

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

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

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2014/ III - 287/...714

दिनांक:

8/11/14

सेवा में,

✓ मैसर्स जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड,
सेक्टर : 128
नोएडा

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 21-11-2013 संदर्भ में आपके द्वारा यमुना एक्सप्रेसवे (पुराना नाम ताज एक्सप्रेसवे) के अन्तर्गत निष्पादित कन्सेशन एग्रीमेंट के प्राविधानों के तहत **पाकेट सं0 बी - 46, 47, 48 व 49 (Garden Isles), सेक्टर - 133, नोएडा** में हस्तान्तरित भूमि पर गुप हाउसिंग विकसित करने के लिए निर्धारित आवासीय उपयोग 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 मांगा जायेगा तो वह किसी बिना 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(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 कमी 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 स्टेप्स नहीं बनाये जायेगे। 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/पुर्नजीवित 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।

17. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए किसी भी दशा में भू-गर्भ जल दोहन केन्द्रीय भू-जल प्राधिकरण से अनापत्ति पत्र प्राप्त किये बिना नहीं किया जायेगा ।
18. योजना में भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए नौएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी ।
19. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था नियमानुसार करनी होगी एवं भवन निर्माण हेतु जलापूर्ति के लिए नौएडा प्राधिकरण से जल की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी ।

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ सलग्न 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-128, 129, 131, 133 एवं 134 के दिनांक 23.03.2011 के स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र में नियोजित भू-उपयोग का विवरण निम्नवत है:-

Sl. No.	LAND USE DESTRIUTION	AREA (ACRES)	%age
1.	RESIDENTIAL	603.27	58.60
2.	COMMERCIAL	21.53	2.09
3.	INSTITUTIONAL & COMMUNITY FACILITIES	105.56	10.25
•	COMMUNITY FACILITIES 20.81 Acre(2.02)		
•	HEALTH 26.34 Acre(2.56)		
•	INSTITUTIONAL 58.41 Acre(5.67)		
4.	RECREATIONAL	154.43	15.00
5.	ROADS AND TRANSPORATION	144.75	14.06
	TOTAL LAND UNDER MASTER PLAN RESIDENTIAL ZONE	1029.55	100.00
	TOTAL LAND UNDER MASTER PLAN COMMERCIAL IN SECTOR-129	43.29	
	भू-विन्यास मानचित्र स्वीकृति दिनांक 23.03.2011 के अनुसार कुल भूमि	1072.84	

- कार्यदायी संस्था ने मैसर्स कदम डवलपर्स के पक्ष में सैक्टर - 128 में 73.00 एकड़ भूमि का हस्तान्तरण किया है ।

कन्सेशन एग्रीमेन्ट के तहत टाउनशिप विकसित करने हेतु सैक्टर-151 के दिनांक 23.03.2011 के स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र में नियोजित भू-उपयोग 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
	भू-विन्यास मानचित्र स्वीकृति दिनांक 23.03.2011 के अनुसार कुल भूमि	65.08 Acres or 26.35 Hectares	100%

- नौएडा प्राधिकरण ने कार्यदायी संस्था को यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण के माध्यम से 21.70 एकड़ अतिरिक्त भूमि हस्तान्तरित कर दी गयी है, जिससे कार्यदायी संस्था के पास वर्तमान में सैक्टर - 151 में कुल भूमि 86.78 एकड़ भूमि का हस्तान्तरण हो चुका है । पुनरीक्षित भू-विन्यास मानचित्र की स्वीकृति अपेक्षित है । कार्यदायी संस्था को सैक्टर - 151 में 2.38 एकड़ भूमि हस्तान्तरण की प्रक्रिया में है ।

- कार्यदायी संस्था को सम्पूर्ण योजना में वर्तमान तक कुल हस्तान्तरित भूमि
= 1072.84 + 65.08 + 21.70 + 73.0 = 1232.62 एकड़
- सैक्टर-151 में हस्तान्तरित किये जाने वाली भूमि = 2.38 एकड़
- कुल भूमि = 1235.00 एकड़

- तत्समय हस्तान्तरित दिनांक 23.03.2011 को सैक्टर-128, 129, 131, 133 एवं 134 एवं सैक्टर-151 के स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र के अनुसार भूमि का कुल क्षेत्रफल = 1072.84 + 65.08 = 1137.92 एकड़
- कार्यदायी संस्था को दिनांक 23.03.11 के स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र के समय हस्तान्तरित भूमि (1137.92 एकड़ = 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)
आवासीय उपयोग हेतु कुल निर्धारित भूमि का क्षेत्रफल = 24,41,347.073 वर्ग मी0 (603.27 एकड़.)
- 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 भूमि 603.27 एकड़.) के सापेक्ष में अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.0 (प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 11.08.08 में लिए गये के अनुरूप) = 48,82,694.146 वर्ग मी0

पाकेट सं0 बी - 46, 47, 48 व 49 (गार्डन इसलेज), सैक्टर - 133, के लिए विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	प्रस्तावित क्षेत्रफल (वर्ग मी0)
भूतल	17739.40
प्रथम तल	12665.22
द्वितीय तल	12665.22
तृतीय तल	12665.22
चतुर्थ तल	12665.22
पंचम तल	12665.22
छटवां तल	12665.22
सातवां तल	12665.22
आठवां तल	12665.22
नौवां तल	12665.22
दसवां तल	12665.22
ग्यारहवां तल	12665.22
बारवां तल	12665.22
तेरहवां तल	12665.22
चौदहवां तल	12665.22
पन्द्रहवां तल	12665.22
सोलहवां तल	12665.22
सत्रहवां तल	12665.22
अट्ठारवां तल	12665.22
उन्नीसवां तल	12665.22
बीसवां तल	12665.22
इक्कीसवां तल	12665.22
बाइसवां तल	12665.22
तैंइसवां तल	12665.22



