

पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

वास्तुकला एवं नियोजन विभाग

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा (उ०प्र०)

संख्या नोएडा/मु०वा०नि०/2017/III -297/ 987

दिनांक:- 28.07.2017

सेवा में,

मैसर्स जो प्लो इन्फ्राटेक लिमिटेड,

सेक्टर - 128,

नोएडा

सेक्टर - 128, 129, 131, 133 व 134, नोएडा में टाउनशिप विकसित करने के लिए हस्तान्तरित भूमि के अन्तर्गत निगोजित ग्रुप हाऊसिंग पॉकेट सं० बी-24सी, सेक्टर - 128, नोएडा के भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु आपके आवेदन दिनांक 08.12.2016 के संदर्भ में निम्नलिखित शर्तों के साथ भवन मानचित्र की स्वीकृति 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 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 मना 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 खिड़कियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सड़क की ओर बढ़ाव (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 पॉकेट के सामने रखने से सड़क पर यातायात अवरोध 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 तहखाना/पोडियम तथा अन्य सभी तलों का निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्रों तथा नोएडा भवन नियमावली के प्रावधानों के अनुसार ही कराया जायेगा। अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माने जायेंगे।
9. कार्यदायी संस्था द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था योजना के अन्तर्गत निर्मित एस०टी०पी० में करेगा।
10. भवन मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त भवन मानचित्रों एवं पत्र को Scan करवा कर अपनी वेबसाइट पर प्रदर्शन करने हेतु अपलोड करना होगा एवं एक Scanned (सॉफ्ट)कॉपी प्राधिकरण को उपलब्ध करानी होगी।
11. 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 होगा।
12. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पाँच वर्ष की अवधि तक वैध रहेगा बशर्ते कार्यदायी संस्था के पास 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।

13. योजना के पूर्ण करने हेतु समयवृद्धि के सम्बन्ध में नोएडा तथा यमुना एक्सप्रेसवे विकास प्राधिकरण द्वारा जो भी निर्णय लिया जायेगा, कार्यदायी संस्था उसका अनुपालन करने हेतु बाध्य है तथा इससे बायर्स-बिल्डर एग्रीमेंट प्रभावित नहीं होगा।
14. 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।
15. 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।
16. 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 प्रावधानों के तहत नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
17. कन्सेशन एग्रीमेंट, पट्टा प्रलेख, नोएडा महायोजना-2031, भवन विनियमावली एवं निर्देश-2010 (यथा संशोधित) आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तों, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेगे।
18. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन, भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल संपटी/स्टैबिलिटी, 30 मीटर से ऊँचे भवनों हेतु एयरपोर्ट अथारिटी आदि के मानकों एवं सम्बन्धित विभागों की माइंड 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।
19. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना 2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नोएडा भवन विनियमावली - 2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमन्य क्रियाये एवं उपयोग तथा उसके सम्बंधित उपयोग 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।
20. योजना के पंजीकरण (ब्रोशर) एवं आवंटन पुस्तिका की शर्तों के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत समीक्षा की जायेगी।
21. योजना के पंजीकरण (ब्रोशर) एवं आवंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों एवं नियमों के अनुसार कार्यदायी संस्था को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
22. सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सुविधायें तथा भवनों 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 उपयोग में लाया जायेगा।
23. 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 पुनर्निर्माण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लैण्ड रेविविंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट आदि की व्यवस्था संबंधित शासकीय विभागों की माइंड लाइन्स/मानकों/नियमों/शर्तों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।

