

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT ALLAHABAD

INDEX

IN

5thSUPPLEMENTARY AFFIDAVIT

IN

Civil Misc. Writ Petition No.6049 of 2020
(Under Article 226 of the Constitution of India)

(District: Gautam Buddh Nagar)

M/s JAIPRAKASH ASSOCIATES LTD.

...Petitioner

Versus

State of Uttar Pradesh and another.

...Respondents

Sl. No.	Particulars	Dates	Ann.	Page no.
1	5 th Supplementary Affidavit along with Id proof.			1-6
2	A copy of the revised composite settlement proposal.	08.11.2022	1	7-28

Case 3
11/11/22

Su
12/11/2022
Abhinav to Inpan

(Rohan Gupta)

Advocate
Advt. Roll: A/R1316/12
82, Lawyers' Chambers,
High Court, Allahabad
Counsel for Petitioner
Mob. No. 9453010672

Dates: November, 10, 2022

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT ALLAHABAD

5th SUPPLEMENTARY AFFIDAVIT

IN

Civil Misc. Writ Petition No.6049 of 2020

(Under Article 226 of the Constitution of India)

(District: Gautam Buddh Nagar)

M/s JAIPRAKASH ASSOCIATES LTD., being a company incorporated under the provisions of Companies Act, 1956 having its registered office at Sector 128, Noida-201304 Uttar Pradesh through its Authorized Signatory Mr. Manmohan Sibbal.

...PETITIONER

Versus

1. **STATE OF UTTAR PRADESH**, through Principal Secretary, Department of Industrial Development at UP Civil Secretariat

...RESPONDENT NO.1

2. **YAMUNA EXPRESSWAY INDUSTRIAL DEVELOPMENT AUTHORITY**, through its Chief Executive Officer, at First Floor, Commercial Complex, P-2, Sector-Omega 1, Greater Noida, Gautam Budh Nagar, Uttar Pradesh-201308

...RESPONDENT NO.2

Affidavit of Sri Krishna Kant Sharma, aged about 49 years, son of Late Sri HiraLal Sharma, Occupation: Private Service, Religion: Hindu, Authorised Representative, M/s Jai Prakash

Associates Limited, Registered &
Corporate Office at Sector - 128, Noida -
201304, Gautam Budh Nagar. Aadhar No.
360301058050, Mob. No. 9958757549

(Deponent)

I, the Deponent named above, do hereby solemnly affirm and state on oath as under:

1. That the deponent has been authorized to present and file this Supplementary Affidavit for and on behalf of the Petitioner in the Writ Petition abovenamed, and as such, he is fully acquainted with the facts deposed to below.
2. That it may be noted that during the course of hearing in the matter on 29.09.2022, the petitioner had presented a detailed settlement proposal, before this Hon'ble Court, which was directed to be filed on affidavit. It had also been directed that the Petitioner deposits a sum of Rs. 100 crores, after which the Development Authority would consider the same.
3. That in pursuance thereof the Petitioner has already filed the third supplementary affidavit dated 30.09.2022, bringing on record the entire proposal submitted before the Hon'ble Court on 29.09.2022.

4. That thereafter the Petitioner in compliance of the order dated 29.09.2022, deposited Rs. 100 crores within the time provided and also submitted a revised proposal before the Authority on 27.10.2022. This was brought on record by means of the 4th Supplementary affidavit dated 02.11.2022.
5. That, however, during the course of the meeting of the officials of the Respondent Authority and the Petitioner, certain changes were suggested resulting in the submission of composite revised settlement proposal dated 08.11.2022, submitted on 9.11.2022 in the office of the Respondent Authority, which is in supersession of the earlier proposals dated 30.9.2022 and 27.10.2022. A copy of the revised composite settlement proposal dated 08.11.2022 is being annexed hereto and marked as **Annexure No.1.**
6. That the matter was heard by this Hon'ble Court on the 09.11.2022 and the Respondent Authority sought and was granted four weeks to take a decision on the settlement proposal/revised settlement proposal submitted by the Petitioner. This Hon'ble Court was pleased to list the matter on 12.12.2022 and directed that in the meantime the Respondent Authority shall consider the

proposal/revised proposal (if any) and the decision taken by it shall be brought on record by means of an Affidavit.

7. That therefore, it is submitted the instant affidavit may kindly be taken on record and made a part of the pleadings in the above noted writ petition.

I, the deponent above named, do hereby solemnly affirm and swear on oath that the contents of paragraph nos. 1, 2, 3, 4, 5(P) and 6 of this affidavit are true to my personal knowledge; those contents of paragraph nos. 5(P) of this affidavit are based on perusal of records; those contents of paragraph no.....of this affidavit are based on information received and those contents of paragraph nos. 7 of this affidavit are based on legal advice; which all I believe to be true that no part of this affidavit is false and nothing material has been concealed herein. So Help Me God.

(DEPONENT)

I, Kamta Prasad Mishra clerk to Sri Rohan Gupta, Advocate High Court Allahabad do hereby declare that the deponent is the same person. I know him from the

perusal of documents produced before me in connection of this case.

(K.P. Mishra)

Clerk

Reg. K-10/2012

Solemnly affirmed before me on 10th day of November, 2022 at about ~~12.30~~ 12.30 am/pm by the deponent who has been identified by the aforesaid clerk.

I have satisfied myself by examining the deponent that he understood the contents of this affidavit, has been read over and explained to him by me.

(OATH COMMISSIONER)



भारत सरकार
Government of India

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

नामांकन क्रम/ Enrolment No.: 0000/00492/99041

Download Date: 19/05/2020

To
कृष्ण कान्त शर्मा
Krishna Kant Sharma
214-gangotri
Anand Ashray
Pkt-2 Greater Noida
Near Jai Vayu Vihar
Kasana
Kasana
Gautam Buddha Nagar Uttar Pradesh - 201310
9958757549

Issue Date: 22/02/2018

सुप्रसन्न
कृष्ण कान्त शर्मा
214-गंगोत्री, आनंद अश्रय,
पैक-2 ग्रेटर नोएडा, कासना,
जय वैद्यु विहार - 201310



आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

3603 0105 8050

VID : 9134 9113 8232 2361

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारत सरकार
Government of India



Download Date: 19/05/2020



कृष्ण कान्त शर्मा
Krishna Kant Sharma
जन्म तिथि/DOB: 01/01/1973
पुरुष/ MALE

Issue Date: 22/02/2018

3603 0105 8050

VID : 9134 9113 8232 2361

मेरा आधार, मेरी पहचान

6



Government of India



सूचना

- आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।
- सुरक्षित QR कोड / ऑफलाइन XML / ऑनलाइन ऑथेंटिकेशन से पहचान प्रमाणित करें।
- यह एक इलेक्ट्रॉनिक प्रक्रिया द्वारा बना हुआ पत्र है।

INFORMATION

- Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship,
- Verify Identity using Secure QR Code/ Offline XML/ Onl Authentication.
- This is electronically generated letter.

- आधार देश भर में मान्य है।
- आधार कई सरकारी और गैर सरकारी सेवाओं को पाना आसान बनाता है।
- आधार में मोबाइल नंबर और ईमेल ID अपडेट रखें।
- आधार को अपने स्मार्ट फोन पर रखें, mAadhaar App के साथ।

- Aadhaar is valid throughout the country.
- Aadhaar helps you avail various Government and non-Government services easily.
- Keep your mobile number & email ID updated in Aadhaar.
- Carry Aadhaar in your smart phone – use mAadhaar App.