चौबीसवां तल	12665.22
पच्चीसवां तल	12665.22
छब्बीसवां तल	12665.22
सत्ताइसवां तल	12665.22
अट्ठाइसवां तल	12665.22
उन्नत्तीसवां तल	12665.22
तीसवां तल	12665.22
इक्क्तीसवां तल	12665.22
बत्तीसवां तल	12665.22
तैतीसवां तल	6044.68
चौतीसवां तल	6044.68
पैतीसवां तल	6044.68
छत्तीसवां तल	3226.15
सैतीसवां तल	3226.15
अड़तीसवां तल	3226.15
कुल एफ.ए.आर.	4,50,838.96
तहखाना – प्रथम	106501.61
तहखाना –द्वितीय	104332.11
कुल योग	2,10,833.72
सेवा क्षेत्रफल	51,867.24 (11.50)
कुल क्षेत्रफल (तहखाना एवं सेवा सहित)	7,13,539.94 वर्ग मीटर

योजना में नियोजित भवनो के स्वीकृत एफओआर विवरण—

Sl. No.	Description	Land Use	Date of Approval	Approved FAR (Sqm.) by NOIDA III date	Comm. Approved FAR area (Sqm.)	Revised FAR	Balance FAR (Sqm.)
1	2	3	4	5	6	7	8
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 Kalypso & Imperial Tower	B1/B2/B3	Residential	24.03.09	323628.295	347660.655	65,59,989.345
4.	Group Housing (PH-1, PH-2, PH-3, PH-4, PT-1, PT-2, TH-1 & TH-2)	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)
6.	Group Housing Aman	151	Residential	20.10.11	324587.222	945376.592	59,62,273.405
7.	Group Housing Kosmos	B-35, 36, 37, 38, 41B & 43	Residential	01.11.11	7,53,831.85	16,99,208.44	52,08,441.555
8.	Primary School revised	I-3/1	Institutional	18.11.11	(10026.23)	1702188.71	13006.50 (2980.27)
9.	Secondary School (Revise)	I-2/1	Institutional	18.11.11	(14006.13)	1707310.55	19127.97 (5121.84)
10.	Group Hosing Klassic	B-39 and B-40	Residential	25.11.11	110584.39	1817894.94	5089755.055
11.	Group Hosing Klassic IB & ONGC	B-45	Residential	19.01.12	88255.377	1906150.317	5001499.678
12.	Group Hosing Knight Court	B-5	Residential	19.01.12	70085.67	1976235.987	4931414.008

13.	Group Hosing Klassic	B-41A and B-42	Residential	02.03.12	153121.255	2129357.242	.....	4778292.753
14.	Group Hosing Kensington Par k & Boulevard	B- 12,13,14, 15,16,17 & 18	Residential	26.03.12	500017.74	2629374.982	.....	4278275.013
15.	Group Hosing Klassic Heights	B-34A	Residential	12.10.12	112407.13	2741782.112	.....	4165867.883
16.	Group Hosing Kasa Isles	B-44	Residential	12.10.12	206603.10	2948385.212	.....	3959264.783
17.	Group Hosing Augusta Townhomes	B-6 and B-7	Residential	12.10.12	21692.23	2970077.442	.....	3937572.553
18.	Group Hosing Klassic Shaurya	B-45	Residential	12.10.12	39288.947	3009366.389	.....	3898283.606
19.	Group Hosing Kallisto Court Townhomes	B-9A	Residential	12.10.12	18008.76	3027375.149	.....	3880274.846
20.	Group Hosing Kingswood Oriental	B-27 and B-28	Residential	12.10.12	63222.69	3090597.839	.....	3817052.156
21.	Group Housing Aman	Revise Sector 151	Residential	18.04.13	(324587.222)	3149543.712	383533.095 (58945.873)	3758106.283
22.	Group Housing Krescent Homes	B - 31,32, 33 & 34	Residential	18.04.13	406591.04	3556134.752	.....	3351515.243
23.	Group Housing Kube	B - 29	Residential	18.04.13	124739.39	3680874.142	.....	3226775.853
24.	JAYPEE Medical CENTRE	H-1	Institutional	18.04.13	57863.220	3738737.362	.....	3168912.633
25.	Staff Residence	Sector - 128	Residential	10.09.13	1600.10	3740337.462	.....	3167312.530
26.	Group Housing Orchards	B-11	Residential	.....	231745.15	3972082.612	.....	2935567.38
27.	Garden Isles (Presently applied)	B - 46,47,48, 49	Residential	.....	450838.96	4422921.572	.....	2484728.423
	Total F.A.R achieved till this project				4422921.572			

प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल

= 21,303.31 वर्ग मी०

प्रस्तावित एफ०ए०आर०

= 4,50,838.96 वर्ग मी०

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

Asstt.

Asstt. Arch.

Architect

नाम.....

पद...वी० ए०. हेबराजी

मुख्य नौएडा विनियोजक
नौएडा

प्रतिलिपि:-

1. मुख्य परियोजना अभियन्ता, नौएडा को सादर सूचनार्थ ।
2. तहसीलदार, नौएडा को सादर सूचनार्थ ।
3. मैसर्स जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड की नियोजन विभाग की मास्टर फाइल में रिकार्ड update करने हेतु ।