## नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
### वास्तुकला एवं नियोजन विभाग
मुख्य प्रशासनिक भवन, सैक्टर-6, गौतमबुद्ध नगर

पत्र सं0 नौएडा/मु0वा0नि0/2017/IV-1451/ 950
दिनांक ..............17/01/17

M/s Lotus Greens Constructions Pvt. Ltd.,
D – 107, Panchsheel Enclave,
New Delhi - 110017.

महोदय,

आपको स्पोर्ट सिटी योजना के क्रियान्वयन हेतु भूखण्ड सं0 एस0सी0-02, सेक्टर - 150, नोएडा के पुनरीक्षित भू-विन्यास मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा दिनांक 10.01.2017 को अनुमोदन प्रदान किया गया है, जिसके आधार पर सन्दर्भित योजना के पुनरीक्षित भू-विन्यास मानचित्रों की सैद्धान्तिक स्वीकृति निम्न प्रतिबन्धों के साथ निर्गत की जाती है:-

1- <u>भूखण्ड का विवरण</u> -

मूल भूखण्ड संख्या एस0सी0-02, सेक्टर - 150, नोएडा के लीज भूखण्ड सं0 एस0सी0-02/ए, एस0सी0-02/ए1 से एस0सी0-2/ए-10 तक, एस0सी0-02बी, एस0सी0-02सी, एस0सी0-02डी, एस0सी0-02ई, एस0सी0-02एफ, एस0सी0-02जी, एस0सी0-02एचआई, एस0सी0-02जेके, एस0सी0-02एल, एस0सी0-02सी1, एस0सी0-02एम, एस0सी0-02एन व एस0सी0-02पी सैक्टर - 150, स्पोर्ट सिटी, नौएडा

2- **भूखण्ड के क्षेत्रफल का विवरण**

- पूर्व में आवंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल = 11,98,370.92 वर्ग मी0
- वर्तमान में आबंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल = 1,31,375.00 वर्ग मी0

**कुल आबंटित क्षेत्रफल = 13,29,745.92 वर्ग मी0**

3- **भूखण्ड का आबंटित क्षेत्रफल लीज प्लान के अनुसार** -

आकार, क्षेत्रफल एवं चौहट्टी, कब्जा प्लान/लीज प्लान के अनुसार।

- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ए, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 1,34,441.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 लोटस ग्रीन कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ए1, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 83,970.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 लैण्ड कार्ट बिल्डर्स प्रा0 लि0

- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ए2 , सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 65,331.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 बिल्ड वॉल बिल्डर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ए3 , सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 27,185.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 विजटाउन प्लानर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ए4 , सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 46,846.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 ग्रे वॉल डवलपर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ए5 , सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 8080.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 ग्रे ब्रिक डवलपर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ए6 , सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 37,915.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 ब्रिक टाउन डवलपर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ए7 , सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 50,790.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 स्ट्रोंगविज प्रोपबिल्ड प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ए8 , सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 50,560.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 विश लैण्ड बिल्डजोन प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ए9 , सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 80,857.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 वॉन्डेरियस बिल्डमार्ट प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ए10, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 1,08,135.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 एस्कार्पमेंट बिल्डक्राफ्ट प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/बी, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 1,00,000.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 इलेट रियलटर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/सी, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 60,000.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 एल्यूर डवलपर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/डी, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 40,186.45 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 समृद्धि बिल्डमार्ट प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/ई, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 32,519.22 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 समृद्धि बिल्डमार्ट प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/एफ, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 58,064.71 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 क्रैस्ट प्रमोटर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/जी, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 60,000.54 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 क्रैस्ट प्रमोटर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/एच&आई, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 72,000.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 ब्रिक राइज डपलपर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02जे&के, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 72,000.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 फेस्ट होम्स डवलपर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/एल, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 42,658.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 थ्री सी0 इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/सी1, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 22,769.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 एलौर डवलपर्स प्रा0 लि0

- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/एम, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 37,231.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 रिवरेन्ट डवलपर्स प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/एन, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 20,863.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 विला स्टोन प्रोपबिल्ड प्रा प्रा0 लि0
- लीज भूखण्ड सं0 एस0सी-02/पी, सैक्टर -150, जिसका क्षेत्रफल 17,344.00 वर्ग मी0 है, जोकि मै0 वाइसटेक डवलपर्स प्रा0 लि0

**कुल क्षेत्रफल = 13,29,745.92 वर्ग मीटर**

4- **भू-उपयोग** -

नोयडा महायोजना-2031 के अनुसार रिक्रिएशनल ग्रीन में अनुमन्य उपयोग स्पोर्ट सिटी। महायोजना के जोनिंग रेगूलेशन्स में अनुमन्य उपयोग/क्रियाओं के प्राविधानों के अनुसार निर्धारित अनुमन्य आवासीय एवं व्यवसायिक उपयोग एवं उसकी सपोर्ट एक्टिविटी के अनुसार प्रस्तावित है।

**निर्धारित भू-उपयोग वितरण प्रतिशत**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **मनोरंजन** | - निर्धारित 70प्रतिशत | - | 9,30,822.14 व0मी0 |
| | प्रस्तावित 70प्रतिशत | - | 9,30,822.14 व0मी0 |
| **व्यवसायिक** | - निर्धारित0.5प्रतिशत | - | 6,648.73 व0मी0 |
| | प्रस्तावित 0.5प्रतिशत | - | 6,648.73 व0मी0 |
| **आवासीय/ग्रुप** | -निर्धारित 29.5प्रतिशत | - | 3,92,275.05 व0मी0 |
| **हाउसिंग** | प्रस्तावित 29.5प्रतिशत | - | 3,92,275.05 व0मी0 |

(भवन की ऊँचाई का प्रतिबन्ध नहीं है)

अन्य प्राविधान योजना के टेण्डर फार्म एवं लीज डीड की शर्तों के अनुसार होगें। उपरोक्तानुसार भू-उपयोग वितरण प्रतिशत प्रस्तावित किया गया है।

