पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

वास्तुकला एवं नियोजन विभाग
मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/ **III - 262**/.......524
दिनांकः 26-03-2012

सेवा में,

मैसर्स जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड
सैक्टर : 128
नौएडा

आपके प्रार्थना पत्र **दिनांक 12.05.2010** का संदर्भ में आपके द्वारा यमुना एक्सप्रेसवे (पुराना नाम ताज एक्सप्रेसवे) के अन्तर्गत निष्पादित कन्सेशन एग्रीमेंट के प्राविधानों के तहत **पाकेट सं0 बी - 12,13, 14, 15, 16, 17 व 18 (Kensington Boulevard & Kensington Park) सैक्टर - 131 व 133, नौएडा** में हस्तान्तरित भूमि पर टाऊनशिप विकसित करने के लिए निर्धारित आवासीय उपयोग हेतु भूमि पर प्रस्तावित ग्रुप हाऊसिंग के भवन निर्माण की स्वीकृति निम्नलिखित शर्तो के साथ प्रदान की जाती हैः-

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 मॉगा जायेगा तो वह किसी बिना आपत्ति के देय होगा ।
5. दरवाजे व खिडकियॉ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सडक की ओर बढाव(प्रोजक्टेड) न हों ।
6. विजली की लाईन से पॉच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा ।
7. कार्यदायी संस्था द्वारा भवन सामग्री भूखण्ड के सामने रखने से सडक पर यातायात अवरूद्ध नहीं होना चाहिए ।
8. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जॉच 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. सडक पर अथवा बैक लेन में कोई रेम्प अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेगे। वह कार्य अपनी ही भूमि पर करें ।
11. कार्यदायी संस्था द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था नौएडा 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 शर्तो 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 ।

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

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 DESTRIBUTION	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 TRANSPORATION	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	

कन्सेशन एग्रीमेन्ट के तहत टाउनशिप विकसित करने हेतु सैक्टर–151 में हस्तान्तरित भूमि का विवरण निम्नवत है:–

Sl. No.	LAND USE DESTRIBUTION	AREA (ACRES)	%age
1.	Roads and Transportation	7.809	12.00
2.	Recreational Green	9.762	15.00
3.	Commercial	2.603	4.00
4.	Institutional/Facilities	8.421	12.94
5.	Residential	36.485	56.06
	Total	65.08 Acres or 26.35 Hectares	100%

कार्यदायी संस्था को सम्पूर्ण योजना में कुल हस्तान्तरित भूमि 1072.84 + 65.08 = 1137.92 एकड. (46,05,100.00 वर्ग मी0)

- कन्शेसनर एग्रीमेन्ट के तहत कुल हस्तान्तरित भूमि (1137.92 एकड = **46,05,100वर्ग मी0**) पर अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 1.5 = 69,07,650.00 वर्ग मी0
- योजना (सैक्टर–128, 129, 131, 133 एवं 134) आवासीय उपयोग हेतु कुल निर्धारित भूमि का क्षेत्रफल = 24,41,347.073 वर्गमी0 (603.27एकड.)
- अनुमन्य भू–आच्छादित क्षेत्रफल @ 40% (वर्तमान में प्रचलित भवन विनियमावली के अनुसार) = 9,76,538.820 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ.ए.आर. (आवासीय उपयोग हेतु निर्धारित भूमि 603.27 एकड.) के सापेक्ष में अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर.@ 2.0 (प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 11.08.08 में लिए गये के अनुरुप) = 48,82,694.146 वर्ग मी0

