नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
मुख्य प्रशासनिक भवन, सैक्टर–06, नौएडा

पत्र संख्याः नौएडा/मु0वा0नि0/2024/ 1254
दिनांक: 30-5-2024

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

विषयः– **Approval of revised layout plans/building plans, in respect of Unitech Projects situated in Sector-117, Noida.**

कृपया उपर्युक्त विषयक आपके पत्र संख्या–CMD/Unitech/2024/34 दिनांक 03.05.2024 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसमें आपके द्वारा सैक्टर–117 के जमा कराये गये संशोधित ले–आउट प्लान/भवन मानचित्रों की स्वीकृति के संबंध में अनुरोध किया गया है।

उक्त के संबंध में अवगत कराना है कि सिविल अपील संख्या–10856/2016 भूपेन्द्र सिंह बनाम मै0 यूनिटेक लि0 में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.04.2024 में निम्नवत् उल्लेख है:–

22. *At this stage, we are of the view that the industrial development authorities must proceed to issue all necessary sanctions and approvals in respect of the projects of Unitech over the leased lands. The grant of permissions and approvals can be bifurcated into two segments. The first segment, where the approvals and sanctions can brook no delay, relates to the leased lands where the projects have been launched. The sanctions must cover the entirety of each project comprising of the land use distribution and development as contemplated as part of the project. This is necessary because the homebuyers of the project are entitled to not only to their allotted units, but to all other ancillary amenities which are incidental to the use and enjoyment of the land which has been sold. The first segment, which we have referred to above, would cover both the existing homebuyers who have agreements with Unitech as well as the unsolved inventories. The unsold inventories would enable the government appointed Board of Directors to realize funds for the purpose of construction. The Court is apprised of the fact that the amount which is due from the existing homebuyers ranges in the vicinity of Rs 3,200 crores and in respect of the unsold inventories, approximately, Rs 8,000 crores.*
23. *The second segment of the approvals would relate to the leased lands where the projects are yet to be launched. We are of the view that these approvals and sanctions can be taken up at a subsequent point of time.*
24. *At this stage, therefore, we direct that the industrial development authorities shall abide by the following directions:*
    - *(i) The industrial development authorities shall, on or before 31 May 2024, grant all sanctions and approvals for the revised layout plans, building plans and ancillary permissions, subject to the deposit of balance amount, if any, that is required on account of current scrutiny fees in terms of the order which was passed by this Court on 1 February 2023;*
    - *(ii) Direction (i) above shall cover all the projects which have been launched on the leased lands comprised in Sectors 96, 97, 98, 113 and 117, as the case may be; and*
    - *(iii) The sanctions and approvals shall be granted in accordance with the applicable building regulations and provisions of law.*

उक्त से स्पष्ट है कि प्रथम चरण में प्राधिकरण द्वारा लीज की गयी भूमि पर आवंटी संस्था द्वारा लॉन्च किये गये प्रोजेक्ट्स को नौएडा भवन विनियमावली के प्राविधानों के अनुरूप स्वीकृति प्रदान की

D:\CAP sir Data\Unitech\Letter Unitech.docx

जानी है। अतः मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त आदेश के क्रम में सैक्टर–117 में प्रथम **segment** के अंतर्गत आवंटी संस्था द्वारा लॉन्च की गयी योजनाऐं निम्नवत् हैः–

1. Exquisite
2. The residences
3. Unihomes-01
4. Unihomes-02
5. Unihomes-02 (G&H)
6. Uniworld Gardens

आवंटी संस्था द्वारा आवंटियों के संबंध में उपलब्ध करायी गयी बुकलेट के अध्ययन से उपरोक्त लॉन्च की गयी योजनाओं में होम बॉयर्स की संख्या निम्नवत् हैः–

क्र.सं.	लॉन्च की गयी योजना का नाम	होम बॉयर्स की संख्या
1.	Exquisite	44
2.	The residences	431
3.	Unihomes-01	1031
4.	Unihomes-02	1116
5.	Unihomes-02 (G&H)	375
6.	Uniworld Gardens	330
Total		**3327**

आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 20.11.2012 को सैक्टर–117 का संशोधित मानचित्र जमा कराया गया था। इस संशोधित मानचित्र में प्राधिकरण द्वारा 3,784 यूनिट्स की अनुमति प्रदान की गयी थी। आवंटी संस्था द्वारा प्राधिकरण से 52 टॉवर्स स्वीकृत कराये गये थे, जिनमें से 36 टॉवर्स का निर्माण प्रारम्भ हो गया है। इन 36 टॉवर्स में 33 टॉवर्स ऐसे है, जिनके समस्त तलों का निर्माण पूर्ण हो गया है, 01 टॉवर तृतीय तल तक निर्मित है, 02 टॉवर्स में भूतल निर्मित है। उक्त 36 टॉवर्स के अतिरिक्त अवशेष 16 टॉवर्स में 15 टॉवर्स ऐसे है, जिनमें फुटिंग तथा पाईलिंग का कार्य किया गया है व 01 टॉवर में अभी निर्माण कार्य प्रारम्भ नही हुआ है।

आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 06.05.2024 को संशोधित मानचित्र प्राधिकरण में जमा कराया गया था। इस मानचित्र में मुख्यतः आवंटी संस्था द्वारा निम्नवत् संशोधन किये गये हैः–

1. पूर्व में आवंटी संस्था द्वारा 06 चरणों हेतु 3,60,008.33 वर्ग मी0 एफ.ए.आर. स्वीकृत कराया गया था, जबकि संशोधित मानचित्र में चौथे चरण में 06 टॉवर के स्थान पर 01 टॉवर पूर्व स्वीकृति के अनुसार एवं 05 टॉवर के स्थान पर 04 टॉवर प्रस्तावित किये गये है तथा सातवें चरण में 08 टॉवर प्रस्तावित किये गये है। उक्त के अतिरिक्त 08ए व 08बी चरण भी प्रस्तावित किये गये है। 08ए में कम्यूनिटी सैन्टर तथा 08बी में स्कूल हेतु प्रस्ताव दिया गया है।
2. चौथे चरण में प्रस्तावित 336 यूनिट्स के स्थान पर अब इस चरण में यूनिट्स की संख्या 280 है, जो कि पूर्व स्वीकृत यूनिट्स से 56 यूनिट्स कम है।
3. पूर्व में सातवें चरण की भूमि पर भावी निर्माण दर्शाया गया था। वर्तमान में भावी निर्माण के स्थान पर सातवां चरण दर्शाया गया है, जिसमें यूनिट्स की संख्या 544 है एवं यह टॉवर्स स्टिल्ट+17 मंजिल प्रस्तावित किये गये है। सातवें चरण तथा 08ए व 08बी चरणों हेतु पूर्व में कोई योजना लॉन्च नही की गयी थी।
4. पूर्व में 06 चरणों में प्रस्तावित एफ.ए.आर. 3,60,008.33 वर्ग मी0 था, जबकि नवीन संशोधित मानचित्र में आवंटी संस्था द्वारा इन 06 चरणों में 3,54,539.10 वर्ग मी0 एफ.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है।
5. मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश के प्रस्तर–22 में निम्नवत् उल्लेख हैः–

   "..........The grant of permissions and approvals can be bifurcated into two segments. The first segment, where the approvals and sanctions can brook no delay, relates to the leased lands where the projects have been launched. The sanctions must cover the entirety of each project comprising of the land use distribution and development as contemplated as part of the project. ...."
6. यद्यपि चरण 08ए व चरण 08बी में कोई योजना लॉन्च नही की गयी है, लेकिन इन चरणों में क्रमशः कम्यूनिटी सैन्टर तथा स्कूल प्रस्तावित किये गये है, जो कि सम्पूर्ण योजना के लिए

D:\CAP at Data\Unitech\Letter Unitech.docx

आवश्यक सुविधाऐं है, अतः इन दोनों सुविधाओं को भी first segment में लिये जाने पर विचार किया जा सकता है।

7. सातवें चरण में पूर्व में कोई योजना लॉन्च नही की गयी है और न ही इस चरण के अंतर्गत आने वाली भूमि पर कोई मानचित्र स्वीकृत कराया गया है, अतः इस चरण के अंतर्गत आने वाली भूमि को मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश के प्रस्तर संख्या–23 के अनुसार Second segment के अंतर्गत रखा जाना उचित होगा। प्रस्तर संख्या–23 निम्नवत् है:–

   23. The second segment of the approvals would relate to the leased lands where the projects are yet to be launched. We are of the view that these approvals and sanctions can be taken up at a subsequent point of time.