5- **आवासीय घनत्व एवं जनसंख्या**

| | |
|---|---|
| अनुमन्य आवासीय घनत्व | - 1650 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर |
| आवासीय क्षेत्रफल | - 39.2275 हेक्टेयर |
| अनुमन्य जनसंख्या @ 2.0 FAR | - 86,300 व्यक्ति |
| भवन विनियमावली के प्रस्तर 24.8.4 में अनुमन्य 5% अतिरिक्त घनत्व अनुमन्य | - 4315 व्यक्ति |
| कुल योग | - 90,615 व्यक्ति |

(4.5 व्यक्ति प्रति परिवार की दर से कुल 20,137 डी0यू0 अनुमन्य)

प्रस्तावित डी0यू0 की संख्या - 20137 डी0यू0

6- **सैट बैक-**

भूखण्ड में अग्र 16 मी0 अन्य तीनो साइड 12 मी0 का सैट बैक आवश्यक है, जो कि प्रस्तावित किया गया है।

7- **भू-आच्छादन-**

| उपयोग | अनुमन्य ( व.मी.) | प्रस्तावित ( व.मी.) |
|---|---|---|
| 1-आवासीय(ग्रुप हाउसिंग) 29.5% X 13,29,745.92 Sqm. | 3,92,275.05 | 3,40,422.18 |
| 2-व्यवासायिक 0.5% X 13,29,745.92 Sqm. | 6,648.73 | 6,648.73 |
| 3-स्पोर्ट सिटी/मनोरंजन. सुविधा (70% X 13,29,745.92 Sqm.)X20% | 1,86,164.428 | 51,852.87 |
| **योग(अधिकतम अनुमन्य)** 30%X 13,29,745.92 Sqm. | 3,98,923.78 | 3,98,923.78 |

8- **एफ.ए.आर.**

| उपयोग | अनुमन्य ( व.मी.) | प्रस्तावित ( व.मी.) |
|---|---|---|
| 1-आवासीय(ग्रुप हाउसिंग) कुल एफ0ए0आर - (स्पोर्ट एफ0ए0आर + वाणिज्यक एफ0ए0आर0) (2659491.84 - (13297.467+372328.86) (समस्त जन-सुविधाओं सहित) प्रथम चरण<br>द्वितीय चरण(मनोरंजन का अवशेष एफ0ए0आर0) (ऊँचाई का प्रतिबन्ध नही)<br>योग- | 22,73,865.52<br>+<br>58,728.34<br>23,32,593.86 | 23,32,593.86 |
| 2-व्यवासायिक (सेक्टर लेबल) 200% X 6648.73 sqm. (अधिकतम ऊँचाई 24.0 मी0) | 13,297.46 | 13,297.46 |

| | | |
|---|---|---|
| 3-स्पोर्ट सिटी/मनोरंजन<br>40% X 930822.14 sqm.<br>(ऊँचाई का प्रतिबन्ध नहीं) | 3,72,328.86 | 3,13,600.52 |
| **अधिकतम अनुमन्य**<br>200% X 1329745.92 sqm. | 26,59,491.84 | 26,59,491.84 |

स्पोर्ट सिटी/मनोरंजन का अवशेष एफ.ए.आर. (58,728.34 वर्ग मी0 जोकि कुल एफ0ए0आर0 का 2.21% है) का उपयोग आवासीय/ग्रुप हाउसिंग के उपयोग में मनोरंजन/स्पोर्ट सिटी के पूर्ण होने के बाद किया जा सकेगा।

9- <u>सड़कों की चौड़ाई के मानक-</u>

(अ) महायोजना के प्रस्तर-7.5.2 में प्राविधानित गैर आवासीय उपयोग हेतु न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई

200 मी0 की लम्बाई - 12 मीटर
201-400 मी0 की लम्बाई - 18 मीटर
401-1000 मी0 की लम्बाई - 24 मीटर
1000 मी0 से अधिक लम्बाई - 30 मीटर

(ब) महायोजना के प्रस्तर-7.5.1 में प्राविधानित आवासीय उपयोग हेतु निर्धारित न्यूनतम चौड़ाई

वाहनों हेतु न्यूनतम चौड़ाई -12 मी0 (एक साइड पार्क अथवा खुला स्थान होने पर 9.0 मी0)
लूप स्ट्रीट(400 मी0 की ल0) - 9.0 मी0
डेड एण्ड रोड(100 मी0 की ल0) - 12.0 मी0 (7.5 मी0 रेडियस के कल-डी-सेक के साथ तथा 25 मी0 की लम्बाई हेतु आवश्यक नहीं)
200 मी0 की लम्बाई - 9.0 मीटर
201-400 मी0 की लम्बाई - 12.0 मीटर
401-600 मी0 की लम्बाई - 18.0 मीटर
601-1000 मी0 की लम्बाई - 24.0 मीटर
1000मी0 से अधिक लम्बाई - 30.0 मीटर

उपरोक्तानुसार सड़कों की चौड़ाई प्रस्तावित की गयी है।

10 - <u>पार्किंग प्राविधान-</u>

भवन विनियमावली -2010 की टेबल सं0-5 (यथा संशोधित)के अनुसार

| उपयोग/मानक | मानकों के अनुसार आवश्यक | प्रस्तावित |
|---|---|---|
| आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) | प्रत्येक 80 व0मी0 एफ0ए0आर0 पर एक ई.सी.एस. की दर से कुल 23,32,593.86 कुल 29,157.42 ई.सी.एस. | 29158 ई.सी.एस |
| व्यवसायिक | प्रत्येक 50 व0मी0 एफ0ए0आर0 पर एक ई.सी.एस. की दर से कुल 13,297.42 व0मी0 पर कुल 265.95 ई.सी.एस. | 266 ई.सी.एस |
| म्नोरंजन (स्पोर्ट) | प्रत्येक 50 व0मी0 एफ0ए0आर0 पर एक ई.सी.एस. की दर से कुल 313600.52 व0मी0पर कुल 6272.01 ई.सी.एस. | 6273 ई.सी.एस |
| **कुल योग** | 35,696 ई.सी.एस | 35697 ई.सी.एस |

टिप्पणी:-

प्रत्येक ई0सी0एस0 हेतु भूतल पार्किंग हेतु 20 व0मी0, बेसमेन्ट/स्टिल्ट/पोडियम/कवर्ड पार्किंग हेतु 30 व0मी0 हेतु न्यूनतम दर से पार्किंग हेतु स्थान उपलब्ध कराना होगा जिसमें पार्किंग हेतु आने-जाने ढलानयुक्त रास्ते का क्षेत्रफल सम्मिलित नहीं होगा।

