

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

वास्तुकला एवं नियोजन विभाग

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/वरि0न0नि0/ III - 254/472

दिनांक: 01-11-2011

सेवा में,

मैसर्स जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड**सैक्टर : 128****नोएडा**

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 30.09.10 संदर्भ में आपके द्वारा यमुना एक्सप्रेसवे (पुराना नाम ताज एक्सप्रेसवे) के अन्तर्गत निष्पादित कन्सेशन एग्रीमेंट के प्राविधानों के तहत **पाकेट सं0 बी - 35, 36, 37, 38, 41B एवं 43 सैक्टर- 129 व 134(कोसमोस) 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 माँगा जायेगा तो वह किसी बिना 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 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।

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ सलंगन 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 नहीं ले सकते हैं।

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

Sl. No.	LAND USE DESTRIUTION	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)

- कन्सेसनर एग्रीमेन्ट के तहत कुल हस्तान्तरित भूमि (1137.92 एकड = 46,05,100 वर्ग मी0)
पर अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 1.5 = 69,07,650.00 वर्ग मी0
- योजना (सैक्टर-128, 129, 131, 133 एवं 134) में आवासीय उपयोग हेतु कुल निर्धारित भूमि का क्षेत्रफल
= 24,41,347.073 वर्ग मी0 (603.27 एकड.)
- 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 = 48,82,694.146 वर्ग मी0
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 अनुरूप

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

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल एफ.ए.आर. (वर्ग मी0)	प्रस्तावित क्षेत्रफल पाकेट सं0 बी-35,36,37, 38, 41B व बी-43 (वर्ग मी0)
भूतल	9,76,538.82	45913.29
प्रथम तल		43021.78
द्वितीय तल		42801.73
तृतीय तल		42801.73
चर्तुथ तल		42801.73
पंचम तल		42801.73
छटवां तल		42801.73
सातवां तल		42801.73
आठवां तल		42801.73
नौवा तल		42801.73

दसवां तल		42801.73
ग्यारहवां तल		42801.73
बारवां तल		42801.73
तेरहवां तल		22781.57
चौदहवां तल		42801.73
पन्द्रहवां तल		42801.73
सोलहवां तल		42801.73
सत्रहवां तल		30355.56
अठ्ठारहवां तल		5683.97
उन्नीसवां तल		5683.97
बीसवां तल		1167.49
कुल एफ.ए.आर.	48,82,694.146	7,53,831.85
तहखाना	भूखण्ड के चारो ओर की साइड से न्यूनतम 6.0 मी० (पार्किंग/सेर्विसेज हेतु)	
तहखाना : प्रथम		1,86,740.81
तहखाना : द्वितीय		1,86,654.59
कुल क्षेत्रफल		3,73,395.40
सेवा क्षेत्रफल		73,069.88
कुल क्षेत्रफल (तहखाना एवं सेवा सहित)		12,00,297.45

सम्पूर्ण योजना के लिए निर्धारित एफ0ए0आर0 एवं शेष एफ0ए0आर0 का विवरण:-

प्रश्नगत योजना में कुल भूमि का क्षेत्रफल (सैक्टर -128, 129, 131, 133, 134 एवं 151) जिस पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.03.2011 को भूविन्यास एवं भूउपयोग की स्वीकृति प्रदान की है :-

= 1072.84 + 65.08 = 1137.92 एकड़ = 46,05,100.00 वर्ग मीटर

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

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	10026.230			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 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.	Group Housing (Revise)	B1, B2, B3	Residential	11.10.11	(323628.295)	620789.370	343612.373 (19984.075)		62,86,860.627
6.	Group Housing Aman	151	Residential		324587.222	945376.592			59,62,273.405
7.	Group Housing Kosmos	B-35, 36, 37, 38, 41 B & 43	Residential		7,53,831.85	16,99,208.44			52,08,441.555
					945376.592				

 

प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल	=	55,571.41 वर्ग मी०
प्रस्तावित एफ०ए०आर०	=	7,53,831.85 वर्ग मी०
प्रस्तावित ड्येलिंग यूनिट्स	=	7542 यूनिट्स

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

PL Assoc. (C) Assoc. Arch. Architeti

प्रतिलिपि:

नाम.....

पद.....

ਸ੍ਰੇਣੀ

01/11/21

राज्यपाल कार्यालय
मुख्य कार्यालय, नवलपरासी
नेपाल

- मुख्य परियोजना अभियन्ता, नौएडा को सादर-सूचनार्थ ।
- विशेष कार्याधिकारी (भूलेख), नौएडा को सादर सूचनार्थ ।
- मैसर्स जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड की नियोजन विभाग की मास्टर फाइल में रिकार्ड update करने हेतु ।