

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ०प्र०)

संख्या नोएडा/नियोजन/2026/1328
दिनांक: 09/06/26

सेवा में,

**M/s ACE Infracity Developers Pvt. Ltd.,
Plot No. – 01-B,
Sector – 126, Noida – 201303**

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा इंटीग्रेटेड स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड संख्या-एससी-02, सैक्टर-150, नोएडा (कुल क्षेत्रफल 13,29,745.92 वर्ग मीटर) में दायर SPECIAL LEAVE PETITION (CIVIL) No. 6118/2025 में दिनांक 24.11.2025 को पारित आदेश के अनुपालन में आप द्वारा ऑनलाईन के माध्यम से प्राधिकरण में आवेदन संख्या-13645 दिनांक 19.02.2026 को आवासीय क्लस्टर संख्या-पी14-ए, पी14-बी, पी14-सी, पी14-डी, पी14-ई, पी14-एफ, पी14-जी, पी14-एच, पी14-आई, पी14-जे, पी14-के व पी14-एल के अंतर्गत टॉवर क्रमशः ए1, ए2, ए3, ए4, बी2, सी5, सी4, सी2, सी3, सी1, बी1 व कम्यूनिटी ब्लॉक तथा वाणिज्यिक क्लस्टर पीसी-9 के अंतर्गत वाणिज्यिक ब्लॉक की स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है, जिस पर नोएडा भवन विनियमावली, 2010 (यथा संशोधित के सुसंगत प्रभावी प्राविधानों सहित), लीज डीड व ब्रोशर की शर्तों के साथ भवन मानचित्रों की स्वीकृति निम्नलिखित शर्तों के साथ प्रदान की जाती है:-

1. यह मानचित्र स्वीकृति 5 वर्ष के लिए वैध होगी, जिसे इंटीग्रेटेड स्पोर्ट्स सिटी परियोजना के आधारभूत स्वरूप की गाईडलाइन्स के रूप में विकसित किया जायेगा। सभी विकास एवं निर्माण 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. 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 माँगा जायेगा तो वह किसी बिना आपत्ति के देय होगा।
5. दरवाजे व खिड़कियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सड़क की ओर बढाव(प्रोजक्टेड) न हों।
6. बिजली की लाइन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा।
7. आवंटी द्वारा भवन सामग्री भूखण्ड के सामने रखने से सड़क पर यातायात अवरूद्ध नहीं होना चाहिए।
8. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों के स्पेसीफिकेशन नोएडा भवन नियमावली के नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा।
9. आवंटी भवन के सभी तलों का स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माना जायेगा।

meen
3/6/26

11. आवंटी को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करते समय सम्बन्धित विभाग से नियमानुसार समयवृद्धि पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा ।
12. संदर्भित योजना के पुनरीक्षित स्वीकृत भू-विन्यास/ले-आउट प्लान की पत्रावली संख्या IV -1451 के स्वीकृति पत्र सं० नोएडा/नियोजन/2026/1323, दिनांक 06.05.2026 के सभी नियम/प्रतिबन्ध एवं शर्तें आदि यथावत पूर्णरूप से सब-लीज धारक पर लागू होगी ।
13. ब्रोशर, लीजडीड, सबलीज डीड, महायोजना, बिल्डिंग रेगुलेशन आदि के यथा संशोधित अध्यावधिक नियम, शर्तों, प्रतिबन्धों के प्रावधान इस स्वीकृति पर भी लागू माने जायेगे ।
14. 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 कोई अस्तित्व नहीं रहेगा ।
15. स्पोर्ट सिटी परियोजना में मनोरंजन घटक की सभी कार्यो एवं सुविधाओं के गुणवत्ता पूर्वक पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरान्त ही प्रस्तावित मानचित्र में क्लस्टर सं० पी14-सी व पी14-डी में निर्मित टॉवर ए3, ए4 का अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा ।
16. सन्दर्भित योजना में भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं 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 ।
17. यह स्वीकृति स्पोर्ट सिटी भूखण्ड पंजीकरण एवं आवंटन हेतु विवरण पुस्तिका की नियम एवं शर्तें/लीज 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 स्वतः निरस्त मानी जायेगी ।
18. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका की शर्तों के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर कियाशील किए जाने तक सतत समीक्षा की जायेगी ।
19. पंजीकरण एवं आवंटन पुस्तिका एवं लीज डीड की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आवेदक को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी ।
20. सभी प्रकार के विकास कार्य एवं अवस्थापना सुविधायें तथा भवनों का निर्माण कार्य समय-समय पर चासकीय 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 ।
21. 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 पुनर्वितरण, वर्द्धा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लैंड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड बेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था सम्बन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाइन्स/ मानकों/नियमों/शर्तों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी ।
22. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निचमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन, भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैबिलिटी, 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 ।
23. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी विकास कार्य, 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 चासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा ।
24. 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 ।