11- <u>प्रस्तुत अनापत्ति प्रमाण पत्र-</u>

(I) मुख्य अग्निशमन सुरक्षा अधिकारी - प्रमाण पत्र जमा कराया गया है।

(II) प्रदूषण नियंत्रण विभाग/पर्यावरण विभाग -आवेदन किया जाना है ।

(III) स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी सेफ्टी एण्ड अर्थक्वेक रजिस्टेन्ट बिल्डिंग सर्टिफिकेट - प्रमाण पत्र संलग्न ।

12- <u>प्रस्तुत ले-आउट प्लान ड्राइंग्स/रिपोर्ट</u> -

1- मास्टर प्लान

2- लैण्डयूज प्लान

3- कॉम्पैक्ट डिस्क

13- <u>परियोजना पूर्ण करने की अवधि</u> -

(अ) स्पोर्ट सिटी/मनोरंजन एवं उसकी सुविधाओं हेतु
न्यूनतम 15प्रतिशत निर्माण क्षेत्रफल हेतु - 30.09.2019 तक
लीज़ डीड के दिनांक 01.10.2016 से 03 वर्ष

REVISED

(ब) सम्पूर्ण स्पोर्ट सिटी/मनोरंजन/अन्य सुविधाओं हेतु 100प्रतिशत निर्माण क्षेत्रफल परियोजना हेतु
लीज़ डीड के दिनांक 01.10.2016 से 05 वर्ष - 30.09.2021 तक

(स) स्पोर्ट सिटी/मनोरंजन/अन्य सुविधाओं हेतु सम्पूर्ण 100प्रतिशत निर्माण/ क्षेत्रफल परियोजना हेतु
आवासीय एवं व्यवसायिक सहित पूर्ण परियोजना - 30.09.20123 तक लीज़ डीड के दिनांक 01.10.2016 से 07 वर्ष

प्रस्तुत प्रोजक्ट इम्पलीमेन्टेशन शिड्यूल टाईम टेबल में उपरोक्तानुसार प्रस्ताव दिए गए है।

14- न्यूनतम वित्तीय परिव्यय -

| FACILITY | MINIMUM AMOUNT TO BE SPENT (In Crore) |
|---|---|
| Golf Course (9 Hole) | 40.00 |
| Multipurpose Playfield | 10.00 |
| Tennis Centre | 35.00 |
| Swimming Centre | 50.00 |
| Pro-Shops/Food and Beverage | 30.00 |
| IT Centre/Administration/Media Centre | 65.00 |
| Indoor Multipurpose Sports Hall including-<br>- Gymnastic<br>- Badminton<br>- Table Tennis<br>- Squash<br>- Basket Ball<br>- Volley Ball<br>- Rock Climbing | 30.00 |
| Cricket Academy | 50.00 |
| Internal Roads & Parks | 25.00 |
| Hospital/Senior Living/Medicine Cente | 60.00 |
| Circulation Spaces, Carpeting, Utilities etc. | 15.00 |

उपरोक्तानुसार निम्न प्रस्ताव दिए गए है।

| SPORTS FACILITIES | | | |
|---|---|---|---|
| SUBSIDARIES | PLOT NO. | FACILITIES TO BE PROVIDED IN LAND PARCEL | MIN. AMOUNT TO BE SPENT IN CRORES |
| M/S LOTUS GREENS CONSTRUCTIONS PVT.LTD. | SC-02/A, SEC-150 | GOLF COURSE (9 HOLE) | |
| | | IT CENTRE/ ADMINISTRATION/ MEDIA CENTRE | |
| | | INDOOR MULTIPURPOSE HALL SPORTS HALL INCLUDING- | |
| | | GYMNASTIC,TABLE TENNIS,SQUASH,BASKET BALL,VOLLEYBALL | |
| | | BADMINTON, ROCK CLIMBING | |
| | | SWIMMING CENTRE | |
| M/S LAND KART BUILDERS PRIVATE LIMITED | SC-02/A1, SEC-150 | TENNIS CENTRE -1 | |
| M/S BUILD WALL BUILDERS PRIVATE LIMITED | SC-02/A2, SEC-150 | MULTIPURPOSE PLAYFIELD | |
| M/S WIZTOWN PLANNERS PRIVATE LIMITED | SC-02/A3, SEC-150 | PRO-SHOPS / FOOD AND BEVERAGE | |
| M/S GRAY WALL DEVELOPERS PRIVATE LIMITED | SC-02/A4, SEC-150 | SENIOR LIVING | |
| M/S LOTUS GREENS CONSTRUCTIONS PVT.LTD. AND M/S GRAY BRICK DEVELOPERS PRIVATE LIMITED | SC-02/A, SEC-150 AND SC-02/A5, SEC-150 | HOSPITAL/ MEDICINE CENTRE | 400.00 |
| M/S BRICK TOWN DEVELOPERS PRIVATE LIMITED | SC-02/A6, SEC-150 | BASKET BALL/ BADMINTON COURT | |
| M/S WONDROUS BUILDMART PRIVATE LIMITED | SC-02/A9, SEC-150 | CRICKET ACADEMY | |
| M/S ALLURE DEVELOPERS PVT.LTD. | SC-02/C, SEC-150 | TENNIS CENTRE -2 | |
| M/S FEST HOMES DEVELOPERS PVT. LTD. | SC-02/JK, SEC - 150 | TENNIS CENTRE -3 | |
| M/S REVERENT DEVELOPERS PVT. LTD. | SC-02/M, SEC-150 | SCHOOL | |
| ALL | - | INTERNAL ROADS & PARKS | |
| ALL | - | CIRCULATION SPACES, CARPETING, UTILITIES ETC. | |

<u>पुनरीक्षित स्वीकृति हेतु प्रतिबन्ध एवं शर्तें</u>:-

1- यह स्वीकृति केवल कंसेप्ट ले-आउट प्लान की तदर्थ सैद्धान्तिक स्वीकृति मात्र है। ले-आउट प्लान की स्वीकृति का उपयोग परियोजना के आधारभूत स्वरूप की गाईड लाईन्स के रूप में ही किया जायेगा। सभी विकास एवं निर्माण कार्यो को कियान्वित कराये जाने के समय अन्य तकनीकी एवं नियोजन सम्बन्धी मानकों का अनुपालन कराये जाने के सन्दर्भ में नोएडा प्राधिकरण द्वारा अन्य यथा आवश्यक परिवर्तन किये जाने हेतु निर्देशित किये जाने पर उनका अनुपालन आवेदक को करना होगा।

