पंजीकृत डाक द्वारा

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ0प्र0)

संख्या नोएडा/मु0वा0नि0/2016/ **IV – 1493/** 940
दिनांकः 08/11/2016

सेवा में,

M/s ATS Homes Pvt. Ltd.,
711/92, Deepali, Nehru Place,
New Delhi - 110019

आपके प्रार्थना पत्र **दिनांक 29.08.2016** के संदर्भ में प्रस्तावित अन्तर्राष्ट्रीय **क्रिकेट स्टेडियम कम स्पोर्ट सिटी भूखण्ड संख्या एस0सी0 - 01/01, सैक्टर - 152, 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-1486/स्वीकृति - 925, दिनांक 26.08.2016 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 अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम कम स्पोर्टसिटी 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. अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम कम स्पोर्टसिटी की परियोजना के लिए ब्रोशर/लीज डीड में 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 143,211.998 वर्ग मी0 (जो कि संदर्भित योजना के आवासीय एफ0ए0आर0 का 50.77% है) 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 शर्तें/लीज़ डीड की शर्तें/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/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 ।

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 नहीं 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. 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 ।

36. 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 ।

37. 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 ।

38. स्वीकृत मानचित्र इस पत्र के साथ सलंग्न है । भवन कार्य मानचित्र की वैधता तिथिं 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।

39. यह स्वीकृति केवल कंसेप्ट ले-अउट प्लान की तदर्थ सैद्धान्तिक स्वीकृति मात्र है। ले-अउट प्लान की स्वीकृति का उपयोग परियोजना के अधारभूत स्वरूप की गाइर्ड लाइर्न्स के रूप में ही किया जायेगा। सभी विकास एवं निर्माण कायार्् को कि यान्वित कराये जाने के समय अन्य तकनीकी एवं नियोजन सम्बन्धी मानकों का अनुपालन कराये जाने के सन्दर्भ्‌ा में नोएडा प ाधिकरण द्वारा अन्य यथा अवश्यक परिवर्तन किये जाने हेतु निर्दी त किये जाने पर उनका अनुपालन अवेदक को करना होगा।

40. यह स्वीकृति अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम कम स्पोर्ट सिटी की परियोजना के भूखण्ड अवंटन हेतु पंजीकरण एवं अवंटन पुस्तिका की नियम एवं तैं/लीज़ डीड की तैं/नोएडा महायोजना-2031/नोएडा भवन विनियमावली -2010 के सुसंगत यथा प भावी प ाविधानों के अधीन होगी जिसके उल्लंघन की द ा में यह स्वीकृति स्वत: निरस्त मानी जायेगी।

41. यह स्वीकृति अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम कम स्पोर्ट सिटी की यथा परिभाा त मुख्य क्रियाओं एवं उपयोग के साथ मुख्य परियोजना के स्वरूप में तथा उसके साथ अनुमन्य सीमा तक अनुसांगिक आवासीय एवं व्यवसायिक क्रियाओं एवं उपयोग के रूप में विकसित की जायेगी। मनोरंजन क्रिया हेतु आरक्षित क्षेत्र का अन-उपयोगित अवशेष एफ.ए.आर. (84,056.446 वर्ग मी0 एवं सम्पूर्ण योजना का अवशेष एफ0ए0आर0 2,94,523.934 वर्ग मी0 कुल 3,78,580.38 वर्ग मी0 जो कि कुल आवासीय प्रस्तावित एफ0ए0आर0 का 50.77% 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।
42. 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 प्रक्रिया के अन्तर्गत आवश्यक अभिलेखों तथा विस्तृत मानचित्रों के साथ पृथक से आवेदन कर पूर्ण स्वीकृति प्राप्त करनी होगी।
43. 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 अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम कम स्पोर्ट सिटी के अन्तर्गत अनुमन्य कियायें एवं उपयोग तथा उसके सपोटिंग यूज़ में अनुमन्य क्रियायें 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।
44. 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 कार्यो 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।

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

46. 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।

47. अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम कम 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 लाइन्स/ 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 ।

48. अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम कम 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।

49. अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम कम स्पोर्ट सिटी के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निमिर्त सभी विकास कायार्ें, सामुदायिक एवं जन-सुविधायें, अवस्थापना सुविधायें, सभी स्ट् क्चर्स, सभी प कार के भवनों अदि का गुणवत्ता के साथ विकास, निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुरक्षण अवेदक संस्था को स्वयं करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा प ाधिकरण एवं ासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्दे ों का पूर्णतया पालन करना होगा।

50. अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम कम स्पोर्ट सिटी के सम्पूर्ण परिसर के भीतर निमिर्त परिसर/भवन/स्ट् क्चर/ सामुदायिक एवं जन-सुविधाअें/उपयोग अधारित कि याअें अदि का उप विभाजन, सब लीज़, सब लेटिंग अदि अवेदक संस्था द्वारा अवंटन नियमावली, लीज़ डीड, नोएडा प ाधिकरण के नियमों व नीतियों, भवन विनियमावली-2010, नोएडा महायोजना-2031(यथा संशोधित एवं प्रभावी) के