Ar G 10/1 4

24. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यों, सामुदायिक एवं जन सुविधाएँ, आवस्थापना सुविधाएँ, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुसूचण आवेदक संस्था को स्वयं करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण एवं उ०प्र० शारान द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।
25. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/सामुदायिक एवं जन सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज, सब लेटिंग आदि कार्यदायी 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 किए आवेदक द्वारा नहीं किया जाएगा।
26. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारीरिक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएँ एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
27. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य, आवस्थापना सुविधायें, जन सेवाएँ एवं सामुदायिक सुविधायें 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।
28. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक कार्यदायी संस्था को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
29. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
30. प्रस्तावित मानचित्रों में दर्शायी गयी मापें/क्षेत्रफल तालिका में कोई भी बदलाव से पड़ने वाले प्रभाव के लिए कार्यदायी संस्था पूर्णतया स्वयं जिम्मेदार होगा।
31. प्रस्तावित योजना के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010 (यथा संशोधित) एवं 2016 में उल्लिखित नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
32. उ०प्र० रियल स्टेट रेग्युलेट्री एक्ट-2016, में उल्लिखित नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। कार्यदायी संस्था द्वारा उल्लिखित शर्त के अनुपालन नहीं किये जाने की दशा में यह भवन मानचित्र/पत्र स्वीकृति स्वतः निरस्त माना जायेगा।
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 रोका जा सके।
35. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा - निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा।
36. पर्यावरण विभाग / माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण/माननीय न्यायालय/उच्च न्यायालय/सर्वोच्च न्यायालय तथा अन्य सम्बन्धित राज्य व केन्द्र सरकार के लागू होने वाले सभी अधिनियमों एवं उसके अन्तर्गत नियमों / विनियमों/निर्देशों/आदेशों आदि (अध्यावधिक यथा संशोधित एवं प्रभावी) का अनुपालन कार्यदायी संस्था/पट्टा धारक/उप पट्टा धारक पर बाध्यकारी होगा।
37. सन्दर्भित योजना में नियोजित ग्रुप हाऊसिंग क्षेत्रफल एकीकृत टाऊनशिप का भाग है। अतः कार्यदायी संस्था को ग्रुप हाऊसिंग के लिए नियोजित Single Future Planning Pocket पर 2.75 से अधिक एफ०ए०आर० की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जाती है कि सन्दर्भित योजना(विश टाऊन) में ग्रुप

हाऊसिंग के लिए नियोजित कुल क्षेत्रफल 2148624.00 वर्ग मी० पर किसी भी दशा में 45,11,788. ' वर्ग मी० (2.09985) से अधिक एफ०ए०आर० अनुमन्य नहीं होगा, जोकि वर्तमान में प्रचलित भवन विनियमावली में ग्रुप हाऊसिंग के लिए अधिकतम अनुमन्य एफ०ए०आर० 2.75 की सीमा के अन्तर्गत है। उल्लेखित एफ०ए०आर० से अधिक होने की दशा में कार्यदायी संस्था को अन्य श्रेणी/क्रिया में प्रस्तावित एफ०ए०आर० को कम करना होगा, जिसके लिए पुनरीक्षित भू - विन्यास मानचित्र हेतु नियमानुसार आवेदन करना होगा अथवा वर्तमान में प्रचलित भवन विनियमावली, 2010(यथा संशोधित) में ग्रुप हाऊसिंग हेतु क्रय योग्य एफ०ए०आर० के प्रावधानों के तहत भवन मानचित्र स्वीकृति प्राप्त करनी होगी। कार्यदायी संस्था द्वारा एकल ग्रुप हाऊसिंग पॉकेट के किसी भी अन्य संस्था के नाम हस्तान्तरण/उप पट्टा प्रलेख निष्पादन की दशा में सन्दर्भित पॉकेट पर एफ०ए०आर० अधिकतम 2.75 अनुमन्य होगा तथा ग्रुप हाऊसिंग के लिए कुल प्रस्तावित एफ०ए०आर० का भाग होगा।

स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ संलग्न है। भवन का निर्माण कार्य मानचित्र की वैधता तिथि के अन्दर पूर्ण करने के उपरान्त भवन विनियमावली के प्रावधानों के अनुरूप अधिमोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन करना होगा तथा नौएछा प्राधिकरण से अधिमोग प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना भवन को प्रयोग में नहीं लाया जायेगा तथा किसी भी फ्लैट आबंटी को कब्जा प्रदान नहीं किया जायेगा।

क्र० सं०	सेक्टर - 129, 129, 131, 133 व 134 में विकसित की जा रही योजना का कुल क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	कन्सेसन एग्रीमेंट के अनुसार अनुमन्य एफ०ए०आर० @ 1.5 (वर्ग मी०)	आवासीय भूखण्डों में आवसित एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	सेक्टर - 129 में महायोजना स्तर के वाणिज्यिक उपयोग हेतु आवसित एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	योजना में कार्यदायी संस्था के द्वारा विकसित की जाने वाली सभी श्रेणियों के सापेक्ष में स्वीकृत किये जाने हेतु शेष एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	योजना में कार्यदायी संस्था के पक्ष में सभी श्रेणियों के सापेक्ष में स्वीकृत एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	वर्तमान में कार्यदायी संस्था द्वारा ग्रुप हाऊसिंग पॉकेट बी-24सी में प्रस्तावित एफ०ए०आर० क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	सम्पूर्ण योजना में सभी श्रेणियों के लिए 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	42,15,578.84	54,521.50	9,10,529.66