2- यह स्वीकृति स्पोर्ट सिटी की परियोजना के भूखण्ड आवंटन हेतु पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की नियम एवं शर्ते/लीज़ डीड की शर्ते/नोएडा महायोजना-2031/नोएडा भवन विनियमावली -2010 के सुसंगत यथा प्रभावी प्राविधानों के अधीन होगी जिसके उल्लंघन की दशा में यह स्वीकृति स्वत: निरस्त मानी जायेगी।

3- यह स्वीकृति स्पोर्ट सिटी की यथा परिभाषित मुख्य कियाओं एवं उपयोग के साथ मुख्य परियोजना के स्वरूप में तथा उसके साथ अनुमन्य सीमा तक अनुसांगिक आवासीय एवं व्यवसायिक कियाओं एवं उपयोग के रूप में विकसित की जायेगी। मनोरंजन किया हेतु आरक्षित क्षेत्र का अनुपयोगिता एफ.ए.आर. (58,728.34 वर्ग मी0 जोकि कुल एफ0ए0आर0 का 2.21% है) का उपयोग आवासीय क्षेत्र के निर्माण में तभी उपयोग किये जाने की अनुमति होगी जब खेल, संस्थागत, अन्य सुविधायें तथा खुले स्थान को पूर्ण रूप से विकसित/निर्मित कर लिया जायेगा। नोएडा महायोजना-2031 के प्रस्तर- 5.9.3 के प्राविधानों का पूर्ण रूप से अनुपालन करने के साथ इन्टीग्रेटेड मिनी टाउनशिप के रूप में सभी आधुनिक एवं विश्व स्तरीय खेल एवं अन्य सुविधाओं के साथ विकसित किये जाने का प्राविधान रखा जाना होगा। समस्त स्पोर्टस स्ट्रक्चर, बिल्डिंग एवं परिसर, भारतीय खेल प्राधिकरण द्वारा निर्देशित मानकों के अनुसार विकसित करने तथा उससे अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के उपरान्त अधिभोग में लाया जायेगा।

4- ले-आउट प्लान के अनुरूप उसमें दर्शाये गये सभी प्रकार के भवन निर्माण किये जाने से पूर्व प्रत्येक भवन का उसके निर्धारित उपयोग के अनुसार नोएडा भवन विनियमावली-2010(यथा संशोधित सुसंगत प्रभावी प्राविधानों सहित)के अनुसार निर्धारित शुल्क व प्रकिया के अन्तर्गत आवश्यक अभिलेखों तथा विस्तृत मानचित्रों के साथ पृथक से आवेदन कर पूर्ण स्वीकृति प्राप्त करनी होगी।

5- ले-आउट प्लान के अनुसार सम्पूर्ण परिसर एवं उसके अन्तर्गत सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना-2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन्स तथा नोएडा भवन विनियमावली-2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में स्पोर्ट सिटी के अन्तर्गत अनुमन्य कियायें एवं उपयोग तथा उसके सपोटिंग यूज़ में अनुमन्य कियायें 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।

6- पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्त के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के कियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर कियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी जिसके लिए विस्तृत परियोजना रिपोर्ट तैयार कर प्रस्तुत की जायेगी। इसमें सभी प्रकार के भवन निर्माण एवं विकास कार्य, भौतिक अवस्थापना सुविधायें, सामुदायिक एवं जन सुविधाओं आदि का तकनीकी,

नियोजन, डिजाइन, स्पेशिफिकेशन्स, आगणन, वित्तीय जीवयता एवं अन्य पहलू, परियोजना कार्यों को पूर्ण करने का समयावधि चार्ट/ अनुरक्षण आदि का समावेश करते हुए प्राधिकरण को परीक्षण हेतु यथा निर्देशित प्रतियों में उपलब्ध करायी जायेगी जिसकी स्वीकृति उपरान्त ही विकास एवं निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा सकेगा।

7- पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं लीज़ डीड की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आवेदक को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि एवं न्यूनतम निर्धारित वित्तीय परिव्यय के साथ परियोजना पूर्ण करनी होगी।

8- सभी प्रकार के विकास कार्य एवं अवस्थापना सुविधायें तथा भवनों का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी.आई.एस./आई.एस. के लागू सुसंगत कोड एवं मानकों के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरान्त आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही अधिभोग में लाया जायेगा।

9- स्पोर्ट सिटी के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शासन की नीति के अनुसार ऊर्जा संरक्षण एवं वैकल्पिक ऊर्जा का उपयोग, जलापूर्ति वितरण व्यवस्था एवं भूमिगत जल के उपयोग, जल संरक्षण एवं पुर्नवितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लैण्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड बेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था सम्बन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइ़न्स/ मानकों/नियमों/शर्तो एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी। उपरोक्त सम्बन्धित सभी आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद ही निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जायेगा ।

10- स्पोर्ट सिटी के सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन, भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैबिलटी, 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 ।

11- स्पोर्ट सिटी के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यों, सामुदायिक एवं जन-सुविधायें, अवस्थापना सुविधायें, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार

के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुरक्षण आवेदक संस्था को
स्वयं करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।

12- स्पोर्ट सिटी के सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/ सामुदायिक एवं जन-सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज़, सब लेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आवंटन नियमावली, लीज़ डीड, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नीतियों, भवन विनियमावली-2010, नोएडा महायोजना-2031(यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण की पूर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जायेगा।

13- परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारीरिक रूप से अक्षम एवं असक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधायें एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।

14- परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य, अवस्थापना सुविधायें, जन सेवायें एवं सामुदायिक सुविधायें आदि का विकास पूर्ण करने पर आने वाला समस्त व्यय आवेदक को स्वयं वहन करना होगा जिसमें देय समस्त शुल्क, चार्जेज, टैक्स, लेबी आदि (यथा लागू)भी सम्मिलित है।