8. मै0 यूनिटेक लि0 को 2,61,612.78 वर्ग मी0 भूमि का कब्जा प्रदान किया गया था। इस भूमि में से second segment के अंतर्गत आने वाली 35,000 वर्ग मी0 भूमि को घटाने के उपरान्त अवशेष भूमि का क्षेत्रफल 2,26,612.78 वर्ग मी0 है। इस भूमि पर मै0 यूनिटेक लि0 द्वारा 3,54,539.10 वर्ग मी0 एफ.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है, जो कि अनुमन्य एफ.ए.आर. की सीमा के अंतर्गत है।
9. मै0 यूनिटेक लि0 द्वारा 2,61,612.78 वर्ग मी0 भूमि पर 4272 यूनिट्स प्रस्तावित की गयी है, जिसमें प्रथम सेगमेन्ट के अंतर्गत आने वाली भूमि 2,26,612.78 वर्ग मी0 पर 3728 यूनिट्स प्रस्तावित की गयी है, जो कि पूर्व में 06 चरणों के अंतर्गत स्वीकृत की गयी 3784 यूनिट्स से 56 यूनिट्स कम है। इस प्रकार प्रथम सेगमेन्ट के अंतर्गत आने वाली भूमि पर प्रस्तावित यूनिट्स अनुमन्य घनत्व सीमा के अंतर्गत है।
10. प्रथम सेगमेन्ट के अंतर्गत प्रस्तावित एफ.ए.आर. हेतु 4431 पार्किंग की आवश्यकता है। इस भूमि पर मै0 यूनिटेक लि0 द्वारा 4675 पार्किंग प्रस्तावित की गयी है। यह पार्किंग नौएडा भवन विनियमावली के अनुसार है।
11. स्थल पर 32 टॉवर्स का स्ट्रक्चर लम्बे समय से आधा–अधूरा निर्मित है। इन टॉवर्स पर शेष बचे कार्यो को प्रारम्भ करने से पूर्व स्ट्रक्चरल ऑडिट कराया जाना आवश्यक है, ताकि भविष्य में होम बॉयर्स की सुरक्षा सुनिश्चित की जा सके।
12. प्राधिकरण के ग्रुप हाउसिंग विभाग से प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार इस सैक्टर में मै0 यूनिटेक लि0 को आवंटित भूमि पर देयताऐं रू0–2,066.67 करोड़ है। देयताओं में प्रीमियम, ब्याज तथा लीज रेन्ट सम्मिलित है। दिनांक 30.04.2024 तक की गयी उक्त गणना में समयवृद्धि शुल्क तथा 64.70 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि सम्मिलित नही है। प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार संबंधित विभाग से अदेयता प्रमाण पत्र तथा समयवृद्धि शुल्क जमा किये जाने के उपरान्त ही मानचित्र स्वीकृत/संशोधित किया जाता है, लेकिन मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा समय–समय पर यह आदेश पारित किये गये है कि अवशेष धनराशि का निर्धारण मा0 न्यायालय द्वारा Appropriate time पर किया जायेगा। मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित अंतिम आदेश दिनांक 26.04.2024 के प्रस्तर–25 में इस संबंध में निम्नवत् आदेश पारित किया गया है:–

    25. As clarified in the previous orders of this Court, the outstanding dues of the industrial development authorities shall be determined and quantified by this Court after hearing all the parties at an appropriate point of time.

13. मै0 यूनिटेक लि0 द्वारा सम्पूर्ण भूमि पर संशोधित मानचित्र जमा कराया गया है। इस संशोधित मानचित्र हेतु अग्निशमन विभाग से जारी प्रमाण पत्र, स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी सर्टिफिकेट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर का सर्टिफिकेट, आर्किटैक्ट का सर्टिफिकेट, इलैक्ट्रीकल वाहन चार्जिंग के संबंध में शपथ पत्र, आदि जमा कराये जा चुके है।

- भूखण्ड का मूल आवंटित क्षेत्रफल = 2,88,500.00 वर्ग मी0
- सिविल निर्माण खण्ड द्वारा जारी साईट प्लान के अनुसार कब्जा प्राप्त क्षेत्रफल = 2,61,612.78 वर्ग मी0
- प्रथम सेगमेन्ट के अंतर्गत आने वाली भूमि का क्षेत्रफल = 2,26,612.78 वर्ग मी0
- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल @35% = 79,314.473 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.00 = 4,53,225.56 वर्ग मी0