25. 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, चार्ज, टैक्स, लेबी आदि(यथा लागू) भी सम्मिलित है।
26. यह पुनरीक्षित स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये गये क्षेत्रफल के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
27. आवंटी संस्था द्वारा दो बिल्डिंग से बिल्डिंग की दूरी नौएडा भवन विनियमावली एवं एन0बी0सी0 के प्राविधानों के अनुसार की जायेगी।
28. सम्पूर्ण परियोजना क्षेत्र में कोई भी निर्माण कार्य किये जाने से पूर्व बेरिकेटिंग एवं निर्माण कार्य के दौरान एन.बी.सी.-2016 तथा प्राधिकरण / शासन द्वारा समय-समय पर जारी अन्य निर्देशों के अन्तर्गत सुरक्षा मानकों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।
29. यह अनुमति मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा Special leave petition no. 6118/2025 में पारित आदेश दिनांक 24.11.2025 एवं 26.11.2025 के अधीन रहेगी।
30. स्थल पर निर्माण कार्य शुरू आरम्भ करने के पूर्व पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार द्वारा विज्ञापित अधिसूचना संख्या 1067 दिनांक 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।
31. 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 शर्तों 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।
32. 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 कार्यों हेतु दिशा निर्देशों एवं वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के दिशा निर्देश - 2010 का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
33. संदर्भित प्रकरण में लेबर सेस की धनराशि मौके पर निर्माण कार्य पूर्ण करने से पूर्व सम्बन्धित लेबर विभाग जमा कराकर प्राधिकरण को सूचित करना होगा।
34. माननीय उच्चतम न्यायालय में दायर SPECIAL LEAVE PETITION (CIVIL) No. 6118/2025 में दिनांक 24.11.2025 व 26.11.2025 को पारित आदेश के अनुपालन में भवन के अधिभोग के उपरान्त क्रेताओं को कब्जा प्रदान किया जायेगा।
35. आबंटी द्वारा फ्लैट क्रेताओं व अन्य के विजिटर्स हेतु कार पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही करानी सुनिश्चित करें। सड़क पर किसी भी प्रकार की पार्किंग न करें।
36. यह स्वीकृति केवल संदर्भित योजना के पुनरीक्षित स्वीकृत भू-विन्यास/ले-आउट प्लान की पत्रावली संख्या IV -1451 के स्वीकृति पत्र सं0 नौएडा/नियोजन/2026/1323, दिनांक 06.05.2026 में स्वीकृत आवासीय एवं वाणिज्यिक क्लस्टरों में केवल निर्मित होने वाले भवनों हेतु प्रदान की जा रही है।

—meel
9/6/2026

स्पोर्ट सिटी परियोजना एस0सी0 - 02/जी, सैक्टर - 150 पर क्षेत्रफल का विवरण

1. अनुमन्य भू-आच्छादन (आवासीय+वाणि0)	—	18,000.160 वर्ग मी0
2. प्रस्तावित भू-आच्छादन (आवासीय+वाणि0)	—	10,429.637 वर्ग मी0
3. अनुमन्य एफ0ए0आर0 (आवासीय+वाणि0)	—	1,20,001.080 वर्ग मी0
4. अनुमन्य एफ0ए0आर0 (5 प्रतिशत ग्रीन सहित)	—	1,26,001.134 वर्ग मी0
5. प्रस्तावित एफ0ए0आर0	—	1,24,972.576 वर्ग मी0
6. कुल निर्मित क्षेत्रफल	—	2,22,089.050 वर्ग मी0
7. प्रस्तावित डवेलिंग यूनिट	—	784 यूनिट्स
8. टॉवरों की संख्या	—	11 टॉवर

meend
9/6/2024
महाप्रबन्धक(नियोजन)
नौएडा

प्रतिलिपि:-

1. निजी सचिव को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय को सादर सूचनार्थ ।
2. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एस.पी.) महोदय को सादर सूचनार्थ
3. वित्त नियंत्रक महोदय को सादर सूचनार्थ ।
4. विशेष कार्याधिकारी (स्पोर्ट्स सिटी) को सादर सूचनार्थ ।
5. महाप्रबन्धक (सिविल)-ए0के0 को सादर सूचनार्थ ।

महाप्रबन्धक(नियोजन)
नौएडा