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India



पता:
214-गंगोत्री, आनंद अश्रय, जय वैद्यु विहार के पास,
पैक-2 ग्रेटर नोएडा, कासना, गौतम बुद्ध नगर,
उत्तर प्रदेश - 201310

Address:
214-gangotri, Anand Ashray, Near Jai Vayu
Vihar, Pkt-2 Greater Noida, Kasana, Gautam
Buddha Nagar,
Uttar Pradesh - 201310



3603 0105 8050

VID : 9134 9113 8232 2361

1047 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

7
IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT ALLAHABAD

ANNEXURE NO. 1

IN

5thSUPPLEMENTARY AFFIDAVIT

IN

Civil Misc. Writ Petition No.6049 of 2020

(Under Article 226 of the Constitution of India)

(District: Gautam Buddh Nagar)

M/s JAIPRAKASH ASSOCIATES LTD.

...Petitioner

Versus

State of Uttar Pradesh and another.

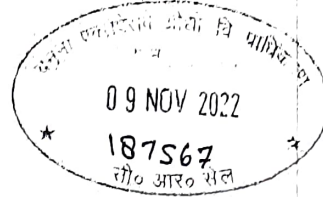
...Respondents

WITHOUT PREJUDICE

Total Pages 22(5+17)
Ref: JIS-JAL/SDZ-YEA/2022/17
Date: 8th Nov.2022

Jaypee International Sports
(A division of Jalprakash Associates Ltd.)

To,
The Chief Executive Officer
Yamuna Expressway Industrial Development Authority
1st Floor, Commercial Complex, Block - P2,
Sector - Omega-1, Greater Noida,
Pin Code - 201308.
Distt. Gcutam Budh Nagar (U.P.)



Sub: Allotment of Special Development Zone (SDZ) Land in Sector No. 25 along Yamuna Expressway - Proposal for Balance payments to YEIDA.

Respected Sir,

This is in continuation of our earlier letter no JIS-JAL/SDZ-YEA/2022/15 Date: 27 Oct. 2022 and the discussions we had with you on 2.11.2022 in your office. In compliance to Hon'ble High Court order dated 29.09.2022, Company has already deposited **Rs.100 Cr** with YEIDA as intimated vide our letter No. ~~JIS~~ JAL/SDZ-YEA/2022/16 dated 28.10.2022.

As required by you, we hereby submit our revised composite proposal for the pending payments and pending projects as detailed below:

A) Land Payments:

1. The calculations of the amount due to company as on 30.09.2022 has been calculated considering the following:-
 - a) Interest for the Covid period from **22.03.2020 to 30.09.2021** is waived off.
 - b) Interest has been considered @ **SBI MCLR** w.e.f. **01.04.2016** as revised from time to time. This is in line with the decision of the 74th Board meeting of YEIDA taken on **24.08.2022**.
 - c) Rectification & reversal of over charged penal interest of **Rs.466,548,489/-** towards additional penal interest charged over & above as applicable in accordance terms of letters of allotment of land as stated vide para 8 above and resultantly revision of amount of half yearly re-scheduled installments.

Considering above in mind total amount due to YEIDA as on **30.09.2022** (exclusive of interest for the Covid period **22.03.2020 to 30.09.2021**), calculated @ SBI MCLR w.e.f. **01.04.2016** and rectification of over charge penal interest of about **Rs.46.65 crores**, is **Rs. 569.92 crores** (calculation of which is enclosed as

1

JAYPEE
GROUP

Regd. Office : Sector-128, Noida - 201304 Uttar Pradesh (India)
Ph. : +91 (120) 4963100 Fax : +91 (120) 4972777, 4972160
Corporate Office: 'JA House', 63, Basant Lok, Vasant Vihar, New Delhi - 110 057 (India)
Ph. : +91 (11) 49828500, 26141540 Fax : +91 (11) 26145389
CIN : L14106UP1995PLC019017 Website : www.jalindia.com

Annexure - I). After depositing Rs.100 crores as per the orders of the High Court dated 29.09.2022, this amount is reduced to Rs.469.92 crores.

B) Payments with respect to 64.7% additional compensation to Farmers:

- 1) YEIDA demanded Rs.759,19,02,236/- from JAL vide its letter dated 15-12-2014 against the total allotted land of 1085.3327 Hect. @ Rs.699.50 per Sq.mf.
- 2) Land of 1085.3327 Hect. was allotted to JAL as part of SDZ.

It is respectfully submitted that the objective of additional compensation to farmers clearly stipulates that private land acquired from the individual farmers are the target audience which needs to be paid to them as additional compensation. Therefore, In our analysis the following parts need to be subtracted from the total allotment:-

(a) Abadi land

- 99.9320 Hect.

(YEIDA has already started allotting plots to the erstwhile land owners whose land was acquired for SDZ project, after payment of land payments, development charges, service connection charges etc. As they are the allottees of YEIDA now so any additional compensation for this land has to be charged from them only.)

(b) Lease deed not executed (possession not given to JAL)

- 19.66176 Hect

(c) LMC land (Gramsabha land) resumed but not acquired from Farmers

- 80.7803 Hect.

With the above land for which additional compensation has to be paid by YEIDA is **884.9587 Hect.** [1085.3327 ha - 99.9320 ha - 19.6617 ha - 80.7803 ha].

We are now submitting our proposal of how we wish to address the total additional farmer compensation demand matter in entirety on the land mass of 884.9587 HECT.

RATIONALE FOR COMPUTING TOTAL ADDITIONAL FARMER COMPENSATION DEMAND ON APPLICABLE LAND

- 3) As discussed during the meeting, as per the the decision taken in the 51st Board meeting of YEIDA held on 15.9.2014, the land of SDZ is to be charged @ Rs 517.60 per sq mtr. For recovery of Additional Compensation levy (please refer Sr no 1 of the table given para 7 of Agenda item no 51/4) the said agenda was duly approved by the Board (enclosed as Annexure - II) and also by Hon'ble Supreme Court in its order Dt.19.5.2022

Hence the actual additional compensation payable by the Company is 884.9587 Hect. @ Rs 517.60 = Rs 458,05,46,231/-

- 4) With utmost respect to your office, we would like to submit the following:-

(a) It is an accepted position that when SDZ was envisaged, the lessee was to develop core area in a particular time frame and take steps to sublease the non core area for integrated development of the complex. Accordingly, JAL while completing its obligations of core area well before time specified, made investment as well as sub-leased the plots, details of such sub-lessees with developers and banks are annexed at **Annexure - III**.

(b) In nutshell, **64.0716 Hect** land was sub-leased to the developer and banks, translating into permissible FAR of **28,43,855 sq.mtr**, as per YEIDA Building Regulations. **[This constitutes 7.24% of 884.9587 Hect]**

In addition to above, residential plots to individuals totaling 2977 nos. having saleable area of **68.3710 Hect. (683,710 sq. mtr)**, with permissible FAR of **11,25,374.10 sq. mtr** as per YEIDA Building regulations have also been allotted. The details are annexed at **Annexure - IV (A)**. **[This constitutes 7.72 % of 84.9587 Hect]**

(c) As per the approval process, the power to approve building plans and completion certificate rests with your office. It is also a matter of fact that power to enforce any additional levy (this is a case here) also rests with YEIDA after JAL has already sub-leased these plots.

Therefore, we are proposing that as per the details of sub-leases done, this additional levy will be collected by YEIDA when the sub-lessees approach YEIDA for various approvals. Our proposal in succeeding paras will also propose the rate at which this rate is levied as per the practice followed in LFD-1, which was part of the Concession Agreement of JIL and under development at Wish Town Noida (office order of Noida Authority in this regard is enclosed for your kind perusal as **Annexure - IV (B)**).

