

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

वास्तुकला एवं नियोजन विभाग

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2016/ III - 253/.....919

दिनांक: 20/7/16

सेवा में,

मैसर्स जे0पी0 इन्फ्राटेक लिमिटेड,
सैक्टर - 128,
नोएडा

सैक्टर - 128, 129, 131, 133 व 134, नोएडा में टॉउनशिप विकसित करने के लिए हस्तान्तरित भूमि के अन्तर्गत नियोजित ग्रुप हाउसिंग पॉकेट सं0 बी - 26 (Pebble Court), सैक्टर - 128, नोएडा के भवन निर्माण की स्वीकृति आपके पत्र दिनांक 14-07-2015 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 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 सड़क की ओर बढाव (प्रोजेक्टेड) 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 अवरूद्ध 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 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 /सीढ़ियों 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 नौएडा 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 नौएडा 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 प्रबन्धनश् 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 अवस्थापना सुविधाओं के विकास में किया जायेगा।
20. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नौएडा महायोजना 2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नौएडा 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 नौएडा 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 समयवधि 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 पुर्नवितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खन्न, वृक्षारोपण/लैन्ड 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 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 नौएडा 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, नौएडा प्राधिकरण के नियमों व नीतियों, भवन विनियमावली - 2010, नौएडा महायोजना -

2031 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण के यथावश्यक पूर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जाएगा।

27. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारिरीक 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 बाह्य विकास कार्य, आवस्थापना सुविधाएँ, जन सेवाएँ एवं सामुदायिक सुविधाएँ 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. माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा समय - समय पर निर्गत आदेशों का अनुपालन करना होगा ।
34. 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 ।
35. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन 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।

कार्यदायी संस्था को वर्तमान तक हस्तांतरित भूमि का विवरण निम्नवत है :-

क्र० सं०	विवरण	सैक्टर सं०	क्षेत्रफल	टिप्पणी
1.	जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड को नौएडा में हस्तान्तरित की जाने वाली भूमि	128, 129, 131, 133, 134 एवं 151	1235 एकड़
2.	सैक्टर-151 के अतिरिक्त हस्तान्तरित की जाने वाली भूमि	128, 129, 131, 133 एवं 134	1145.84 एकड़	
3.	सैक्टर-151 में हस्तान्तरित की जाने वाली भूमि	151	89.16 एकड़	
4.	सैक्टर-151 में हस्तान्तरित भूमि	151	86.7882 एकड़	
5.	सैक्टर - 151 हेतु हस्तान्तरण की प्रक्रिया में भूमि	151	2.3718 एकड़	
6.	वर्तमान तक सैक्टर 128, 129, 131, 133, 134 एवं 151 में हस्तान्तरित कुल भूमि		1145.60 + 86.7882 = 1232.3882 एकड़	
7.	सैक्टर 128, 129, 131, 133, 134 एवं 151 हेतु कुल शेष		0.24 + 2.3718 = 2.6118 एकड़	

8	128, 129, 131, 133, 134 एवं 151 हेतु कुल भूमि		1235 एकड़	
9	सेक्टर-128, 129, 131, 133 एवं 134 हस्तान्तरित भूमि	128, 129, 131, 133 एवं 134	1145.60 एकड़	
10	जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड द्वारा अन्य को हस्तान्तरित भूमि	128	(-) 73.00 एकड़	कार्यदायी संस्था द्वारा मैसर्स कदम डवलपर्स को 73.0 एकड़, तथा 10.0 एकड़ में 0 होटल एकोर्ड को उप-पट्टा प्रलेख द्वारा निष्पादित की गयी ।
		128	(-) 10.00 एकड़	
11.	सेक्टर - 128, 129, 131, 133 एवं 134 हेतु हस्तान्तरण की प्रक्रिया में भूमि	128	0.24 एकड़	प्राधिकरण द्वारा सन्दर्भित 0.24 एकड़ भूमि हस्तान्तरण की प्रक्रिया में है ।
	128, 129, 131, 133 एवं 134 में भू-विन्यास स्वीकृति हेतु कुल भूमि	128, 129, 131, 133 एवं 134	1145.60 - (73+10) + 0.24 एकड़ = 1062.84 एकड़	

भू-उपयोग विभाजन का विवरण:-

कार्यदायी संस्था ने पुनरिक्षित भू-विन्यास मानचित्रों में प्रस्तावित भू-उपयोगों का नियोजन निम्नानुसार दर्शाया गया है :-