• पाकेट सं0 बी - 12,13, 14, 15, 16, 17 व 18 के लिए प्रस्तावित ऊँचाई = 95.20 मीटर

कार्यदायी संस्था द्वारा पाकेट सं0 बी - 12,13, 14, 15, 16, 17 व 18 के लिए विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	प्रस्तावित क्षेत्रफल पाकेट सं0 बी - 12,13, 14, 15, 16, 17 व 18 (वर्ग मी0)
भूतल	29047.49
प्रथम तल	26963.40
द्वितीय तल	23857.89
तृतीय तल	23193.26
चर्तुथ तल	23204.71
पंचम तल	23193.26
छटवां तल	23204.71
सातवां तल	23193.26
आठवां तल	23204.71
नौवा तल	23193.26
दसवां तल	23204.71
ग्यारहवां तल	23193.26
बारवां तल	23204.71
तेरहवां तल	23193.26
चौदहवांतल	23204.71
पन्द्रहवां तल	23193.26
सोलवां तल	23204.71
सत्रहवां तल	23193.26
अट्ठारवां तल	23462.53
उन्नीसवां तल	12414.34
बीसवां तल	5175.86
इक्कीसवां तल	5089.40
बाइसवां तल	4438.18
तैइसवां तल	4351.72
चौबीसवां तल	3700.50
पच्चीसवां तल	3614.04
छब्बीसवां तल	2962.82
सत्ताइसवां तल	2876.36
अट्ठाइसवां तल	2084.96
उन्नतीसवां तल	1999.20
कुल एफ.ए.आर.	**500017.74**

तहखाना	
तहखाना : प्रथम	115762.49
तहखाना : द्वितीय	114711.07
कुल क्षेत्रफल	**230473.56**
सेवा क्षेत्रफल	48998.10
कुल क्षेत्रफल (तहखाना एवं सेवा सहित)	**779489.40**

एफ०ए०आर० विवरण–

Sl. No.	Description		Land Use	Date of Approval	Approved FAR (Sqm.) by NOIDA till date	Comm. Approved FAR area (Sqm.)	Revised FAR	Balance FAR (Sqm.)
1	2		3	4	5	6	7	9
1.	Primary School	I-3/1	Institutional	24.11.08	10026.23	10026.230	....	68,97,623.77
2.	Secondary School	I-2/1	Institutional	24.11.08	14006.13	24032.360	....	68,83,617.64
3.	Group Housing (Kalypso & Imperial Tower)	B1,B2 &B3	Residential	24.03.09	323628.295	347660.655	....	65,59,989.345
4.	Group Housing (PH-1,PH-2,PH-3,PH-4,PT-1,PT-2,TH-1 & TH-2)	B4	Residential	29.10.09	253144.64	600805.295	....	63,06,844.705
5.	Group Housing (Revise Kalypso & Imperial Tower)	B1, B2 & B3	Residential	11.10.11	(323628.295)	620789.370	343612.373 (19984.075)	62,86,860.627
6.	Group Housing (Aman)	Sector – 151	Residential	20.10.11	324587.222	945376.592		59,62,273.405
7.	Group Housing (Kosmos)	B-35, 36,37, 38,41 B & 43	Residential	01.11.11	7,53,831.85	16,99,208.44		52,08,441.555
8.	Primary School (Revise)	I-3/1	Institutional	18.11.11	(10026.23)	1702188.71	13006.50 (2980.27)	5205461.285
9.	Secondary School (Revise)	I-2/1	Institutional	18.11.11	(14006.13)	1707310.55	19127.97 (5121.84)	5200339.445
10.	Group Hosing (Klassic)	B-39 and B-40	Residential	25.11.11	110584.39	1817894.94		5089755.055
11.	Group Housing (Klassic IB & ONGC)	B-45	Residential	19-01-12	88255.377	1906150.317		5001499.678
12.	Group Housing (Knigh Court)	B-5	Residential	19-01-12	70085.67	1976235.987		4931414.008
13.	Group Hosing (Klassic)	B-41A & B-42	Residential	02.03.12	153121.25	2129357.242		4778292.758
14.	Group Hosing Kensington Boulevard & Park	B-12,13, 14,15, 16,17 & 18	Residential	---	500017.74	2629374.982		4278275.018
नोट–प्रश्नगत योजना (बी - 12,13, 14, 15, 16, 17 व 18) तक कुल प्रस्तावित एफ.ए.आर.					2629374.982			

प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल	=	34416.43 वर्ग मी0
प्रस्तावित एफ0ए0आर0	=	500017.74 वर्ग मी0

नाम.........................

पद.........................

नौएडा

राजपाल कौशिक

मुख्य वास्तुविद् नियोजक

नौएडा

प्रतिलिपिः-

1. मुख्य परियोजना अभियन्ता, नौएडा को सादर सूचनार्थ ।
2. विशेष कार्याधिकारी (भूलेख), नौएडा को सादर सूचनार्थ ।
3. मैसर्स जे0पी0 इन्फ्राटेक लिमिटेड की नियोजन विभाग की मास्टर फाइल में रिकार्ड update करने हेतु ।

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

Pl. Asstt. Asstt. Arch. Architect.