5) Now we are proposing rationale to levy this additional farmers' compensation in a workable manner giving due cognizance to the entire legitimate land area, permitted FAR and the rationale being adopted by Noida Authority for such cases.

- (i) As already enumerated above, the actual additional compensation amount is **Rs.458,05,46,231/-**
- (ii) Total non core area is 648.88 Hec.
- (iii) Permitted FAR area is **1,16,46,922 sq. mtr.**
(Refer Annexure IV (C))

Above shall mean a levy of Rs. 393.50 per sq. mtr, which is worked out by dividing amount of **Rs.458,05,46,231/-** by FAR **1,16,46,922 sq. mtr.**

(a) Additional farmer compensation levy to be collected directly by YEIDA from various sub-lessees (Plotted residential plot owners/other developers) is **Rs.116,83,91,651/-** (**18,43,855 sq. mtr @ Rs.393.50- per sq mtr. + 11,25,374.1 Sq mtr @ Rs.393.50 = 72,55,56,943 + Rs.44,28,34,708**)

11

(b) Hence, additional levy to be paid by JAL works out to be **Rs.341,21,54,581/-**
(Rs.458,05,46,231- Rs.116,83,91,651/-)

C) Offer of the Company for Clearance of all Land Dues and Additional Compensation

Therefore, after giving due weightage to the above submissions, we are proposing the following for your kind perusal:-

Total Land dues	= Rs.469.92 crores.
Additional Compensation payable by the Company	=Rs.341.22 crores
Total dues payable by JAL	=Rs 811.14 crores

Given the importance of the matter, as we submit these submissions we are available at your convenience to explain all the above for better understanding. In order to pay the said additional compensation, we propose surrender of 63.71 acres of our Housing Land and 11.41 acres of commercial land to YEIDA against pending dues, as detailed below:

ii) Housing land 63.71 acres @ Rs.9.4 crores per acre (Rs.23140/- per Sq.mt. as per YEIDA office order dated 02.05.2022).	= Rs.598.87crores
ii) Commercial / shopping land 11.41 acres @ Rs.18.6 crores per acre (Rs.46,000/- per Sq.mt. as per YEIDA office order dated 02.05.2022)	= Rs. 212.27 crores
Value of Total Land being offered	= <u>Rs.811.14 crores</u>

A copies of the map where the proposed land is being offered has been clearly marked in yellow and red on the approved plan of SDZ, are being attached herewith as Annexure - V(1) & V(2). We have taken care that land offered has been divided in smaller plots and all having road connectivity of at least 24 meter wide road. As discussed, we also undertake not to charge any Maintenance charges towards Shared Areas from owner of these plots for a period of 10 years, in conformity of policy of YEIDA, for valuation of such plots.

A copy of the prevailing allotment rates as notified by YEIDA on 02.05.2022 is being annexed hereto as Annexure - VI.

D) Offer for Home buyers

We would like to bring to your kind notice that JAL is capable of completing the homes for home buyers as per the commitment given by us from time to time. It is respectfully submitted that JAL has been constructing homes at Wish Town Noida, as a prime

contractor and more than 8000 homes have been delivered in last 3 ½ years at Wish Town Noida, which is a significant and demonstrable example of capability of JAL.

We also hereby undertake to complete the 7 nos Group Housing projects launched by the company in the manner indicated below:-

The cash flow prepared for completion of these projects is enclosed as Annexure VII. JAL proposes to spend over Rs. 160 crores in the manner of Rs. 25 crores every quarter to be reckoned from the:

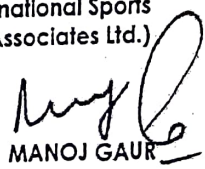
- i) Clearance of Sports City SDZ from YEIDA
- ii) Approval of building plans from YEIDA
- iii) Clearance and approvals from UP RERA

Sr. No.	Name of Project	Type	No. of Towers	Sold Units to be delivered	Time for Completion Months
1	2	3	4	5	6
1	Kassia I	Residential Group Housing	23	49	12
2	Kassia II & III a) Phase-1	Residential Group Housing	29	287	18
	b) Phase-2	Residential Group Housing	13	131	20
	c) Phase-3	Residential Group Housing	29	304	22
3	Kove a) Phase - 1	Residential Group Housing	5	210	30
	b) Phase-2	Residential Group Housing	2	160	32
	c) Phase-3	Residential Group Housing	3	355	33
4	Buddh Circuit Studies -I	Residential Group Housing	4	844	33
5	Villa Greencrest Homes	Residential-Plots	NA	28	9
6	Villa Country Homes - II	Residential-Plots	NA	13	9
7	Sportsvilla	Residential-Plots	NA	55	12
	Total		108	2436	

We shall be extremely grateful for your kind consideration for granting relief to the Company, as prayed above, to facilitate restoration of development activities in SDZ.

Thanking you,

Yours faithfully,
for Jaypee International Sports
(A division of Jalprakash Associates Ltd.)


MANOJ GAUR
Executive Chairman

Encl: As above

Amount due to YEIDA as on 30.09.2022 (Exclusive of Interest for the covid period from 22.03.2020 to 30.09.2021)

(Computation of Interest @ SBI MCLR w.e.f. 01.04.2016)

(a) Due as on 30.09.2022					(In Rs.)	
S.No.	Installment No	Due Date	Principal	Interest	Total	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5= 3+4)	
1	1st	30.09.2018	-	-	-	
2	2nd	30.03.2019	-	-	-	
3	3rd	30.09.2019	453,090,067	50,519,542	503,609,609	
4	4th	30.03.2020	494,425,538	53,150,745	547,576,283	
5	5th	30.09.2020	494,425,538	49,442,554	543,868,092	
6	6th	30.03.2021	494,425,538	182,690,237	677,115,775	
7	7th	30.09.2021	494,425,538	163,654,853	658,080,391	
8	8th	30.03.2022	494,425,538	115,969,880	610,395,418	
9	9th	30.09.2022	494,425,538	76,141,533	570,567,071	
Exclusive of interest for COVID period from 22.03.2020 to 30.09.2021)			Total (a)	3,419,643,295	691,569,344	4,111,212,639
(b) Installments falling due from 30.03.2023 onwards.						
10	10th	30.03.2023	494,425,538	57,106,149	551,531,687	
11	11th	30.09.2023	494,425,538	38,070,766	532,496,304	
12	12th	31.12.2023	494,425,533	9,517,692	503,943,225	
			Total (b)	1,483,276,609	104,694,607	1,587,971,216
Total (a+b) Net of additional penal interest of Rs. 46,65,48,489/-			4,902,919,904	796,263,951	5,699,183,855	

Notes:

(1). Interest has been considered @ SBI MCLR w.e.f.01.04.2016 , as revised from time to time.

(2). Pursuant to payment of Rs. 10 Cr. & Rs. 100 Cr. on 31.12.2018 & 03.07.2019 and Rs. 55 Cr. between 03.03.2020 to 16.03.2020 totalling to Rs. 165 Cr. to YEIDA, 1st & 2nd installments stand fully paid, whereas 3rd installment partly.

