

# यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण

प्रथम तल, कॉमर्शियल काम्पलेक्स, पी-2, सैक्टर-ओमेगा-1, ग्रेटर नौएडा

पत्रांक- नियोजन/C.N/LFD-03/2014/831  
दिनांक - 07/02/2014

सेवा में

मैसर्स जे0पी0 इन्फाटेक लिमिटेड  
सैक्टर-128, नौएडा

प्राधिकरण की 48वीं बोर्ड बैठक दिनांक-08/01/2014 में मिर्जापुर साईट, एल.एफ.डी-3 (सैक्टर-19, 22बी, 22सी) में संस्था को हस्तान्तरित भूमि पर विकास हेतु प्रस्तुत भू-उपयोग एवं भू-विन्यास मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किये गये थे। बोर्ड के संचालक मण्डल द्वारा उक्त प्रस्ताव को अनुमोदित करते हुए नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने आवश्यक कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया है। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार भूमि के प्रस्तावित उपयोग का विवरण निम्नवत है:-

LANDUSE DISTRIBUTION IN RESIDENTIAL SECTORS 19 AND 22 ON LAND AREA 548.76 HA		
LAND USE DISTRIBUTION	in Hectares	Percentage
TOTAL LAND UNDER MASTER PLAN RESIDENTIAL ZONE	473.60	86.30%
TOTAL LAND UNDER MASTER PLAN COMMERCIAL ZONE	52.73	9.61%
TOTAL LAND UNDER MASTER PLAN GREEN	5.97	1.09%
TOTAL LAND UNDER MASTER PLAN ROADS	16.46	3.00%
TOTAL LAND AREA	548.76	100.00%

आवासीय के अन्तर्गत भू-उपयोग का विवरण:-

DISTRIBUTION IN RESIDENTIAL	AREA IN HA.	PERCENTAGE
TOTAL LAND UNDER MASTER PLAN RESIDENTIAL ZONE	473.60	100.00
LAND UNDER RESIDENTIAL USE (SECTOR 19 & 22)	284.26	60.02
LAND UNDER SECTOR COMMERCIAL	11.50	2.43
LAND UNDER GREEN (PARK & OPEN SPACES)	71.04	15.00
LAND UNDER SECTOR ROADS	56.84	12.00
INSTITUTIONAL AND COMMUNITY FACILITIES		
LAND UNDER COMMUNITY FACILITIES	16.40	3.46
LAND UNDER EDUCATIONAL FACILITIES	20.50	4.33
LAND UNDER HEALTH FACILITIES	12.90	2.72
LAND UNDER UTILITY	0.16	0.03

उक्त के क्रम में उपरोक्त भू-उपयोग विवरण के साथ योजना का भू-उपयोग एवं भू-विन्यास मानचित्र निम्न शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की गयी है:-

1. भूउपयोग मानचित्र में ऐसी प्रस्तावित भूमि को जिसका अभी संस्था को विधिवत हस्तान्तरण होना शेष है, को मानचित्र पर चिन्हित किया गया है। तथा उस पर कोई भी प्रस्ताव केवल