प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयों की पूर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जायेगा।

51. अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम हेतु बी0सी0सी0आई0 व अन्य अन्तर्राष्ट्रीय मानको को पूर्ण करते हुए सक्षम स्तर से स्टेडियम निर्माण कर प्रमाणित कराना होगा।

52. 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।

53. 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।

54. 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।

55. 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 ।

56. 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 ।

57. अग्निशमन विभाग की अनापत्ति के सम्बन्ध में आबंटी द्वारा अपने आवेदन की प्रति जमा करायी गयी है, आपको निर्देशित किया जाता है कि पत्र के जारी होने के 30 दिन के अन्दर सन्दर्भित भवन की अग्निशमन विभाग से प्राप्त अनापत्ति प्राधिकरण में जमा करानी होगी ।

58. 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।

59. लीज डीड की शर्तो के अनुसार पहले अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम कम स्पोर्ट सिटी, संस्थागत एवं अन्य सुविधाओं का विकास करना होगा एवं पहले इनके मानचित्रों पर स्वीकृति प्राप्त की जायेगी तदोपरांत ही अन्य भू-उपयोग सम्बन्धी मानचित्रों पर स्वीकृति हेतु कार्यवाही की जायेगी।

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

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

62. 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 ।

<u>लीज भूखण्ड एस0सी0 - 01/01, सैक्टर - 152 पर निर्माण का विवरण</u>

- भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल = 1,42,879.51 वर्ग मी0
- लीज भूखण्ड का क्षेत्रफल = 1,06,852.08 वर्ग मी0

- **स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अनुमन्य भू-आच्छादन**

आवासीय	=	22,545.62 वर्ग मी0
वाणिज्यक	=	8750.00 वर्ग मी0
फेसेलिटी	=	760.00 वर्ग मी0
कुल	**=**	**32,055.62 वर्ग मी0**

- **प्रस्तावित भू-आच्छादन**

आवासीय	=	12,018.205 वर्ग मी0
वाणिज्यक	=	5980.890 वर्ग मी0
फेसेलिटी	=	655.00 वर्ग मी0
कुल	**=**	**18,654.593 वर्ग मी0**

- **स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अनुमन्य एफ0ए0आर**

आवासीय	=	3,44,781.09 वर्ग मी0
5% ग्रीन बिल्डिंग	=	18,039.05 वर्ग मी0
वाणिज्यक	=	16,000.00 वर्ग मी0
कुल	**=**	**3,78,820.14 वर्ग मी0**
अनुमन्य सेवा क्षेत्रफल क्ष्एड का 15%	=	54,117.16 वर्ग मी0

- **प्रस्तावित एफ0ए0आर0**

आवासीय	=	2,82,079.966 वर्ग मी0
वाणिज्यक	=	15,050.680 वर्ग मी0
कुल	**=**	**2,97,130.644 वर्ग मी0**
प्रस्तावित सेवा क्षेत्रफल क्ष्एड का 15%	=	41,162.662 वर्ग मी0

घनत्व(डेन्सिटी गणना)

- भूखण्ड का क्षेत्रफल = 1,06,852.08 वर्ग मी0
- स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अनुमन्य ड्वेलिंग यूनिट्स = 2186 यूनिट
- कुल प्रस्तावित ड्वेलिंग यूनिट्स = 1720 यूनिट
- व्यक्तियों की अनुमन्य संख्या =2186 X 4.5 = 9837 व्यक्ति
- प्रस्तावित = 1720 X 4.5 = 7740 व्यक्ति

पार्किंग का विवरण

- कुल पार्किंग स्थल की आवश्यकता आवासीय(282079.966/80) = 3526 पार्किंग स्थल
- कुल पार्किंग स्थल की आवश्यकता वाणिज्यक (15050.68/50) = 301 पार्किंग स्थल
- **कुल आवश्यक पार्किंग स्थल = 3827 पार्किंग स्थल**

प्रस्तावित पार्किंग आवासीय

- प्रस्तावित पार्किंग स्थल(बेसमेंट)(58076/30) = 1935 पार्किंग स्थल
- खुले क्षेत्र में प्रस्तावित पार्किंग स्थल (7020/20) = 351 पार्किंग स्थल
- स्टिल्ट में प्रस्तावित पार्किंग स्थल(39114.00/30) = 1304 पार्किंग स्थल
- कुल प्रस्तावित पार्किंग स्थल आवासीय = 3590 पार्किंग स्थल