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण की 50वीं बोर्ड बैठक
दिनांक 15 सितम्बर, 2014 का कार्यवृत्त।

मद संख्या (51/1) :	प्राधिकरण की 50वीं बोर्ड बैठक के कार्यवृत्त की पुष्टि।
निर्णय	कार्यवृत्त की पुष्टि की गई।
मद संख्या (51/2) :	प्राधिकरण की 50वीं बोर्ड बैठक में लिए गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।
निर्णय	संचालक मण्डल द्वारा अनुपालन आख्या अवलोकित की गई।
मद संख्या (51/3) :	यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण के विभिन्न विभागों की प्रगति आख्या।
निर्णय	संचालक मण्डल द्वारा लम्बित महत्वपूर्ण परियोजनाओं/ कार्यों की समीक्षा की गई तथा निर्देश दिये गये कि परियोजना अनुभाग उन्हें शीघ्र पूर्ण कराये। आवंटियों पर लम्बित धनराशि की वसूली हेतु शीघ्र कड़े कदम उठाये जायें। बैनामों द्वारा कय की गई भूमि पर प्राधिकरण का नाम तत्परता से दर्ज कराया जाये तथा भूमि का नौतिक कब्जा प्राप्त करने की कार्यवाही तत्परता से पूर्ण की जाये।
मद संख्या (51/4) :	यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण क्षेत्र के कृषकों की मॉर्गों के परीक्षण एवं उनकी समस्याओं के निस्तारण हेतु माओ मंत्री श्री राजेन्द्र चौधरी जी की अध्यक्षता में गठित उच्चस्तरीय समिति की संस्तुतियों एवं तदक्रम में उपरोक्त शासन द्वारा निर्गत शासनोद्देश संख्या 1015/77-3-14-6सी/12 दिनांक 29.08.2014 के अनुपालन में अग्रिम कार्यवाही किये जाने के सम्बंध में।
निर्णय	संचालक मण्डल द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। 64/7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर वितरण के सम्बंध में संचालक मण्डल द्वारा निर्देश दिये गये कि प्रतिकर वितरण हेतु भूमि/पॉकेटों की प्राथमिकता इस प्रकार तय की जाये कि आवंटियों को कब्जा शीघ्रतिशीघ्र दिया जा सके तथा जो प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति सुधारे में सहायक हो सके। अतः सेक्टर-18, 20 एवं सेक्टर-22 ए.यू.डी. के सम्बंधित कारतकारों को सर्वप्रथम प्रतिकर वितरित करना प्राधिकरण हित जो होगा। विभिन्न ग्रामों में प्रतिकर वितरण तभी प्रारम्भ होगा जबकि उस ग्राम/के कारतकारों द्वारा माओ प्रकृतियां प्राप्त हो। अन्य न्यायप्रणाली में प्राधिकरण द्वारा माओ प्रकृतियां प्राप्त हो लिये जायेगा।
मद संख्या (51/5) :	प्राधिकरण क्षेत्र में पुरतैनी एवं रोस-पुरतैनी कृषकों के अंतर को समाप्त करके सभी कृषकों को समान सुविधायें उपलब्ध कराये जाने विषयक।

4a

Page 6
पी० सी० नं०

मद संख्या : (51/04)

15

यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण क्षेत्र के कृषकों की मांगों के परीक्षण एवं उनकी समस्याओं के निस्तार हेतु मा0 मंत्री श्री राजेन्द्र चौधरी जी की अध्यक्षता में गठित उच्चस्तरीय समिति की संस्तुतियों एवं तदक्रम में उ0प्र0 शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या 1015/77-3-14-6सी/12 दिनांक 29.08.2014 के अनुपालन में अग्रिम कार्यवाही किये जाने के संबंध में।

माननीय कारागार मंत्री श्री राजेन्द्र चौधरी जी की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा प्रस्तुत संस्तुतियों पर शासन द्वारा शासनादेश संख्या 1015/77-3-14-6सी/12 दिनांक 29.08.2014 निर्गत किया गया है जिसके द्वारा प्राधिकरण क्षेत्र में भू-अर्जन एवं सीधे क्रय द्वारा प्राप्त भूमि को विभिन्न गये प्रतिकर अथवा प्रतिकूल पर 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर no litigation Incentive के रूप में विधे जाने हेतु निर्देश प्राप्त हुये हैं। मा0 मंत्री जी की अध्यक्षता में गठित समिति के क्रम में उक्तानुसार अतिरिक्त प्रतिकर तथा अन्य लाभ दिये जाने के सम्बंध में प्रकिया निर्धारित करने हेतु उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी की अध्यक्षता में कार्यालय आदेश दिनांक 13.08.2014 द्वारा समिति गठित की गई थी। उक्त समिति द्वारा प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति, केश ऑफफ्लो, उपलब्ध भूमि आदि पर व्यापक विचारोपरान्त अपनी संस्तुतियों प्रस्तुत की गई है। शासनादेश दिनांक 29.08.2014 (संलग्नक - 1), मा0 मंत्री जी की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की संस्तुति (संलग्नक - 2), उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुति (संलग्नक - 3), संलग्न है। उक्त के आधार पर निम्नानुसार निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है :-

1. जनपद गौतमबुद्धनगर में वर्ष 2007-08 के लिये निर्धारित प्रतिकर 800 रुपये प्रतिवर्गमीटर पर अतिरिक्त प्रतिकर 64.7 प्रतिशत की गणना करते हुये 517.60 रुपये प्रतिवर्गमीटर निर्धारित की जानी प्रस्तावित है। वर्ष 2007-08 या उसके बाद किये गये समस्त भू-अर्जन अथवा सीधे क्रय से प्राप्त की गई भूमि पर उक्त दर पर अतिरिक्त प्रतिकर देय होगा। इसी प्रकार यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण के अन्य जनपदों कमशः बुलंदशहर, अलीगढ, हाथरस, मथुरा व आगरा हेतु यह दर कमशः 517.60, 267.90, 251, 251, 274.30 रुपये प्रति वर्गमीटर होगी।
2. उक्तानुसार गणना करने पर जनपदवार निम्नानुसार अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि का भुगतान करना होगा -

जनपद	अतिरिक्त धनराशि (करोड रुपये में)
गौतमबुद्धनगर व बुलंदशहर	4630.48
अलीगढ	197.35
हाथरस	10.88
मथुरा	213.60
आगरा	192.74
योग	5245.05

अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान तरलता की स्थिति के दृष्टिगत प्राथमिकता क्रम में, जैसा मुख्य कार्यपालक अधिकारी निर्धारित करेंगे, दो वर्ष के अंदर किया जाना प्रस्तावित है।

3. भू-स्वामियों को उक्त वर्णित अतिरिक्त हितलाभ केवल उस दशा में ही दिये जायेंगे जब वह भूमि का भौतिक कब्जा प्राधिकरण को सौंप दें, मा0 उच्च न्यायालय अथवा अन्य किसी भी न्यायालय में विचारधीन रिट याचिका/ वाद को दापस ले, प्राधिकरण के तथा

(38)

आवटियों के विकास कार्यों में भविष्य में भी कोई बाधा उत्पन्न न करने तथा भविष्य में भी भूमि अर्जन के विरुद्ध कोई भी वाद किसी न्यायालय में योजित न किये जाने का अनुबंध पत्र प्रस्तुत कर दिया जाये।