15- गुणवत्तापूर्वक उच्चस्तरीय ढंग से परियोजना के क्रियान्वयन अवधि के समय तथा उसके उपरान्त अनुरक्षण, विशिष्ट खेल आयोजन अवसर पर विशेष व्यवस्था, संचालन, अनुरक्षण आदि के सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण, स्थानीय प्रशासन, उत्तर प्रदेश शासन, सक्षम न्यायालय आदि के अन्य नीतिगत निर्णयों/निर्देशों का अनुपालन अनिवार्य रूप से आवेदक को करना होगा।

16- यह स्वीकृति सदा सम्पूर्ण स्पोर्ट सिटी की परियोजना के एकीकृत भाग के रूप में ही मान्य होगी तथा स्वतंत्ररूप से किसी भवन परिसर के निर्माण की स्वीकृति का कोई अस्तित्व नही रहेगा । सभी सब-लीज के भूखण्डों के मध्य कोई विभाजित करने वाला निर्माण यथा - बाउण्ड्री बॉल आदि का निर्माण किसी भी स्थिति में अनुमन्य नही होगा ।

17- सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नही किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिंग / भू-जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भू-जल परिषद अथवा उत्तर प्रदेश भू-जल विभाग के प्राविधानों के अन्तर्गत करना होगा ।

18- -सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शासन की नीति के अनुसार ऊर्जा संरक्षण एवं वैकल्पिक ऊर्जा का उपयोग, जलापूर्ति वितरण व्यवस्था एवं भूमिगत जल के उपयोग, जल संरक्षण एवं पुर्नवितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लैण्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड बेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था सम्बन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/ मानकों/नियमों/शर्तो एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।

19- स्थल पर निर्माण कार्य शुरू आरम्भ करने के पूर्व पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार के केन्द्रीय भू-गर्भ जल प्राधिकरण द्वारा विज्ञापित अधिसूचना संख्या 1067 दिनाँक 14.9.06 में निहित प्राविधानों, इसमें समय-समय पर संशोधनों तथा उक्त मंत्रालय द्वारा अपेक्षित अन्य व्यवस्थाओं / निर्देशों के अनुसार पर्यावरण मूल्यांकन अनापत्ति प्रमाण पत्र भवन प्रकोष्ठ में प्रस्तुत करना अनिवार्य है तथा यह स्वीकृति मात्र यथावश्यक विभिन्न विभागों से एवं पर्यावरण सम्बन्धित आनापत्ति प्राप्त करने हेतु ही अनुमन्य होगी, अनापत्ति प्रमाण पत्र करने के पूर्व यदि स्थल पर किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य आरम्भ कराया जाता है तो नौएडा भवन विनियमावली के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

20- प्रस्तावित भवन निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा ।

21- माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण में योजित मूल प्रार्थना पत्र सं0 21/2012 वर्धमान कौशिक बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया एवं अन्य तथा मूल प्रार्थना पत्र सं0 95/2014 संजय कुलश्रेष्ठ बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में पारित आदेश दिनांक 10.04.2015 में दिये गये निर्माण कार्यो हेतु दिशा निर्देशों एवं वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के दिशा निर्देश - 2010 का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित करना होगा तथा इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत करे ।

22- मैसर्स लोटस ग्रीन्स कन्सट्रक्शन्स प्रा0 लि0 द्वारा सन्दर्भित योजना के कार्यकाल को शून्यावधि हेतु किये आवेदन को सक्षम स्तर से अनुमोदन उपरांत ही माना जायेगा अन्यथा इस विन्यास मानचित्र की स्वीकृति से 30 दिन के अन्दर लीज सम्बन्धी समस्त देय शुल्क का भुगतान करना होगा अन्यथा यह स्वीकृत स्वतः निरस्त मानी जायेगी ।

23. स्पोर्ट सिटी / मनोरंजन / अन्य सुविधाओं हेतु प्रस्तावनाओं को आवासीय के साथ - साथ अथवा उससे पूर्व पूर्ण करना अनिवार्य होगा तथा इसकी प्रगति से निरन्तर प्राधिकरण को अवगत कराया जायेगा एवं प्रगति की सत्यापन सम्बन्धित वर्क सर्किल एवं मुख्य अभियन्ता (सिविल) से कराया जाना अनिवार्य होगा ।

24. पुनरीक्षित भू-विन्यास मानचित्र इस शर्त/प्रतिबन्ध के साथ निर्गत किये जा रहे है कि इनकी स्वीकृति मात्र सैद्धान्तिक स्वीकृति है तथा इस स्वीकृति हेतु विभिन्न विभागों की आवश्यक समस्त अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं नौएडा प्राधिकरण से कब्जा प्रमाण पत्र तीस दिन के अन्दर प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा अन्यथा नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी ।

25. सभी भूखण्डों/पॉकेट्स/उप पट्टा धारकों के द्वारा सहमति पत्र जमा करा दी गयी है ।

26. अनार्जित एवं जिस भूमि का कब्जा प्राप्त नही किया गया है उस दर्शाये गये प्रस्ताव प्रतीकत्मक(Notional) हैं एवं भूमि का कब्जा प्राप्त होने के उपरांत इसे सम्मिलित करते हुए पुनः ले - आउट प्लान / भवन मानचित्र पुनरीक्षित कराना होगा ।

27. आबंटी संस्था ब्रोशर के अन्दर निर्धारित स्पोर्ट्स क्रियाएँ एवं अन्य सुविधाओं हेतु निर्धारित व्यय, निर्धारित समय - सीमा के अन्तर्गत पूर्ण किया जाने हेतु बाध्य होगा ।

28. यह स्वीकृति केवल कब्जा प्राप्त भूमि पर ही अनुमन्य/लागू होगी ।

29. अन्य नियम व शर्ते पूर्व में दिनांक 16.04.2015 को स्वीकृत विन्यास मानचित्र के अनुसार यथावत रहेगी ।

(प्रवीण श्रीवास्तव)
**मुख्य वास्तुविद नियोजक**

प्रतिलिपिः-

1. अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एस) महोदय को सादर सूचनार्थ ।
2. मुख्य अभियन्ता(सिविल) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
3. विशेष कार्याधिकारी (वाणिज्यिक) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
4. सेकेट्री, स्टेट लेवल एन्वारमेन्ट इम्पेक्ट एसिसमेंट अथोरिटी, उ0प्र0, डायरेक्टरेटे ऑफ एनवायरमेन्ट, डॉ0 भीमराव अम्बेडकर पर्यावरण परिसर, विनीत खण्ड - 1, गोमती नगर, लखनऊ - 226010, उ0प्र0 को सादर सूचनार्थ ।

**मुख्य वास्तुविद नियोजक**
**नौएडा**

Map for proposed Building is as per Bye Laws. Subject ...
Asstt. Arch
Architect.

