

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन, सैक्टर-06, नौएडा

पत्र संख्या: नौएडा/मु0वा0नि0/2025/1297
दिनांक: 08-09-2025

मै0 यूनिटेक लि0,
कारपोरेट ऑफिस, 8वां तल, टॉवर-बी,
सिग्नेचर टॉवर, साउथ सिटी-1,
गुरुग्राम-122007, हरियाणा।

विषय:- **Approval of revised layout plans/building plans, in respect of Unitech Projects situated in Sector-96,97,98, Noida.**

कृपया उपर्युक्त विषयक आपके पत्र संख्या-CEO/Unitech/2025/274 दिनांक 29.07.2025 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसमें आपके द्वारा सैक्टर-96,97,98 के द्वितीय सेगमेंट के अन्तर्गत जमा कराये गये ले-आउट प्लान की स्वीकृति के संबंध में अनुरोध किया गया है।

अवगत कराना है कि सिविल अपील संख्या-10856/2016 भूपेन्द्र सिंह बनाम मै0 यूनिटेक लि0 में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.05.2025 में निम्नवत् उल्लेख है:-

- "2. The prayer in this application is to direct NOIDA to accord permission and approvals of layout plans, building plans and ancillary approvals for three projects namely: (i) Sectors 96, 97 and 98, (ii) Sector-113, and (iii) Sector-117. The aforesaid prayer has been made in furtherance of the orders passed by this Court previously on 26.04.2024 and 04.12.2024.
3. Mr. Mahesh Jethmalani, learned senior counsel submits that unless the outstanding dues of NOIDA are settled, the permissions and approvals sought by the Unitech cannot be granted.
4. We have considered the rival submissions. Considering the circumstances, NOIDA is directed to process the pending lay out plans, building plans and all other ancillary approvals and accord quantification and payment of outstanding dues. NOIDA may submit its claims before this Court within four weeks. The Unitech Ltd. may submit its counter reply within two weeks thereafter.
5. Post the application on 21.08.2025 for final determination and quantification of dues payable by Unitech Ltd. to NOIDA."

आपके द्वारा दिनांक 29.07.2025 को दिये गये प्रत्यावेदन में सेगमेंट-2 के अन्तर्गत उपलब्ध कराये गये प्रपत्रों एवं मानचित्रों की जांच की गयी, जिसका विवरण निम्नानुसार है:-

आपके द्वारा द्वितीय सेगमेंट के अन्तर्गत पड़ने वाली भूमि 7,28,180.00 वर्गमीटर का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, जिसमें व्यक्तिगत आवासीय भूखण्ड एवं संस्थागत सुविधायें प्रस्तावित की गयी हैं। प्राधिकरण द्वारा दोनों सेगमेंट का एकीकृत रूप से सम्पूर्ण कब्जा प्राप्त भूमि 13,91,364.61 वर्गमीटर का लीज डीड एवं मास्टर प्लान, 2031 में उल्लेखित प्राविधानों के अनुरूप प्रस्तावित आवासीय, संस्थागत, क्रीडास्थल एवं खुले क्षेत्र व रोड का वर्गीकृत रूप से परीक्षण किया गया, जोकि नियमानुसार सही पाया गया, जिसका विवरण निम्नानुसार है:-

क्र. सं.	भू-उपयोग	प्रतिशत (न्यूनतम)	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	सेगमेंट-1 व 2 के अन्तर्गत पड़ने वाली भूमि स्वीकृत क्षेत्रफल (वर्ग मी.)
1	संस्थागत	12	1,66,963.75	1,51,654.00
2	क्रीडास्थल एवं खुले क्षेत्र	18	2,50,445.63	2,73,237.00
3	रोड एवं पब्लिक पार्किंग	20	2,78,272.93	2,98,237.61

✓

- भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत प्रथम एवं द्वितीय सेगमेन्ट के अन्तर्गत क्षेत्रफल = 7,03,663.84 वर्गमी.
- प्रथम एवं द्वितीय सेगमेन्ट के अन्तर्गत 500 वर्गमी. से कम व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों की संख्या = 1899
- प्रथम एवं द्वितीय सेगमेन्ट के अन्तर्गत 500 वर्गमी. से कम व्यक्तिगत आवासीय जनसंख्या = 1899 X 13.5 = 25,636.5

- प्रथम एवं द्वितीय सेगमेंट के अन्तर्गत 500 वर्गमी. से अधिक व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों की संख्या = 07
- प्रथम एवं द्वितीय सेगमेंट के अन्तर्गत 500 वर्गमी. से कम व्यक्तिगत आवासीय जनसंख्या = 7 X 18 = 846 व्यक्ति **(B)**

- प्रथम एवं द्वितीय सेगमेंट के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग की जनसंख्या = 818 X 4.5
= 3681 व्यक्ति (C)

● प्रथम एवं द्वितीय सेगमेंट के अन्तर्गत कुल जनसंख्या घनत्व = 30164 / 139.13

- जोकि अनुमन्य जनसंख्या घनत्व 250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर की सीमा के अन्तर्गत है।