4. अतिरिक्त प्रतिकर का वितरण प्राधिकरण स्तर से कराया जाना प्रस्तावित है क्योंकि यदि इस अतिरिक्त प्रतिकर का वितरण भू-अर्जन कार्यालय से कराया जाता है तो इस अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि पर अतिरिक्त अर्जन व्यय की मद में 10 प्रतिशत अधिक धनराशि की देयता बनेगी जिसे राज्य सरकार के खाते में जमा करवाना होगा। प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति को देखते हुए यह निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है कि प्रतिकर का वितरण सीधे प्राधिकरण स्तर से ही कराया जाये।
5. (क) प्राधिकरण की नीति के अनुसार भू-स्वामियों से कुल भुगतानित प्रतिकर राशि की 10 प्रतिशत धनराशि पुरतैनी कृषकों को दिये जाने वाले 07 प्रतिशत आबादी भूमि आक्टन की मद में वापस जमा करायी जाती है तथा प्रतिकर दर की आधी दर पर 07 प्रतिशत भूखण्ड के क्षेत्रफल का विकास शुल्क जमा कराया जाता है जोकि कुल भुगतानित धनराशि का 3.5 प्रतिशत बनता है। इस प्रकार भू-स्वामियों को पूर्व में भुगतान हो चुकी प्रतिकर धनराशि में वर्तमान में वितरित होने वाली अतिरिक्तता की धनराशि जोड़ने पर प्राप्त योग का 13.5 प्रतिशत धनराशि पुरतैनी भू-स्वामियों से 07 प्रतिशत आबादी भूमि की मद में वापस जमा करायी जाती है। अतः यह संस्तुति है कि पुरतैनी कृषकों को दिये जाने वाली अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि में से उक्तानुसार आंकलित 13.5 प्रतिशत धनराशि की कटौती करके अवशेष धनराशि का भुगतान किया जाये।
- (ख) आबादी व्यवस्थापन विनियमावली के प्राविधानों के अंतर्गत कतिपय कृषकों की अर्जन कर ली गई आबादी भूमि का लीज बैंक किये जाने का निर्णय प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिया गया है। लीज बैंक के प्रकरणों में भी कृषकों को लीज बैंक की जा रही भूमि के सापेक्ष प्रतिकर से प्राप्त धनराशि प्राधिकरण के खाते में वापस जमा करायी जानी होती है अतः यह संस्तुति है कि उक्त धनराशि को भी अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में दी जा रही धनराशि से समायोजित कर लिया जाना उपयुक्त होगा।
6. यह भी प्रस्तावित है कि यदि कोई काश्तकार अतिरिक्त प्रतिकर के स्थान पर प्राधिकरण से भू-खण्ड लेना चाहे तो उसकी लिखित सहमति पर उसे नगद अतिरिक्त प्रतिकर के स्थान पर भू-खण्ड आवंटित किये जा सकेंगे। चूंकि अब प्राधिकरण के पास अधिकांश अर्जित/आरक्षित भूमि औद्योगिक भू-उपयोग में उपलब्ध है अतः यह प्रस्तावित है कि कृषकों की लिखित सहमति पर उन्हें अतिरिक्त प्रतिकर के स्थान पर समतुल्य क्षेत्रफल का औद्योगिक भू-खण्ड आवंटित किया जाये तथा आवंटित किये जाने वाले भू-खण्ड की दर प्राधिकरण की अद्यतन प्रभावी वर्तमान दर से 10 प्रतिशत छूट देते हुये निर्धारित की जायेगी। उल्लेखनीय है कि यदि अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि का नगद भुगतान किया जाता है तो उक्त धनराशि वित्तीय संस्थानों से ऋण ले कर दी जानी होगी जिसपर वर्तमान में 10.20 प्रतिशत का ब्याज देय होता है। अतः यदि कोई काश्तकार प्राधिकरण से नगद प्रतिकर के स्थान पर भू-खण्ड लेता है तो उसे 10 प्रतिशत की छूट दिये जाने से प्राधिकरण को कोई वित्तीय भार भी नहीं पड़ेगा तथा प्राधिकरण की वित्तीय तरलता की स्थिति भी खराब नहीं होगी।

नगद धनराशि के बदले विकसित भूमि दिये जाने के संबंध में समिति का मत है कि भू-स्वामियों द्वारा अपनी सम्पूर्ण अतिरिक्त धनराशि अथवा उसके किसी अंश के सापेक्ष विकसित भूमि का विकल्प दिया जा सकेगा। नियोजन के दृष्टिगत यह उचित



होगा कि नगद राशि के स्थान पर विकसित भूमि के रूप में दिये जाने वाले भूखण्डों को कुछ नियमित अकार (Regular shapes) की मापों में नियोजित किया जाय। उक्त के दृष्टिगत रभिति का मत है कि दिये जाने वाले विकसित भूखण्डों के क्षेत्रफल (Slabs) यथा 450, 600, 900, 1200, 1800 वर्गमीटर आदि भी जनसामान्य हेतु प्रकाशित कर दिये जाये। भू-स्वामी को दिये जाने वाला वारताविक क्षेत्रफल स्लेब (Slab) में जिस भूखण्ड क्षेत्रफल के निकटतम पड़ेगा उस क्षेत्रफल का भूखण्ड नियोजित कर भूस्वामी को दिया जायेगा तथा अवशेष क्षेत्रफल (Balance Area) के सापेक्ष नगद धनराशि का भुगतान किया जायेगा। उदाहरणार्थ किसी भू-स्वामी को देय क्षेत्रफल 617 वर्गमीटर बनता है तो उसे 600 वर्गमीटर का भूखण्ड तथा 17 वर्गमीटर के सापेक्ष नगद राशि भुगतान की जायेगी।

कृषकों को प्रतिकर के समतुल्य जो औद्योगिक भूखण्ड आवंटित किया जा रहा है उस पर कृषक को 03 वर्ष में उद्योग कियाशील करना होगा। यदि कृषक उक्त भूमि पर उद्योग लगाने में असफल रहता है तो कृषक अपनी सहमति से किसी भी उद्योगपति को तीन वर्ष के भीतर बिना भूखण्ड पर उद्योग की स्थापना किये / कियाशील हुये, हस्तांतरण कराने के लिए स्वतंत्र होगा। ऐसे प्रकरणों में प्राधिकरण को नियमानुसार हस्तांतरण शुल्क केंता द्वारा देय होगा। केंता को हस्तांतरित भूखण्ड पर उद्योग कियाशील करने हेतु निर्धारित अवधि की गणना विक्रय पत्र की तिथि से आगणित होगी। कृषक द्वारा जिस व्यक्ति को भूखण्ड हस्तांतरित किया जायेगा उस पर प्राधिकरण के औद्योगिक आवंटन संबंधी समस्त नियम व शर्त लागू होंगी।

अतिरिक्तता के रूप में दितरित होने वाली धनराशि का किरतों में भुगतान किया जाना उचित नहीं होगा क्योंकि इससे भूमि के भौतिक कब्जे में कठिनाई बनी रहेगी तथा भू-स्वामी बकाया किरतों का आधार लेकर विकास कार्यों में बाधा करने की चेष्टा करेंगे।

7. अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में दी जाने वाली धनराशि की प्रतिपूर्ति प्राधिकरण अपने आवंटितियों से अथवा जो अर्जित भूमि आवंटन हेतु शेष है उस की आवंटन दर बढ़ा कर करेगा।

क. आवंटितियों से अतिरिक्तता के रूप में दी जाने वाली धनराशि का किरतों में भुगतान किया जाना उचित नहीं होगा क्योंकि इससे भूमि के भौतिक कब्जे में कठिनाई बनी रहेगी तथा भू-स्वामी बकाया किरतों का आधार लेकर विकास कार्यों में बाधा करने की चेष्टा करेंगे।