D:\CAP er Data\Unitech\Letter Unitech.docx

- अनुमन्य ऊँचाई = कोई सीमा नही
- प्रस्तावित ऊँचाई = 47.10 मी0
- अनुमन्य सेटबैक = अग्र 25 मी0 व अन्य तीनों साईड में 9 मी0
- आवंटी संस्था द्वारा विभिन्न तलों पर किये गये पुनरीक्षित क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार हैः-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	पूर्व स्वीकृत क्षेत्रफल (फेज-1 से फेज - 6) एफ.ए.आर. (वर्गमी0)	पुनरीक्षित क्षेत्रफल (फेज-1 से फेज - 6) एफ.ए.आर. (वर्गमी0)
भूतल	79,314.473	32,451.55	28,816.71
प्रथम तल		29,917.72	29,635.26
द्वितीय तल		30,330.53	29,914.27
तृतीय तल		30,299.51	29,909.10
चर्तुथ तल		30,299.51	29,909.10
पंचम तल		30,299.51	29,909.10
छटवां तल	शेष एफ0ए0आर0	30,299.51	29,909.10
सातवां तल		30,299.51	29,909.10
आठवां तल		30,299.51	29,909.10
नौवा तल		19,277.87	18,887.46
दसवां तल		19,277.87	18,887.46
ग्यारहवां तल		19,277.87	18,887.46
बारवां तल		13,838.93	13,448.52
तेरहवां तल		13,838.93	13,448.52
चौदहवां तल		---	3,158.84
कुल एफ.ए.आर.(ए)	**5,23,225.56**	**3,60,008.33**	3,54,539.10
तहखाना प्रथम तहखाना द्वितीय तहखाना कुल (बी)	सेटबैक छोडने के पश्चात शेष क्षेत्रफल (पार्किग/सर्विसेज हेतु)	 41,551.59 41,476.49 **83,028.08**	 38,154.73 38,000.61 **76,155.34**
स्टिल्ट तल (सी)		----	**3,563.54**
सेवा क्षेत्रफल (डी)		**27,916.73**	**36,056.826**
कुल क्षेत्रफल (तहखाना, स्टिल्ट तल एवं सेवा सहित) (ए + बी + सी +डी)		**4,70,953.14**	**4,70,314.80**

- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 79,314.473 वर्ग मी0
- पूर्व में स्वीकृत भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 38,840.16 वर्ग मी0
- पुनरीक्षित भू-आच्छादन क्षेत्रफल = 34,020.08 वर्ग मी0
- अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.00 = 4,53,225.56 वर्ग मी0
- पूर्व में स्वीकृत एफ.ए.आर. = 3,60,008.33 वर्ग मी0
- पुनरीक्षित एफ.ए.आर. = 3,54,539.10 वर्ग मी0

सैटबैक विवरणः–

सैटबेक	अनुमन्य (मी0)	पुनरीक्षित (मी0)	तहखाना
अग्र	25.0	25.0	25
पृष्ठ	9.0	9.0	6.0
बाई साइड	9.0	9.0	9.0
दाई साइड	9.0	9.0	9.0

अतः मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 26.04.2024 के क्रम में ग्रुप हाऊसिंग भूखण्ड संख्या जी0एच0–01, सैक्टर–117 के प्रथम सेगमेन्ट के अंतर्गत निहित भूमि क्षेत्रफल 2,26,612.78 वर्ग मी0 पर संशोधित भवन मानचित्र एवं पत्र मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अनुमोदन दिनांक 28.05.2024 के क्रम में निम्नलिखित शर्तो के साथ प्रदान की जाती है:–

