

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

वास्तुकला एवं नियोजन विभाग

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2018/ IV -1530/1099

दिनांक: 7/2/19.

सेवा में,

मैसर्स जे0पी0 इन्फ्राटेक लिमिटेड,

सेक्टर - 128, नोएडा

सेक्टर - 128, 129, 131, 133 व 134, नोएडा में टॉउनशिप विकसित करने के लिए हस्तान्तरित भूमि के अन्तर्गत वाणिज्यिक श्रेणी में नियोजित सुगम विपणन केन्द्र (Local Conviniient Shopping) वाणिज्यिक पॉकेट सं0 सी-2एन-5, सेक्टर - 128, नोएडा के भवन निर्माण की स्वीकृति आपके पत्र दिनांक 07.12.2018 के संदर्भ में 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 / भूमि से सम्बन्धित किसी भी शासकीय निकाय जैसे (नगर पत्रिका, नोएडा प्राधिकरण) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से भी प्रभावित (एफेक्टेट) 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 खिड़कियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सड़क की ओर बढाव (प्रोजेक्टेट) न हों।
6. कार्यदायी संस्था द्वारा बिजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य नहीं 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 स्पेसिफिकेशन, नोएडा भवन नियमावली के नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा। कार्यदायी संस्था 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. कार्यदायी संस्था द्वारा मेजेनाइन तल/अन्य तल का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।
10. साईड अथवा बैक लेन में किसी भी प्रकार से रेम्प /सीडियों का निर्माण नहीं किया जायेगा।
11. कार्यदायी संस्था द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था स्थापित ड्रेनेज एवं मेन सीवर में करेगा।
12. कार्यदायी संस्था सन्दर्भित योजना में दिनांक 20.02.2015 को स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र के स्वीकृत पत्र, कन्सेशन एग्रीमेंट एवं 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 कार्यदायी संस्था 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. कार्यदायी संस्था द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर नोएडा प्राधिकरण में 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 कार्यदायी संस्था (Sub-Lease Lessee), द्वारा समय-समय पर प्रस्तुत Mortgage Permission, Transfer Permission तथा Time Extension के लिए आवेदन पर कन्सेशन एग्रीमेंट के नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
18. कन्सेशन एग्रीमेंट, 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 प्रबन्धन भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैलिलटी, 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 अवरस्थापना 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 शर्त 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 पट्टा प्रलेख की शर्तों एवं नियमों के अनुसार कार्यदायी संस्था को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
23. सभी प्रकार के विकास कार्य अवरस्थापना सुविधायें तथा भवनों 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 अधीभोग 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 उत्खनन, वृक्षारोपण/लेन्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड वेस्ट 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 कार्यों, सामुदायिक एवं जन सुविधाएँ, आवस्थापना सुविधाएँ, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुसंधान 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 सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज, सब लेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आबंटन नियमावली, पट्टा प्रलेख, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नीतियों, भवन विनियमावली - 2010, नोएडा महायोजना - 2031 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण के यथावश्यक पुर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जायेगा।
27. परियोजना के सम्पूर्ण-परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारीरिक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएँ एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
28. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं बाह्य 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 कार्यदायी संस्था 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 कार्यदायी संस्था 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।
33. भवन के निर्माण के दौरान बाहर से आने वाली तथा स्थल पर रखी निर्माण सामग्री को ढक कर रखना होगा, जिससे आस - पास के रहने वाले व्यक्तियों के स्वास्थ्य पर विपरीत प्रभाव न पड़े तथा शहर में वायु प्रदूषण का रोक जा सके।

34. उ०प्र० रियल स्टेट रेग्युलेट्री एक्ट-2016, में उल्लिखित नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। कार्यदायी संस्था द्वारा उल्लिखित शर्त के अनुपालन नहीं किये जाने की दशा में यह भवन मानचित्र/पत्र स्वीकृति स्वतः निरस्त माना जायेगा।
35. माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा समय - समय पर निर्गत आदेशों का अनुपालन करना होगा।
36. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा।
37. पर्यावरण विभाग / माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण/माननीय न्यायालय/उच्च न्यायालय/सर्वोच्च न्यायालय तथा अन्य सम्बन्धित राज्य व केन्द्र सरकार के लागू होने वाले सभी अधिनियमों एवं उसके अन्तर्गत नियमों / विनियमों/निर्देशों/आदेशों आदि (अध्यावधिक यथा संशोधित एवं प्रभावी) का अनुपालन कार्यदायी संस्था/पट्टा धारक/उप पट्टा धारक पर बाध्यकारी होगा।
38. कार्यदायी संस्था को समयवृद्धि के सम्बन्ध में नौएडा विकास प्राधिकरण एवं यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा जो भी निर्णय लिया जायेगा मान्य होगा। इससे बार्यस बिल्डर एग्रीमेंट के अन्तर्गत उल्लेखित समयवृद्धि प्रभावित नहीं होगी।
39. कार्यदायी संस्था/फ्लैट स्वामियों/ विजिटर्स हेतु कार पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही करना सुनिश्चित करें। सड़क पर किसी भी प्रकार की पार्किंग न करें।
- 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।