क्रम सं०	विवरण	आवंटित/वापस की गई धनराशि (रुपये प्रति वर्गमीटर)
1.	से० जे०पी० इन्फ्रॉटेक लि० (एल०एफ०डी०, गौतमबुद्धनगर)	517.60
2.	से० जे०पी० इन्फ्रॉटेक लि० को हस्तांतरित अन्य भूमि (गौतमबुद्धनगर) एल०एफ०डी०, फैंसिलिटीज आदि	545.79
3.	से० जे०पी० इन्फ्रॉटेक लि० को हस्तांतरित भूमि (अन्य जनपद)	253.50
4.	आवासीय टाउनशिप भूखण्ड / ग्रुप हाउसिंग	1770

5.	25 से 250 एकड़ के भूखण्डों की संस्थागत योजना	600
6.	आवासीय भूखण्ड योजना 2009	1330
7.	संस्थागत भूखण्ड (ऑफिसिस) 2010 - 11	600
8.	मिश्रित भू-उपयोग	600
9.	औद्योगिक	550

ख. अविक्रित भूमि से :

क्रम सं०	विवरण	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (अतिरिक्त धनराशि के पूर्व)	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (अतिरिक्त धनराशि के उपरांत)	आवंटन दर में वृद्धि (रूपये प्रति वर्गमीटर)
1.	आवासीय भूखण्ड	11500	14200	2700
2.	ग्रुप हाऊसिंग	14000	14750	750
3.	औद्योगिक	5500	6100 (अधिकतम)	600
4.	संस्थागत	6500	7200 (अधिकतम)	700
5.	कॉमर्सियल	23000	28400	5400
6.	रिक्रेशनल ग्रीन	4500	5100 (अधिकतम)	600
7.	ट्रांसपोर्ट	4000	4000	—

ग. प्राधिकरण को इस धनराशि की पूर्ति हेतु वर्ष 2022-23 तक निम्नानुसार वित्तीय संस्थाओं से ऋण लिये जाने की आवश्यकता होगी -

वर्ष	आवश्यक ऋण (करोड़ रुपये में)	ऋण की वापसी (करोड़ रुपये में)
01.07.2014 से 31.03.2015	1425	1465.41
2015-16	1450	1875.11

DETAILS OF RESIDENTIAL PLOTTED DEVELOPMENT - SDZ				
POCKETS	NO. OF PLOTS	PLOTTED LAND AREA (SQ.M)	FAR AS PER BUILDING BYE LAWS	FAR (SQ.M)
GH-C	29	98178.3	1.0	98178.3
GH-E*	14	39277.0	1.1	43937.1
GH-G	155	28990.0	1.8	52182.0
GH-H	354	65320.0	1.8	117576.0
GH-K	50	8650.0	1.8	15570.0
GH-L	147	25431.0	1.8	45775.8
GH-M	380	56096.0	1.8	100972.8
GH-N	186	30914.0	1.8	55645.2
GH-O	1444	308500.0	1.8	555300.0
GH-P	218	22353.8	1.8	40236.9
TOTAL	2977	683710.1		1125374.1
		68.371 HEC		

* NOTE: FAR IN POCKET GH-E VARIES BETWEEN 1.0 TO 1.5 DEPENDING ON INDIVIDUAL PLOT AREAS

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण 22

मुख्य प्रशासनिक भवन, सैक्टर-6, नौएडा, जि. गौतमबुद्ध नगर

पत्र सं० नौएडा/अ०मु०कार्य०अ०/मु०वा०नि०/2017/ 1589

दिनांक- 12/1/17

कार्यालय आदेश

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (पुराना ताज एक्सप्रेसवे प्राधिकरण) की नौएडा से आगरा तक एक्सप्रेसवे बनाने की परियोजना के अन्तर्गत यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण के कंशेसनायर मैसर्स जे०पी० इन्फ्राटेक लि० (पुराना नाम भैरसं जयप्रकाश इण्डस्ट्रीज) के मध्य निष्पादित कंशेसन एग्रीमेंट के तहत नौएडा प्राधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले भू-भाग एल०एफ०डी०-1 पर कार्यवाही संस्था द्वारा सैक्टर - 128, 129, 131, 133, 134 व 151 में विकसित की जा रही टाऊनशिप योजनाओं में नियोजित विभिन्न श्रेणियों के पॉकेट्स/भूखण्डों के कार्यवाही संस्था एवं उप पट्टा धारकों के भवन मानचित्र स्वीकृति/अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत करने हेतु 64.70% अतिरिक्त देय प्रतिकर के सापेक्ष नें सक्षम स्तर से अनुमोदन के उपरान्त निम्न आदेश किये जाते हैं:-

- उपरोक्त सन्दर्भित योजना में नियोजित एकल आवासीय भूखण्डों हेतु रू० 774/- प्रति वर्ग मी० (भूखण्ड के क्षेत्रफल) की दर से निर्धारित किया जाता है। ऐसे उप पट्टा धारक जिन्होंने यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण में 64.70% अतिरिक्त देय प्रतिकर के सापेक्ष रू० 545.79 प्रति वर्ग मी० की दर से धनराशि जमा करा कर यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण से अनापत्ति पत्र (NDC) प्राप्त कर लिया है, वे अवशेष धनराशि का भुगतान बी०पी० शुल्क के साथ नौएडा प्राधिकरण में जमा करा सकते हैं।
- जिन उप पट्टा धारकों ने 64.70% अतिरिक्त देय प्रतिकर के सापेक्ष कोई धनराशि यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण में जमा नहीं की गई है, वह संघे नौएडा प्राधिकरण के खाते में धनराशि जमा करा सकते हैं तथा इराबी प्रति वह यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण को सूचनार्थ प्रस्तुत करेंगे।
- नौएडा प्राधिकरण में 64.70% अतिरिक्त देय प्रतिकर जमा कराने के उपरान्त, उप पट्टा धारक को यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण से उप पट्टा धारक के पक्ष में स्वामित्व एवं अनापत्ति पत्र (NDC) प्राप्त कर नौएडा प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
- उप पट्टा धारकों से इस आशय से एक शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा कि यदि भविष्य में कोई देयता निकलती है तो उप पट्टा धारक उसे वहन करेंगे।
- उपरोक्त सन्दर्भित योजना में कार्यवाही संस्था नं० जे०पी० इन्फ्राटेक लि० एवं अन्य श्रेणियों के उप पट्टा धारकों के भवन मानचित्र स्वीकृति एवं अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु 64.70% अतिरिक्त देय प्रतिकर के सापेक्ष में एफ०ए०आर० क्षेत्रफल पर रू० 430/- प्रति वर्ग मी० की दर निर्धारित की जाती है।

उक्त आदेश के क्रम में सैक्टर - 128, 129, 131, 133, 134 व 151 में विकसित की जा रही टाऊनशिप योजनाओं में कार्यवाही संस्था एवं उप पट्टा धारकों द्वारा विभिन्न श्रेणियों के पॉकेट्स/भूखण्डों के भवन मानचित्र स्वीकृति, पुनरीक्षित भवन मानचित्र स्वीकृति/अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत करने की शीघ्र कार्यवाही की जाये।

(अटल कुमार राय)

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नौएडा

प्रतिलिपि:- अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण, प्रथम तल, कॉमिश्नियल कॉम्प्लेक्स, पी - 2, सैक्टर - ओगेगा-1, ग्रेटर नौएडा सिटी, गौतमबुद्ध नगर, उ०प्र० को सादर सूचनार्थ एवं उपरोक्त उल्लेखित दलों के आधार पर ही अपने कार्यालय से अनापत्ति पत्र निर्गत करने हेतु सम्बन्धित को निर्देशित करने का कष्ट करें।