*meena*

- नियोजन हेतु ही प्रतीकात्मक रूप से है। उस भूमि का हस्तान्तरण संस्था के पक्ष में होने के भू-विन्यास की स्वीकृति संस्था द्वारा करायी जाएगी।
2. भविष्य में कंसेसनायर द्वारा भू-उपयोग में कोई परिवर्तन किया जाता है तो कंसेसनायर द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
  3. कन्सेशन एग्रीमेन्ट के क्लॉज 4.3(b) के अनुसार कुल अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य है। विभिन्न भूखण्डों में एफ.ए.आर. का वितरण इस प्रकार किया जाएगा कि सभी भूखण्डों पर दिये जाने वाले एफ.ए.आर. का कुल योग 1.50 एफ.ए.आर. की सीमा के अन्दर हों।
  4. ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर अधिकतम घनत्व 1650 PPH अनुमन्य होगा तथा मानचित्र स्वीकृति हेतु सब लीज डीड में इंगित जनसंख्या घनत्व को आधार मानते हुये गणना की जाएगी।
  5. आवासीय क्षेत्र के लिये 43वीं बोर्ड बैठक में 2.50 लाख जनसंख्या अनुमोदित की गयी है। ग्रुप हाउसिंग पॉकेटों में जनसंख्या की गणना इस आधार पर की जाएगी की विभिन्न पॉकेटस की अलग अलग जनसंख्या का कुल योग अनुमोदित जनसंख्या से अधिक नहीं होगा।
  6. सभी पॉकेटों के क्षेत्रफल/डायमैन्शन प्लान का सत्यापन परियोजना विभाग द्वारा प्रत्येक पॉकेट/भूखण्ड के मानचित्र स्वीकृत से पूर्व कराया जाना होगा।
  7. संस्था द्वारा 40000.00 वर्ग मीटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों में एक Creche व एक मिल्क बुथ का प्राविधान फ़ैसलिटी के रूप में किया जाना अनिवार्य होगा।
  8. मिर्जापुर साईट (एल.एफ.डी.-3) पर निर्धारित ग्राम-सलारपुर, मिर्जापुर, अच्छेजा बुर्जुग, डूंगरपुर रीलका, रामपुर बांगर, मुंजखेडा, में कुल 548.7635 हैक्टेयर भूमि हस्तान्तरित की जानी है जिसमें से 529.3918 हैक्टेयर भूमि हस्तान्तरित की जा चुकी है एवं 19.3717 हैक्टेयर भूमि हस्तान्तरित किया जाना शेष है। इस भूमि का सत्यापन भूलेख विभाग द्वारा कर लिया गया है।
  9. संस्था द्वारा मिर्जापुर साईट (एल.एफ.डी.-3) लैण्ड फॉर डवलपमेन्ट के लिए भू-विन्यास मानचित्र प्रस्तावित किये गये हैं। प्रस्तावित साईट यमुना एक्सप्रेसवे के लिये तैयार प्रारूप महायोजना -2031 (प्रथम चरण) के अन्तर्गत निर्धारित है। प्राधिकरण के अधिसूचित क्षेत्र में भू-उपयोग/सैक्टर ले-आउट तैयार करने के लिए यमुना औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र (योजना को तैयार करना व अंतिम रूप देना) विनियमावली 2010 में प्राविधान दिये गये हैं। भू-उपयोग/भू-विन्यास मानचित्र में परिवर्तन होन पर निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
  10. संस्था को उपरोक्त मानचित्र की स्वीकृति इस प्रतिबन्ध के साथ प्रदान की जायेगी कि शासन/प्राधिकरण द्वारा भू-उपयोग के सम्बन्ध में भविष्य में निर्गत निर्देशों का पालन करना अनिवार्य होगा।
  11. स्वीकृत पत्र निर्गत होने के तीन माह के अन्दर मिर्जापुर साईट एल.एफ.डी-3 का डायमैन्शन प्लान (क्षेत्रफल सहित) परियोजना विभाग से सत्यापित कराकर नियोजन विभाग में उपलब्ध कराया जाना अनिवार्य होगा, अन्यथा प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।
  12. परियोजना विभाग द्वारा Services/Dimension Plan के सम्बन्ध में उल्लेखित सभी शर्तों का अनुपालन अनिवार्य है। जो निम्नवत हैं:-
    - आवंटी को नियोजन विभाग द्वारा निर्धारित एफ.ए.आर. एवं जनसंख्या घनत्व में परिवर्तन होने पर डिजाइन पुनरीक्षित कर अनुमोदन प्राप्त करना होगा।