योजना मे विभिन्न श्रेणियों/क्रियाओं के लिए स्वीकृत एफ०ए०आर० का विवरण :-

Sl. No.	Details	Land Area (Acres)	Land Area (Sqm)	Permissible FAR as per Bylaws, 2010	FAR AREA (Sqm)	Land Area (Acres)	Land Area (Sqm)	Permissible FAR @ 1.5 of total transferred land	FAR AREA (Sqm)
2	Commercial								
	a)Sector Commercial								
	i) Sector Shopping including Convenient & Local Shopping	25.04	101380	2.00	202760	25.04	101380	2.00	202760
	ii)petrol pump	1.18	4790	0.50	2395	1.18	4790	0.50	2395
	SubTotal	26.22	106170		205155	26.223	106170		205155
	b)Master Plan Commercial	43.29	175255	4	700752	43.29	175255	4.00	701020
	Total Commercial	69.51	281425		905907	69.513	281425		906175

नोट:- सुगम विपणन केन्द्र (Local Convinient Shopping) हेतु नियोजित पॉकेट्स में स्वीकृत एफ०ए०आर० एवं भू-आच्छादन के उपरान्त अवशेष भू-आच्छादन एवं एफ०ए०आर० का समायोजन किसी अन्य पॉकेट में नहीं किया जायेगा। प्रस्तुत प्रकरण में स्वीकृत भू - विन्यास मानचित्रों के अनुसार वाणिज्यक श्रेणी में नियोजित सुगम विपणन केन्द्र (Local Convinient Shopping) हेतु कार्यदायी संस्था द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड संख्या सी-2-एन-5, सैक्टर - 128, के भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन के आधार पर जमा कराये गये प्रपत्रों एवं मानचित्रों की समीक्षा की गयी। सन्दर्भित प्रकरण में विवरण निम्नानुसार है:-

- वाणिज्यक पॉकेट संख्या = सी-2-एन-5
- पॉकेट का क्षेत्रफल = 2312.00 वर्ग मी०
- अनुमन्य भू-आच्छादन = 929.20 वर्ग मी०
- अनुमन्य एफ०ए०आर० = 1250.00 वर्ग मी०
- भवन की श्रेणी = सुगम विपणन केन्द्र (Local Convinient Shopping)
- प्रस्तावित ऊँचाई = 9.07 मीटर

कार्यदायी संस्था द्वारा सुगम विपणन केन्द्र (Local Conviniient Shopping) वाणिज्यक पॉकेटसं० सी-2-एन-5, सैक्टर - 128 के लिए विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्न प्रकार है:-

तल	अनुमन्य एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	प्रस्तावित एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)
भूतल	929.00	895.77
प्रथम तल	शेष एफ०ए०आर०	53.31
कुल एफ.ए.आर.	1250.00	1249.08
तहखाना तल	889.77
सेवा क्षेत्रफल	70.96
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (एफ०ए०आर० व नॉन एफ०ए०आर० सहित)	2209.81

प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल

= 915.58 वर्ग मी०

प्रस्तावित एफ०ए०आर०

= 1249.08 वर्ग मी०

सैटबेक विवरण :-

सैटबेक	अनुमन्य सैटबेक	प्रस्तावित सैटबेक	
		भवन	तहखाना
अग्र	7.50	7.50	7.50
प्रष्ठ	6.00	6.00	6.00
बाई साइड	4.50	6.00	6.00
दाई साइड	4.50	9.49	9.49

Map for proposed Building :
Laws. Submitted for approval case.

[Signature]
Asstt. Arch. Architect

नाम.....
पद.....
नोएडा

प्रतिलिपि:-

1. महाप्रबन्धक (नियोजन), यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण को सूचनार्थ ।
2. मैसर्स जे०पी० इन्फ्राटेक लिमिटेड की नियोजन विभाग की मास्टर फाइल में रिकार्ड update करने हेतु ।