पंजीकृत डाक द्वारा

## नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2016/ **IV – 1490/** 929

दिनांकः 30/9/16

सेवा में,

**M/s Brick Rise Developers Pvt. Ltd.,**
**Lotus Business Park, 7th Floor,**
**Tower - B, Plot No - 8, Sector-127,**
**Noida**

आपके प्रार्थना पत्र **दिनांक 08.07.2016** के संदर्भ में आपके द्वारा प्रस्तावित **स्पोर्ट सिटी भूखण्ड संख्या एस0सी0 - 02/एच, आई, सैक्टर - 150, नौएडा** पर निम्नलिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के साथ स्वीकृति प्रदान की जाती हैः-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष (मान्य 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 मॉगा जायेगा तो वह किसी बिना आपत्ति के देय होगा ।
5. दरवाजे व खिडकियॉ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सडक की ओर बढाव(प्रोजक्टेड) न हों ।
6. बिजली की लाईन से पॉच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा ।
7. आवंटी 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 जॉच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों के स्पेसीफिकेशन नोएडा भवन नियमावली के नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा । आवंटी 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. आवंटी मेजेनाइन तल/अन्य तल का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा अन्यथा .स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा ।
10. सडक पर अथवा बैक लेन में कोई रेम्प अथवा स्टैप्स नहीं बनाये जायेगे। वह कार्य अपनी ही भूमि पर करें ।
11. आवंटी द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था का निरीक्षण नोएडा(भवन प्रकोष्ठ) विभाग द्वारा करायेगा एवं निरीक्षण के उपरान्त ही आवंटी उसे ढकेगा ।
12. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष की अवधि तक वैध रहेगा बशर्ते पट्टेदार को पट्टे के अधिकार उपलब्ध हों अथवा उसको पुर्नजीवित करा लिया हो । पट्टे के अधिकार उपलब्ध/पुनर्जीवित न होने की दशा में मानचित्र की वैधता, पट्टे की वैधता तिथि तक समझा जायेगा
13. आवंटी को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा ।
14. आवंटी 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. स्वीकृत ले-आउट प्लान की स्वीकृति संख्या IV-1451/स्वीकृति - 780 दिनांक 16.04.2015 के सभी नियम/प्रतिबन्ध एवं शर्ते आदि यथावत पूर्णरूप से लीज धारक पर भी लागू होगी तथा इस स्वीकृति का अभिन्न भाग रहेगा ।
16. ब्रोशर, लीजडीड,सबलीज डीड, महायोजना, बिल्डिंग रेगूलेशन्स आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तो, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेगे ।
17. यह स्वीकृति सदा सम्पूर्ण स्पोर्ट सिटी की योजना के एकीकृत भाग के रूप में ही मान्य होगी तथा स्वतंत्ररूप से इस प्रस्तावित निर्माण की स्वीकृति का कोइ अस्तित्व नही रहेगा ।
18. स्पोर्ट सिटी की परियोजना के लिए ब्रोशर/लीज डीड में पृष्ठ 9 से 11/सी पर अंकित सुविधाओं के विकास एवं वित्तीय परिव्यय के अनुसार गुणवत्तापूर्वक कार्य कराने का दायित्व/सह दायित्व मूल लीज डीड धारक एवं सब लीज डीड धारक का संयुक्त रूप से रहेगा ।
19. मनोरंजन(खेल, संस्थागत, अन्य सुविधाओं) के अनउपयोगित एफ0ए0आर0 18,691.20 वर्ग मी0 के आवासीय उपयोग से स्थानान्तरित कर निर्मित एवं उपयोग करने हेतु मनोरंजन घटक की सभी कार्य एवं सुविधाओं के गुणवत्ता पूर्वक पूर्ण होने के उपरान्त अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरान्त ही अनुमन्य होगा, जिसको सबलीज डीड धारक के हिस्से में आने वाले भाग को मानचित्र में प्रस्तावित आवासीय निर्माण में फेस-2 के रूप में दर्शाया गया है । इससे पूर्व इस भाग की स्वीकृति मात्र प्रतीकात्मक रूप में ही मान्य होगी ।
20. प्रस्तावित सर्विस अपार्टमेंट के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction, ownership & Maintenance) एक्ट, 2010; तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा तथा अधिनियम में निर्धारित अवधि के भीतर निर्धारित प्रारूप पर घोषणा पत्र प्रस्तुत करना होगा ।
21. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नही किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिग/भू–जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भू–जल परिषद अथवा उत्तर प्रदेश भू–जल विभाग के प्राविधानों के अन्तर्गत करना होगा ।
22. यह स्वीकृति स्पोर्ट सिटी भूखण्ड पंजीकरण एवं आवंटन हेतु विवरण पुस्तिका की नियम एवं शर्ते/लीज़ डीड की शर्ते/नोएडा महायोजना–2031/नोएडा भवन विनियमावली –2010 के सुसंगत यथा प्रभावी प्राविधानों के अधीन होगी जिसके उल्लंघन की दशा में यह स्वीकृति स्वत: निरस्त मानी जायेगी।
23. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना–2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन्स तथा नोएडा भवन विनियमावली–2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमन्य कियायें एवं उपयोग तथा उसके सपोटिंग यूज़ में अनुमन्य कियायें 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।
24. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्त के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के कियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर कियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी
25. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं लीज़ डीड की शर्तो एवं नियमों के अनुसार आवेदक को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी ।
26. सभी प्रकार के विकास कार्य एवं अवस्थापना सुविधायें तथा भवनों का निर्माण कार्य समय–समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी.आई.एस./आई.एस. के लागू सुसंगत कोड एवं मानकों के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरान्त आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही अधिभोग में लाया जायेगा।
27. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शासन की नीति के अनुसार ऊर्जा संरक्षण एवं वैकल्पिक ऊर्जा का उपयोग, जलापूर्ति वितरण व्यवस्था एवं भूमिगत जल के उपयोग, जल संरक्षण एवं पुर्नवितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लैण्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड बेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था सम्बन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/ मानकों/नियमों/शर्तो एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण–पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।
28. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन, भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैबिलटी, 30 मीटर से ऊँचे भवनों हेतु एयरपोर्ट अथारिटी आदि के मानकों एवं सम्बन्धित विभागों

