COMPLETION OBTAINED FOR C2A VIDE LETTER DATED 09.03.2018

पत्रावली संख्या - IV – 1455

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

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

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2016/ **IV –1455**/......920
दिनांकः 20/7/16

सेवा में,

मैसर्स जे0पी0 इन्फ्राटेक लिमिटेड,
सैक्टर - 128,
नौएडा

सैक्टर - 128, 129, 131, 133 व 134, नौएडा में टॉउनशिप विकसित करने के लिए हस्तान्तरित भूमि के अन्तर्गत नियोजित वाणिज्यिक भूखण्ड सं0 सी - 2ए, सैक्टर - 128, नौएडा के भवन निर्माण की स्वीकृति आपके पत्र दिनांक 22-07-2015 के संदर्भ में निम्नलिखित शर्तो के साथ प्रदान की जाती हैः-

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 (एफेक्टेड़) 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 सडक की ओर बढाव (प्रोजक्टेड) न हों।
6. कार्यदायी संस्था द्वारा बिजली की लाईन से पॉच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य नहीं 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 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 /सीढियों 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 दिनॉक 20.02.2015 को स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र के स्वीकृत पत्र, कन्सेशन एग्रीमेंट एवं पट्टा प्रलेख में उल्लेखित सभी शर्तो का पालन करने के लिए बाध्य होगें ।
13. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पॉच 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 नही किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिग/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 औधोगिक विकास प्राधिकरण का सम्पत्ति विभाग सभी उप पट्टा प्रलेख(Sub-Lease deed) का रिकार्ड सम्बन्धित लैण्ड पार्सलवाईज रखना सुनिष्चित 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, शर्तो, 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/शर्तो/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 नोएडा महायोजना 2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नोएडा भवन विनियमावली - 2010 (यथा संशोधित एंव 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 शर्ते 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 शर्तो 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 अवस्थापना सूविधायें तथा भवनो का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी0आई0एस0/आई0एस0 के लागू सुसंगत कोड एवं मानको के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरान्त आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्पलीशन सर्टिफीकेट 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 पुर्नवितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एंव पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लैन्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड वेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइस/मानकां/नियमों/शर्तो एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।
25. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यो, सामुदायिक एवं जन सुविधाऐं, आवस्थापना सुविधाऐं, 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 नोएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशो 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, 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 किऐ आवेदक द्वारा नहीं किया जाऐगा।

27. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारिरीक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाऐ एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।

28. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं वाह्य 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, चार्जेज, 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 पडे तथा शहर में वायु प्रदूषण का रोका 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 :–

क्र0 सं0	विवरण	सैक्टर सं0	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 हेतू 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	सैक्टर–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 मै0 होटल एकोर्ड को उप–पट्टा प्रलेख द्वारा निष्पादित की गयी ।
		128	(-) 10.00 एकड़	
11.	सैक्टर – 128, 129, 131, 133 एवं 134 हेतू 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 सस्ंथा 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**	**%**

TOTAL LAND 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		

- भवन की श्रेणी = सुगम विपणन केन्द्र (Local Convinient Shopping)
- भवन संख्या = सी - 2ए, पाकेट–बी 2, सैक्टर - 128
- प्रस्तावित ऊँचाई = 9.725 मीटर

सुगम विपणन केन्द्र (Local Convinient Shopping) सं० सी 2-ए, सैक्टर - 128 के लिए विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	प्रस्तावित एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	15% सेवा क्षेत्रफल (वर्ग मी०)
भूतल	1548.96	29.66
प्रथम तल	1305.20	5.59
टैरेस तल	00	47.68
कुल एफ.ए.आर.	**2854.16 (A)**	**82.93 (B)**
कुल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर. एवं सेवा क्षेत्रफल सहित) (A+B)	**= 2854.16 + 82.93 = 2937.09 वर्ग मीटर**	

संदर्भित योजना में नियोजित सुगम विपणन केन्द्र (Local Convinient Shopping) श्रेणी में एफ०ए०आर० का विवरण:–

क्र० स०	सु०वि०के० (Local Convinient Shopping) हेतु कुल नियोजित क्षेत्रफल (वर्ग मी०) (1)	दिनांक 20.02. 2015 को स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र के अनुसार अनुमन्य एफ०ए०आर० @ 2.0 (वर्ग मी०) (2)	वर्तमान तक सु०वि०के० (Local Convinient Shopping) हेतु स्वीकृत एफ०ए०आर० (वर्ग मी०) (3)	सु०वि०के० (Local Convinient Shopping) हेतु भवन सी 2-ए में प्रस्तावित एफ०ए०आर० क्षेत्रफल (वर्ग मी०) (4)	सु०वि०के० (Local Convinient Shopping) हेतु श्रेणी में भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु शेष एफ०ए०आर० (वर्ग मी०) (2-3-4)=5
1	11,741.00	23,482.00	349.88	2854.16	20,277.96

संदर्भित योजना (सेक्टर–128, 129, 131, 133 एवं 134) में संम्पूर्ण एफ0ए0आर0 का विवरणः–

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 & B-9B, B-26	1483063.72	4061659.15
2	Institutional (Institutional Facilities)	I-2/1, I-3/1, I-14, I-10	91401.00	92852.43
	Institutional (Helth care Facilities)	H-1(J.P. Hospital)	72874.00	57863.22
3	Commercial	C2 - B2 (convenient Sector Shopping)	725.57	349.88
		Total	1648064.29	4212724.68

क्र0 सं0	योजना का कुल क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	अनुमन्य एफ0ए0आर0 @ 1.5 (वर्ग मी0)	आवासीय भूखण्डों में निंधारित एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0)	सैक्टर - 129 में महायोजना स्तर के वाणिज्यिक उपयोग हेतु निंधारित एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0)	योजना में कार्यदायी संस्था द्वारा विकसित की जाने वाली सभी श्रेणियों के सापेक्ष स्वीकृत हेतु शेष एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0)	योजना में कार्यदायी संस्था के पक्ष में सभी श्रेणियो के सापेक्ष में स्वीकृत एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0)	सु0वि0के0 (Local Convinient Shopping) प्रस्तावित एफ0ए0आर0 क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	स्वीकृति हेतु शेष एफ0ए0आर0 (वर्ग मी0)
(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	42,12,724.68	2,854.16	9,65,051.16

- प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल = 1579.30 वर्ग मी0
- प्रस्तावित एफ0ए0आर0 = 2854.16 वर्ग मी0

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

Asstt. Arch Asstt. Arch Architect

नाम.....................

पद.....................

नोएडा

(एस0 सी0 गौड़)
मु0 वास्तु0 नियो0
नोएडा

प्रतिलिपिः

1. महाप्रबन्धक (नियोजन), यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण को सूचनार्थ ।
2. मैसर्स जे0पी0 इन्फ्राटेक लिमिटेड की नियोजन विभाग की मास्टर फाइल में रिकार्ड update करने हेतु ।