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नौएडा

FAR AREA SUMMARY OF NON CORE AREA - SDZ					
S.No	LANDUSE	HECTARES		FAR AS PER BUILDING BYE LAWS	FAR (SQ.M)
1	(a) RESIDENTIAL PLOTTED	313.17	68.37	1.6	1125374
	(b) RESIDENTIAL GROUP HOUSING		178.07	2.9	5127877
	(c) INTERNAL ROADS		66.73		-
2	(a) COMMERCIAL	122.71	109.15	4.0	4366162
	(b) SECTOR COMMERCIAL		8.77	2.0	174653
	(c) INTERNAL ROADS		4.79		-
3	(a) COMMUNITY FACILITIES	50.00	14.28	1.5	210844
	(b) EDUCATION FACILITIES		21.55	1.5	323250
	(c) HEALTH FACILITIES		11.86	2.5	295662
	(d) UTILITIES		2.31	1.0	23100
4	(a) RECREATIONAL GREEN		77.12		-
5	(a) ROADS & TRANSPORTATION		85.88		-
TOTAL			648.88		11646922

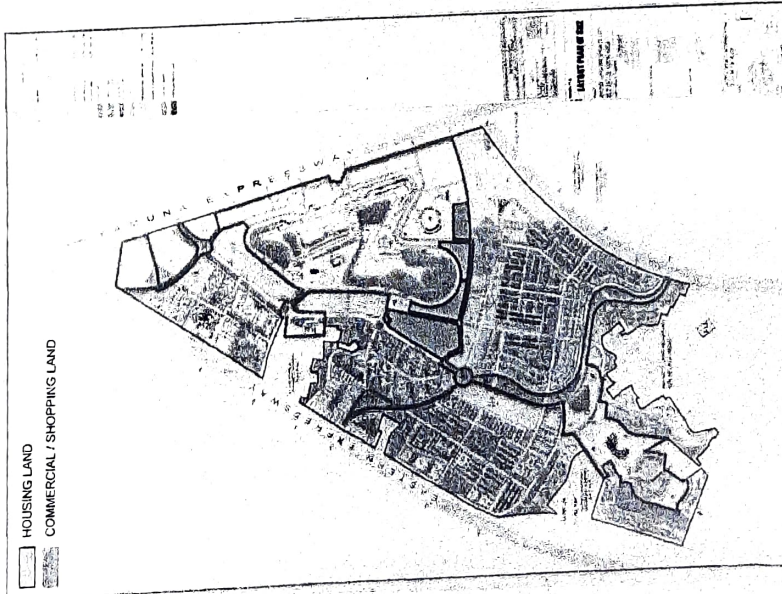
JAIPRAKASH ASSOCIATES LTD.

SECTOR 128, NOIDA

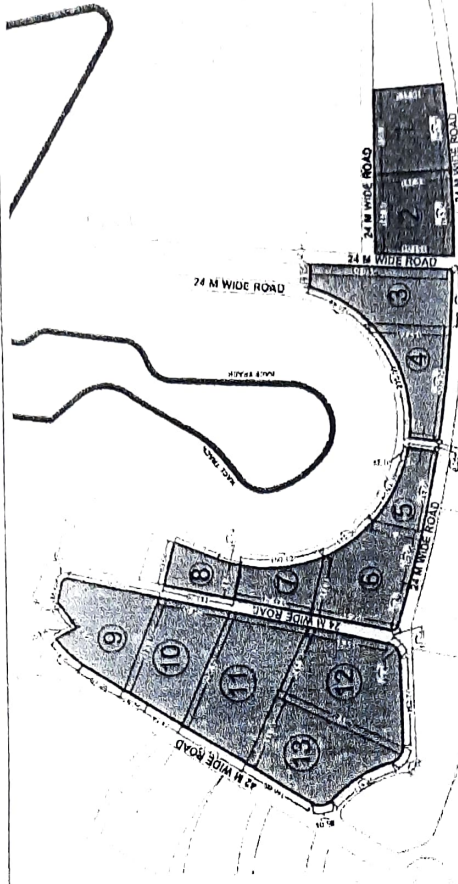
LOCATION PLAN & AREA DETAILS OF LAND BEING OFFERED IN SDZ

LOCATION OF OFFERED LAND IN SDZ

HOUSING LAND
 COMMERCIAL / SHOPPING LAND



DETAILS OF OFFERED LAND



AREA DETAILS OF OFFERED LAND

POCKETS	LAND AREA (ACRES)	SQ.M	PERMISSIBLE ACTIVITY
1	5.6	21805	COMMERCIAL / SHOPPING
2	5.8	23371	COMMERCIAL / SHOPPING
3	6.0	24332	COMMERCIAL / SHOPPING
4	4.6	18609	COMMERCIAL / SHOPPING
5	2.6	10335	COMMERCIAL / SHOPPING
6	7.4	29979	COMMERCIAL / SHOPPING
7	3.0	11986	HOUSING
8	2.4	9571	HOUSING
9	6.0	24248	HOUSING
10	6.5	26497	HOUSING
11	8.8	35971	HOUSING
12	9.0	36548	HOUSING
13	7.5	30176	HOUSING
TOTAL	75.1	304438.0	

LEGEND :

SDZ LAND
 CORE AREA SDZ

TITLE:-

LOCATION PLAN & AREA DETAILS OF OFFERED LAND IN SDZ
 SECTOR - 25, JAYPEE GREENS SPORTS CITY
 YAMUNA EXPRESSWAY INDUSTRIAL DEVELOPMENT
 AUTHORITY AREA

DEALT BY:
MS

CHEKED BY:
RD

SCALE:-
N.T.S

DATE
07-11-2022



ANNEXURE - V
*ALL DIMENSIONS ARE IN Mts (TO BE FINALISED AFTER SITE SURVEY)

24



यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण

प्रथम तल, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, पी-2, रोडवर-ओमेगा-1, ग्रेटर नोएडा।

पत्रांक: आई.ई.ए/वित्त/152/2022
दिनांक 02-05-2022

कार्यालय आदेश

प्राधिकरण की 73वीं बोर्ड बैठक दिनांक 26.04.2022 के मद संख्या 73/25 में लिये गये निर्णय के क्रम में वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र में विभिन्न परिसमाप्तियों के आवंटन/बिड दरों का निर्धारण निम्नवत् किया गया है :-