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पाँच वर्ष (निर्माण अवधि होने की दशा में) तक वैध है।
2. ले-आऊट प्लान में दर्शाये गये मार्गों को मानकों के अनुरूप निर्मित करना होगा।
3. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है केवल उसी प्रयोग में लाया जाएगा।
4. यदि भविष्य में प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय माँगा जाएगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा।
5. कार्यदायी संस्था द्वारा भवन सामग्री पॉकेट के सामने रखने से सड़क पर यातायात अवरुद्ध नहीं होना चाहिए।
6. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके, अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माने जायेगे।
7. कार्यदायी संस्था द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था योजना के अन्तर्गत निर्मित एस०टी०पी० में करेगा।
8. भवन मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त भवन मानचित्रों एवं पत्र को Scan कराकर अपनी वेबसाईट पर प्रदर्शन करने हेतु अपलोड करना होगा।
9. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पाँच वर्ष की अवधि तक वैध रहेगा बशर्ते कार्यदायी संस्था के पास पट्टे के अधिकार उपलब्ध हों अथवा उसको पुनर्जीवित करा लिया हो। पट्टे का अधिकार उपलब्ध/पुनर्जीवित न होने की दशा में मानचित्र की वैधता, पट्टे की वैधता तिथि तक समझा जायेगा।
10. सन्दर्भित भवन के निर्माण हेतु भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिंग/भू-जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भूमि जल बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भू-जल विभाग के प्राविधानों के अन्तर्गत करना होगा।
11. सन्दर्भित भवन के निर्माण के लिए किसी भी दशा में भू-जल दोहन नहीं करेंगे तथा इसके लिए नोएडा प्राधिकरण/अन्य संस्था के एस०टी०पी० के परिष्कृत जल का उपयोग करेंगे।

-

- Proponent should manage transportation route for vehicles in a well-planned manner to avoid traffic havocs.
- The entry and exit points design is very important as it should not disturb the existing traffic.
- Inspection & Maintenance has definite utility on emission performance, Regular vehicle inspection to be done by the contractor to enhance the efficiency of work and to reduce the risk of unwarranted air pollution.
- Fitness certification is a statutory requirement for commercial vehicles and public transport vehicles. Periodicity for certification is once in a Year.
- Pollution Under Control (PUC) certificates are required to be obtained every three months for all categories of vehicles. In case of diesel vehicles, free acceleration smoke is measured.
- Life of vehicle should be inspected to avoid further air pollution.
- Overloading is another big challenge and the shall be dealt by the proponent as well as State Authorities by installing check booth at entry points.
- Viable emission control technologies exist to reduce diesel exhaust emissions designed to control particulate matter (PM) should be installed/used such as Diesel oxidation catalysts (DOCs), Diesel particulate filters (DPFs), Exhaust gas recirculation (EGR), Selective catalytic reduction (SCR), Lean Nox catalysts (LNCs), Lean Nox traps (LNTs).
- Green belt creation will also act as a mitigating factor.

विशेष शर्तें:-

1. प्रश्नगत स्वीकृति मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.05.2025 के अंतर्गत प्रदान की जा रही है।
2. स्थल पर निर्माण किये जाने से पूर्व राज्य स्तरीय पर्यावरण प्रभाव मूल्यांकन प्राधिकरण (SEIAA) से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत करनी होगी।
3. सेक्टर-96, 97 व 98 में प्रस्तावित सभी संस्थागत सुविधाओं एवं ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों पर ग्राउण्ड व एफ.ए.आर. आवंटन तिथि के समय लागू नौएडा भवन विनियमावली के अनुसार अनुमन्य होंगे।
4. मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा देयताओं के संबंध में दिनांक 21.05.2025 को पारित आदेश के प्रस्तर-4 में निम्नवत् उल्लेख किया गया है:-

"4. We have considered the rival submissions. Considering the circumstances, NOIDA is directed to process the pending layout plans, building plans and all other ancillary approvals and accord the necessary approval within two weeks without prejudice to its right to the determination, quantification and payment of outstanding dues. NOIDA may submit its claims before this Court within four weeks."

अतः मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त निर्णय के क्रम में द्वितीय सेगमेंट के अंतर्गत संशोधित ले-आऊट तथा भवन मानचित्र इस शर्त के साथ स्वीकृत किया जा रहा है कि सैक्टर-96, 97, 98 की आवंटित भूमि पर प्रीमियम, ब्याज, लीज रेन्ट, समयवृद्धि एवं 64.7% अतिरिक्त प्रतिकर के मद में मा0 न्यायालय द्वारा भविष्य में निर्धारित की जाने वाली धनराशि में 0 यूनिटेक लि0 द्वारा प्राधिकरण में जमा करायी जायेगी।

5. आपके द्वारा सम्पूर्ण योजना की सर्विसेज यथा-सीवरेज, वाटर सप्लाई, ड्रेनेज तथा इलेक्ट्रिकल के मानचित्र रिपोर्ट सहित का सत्यापन परियोजना विभाग से कराकर उपलब्ध कराना होगा।