-----

- आवंटी द्वारा सीवर एवं ड्रेनज आदि का कनेक्शन प्राधिकरण के ट्रंक सीवर/ड्रेन में करने से पूर्व परियोजना अनुभाग को सूचित किया जायेगा एवं कनेक्शन के उपरान्त जंक्शन का मैन होल (Manhole) आवंटी द्वारा स्वयं के व्यय पर निर्मित किया जायेगा। यदि प्राधिकरण की सड़क आदि उक्त कार्य में क्षतिग्रस्त होती है तो उसको भी आवंटी द्वारा पुनः निर्माण/मरम्मत करानी होगी।
- आवंटी द्वारा सीवर व ड्रेन के इन्वर्ट प्राधिकरण के ट्रंक सर्विसेस के इन्वर्ट से मिलान (मैच) करने होंगे। यदि टेम्परेरी या परमानेन्ट पम्पिंग की आवश्यकता पडती है तो उसे आवंटी द्वारा अपने व्यय पर किया जायेगा।
- आवंटी को भूखण्ड के अन्दर भारत सरकार/राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी शासनादेश एवं रेनवाटर हार्वेस्टिंग व कन्सर्वेशन मैनुअल जी.ओ.ई. के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम स्थापित करने होंगे।
- आवंटी द्वारा जल की व्यवस्था अपने स्रोतों से प्राधिकरण की वाटर लाइन संचालित होने तक, अपने व्यय पर करनी होगी। जल की व्यवस्था होने के उपरान्त तदानुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु आवंटी को अवगत करा दिया जायेगा। उक्त के कारण यदि डिजाइन में संशोधन होता है तो आवंटी द्वारा संशोधित ड्राइंग/डिजाइन प्राधिकरण से अनुमोदित कराना होगा।
- वाटर संरक्षण के दृष्टि से एस.टी.पी. से रिसाइकिल वाटर सप्लाई जिसका पी.एच.-7 से 8.50 एवं बी.ओ.डी.-5 से 10 हो, का उपयोग आवंटी द्वारा फलसिंग एवं इरीगेसन के कार्यों में किया जायेगा।
- भूखण्ड के अन्दर इलैक्ट्रीकल नेटवर्क एवं विधुत लोड प्राधिकरण के मानकों के अनुरूप होने की सूचना विधुत सर्किल द्वारा प्राप्त करना होगा।
- आवंटी द्वारा रू० 100.00 के नॉन जूडिशियल स्टाम्प पेपर में निम्नानुसार शपथ पत्र दिया गया है:-
  - (क) आवंटी प्राधिकरण/अन्य स्थानीय निकाय द्वारा समय-समय पर निर्धारित अनुरक्षण शुल्क/उपभोग व्यय वहन करेगी।
  - (ख) आवंटी अपनी योजना को अवस्थापना सुविधाओं/सेवाओं को भविष्य में प्राधिकरण की अवस्थापना सुविधाओं/सेवाओं के साथ जोड़ने हेतु प्राधिकरण/राज्य सरकार/केन्द्र सरकार की नीति एवं निर्देशों का पालन करेगी।
  - (ग) आवंटी उक्त सर्विसेज को प्राधिकरण के ट्रंक सर्विसेज से जोड़ने हेतु प्राधिकरण द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेगी।
  - (घ) आवंटी प्रोजेक्ट से संबंधित वातावरण अनापत्ति (केवल प्लाटिड डवलपमेन्ट) के लिए निदेशक वातावरण उ०प्र० सरकार से प्राप्त करना होगा।
  - (ङ) आवंटी द्वारा मा० नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल द्वारा प्रस्तावित मानकों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

13. प्रत्येक प्रस्तावित भूखण्ड पर निर्माण हेतु मानचित्र प्राधिकरण भवन नियमावली के अनुरूप अनुमोदित कराया जाना होगा।