की गाइड 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 ।

29. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यो, सामुदायिक एवं जन-सुविधायें, अवस्थापना सुविधायें, सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुरक्षण आवेदक संस्था को स्वयं करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण एवं शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।

30. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/ सामुदायिक एवं जन-सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज़, सब लेटिंग आदि आवेदक संस्था द्वारा आवंटन नियमावली, लीज़ डीड, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नीतियों, भवन विनियमावली-2010, नोएडा महायोजना-2031(यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण की यथावश्यक पूर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नही किया जायेगा।

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

32. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण, आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य, अवस्थापना सुविधायें, जन सेवायें एवं सामुदायिक सुविधायें आदि का विकास पूर्ण करने पर आने वाला समस्त व्यय आवेदक को स्वयं वहन करना होगा जिसमें देय समस्त शुल्क, चार्जेज, टैक्स, लेबी आदि (यथा लागू)भी सम्मिलित है ।

33. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक आवेदक को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा ।

34. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी ।

35. स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ सलंग्न है । भवन 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 प्रमाण लिए भवन को प्रयोग में ना लायें।

36. स्थल पर निर्माण कार्य शुरू आरम्भ करने के पूर्व पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार द्वारा विज्ञापित अधिसूचना संख्या 1067 दिनाँक 14.9.06 में निहित प्राविधानों, इसमें समय-समय पर संशोधनों तथा उक्त मंत्रालय द्वारा अपेक्षित अन्य व्यवस्थाओं / निर्देशों के अनुसार पर्यावरण मूल्यांकन पुनरीक्षित अनापत्ति प्रमाण पत्र भवन प्रकोष्ठ में प्रस्तुत करना अनिवार्य है तथा यह स्वीकृति पर्यावरण सम्बन्धित पुनरीक्षित अनापत्ति प्राप्त करने हेतु ही अनुमन्य होगी । पर्यावरणीय अनापत्ति पत्र में उल्लेखित क्षेत्रफल की सीमा तक निर्माण नियमानुसार कराया जा सकता है तथा पर्यावरणीय अनापत्ति पत्र में उल्लेखित क्षेत्रफल की सीमा के उपरान्त निर्माण से पूर्व पुनरीक्षित पर्यावरणीय अनापत्ति प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत करनी होगी ।

37. सभी प्रस्तुत की गयी/की जाने वाली अनापत्ति प्रमाण पत्र यथा - प्रदूषण, पर्यावरण, स्ट्रक्चर स्टेबिलिटी, अग्निशमन, एअर पोर्ट अथोरिटी से अनापत्ति पत्र, अदेयता प्रमाण पत्र आदि में अंकित सभी प्रतिबन्धों एवं शर्तो का यथावत अनुपालन किये जाने का उत्तरदायित्व आबंटी/आवेदक का होगा, जिसका पालन न किये जाने की दशा में मानचित्र स्वतः निरस्त एवं निष्प्रभावी माने जायेगे ।

38. माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण में योजित मूल प्रार्थना पत्र सं0 21/2012 वर्धमान कौशिक बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया एवं अन्य तथा मूल प्रार्थना पत्र सं0 95/2014 संजय कुलश्रेष्ठ बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में पारित आदेश दिनांक 10.04.2015 में दिये गये निर्माण कार्यो हेतु दिशा निर्देशों एवं वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के दिशा निर्देश - 2010 का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित करना होगा तथा इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत करे ।

39. ग्रीन बिल्डिंग हेतु अनुमन्य अतिरिक्त 5% एफ०ए०आर० भवन विनियमावली, 2010 के प्रावधानों एवं प्रतिबन्धों के अधीन ही अनुमन्य होगा, जिसका अनुपालन न करने की दशा में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी ।

**लीज भूखण्ड एस0सी0 - 02/एच, आई, सैक्टर - 150 पर निर्माण का विवरण**

- भूखण्ड का क्षेत्रफल = 72,000.00 वर्ग मी0
- **स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अनुमन्य भू-आच्छादन**
  आवासीय = 21,240.00 वर्ग मी0
  वाणिज्यक = 360.00 वर्ग मी0
  **कुल** = 21,600.00 **वर्ग मी0**
- **प्रस्तावित भू-आच्छादन**
  आवासीय = 9492.674 वर्ग मी0
  वाणिज्यक = 338.976 वर्ग मी0
  **कुल = 9,831.650 वर्ग मी0**
- **स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार कुल अनुमन्य एफ0ए0आर =1,44,000.00 वर्ग मी0**
  अनुमन्य आवासीय = 1,43,280.00 वर्ग मी0
  5% ग्रीन बिल्डिंग हेतु एफ0ए0आर0 = 7164.00 वर्ग मी0
  कुल अनुमन्य आवासीय = 1,50,444.00 वर्ग मी0
  वाणिज्यक = 720.00 वर्ग मी0
  **कुल = 1,51,164.00 वर्ग मी0**
  अनुमन्य सेवा क्षेत्रफल क्षएङ का 15% = 21,600.00 वर्ग मी0
- **प्रस्तावित एफ0ए0आर0**
  आवासीय = 1,50,056.877 वर्ग मी0
  वाणिज्यक = 677.952 वर्ग मी0
  **कुल = 1,50,734.829 वर्ग मी0**
  प्रस्तावित सेवा क्षेत्रफल क्षएङ का 15% = 20,287.319 वर्ग मी0
- **घनत्व(डेन्सिटी गणना)**
  भूखण्ड का क्षेत्रफल = 72,000.00 वर्ग मी0
  स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अनुमन्य ड्वेलिंग यूनिट्स = 1090 यूनिट
  एस0सी0 -02/डी को हस्तान्तरित ड्वेलिंग यूनिट्स = 90 यूनिट
  एस0सी0 -02/जे & के से हस्तान्तरित ड्वेलिंग यूनिट्स = 90 यूनिट
  कुल प्रस्तावित ड्वेलिंग यूनिट्स = 1090 यूनिट
  व्यक्तियों की अनुमन्य संख्या = 1090 X 4.5 = 4905 व्यक्ति
  प्रस्तावित = 1090 X 4.5 = 4905 व्यक्ति
- **पार्किंग का विवरण**
  कुल पार्किंग स्थल की आवश्यकता आवासीय(1,50,444/80) =1881 पार्किंग स्थल
  कुल पार्किंग स्थल की आवश्यकता वाणिज्यक (720.00/50) = 15 पार्किंग स्थल
  **कुल आवश्यक पार्किंग स्थल = 1896 पार्किंग स्थल**
  प्रस्तावित पार्किंग स्थल(बेसमेंट)(45064.178/30) = 1502 पार्किंग स्थल
- खुले क्षेत्र में पार्किंग स्थल(9659.879/20) = 483 पार्किंग स्थल
- **कुल प्रस्तावित पार्किंग स्थल = 1985 पार्किंग स्थल**