क्र० सं०	श्रेणी	वर्ष 2022-23 हेतु आवंटन/नीलामी दर
1.	आवासीय	18510
	200 वर्ग मीटर तक के गूखण्डों हेतु	
	200 वर्ग मीटर से अधिक गूखण्डों हेतु	
2.	व्यवसायिक	38000
	सेक्टर प्लान व्यवसायिक (FAR Up to 2)	46000
	भास्कर प्लान व्यवसायिक (FAR more than 2)	23140
3.	गुप हाउसिंग	
4.	संस्थागत	
क	सीनियर सेकंडरी स्कूल, इंटर कॉलेज, डिग्री एवं डिप्लोमा कोर्स, इन्जीनियरिंग मेडिकल कालेज, कालेज, डेन्टल कालेज, यूनिवर्सिटी, नर्सरी स्कूल, स्पोर्ट्स कॉलेज/स्पोर्ट्स ऐकडमी आदि	
	- 4,000 वर्ग मी० तक	10450
	- 4,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 8,000 वर्ग मी० तक	9430
	- 8,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 20,000 वर्ग मी० तक	8420
	- 20,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 40,000 वर्ग मी० तक	7390
	- 40,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 80,000 वर्ग मी० तक	6390
	- 80,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त	5510
ख	सामाजिक इन्फ्रास्ट्रक्चर	
	I) विद्युत सब स्टेशन, पोस्ट आफिस, दूरभाष केन्द्र आदि के सरकारी कार्यालय	8070
	II) मिल्क बूथ आदि (पराम/मदर डेयरी)	8070
	III) धार्मिक स्थल/ अनाथालय/ विधवा आश्रम/ वृद्धाश्रम	6900
	IV) अस्पताल	15450
ग.	कॉरपोरेट आफिस	16970
5.	आई०टी० एण्ड आई०टी०ई०एस०	
	- 4,000 वर्ग मी० तक	11630
	- 4,001 से अतिरिक्त 8,000 वर्ग मी० तक	10500
	- 8,001 से अतिरिक्त 20,000 वर्ग मी० तक	9370
	- 20,001 से अतिरिक्त 40,000 वर्ग मी० तक	8240
	- 40,001 से अतिरिक्त 60,000 वर्ग मी० तक	7100
	- 60,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त	6140
6.	औद्योगिक	
	- 4,000 वर्ग मी० तक	9668
	- 4,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 8,000 वर्ग मी० तक	8230

02/05/2022

- 8,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 20,000 वर्ग मी० तक	6980
- 20,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 40,000 वर्ग मी० तक	6330
- 40,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 80,000 वर्ग मी० तक	6110
- 80,001 वर्ग मी० से अधिक	5880
7. वेयर हाउसिंग, लाजिस्टिक पार्क / फ्लैट कॉम्प्लेक्स :-	औद्योगिक दरों के समान।
8. रिक्रीशनल ग्रीन्स, गोलफ कोर्स / रेस कोर्स	
- 4,000 वर्ग मी० तक	8240
- 4,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 8,000 वर्ग मी० तक	7430
- 8,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 20,000 वर्ग मी० तक	6510
- 20,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 40,000 वर्ग मी० तक	6040
- 40,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त 80,000 वर्ग मी० तक	5660
- 80,001 वर्ग मी० से अतिरिक्त	5200

9 (अ) मिक्स लैंड यूज

Rates only for core activity without support activity are as follow :-

Industry as Core Activity without Support Activity

40,000 to 59,999 Sq. Mtr.	7070
60,000 to 79,999 Sq. Mtr.	6750
80,000 to 99,999 Sq. Mtr.	6600
1,00,000 to 1,19,999 Sq. Mtr.	6450
1,20,000 to 1,39,999 Sq. Mtr.	6370
1,40,000 to 1,59,999 Sq. Mtr.	6300
1,60,000 to 1,79,999 Sq. Mtr.	6240
1,80,000 to 1,99,999 Sq. Mtr.	6200
Above 2,00,000 Sq. Mtr.	6170

9 (ब) मिक्स लैंड यूज

Core activity with support activity (FAR Upto 2 for Commercial Activity)

Size of Plot	Industry (Rate Per Sq. Mtr)	Institution (Rate Per Sq. Mtr)	Recreational (Rate Per Sq. Mtr)
40,000 to 59,999 Sq. Mtr.	13260	14730	12970
60,000 to 79,999 Sq. Mtr.	13000	14330	12780
80,000 to 99,999 Sq. Mtr.	12850	14010	12640
1,00,000 to 1,19,999 Sq. Mtr.	12740	13790	12540
1,20,000 to 1,39,999 Sq. Mtr.	12640	13570	12450
1,40,000 to 1,59,999 Sq. Mtr.	12570	13390	12350
1,60,000 to 1,79,999 Sq. Mtr.	12510	13240	12280
1,80,000 to 1,99,999 Sq. Mtr.	12470	13130	12220
Above 200,000 Sq. Mtr.	12430	13030	12170

Core activity with support activity (FAR more than 2 for Commercial Activity)

Size of Plot	Industry (Rate Per Sq. Mtr)	Institution (Rate Per Sq. Mtr)	Recreational (Rate Per Sq. Mtr)
40,000 to 59,999 Sq. Mtr.	14140	15610	13850
60,000 to 79,999 Sq. Mtr.	13880	15210	13660

2/5/2022

80,000 to 99,999 Sq. Mtr	13730	14890	13520
1,00,000 to 119,999 Sq. Mtr	13620	14670	13420
1,20,000 to 1,39,999 Sq. Mtr	13520	14450	13330
1,40,000 to 159,999 Sq. Mtr	13450	14270	13230
1,60,000 to 179,999 Sq. Mtr	13400	14120	13160
1,80,000 to 1,99,999 Sq. Mtr	13350	14010	13110
Above 200,000 Sq. Mtr	13310	13910	13050

1. मेडिकल डिवाइस पार्क योजना में आवंटन दरें पूर्व में 72वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के अनुसार रहेंगी।
 2. औद्योगिक एवं वैश्व हाउसिंग की दरें एक समान ही होंगी।
 3. वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु निर्धारित दरें प्राधिकरण द्वारा भविष्य में लायी जाने वाली नई योजनाओं पर लागू होंगी।
- उक्त आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होगा।

(Signature)
 (निजिलिंगप्पा)
 महाप्रबन्धक (वित्त)

- निजी सचिव, अशोक महोदय को सादर सूचनार्थ।
- मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय का सादर सूचनार्थ।
- अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय/महोदय (एम/आर) को सादर सूचनार्थ प्रेषित।
- समस्त विशेष वक्ताधिकारी को सूचनार्थ।
- समस्त महाप्रबन्धक/दिभागध्यक्ष को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- सम्पत्ति विभाग के सशरत प्रभारी अधिकारी।
- उप महाप्रबन्धक (वित्त)।
- गार्ड फाईल।

महाप्रबन्धक (वित्त)

ANNEXURE-VII

JAIPRAKASH ASSOCIATES LIMITED (JAL) - SPORTS CITY SDZ
Estimated Cost and Cash flow of Balance Works as on 30-Sep-2022

SR. NO.	PROJECT (Launched)	TYPE OF PROJECT	No. of Towers	Units/Plots to be delivered (Nos.)	BALANCE AMOUNT FOR COMPLETION (Rs. Cr.)	Period in Months to complete works	Cost (Rs. Cr.) to be incurred in		
							1st Yr	2nd Yr	3rd Yr
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
A	BALANCE COST								
1	Kassia I	Residential-Towers	23	49	18.83	9	14.12	4.71	0.00
2	Kassia II & III	Residential-Towers	71	722	283.30	22	28.33	198.31	70.82
3	Kove	Residential-Towers	10	725	218.61	33	17.49	120.24	91.82
4	Budch Circuit Studios - I	Residential-Towers	4	844	158.31	33	12.66	87.07	66.49
6	Greencrest Homes	Residential-Plots		-	11.08	9	11.08	0.00	0.00
10	Villa Expanza Greencrest Homes	Residential-Plots		28	4.58	9	4.58	0.00	0.00
11	Villa Expanza Country Homes - II	Residential-Plots		13	1.80	9	1.80	0.00	0.00
12	Sportsville	Residential-Plots		55	12.49	12	9.37	3.12	0.00
13	Total A ('1' to '12')		108	2436	708.99		99.43	413.44	229.13
B-1	Proposed Inflow from JAL				162.67		100.00	50.00	12.67
B-2	Proposed Inflow from Home Buyers & Unsold Inventory				546.32		-	362.87	183.45
C	Total Inflow (B1 + B2)				708.99		100.00	412.87	196.12