सन्दर्भित योजना में ग्रुप हाऊसिंग श्रेणी में एफ०ए०आर० का विवरण:-

क्रम सं०	सन्दर्भित योजना में ग्रुप हाऊसिंग श्रेणी में कुल नियोजित क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	दिनांक 20.02.2015 को स्वीकृत भू-विन्यास मानचित्र के अनुसार स्वीकृत एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	वर्तमान तक सभी ग्रुप हाऊसिंग योजनाओं में स्वीकृत एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	वर्तमान में ग्रुप हाऊसिंग पॉकेट सं० बी-24सी के लिए एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	योजना में ग्रुप हाऊसिंग योजनाओं के लिए शेष एफ०ए०आर० का क्षेत्रफल (वर्ग मी०)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6=3-4-5)
1	2148624.00	4511788.00	4061659.15	54521.50	395607.35

- ग्रुप हाऊसिंग पाकेट बी-24सी का निर्धारित क्षेत्रफल
- प्रस्तावित ऊँचाई

= 10,920.00 वर्ग मी०

= 126.05 मी०

कार्यदायी संस्था द्वारा ग्रुप हाऊसिंग पॉकेट सं० बी -24सी, सेक्टर 128 के लिए विभिन्न तलों पर किये गये प्रस्तावित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:

तल	अनुमन्य एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	प्रस्तावित एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)	प्रस्तावित नॉन एफ०ए०आर० (वर्ग मी०)
गोडियम - I		813.064	4700.31
गोडियम - II		202.032	4866.25
तल (एफ०ए०आर०)/पार्किंग/नॉन एफ०ए०आर०	54521.50	926.028+186.238	997.950
प्रथम तल		1635.906	
द्वितीय तल		1635.906	
तृतीय तल		1637.612	
चतुर्थ तल		1637.612	
पंचम तल		1635.906	
छहवां तल		1635.906	
सातवां तल		1635.906	
आठवां तल		1637.612	
नौवां तल		1637.612	
दसवां तल		1635.906	
ग्यारहवां तल		1635.906	
बारहवां तल		1635.906	
तेरहवां तल		1637.612	
पंद्रहवां तल		1637.612	
सोलहवां तल		1635.906	
सत्रहवां तल		1635.906	
अठारहवां तल		1637.612	
उनतीसवां तल		1637.612	
बीसवां तल		1635.906	
इकतीसवां तल		1635.906	
चालीसवां तल		1635.906	
चालीसवां तल		1637.612	
चालीसवां तल		1637.612	
चालीसवां तल		1635.906	
चालीसवां तल		1635.906	
चालीसवां तल		1642.153	
चालीसवां तल		1619.571	
चालीसवां तल		1643.859	
चालीसवां तल		1617.865	

इक्कीसवां तल		824.200	
बत्तीसवां तल		799.912	
तैतीसवां तल		825.906	
चौतीसवां तल		799.912	
छत तल पर एलिवेशन फीचर		70.140	
कुल एफ.ए.आर.		54521.50 (ए)	10,564.51 (बी)
तहखाना - प्रथम	पार्किंग एवं	8114.663	
तहखाना - द्वितीय	सर्विसेज हेतु	7347.038	
कुल क्षेत्रफल		15461.701 (सी)	
सेवा क्षेत्रफल		6054.07 (डी)	
कुल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर., नॉन एफ.ए.आर., तहखाना एवं सेवा क्षेत्रफल सहित) (ए + बी + सी + डी)		$= 54521.50 + 10564.51 + 15461.701 + 6054.07$ $= 86601.781 \text{ वर्ग मी०}$	

प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल
प्रस्तावित एफ0ए0आर0 क्षेत्रफल
प्रस्तावित ड्यूलिग यूनिट

= 2236.569 वर्ग मी०
= 54521.50 वर्ग मी०
= 252 ड्यूलिग यूनिट्स

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

Architect

नाम.....
पद.....
नोएडा

प्रतिलिपि:

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 ।