- **हरित क्षेत्र का विवरण**

भूखण्ड का क्षेत्रफल = 72,000.00 वर्ग मी0
प्रस्तावित भू-आच्छादन = 9,831.65 वर्ग मी0
कुल खुला क्षेत्रफल भूखण्ड का क्षेत्रफल (72,000.00 - 9,831.65)
= 62,168.35 वर्ग मी0
खुले क्षेत्र की आवश्यकता (खुले क्षेत्र का 50%) = 31,084.175 वर्ग मी0
प्रस्तावित ग्रीन क्षेत्रफल = 31,605.308 वर्ग मी0
कुल पौधों की आवश्यकता 62,168.35/100 = 621.68 = 622 पौधे

आबंटी संस्था द्वारा मानचित्रों में कुल 622 पौधों की संख्या प्रस्तावित की गयी है, जिसमें से 50% पौधे लम्बी अवधी एवं घने छायादार दर्शाये गये है ।

**सैटबेक विवरणः-**

| सैटबेक | अनुमन्य (मी0) | प्रस्तावित (मी0) | |
|---|---|---|---|
| | | तहखाना | भवन |
| अग्र | 16.0 | 12.0 | 16.0 |
| पृष्ठ | 12.0 | 12.0 | 16.0 |
| बाई साइड | 12.0 | 16.0 | 16.0 |
| दाई साइड | 12.0 | 12.0 | 16.0 |

**तल-वार विवरण**

| तल | उपयोग | अनुमन्य एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0) | सर्विस क्षेत्रफल/ 15% (वर्ग मी0) | प्रस्तावित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0) |
|---|---|---|---|---|
| भूतल/स्टिल्ट | आवासीय व वाणिज्यिक | 21,600.00 | 785.753 | 6988.987 |
| प्रथम तल | आवासीय व वाणिज्यिक | | 850.902 | 5429.764 |
| द्वितीय तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| तृतीय तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| चर्तुथ तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| पंचम तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| छटवां तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| सातुवां तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| आठवां तल | आवासीय | शेष एफ0ए0आर0 | 882.620 | 6864.182 |
| नौवा तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| दसवां तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| ग्यारहवां तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| बारवां तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| तेरहवां तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| चौदहवां तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| पन्द्रहवां तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| सोलहवां तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| सत्रहवां तल | आवासीय | | 882.620 | 6864.182 |
| अट्ठारहवां तल | आवासीय | | 663.424 | 5361.866 |
| उन्नीसवां तल | आवासीय | | 663.424 | 5361.866 |
| बीसवां तल | आवासीय | शेष एफ0ए0आर0 | 585.908 | 5860.384 |
| इक्कीसवां तल | आवासीय | | 127.448 | 1082.418 |
| बाइसवां तल | आवासीय | | 127.448 | 1082.418 |
| तैइसवां तल | आवासीय | | 127.448 | 1082.418 |
| चौबीसवां तल | आवासीय | | 127.448 | 1082.418 |
| पच्चीसवां तल | आवासीय | | 127.448 | 1082.418 |
| छब्बीसवां तल | आवासीय | | 127.448 | 1082.418 |
| सत्ताइसवां तल | आवासीय | | 127.448 | 1082.418 |
| अटठाइसवां तल | आवासीय | | 127.448 | 1082.418 |
| उन्नतीसवां तल | आवासीय | | 127.448 | 1082.418 |
| पेंट हाऊस | आवासीय | | 114.600 | 1213.638 |
| अपर पेंट हाउस | आवासीय | | 110.120 | 949.650 |
| ममटी व मशीन रूम | ... | | 1244.236 | ... |
| **कुल** | ... | **1,51,164.0** | **20,287.319** | **1,50,734.829** |
| **स्टिल्ट** | ... | ... | **2004.062** | ... |
| **बेसमेंट** | ... | ... | **48762.797** | ... |
| **कुल क्षेत्रफल (एफ०ए०आर०, नॉन एफ०ए०आर०, बेसमेंट व स्टिल्ट सहित )** | **= 20,287.319 + 1,50,734.829 + 2004.062 + 48762.797 = 2,21,789.007 वर्ग मी0** | | | |

**टिप्पणी** - स्पोर्ट सिटी का अवशेष एफ0ए0आर0 18,691.20 वर्ग मी0 जो कि कुल एफ0ए0आर0 1,44,000.00 वर्ग मी0 का 12.98% है, का उपयोग आवासीय/ग्रुप हाऊसिंग के उपयोग में स्पोर्ट सिटी के पूर्ण हो जाने के बाद किया जा सकेगा ।

संलग्नक - भवन में स्वीकृत मानचित्र ।

Map for proposed Building is as per Bye Laws submitted for approval Please.

Ar. Asstt. Asstt. Arch Architect

नाम..........
पद.........प्रवीण श्रीवास्तव
नोएडा वास्तुविद
नौएडा

प्रतिलिपिः

- विशेष कार्याधिकारी(वाणिज्यक) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।