प्रस्तावित पार्किंग वाणिज्यिक

- प्रस्तावित पार्किंग स्थल(बेसमेंट)(12818.643/30) = 427 पार्किंग स्थल
- खुले क्षेत्र में प्रस्तावित पार्किंग स्थल (1200/20) = 60 पार्किंग स्थल
- कुल प्रस्तावित पार्किंग स्थल वाणिज्यिक = 487 पार्किंग स्थल

कुल प्रस्तावित पार्किंग स्थल (आवासीय + वाणिज्यिक) = 3590 + 487= 4077 पार्किंग स्थल

हरित क्षेत्र का विवरण

- भूखण्ड का क्षेत्रफल = 1,06,852.08 वर्ग मी0
- प्रस्तावित भू-आच्छादन(नर्सिंग होम व स्कूल सहित) = 20,654.593 वर्ग मी0
- कुल खुला क्षेत्रफल भूखण्ड का क्षेत्रफल (1,06,852.08 - 20,654.593)
  = 86,197.487 वर्ग मी0
- हरित क्षेत्र की आवश्यकता (खुले क्षेत्र का 50%) = 43,098.74 वर्ग मी0
- प्रस्तावित खुला क्षेत्र = 43,379.80 वर्ग मी0
- कुल पौधों की आवश्यकता 86,197.487/100 =861.97 = 862 पौधे

आबंटी संस्था द्वारा मानचित्रों में कुल 865 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	12.0	6.0	12.0
पृष्ठ	12.0	6.0	12.0
बाई साइड	12.0	6.0	12.0
दाई साइड	12.0	6.0	12.0

तल-वार विवरण

तल	उपयोग	अनुमन्य एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	नॉन एफ.ए.आर. (वर्ग मी0)	प्रस्तावित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल (वर्ग मी0)
बेसमेंट तल		...	5122.911	00
भूतल/स्टिल्ट	आवासीय, वाणिज्यिक व कम्युनिटी क्लब	**32,055.62**	2552.161	8121.893
प्रथम तल	आवासीय, वाणिज्यिक व कम्युनिटी क्लब		2193.358	12653.557
द्वितीय तल	आवासीय, वाणिज्यिक व कम्युनिटी क्लब		1665.822	12283.042
तृतीय तल	आवासीय		1504.056	7766.828
चर्तुथ तल	आवासीय		769.810	7766.828
पंचम तल	आवासीय		719.100	7766.828
छटवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
सातवां तल	आवासीय	शेष एफ0ए0आर0	719.100	7766.828
आठवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
नौवा तल	आवासीय		719.100	7766.828
दसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
ग्यारहवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
बारवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
चौदहवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
पन्द्रहवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
सोलहवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
सत्रहवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
अट्ठारहवां तल	आवासीय		719.100	7766.828

उन्नीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
बीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
इक्कीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
बाइसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
तैइसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
चौबीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
पच्चीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
छब्बीसवां तल	आवासीय	शेष एफ0ए0 आर0	719.100	7766.828
सत्ताइसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
अट्टाइसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
उन्नत्तीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
तीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
इक्क्तीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
बत्तीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
तैसीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
चौतीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
पैंतीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
छत्तीसवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
सैतीवां तल	आवासीय		719.100	7766.828
ममटी/मशीन रूम			4343.34	000
कुल		**3,78,820.14**	**41,162.662**	**2,97,130.644**
स्टिल्ट व पोडि० एरिया			**39114.00**	
बेसमेंट			**73727.387**	.....
कुल क्षेत्रफल (एफ०ए०आर०, नॉन एफ०ए०आर०, स्टिल्ट, पोडियम व बेसमेंट सहित)	**= 41,162.662 + 2,97,130.644 + 39114.00 + 73,727.387 = 4,51,134.693 वर्ग मीटर**			

टिप्पणी - स्पोर्ट सिटी का अवशेष एफ0ए0आर0 (प्रस्तावित आवासीय एफ0ए0आर0 2,82,079.966 वर्ग मी0 का 50.77% अर्थात 1,50,853.23 वर्ग मी0) का उपयोग आवासीय / ग्रुप हाऊसिंग के उपयोग में स्पोर्ट सिटी के पूर्ण हो जाने के बाद किया जा सकेगा ।

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

Pl. Asstt. Asstt. Arch Architect

नाम.....................
पद.....................
नोएडा

प्रवीण श्रीवास्तव वास्तुविद/CAP नोएडा

प्रतिलिपिः

1. विशेष कार्याधिकारी (वाणिज्यक) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित ।
2. सेकेट्री, स्टेट लेवल एन्वारमेन्ट इम्पेक्ट एसिसमेंट अथोरिटी, उ०प्र०, डायरेक्टरेटे ऑफ एनवायरमेन्ट, डॉ० भीमराव अम्बेडकर पर्यावरण परिसर, विनीत खण्ड - 1, गोमती नगर, लखनऊ - 226010, उ०प्र० को सादर सूचनार्थ ।