग मी0
पुनरीक्षित ड्वेलिंग यूनिट्स = 1494 यूनिट्स

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

Pl. Asstt.

Asstt. Arch.

Architect

प्रतिलिपि:

नाम.....
पद.....

नौएडा
प्रजपाल
वरिष्ठ नगर नियोजक

1. मुख्य परियोजना अभियन्ता, नौएडा को सादर सूचनार्थ ।
2. प्रशासनिक अधिकारी, नौएडा को सादर सूचनार्थ ।
3. मैसर्स जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड की नियोजन विभाग की मास्टर फाइल में रिकार्ड update करने हेतु।