LAND USE DISTRIBUTION IN RESIDENTIAL SECTORS 128,129,131, 133,134 ON LAND AREA 1019.55 ACRES					
S. No.	LAND USE DISTRIBUTION	IN HACTARE	IN ACRES	PERCENTAGE	
1	LAND UNDER RESIDENTIAL LAND USE	247.6066	611.55	59.98	%
2	LAND UNDER COMMERCIAL LAND USE	10.6170	26.22	2.57	%
3	INSTITUTIONAL AND COMMUNITY FACILITIES	34.6126	85.49	8.39	%
A	LAND UNDER COMMUNITY FACILITIES LAND USE	6.6760	16.49	1.62	%
B	LAND UNDER INSTITUTIONAL LAND USE	20.2147	49.93	4.90	%
C	LAND UNDER HEALTH LAND USE	7.7219	19.07	1.87	%
4	LAND UNDER RECREATIONAL LAND USE	61.9160	152.93	15.00	%
5	LAND UNDER ROADS AND TRANSPORTATION	58.0364	143.35	14.06	%

27/08/2017

TOTALLAND UNDER MASTER PLAN RESIDENTIAL ZONE		412.7886	1019.55	100.00	%
6	TOTALLAND UNDER MASTER PLAN LEVEL SHOPPING/COMMERCIAL CENTRE IN SECTOR 129	17.5255	43.29		
TOTAL LAND AREA		430.3141	1062.84		

- पाकेट का क्षेत्रफल = 11,102.00 वर्ग मीटर
- प्रस्तावित ऊँचाई = 26.65 मीटर

ग्रुप हाऊसिंग पॉकेट सं० बी - 26, सैक्टर - 128 के लिए विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	प्रस्तावित क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	सेवा क्षेत्रफल (वर्ग मी०)
भूतल	---	3,455.02	214.33
प्रथम तल		3,200.84	106.23
द्वितीय तल		3,184.57	110.00
तृतीय तल		3,141.54	110.00
चतुर्थ तल		3,141.54	110.00
पंचम तल		3,141.54	110.00
छटवां तल		3,141.54	110.00
सातवां तल		3,184.45	110.00
टैरेस तल		56.34	306.69
मम्टी / मशीन रूम		00.00	183.40
कुल क्षेत्रफल		25,647.38 (A)	1,470.65 (B)
तहखाना - प्रथम		7,762.29	
कुल तहखाना (पार्किंग एवं सर्विसेज हेतु)		7,762.29 (C)	
कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (एफ.ए.आर., सेवा, तहखाना व नान एफ.ए.आर. सहित)(A+B+C)		= 25,647.38 + 1,470.65 + 7,762.29 = 34,880.32 वर्ग मी०	

संदर्भित योजना (सैक्टर-128, 129, 131, 133 एवं 134) में सम्पूर्ण एफ०ए०आर० का विवरण:-

SECTORS 128,129,131, 133 &134 LAND USE WISE SANCTIONED AREA DETAIL				
Sl. No.	Land Use	Pocket Name	Pocket Area in sqm.	Total Sanctioned F.A.R. (sqm)
1	Residential (Group Housing)	B1,B2,B3, B4, B5, B6, B7, B9A, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B27, B28, B29, B31, B32, B33, B34, B34A, B35, B36, B37, B38, B41B, B43, B39, B40, B41A, B42, B44, B45, B45, B46, B47, B48, B49, B57	1483063.72	4036011.77

(Handwritten signature)

		& B-9B		
2	Institutional (Institutional Facilities)	I-2/1, I-3/1, I-14, I-10	91401.00	92852.43
	Institutional (Health care Facilities)	H-1(J.P. Hospital)	72874.00	57863.22
3	Commercial	C2 - B2 (convenient Sector Shopping) and C-3/E-1, E-3/E-2	725.57	349.88
		Total	1648064.29	4187077.30

क्र० सं०	योजना का कुल क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	अनुमत्य एफ०ए०आर० @ 1.5 (वर्ग मी०)	आवासीय भूखण्डों में निर्धारित एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	सैक्टर - 129 में महायोजना स्तर के वाणिज्यिक उपयोग हेतु निर्धारित एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	योजना में कार्यदायी संस्था द्वारा विकसित की जाने वाली सभी श्रेणियों के सापेक्ष स्वीकृत हेतु शेष एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	योजना में कार्यदायी संस्था के पक्ष में सभी श्रेणियों के सापेक्ष में स्वीकृत एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	पॉकेट बी-26(पैबल कोर्ट) में प्रस्तावित एफ०ए०आर० क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	स्वीकृति हेतु शेष एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	3-(4+5) = (6)	(7)	(8)	6-7-8 = 9
1	43,03,141.00	64,54,711.50	573061.00	701020.00	51,80,630.00	41,87,077.30	25,647.38	9,67,905.32

प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल = 4,539.96 वर्ग मी०
 प्रस्तावित एफ०ए०आर० = 25,647.38 वर्ग मी०
 प्रस्तावित ड्यूलिग यूनिट = 64 यूनिट्स

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

Asstt. Arch. Architect
 प्रतिलिपि:

नाम.....
 पद.....

नोएडा
 (एस० सी० गौड)
 यु० वास्तु० नियो०
 नोएडा

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 ।