मेमा

14. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पाँच वर्ष तक वैध है। साथ ही कंसेसन एग्रीमेन्ट में इंगित शर्तों का अनुपालन करना होगा।
15. आवंटी द्वारा भवन विनियमावली के अनुसार विस्तृत पार्किंग प्लान व लैण्ड स्केपिंग प्लान प्रत्येक भवन मानचित्र के साथ अनुमोदित कराया जायेगा।
16. मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है केवल उसी प्रयोग में लाया जायेगा। स्वीकृत मानचित्र में किसी भी प्रकार का फेरबदल अनुमन्य नहीं होगा। किसी भी फेरबदल के लिये प्राधिकरण से पूर्वानुमति प्राप्त करनी होगी।
17. प्राधिकरण के जल विभाग द्वारा निर्देशित व्यवस्था के अनुसार जलापूर्ति व्यवस्था का विकास करना होगा। भूमिगत जल के उपयोग हेतु Ground Water Commission व अन्य Agencies की नीति के अनुसार कार्यवाही करनी होगी।
18. सिविल निर्माण खण्ड द्वारा बाहरी ड्रेनेज क लिए जो लेवल आवंटी को उपलब्ध कराये जायेंगे। उसके अनुरूप प्लान को तैयार कर प्राविधान करने होंगे।
19. पर्यावरण, अग्निशमन विभाग द्वारा निर्गत निर्देशों के अनुरूप व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
20. स्थल पर निर्माण कार्य शुरू आरम्भ करने के पूर्व पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार द्वारा विज्ञापित अधिसूचना संख्या 1067 दिनांक 14/09/06 में निहित प्राविधानों एवं समय-समय पर संशोधनों के अनुसार पर्यावरण मूल्यांकन अनापत्ति प्रमाण पत्र नियोजन विभाग में प्रस्तुत करना अनिवार्य है तथा यह स्वीकृति मानचित्र पर्यावरण सम्बन्धित आनापत्ति प्राप्त करने हेतु ही अनुमन्य होगी, अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पूर्व यदि स्थल पर किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य आरम्भ कराया जाता है तो स्वीकृति को निरस्त माना जायेगा एवं यमुना एक्सप्रेसवे भवन विनियमावली के अनुसार आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
21. आवंटी द्वारा भवनों की ऊँचाई हेतु एयरपोर्ट प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
22. ग्रीन, ओपन स्पेस, ग्राउन्ड कवरेज, एफ.ए.आर. सेटबैक, भवन की ऊँचाई, आदि पर मास्टर प्लान, भवन विनियमावली (यथा संशोधित), कंसेसन एग्रीमेन्ट एवं पट्टा प्रलेख में दिये गये नियमों/विनियमों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
23. प्रश्नगत भूमि में जो क्षेत्र मा0 उच्च न्यायालय के स्थागनादेश से प्रभावित है उस पर मानचित्र केवल नियोजन हेतु प्रतीकात्मक रूप से रहेगा तथा प्राधिकरण द्वारा उस पर कोई मानचित्र स्वीकृति नहीं की जा रही है साथ ही जिस क्षेत्र पर वाद दायर है उस पर कार्यवाही मा0 न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के अधीन रहेगी।
24. योजना स्थल के समीप स्थित ग्रामीण आबादी के लिए वैकल्पिक एप्रोच रोड़ का निर्माण किये जाने तक वर्तमान एप्रोच रोड़ आवंटी द्वारा बन्द नहीं की जायेगी।
25. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा कोई भी फीस/शुल्क मांगे जाने पर आवंटी द्वारा देय होगा।
26. भू-उपयोग/भू-विन्यास मानचित्र से कोई भी IIIrd party liability/Interest प्रभावित होता है तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी कंसेसनायर की होगी।
27. स्थल पर तालाब/पोखर/झील/श्मशान/कब्रिस्तान होने की दशा में उसे नियोजन में समायोजित कर संरक्षित किया जायेगा।
28. भूगर्भ जल विभाग/केन्द्रीय भूगर्भ जल विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र आवंटी स्वयं लेंगे।
29. आवंटी एन0जी0टी से अनापत्ति प्रमाण पत्र स्वयं लेंगे।
30. संस्था द्वारा प्रस्तावित तलपट मानचित्र में आवासीय भू-उपयोग क्षेत्र के अन्तर्गत किसी भी भूखण्ड की प्रवेश/निकास केवल एल.एफ.डी के आन्तरिक मार्गों पर दी जाएगी। किसी भी भूखण्ड पर प्रवेश/निकास सीधे प्राधिकरण की सड़को पर अनुमन्य नहीं होगी।

31. प्राधिकरण के परियोजना विभाग द्वारा निर्देशित व्यवस्था के अनुसार जलापूर्ति व्यवस्था का विकास करना होगा। भूमिगत जल के उपयोग हेतु ग्राउंड वाटर कमिशन व अन्य Controlling agency की नीति के अनुरूप कार्यवाही करनी होगी।
32. परियोजना विभाग द्वारा वाह्य ड्रेनेज के लिए जो लेवल संस्था को उपलब्ध कराये जाएंगे उसके अनुरूप ड्रेनेज प्लान को तैयार कर प्राविधान करने होंगे।
33. सालिड वेस्ट डिस्पोजल व मैनेजमेंट आवंटी द्वारा स्वयं किया जाएगा।
34. आवंटी संस्था को योजना की अवस्थापना सुविधाओं/सेवाओं को प्राधिकरण की अवस्थापना सुविधाओं/सेवाओं के साथ जोड़ने हेतु एवं अन्य व्यवस्थाओं के संबंध में कन्सेसन एग्रीमेंट के प्राविधानों के अनुसार तथा प्राधिकरण की नीति एवं निर्देश के अनुरूप कार्यवाही करनी होगी।
35. पर्यावरण विभाग, अग्निशमन विभाग द्वारा निर्गत निर्देशों के अनुरूप व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
36. आवंटी को प्राधिकरण/अन्य स्थानीय निकाय द्वारा समय-समय पर निर्धारित अनुरक्षण शुल्क/उपयोग व्यय वहन करने होंगे।
37. Sub-division regulations तथा समय समय पर जारी अन्य regulations का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

संलग्नक— स्वीकृत मानचित्रों की प्रति।

भवदीय,

*meena*  
7/2/14

मीना भार्गव

महाप्रबन्धक (नियोजन)

प्रतिलिपि:—

- मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण को सादर सूचनार्थ प्रेषित।
- महाप्रबन्धक (परियोजना) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

महाप्रबन्धक (नियोजन)