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पाँच वर्ष (निर्माण अवधि होने की दशा में) तक वैध है।
2. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है केवल उसी प्रयोग में लाया जाएगा।
3. यदि भविष्य में प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय माँगा जाएगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा।
4. दरवाजे व खिडकियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सडक की ओर बढाव (प्रोजेक्टेड) न हों।
5. कार्यदायी संस्था द्वारा बिजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
6. कार्यदायी संस्था द्वारा भवन सामग्री पॉकेट के सामने रखने से सडक पर यातायात अवरूद्ध नहीं होना चाहिए।
7. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके तथा तहखाना/पोडियम तथा अन्य सभी तलों का निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्रों तथा नोएडा भवन नियमावली के प्रावधानों के अनुसार ही कराया जायेगा, अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माने जायेगे।
8. कार्यदायी संस्था द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था योजना के अन्तर्गत निर्मित एस०टी०पी० में करेंगा।
9. भवन मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त भवन मानचित्रों एवं पत्र को Scan कराकर अपनी वेबसाईट पर प्रदर्शन करने हेतु अपलोड करना होगा।
10. 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।
11. 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।
12. 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।
13. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन, भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैबिलिटी, 30 मीटर से ऊँचे भवनों हेतु एयरपोर्ट ऑथोरिटी आदि के मानकों एवं सम्बन्धित विभागों की गाइड लाईन्स/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।
14. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना 2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नोएडा भवन विनियमावली 2010 (यथा संशोधित एंव प्रभावी) में अनुमन्य क्रियाये एवं उपयोग तथा उसके समर्थित उपयोग में अनुमन्य क्रियाये 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।
15. योजना के पंजीकरण (ब्रोशर) एवं आवंटन पुस्तिका की शर्ते के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी।
16. योजना के पंजीकरण (ब्रोशर) एवं आवंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तो एवं नियमों के अनुसार आवंटी संस्था को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
17. सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सुविधायें तथा भवनों का निर्माण कार्य समय–समय पर शासकीय नीति/निर्देशो, बी०आई०एस०/आई०एस० के लागू सुसंगत कोड एवं मानको के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरान्त आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही उपयोग में लाया जायेगा।
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/लैन्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड वेस्ड मैनेजमेन्ट आदि की व्यवस्था संबन्धित शासकीय विभागों की गाइड लाईन्स/मानको/नियमों/ शर्तो एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण–पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।

19. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यों, सामुदायिक एवं जन सुविधाएँ अवस्थापना सुविधाएँ 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 उ०प्र० शासन द्वारा समय–समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशो का पूर्णतया पालन करना होगा।
20. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/सामुदायिक एव जन सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज, सब लेटिंग आदि कार्यदायी संस्था द्वारा आवंटन नियमावली, पट्टा प्रलेख, नोएडा प्राधिकरण के नियमो व नीतियों, भवन विनियमावली 2010, नोएडा महायोजना 2031 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण के यथावश्यक पूर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जाऐगा।
21. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारीरिक रूप से अक्षम एवं आशक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाऐ एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
22. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य, अवस्थापना सुविधायें, जन सेवाये 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।
23. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक कार्यदायी संस्था को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा ।
24. यह स्वीकृति प्राधिकरण केवल प्रथम सेगमेन्ट के अंतर्गत आने वाली भूमि के क्षेत्रफल 2.26,612.78 वर्ग मी० के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
25. प्रस्तावित मानचित्रों में दर्शायी गयी मापें/क्षेत्रफल तालिका में कोई भी बदलाव से पड़ने वाले प्रभाव के लिए कार्यदायी संस्था पूर्णतया स्वयं जिम्मेदार होगा।
26. प्रस्तावित योजना के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (Promotion of Construction] ownership & Maintenance) एक्ट 2010 (यथा संशोधित) एवं 2016 में उल्लिखित नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशो का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
27. उ०प्र० रियल स्टेट रेग्यूलेट्री एक्ट–2016, में उल्लिखित नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। कार्यदायी संस्था द्वारा उल्लिखित शर्त के अनुपालन नहीं किये जाने की दशा में यह भवन मानचित्र/पत्र स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
28. आवंटी संस्था नेशनल बिल्डिंग कोड (यथा संशोधित) NBC में उल्लेखित शर्तो का पालन करने हेतु बाध्य होगी। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय के समक्ष दायर किये गये शपथ पत्र में उल्लेखित बिन्दुओं पर एन.बी.सी.–2016 के प्राविधान लागू नही होगें, बल्कि ऐसे स्थलों पर एन.बी.सी. –2005 के प्राविधान लागू होगें।
29. माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा समय समय पर निर्गत आदेशों का अनुपालन करना होगा।
30. भवन के निर्माण के दौरान बाहर से आने वाली तथा स्थल पर रखी निर्माण सामग्री को ढक कर रखना होगा, जिससे आस पास के रहने वाले व्यक्तियों के स्वास्थ्य पर विपरीत प्रभाव न पडे तथा शहर में वायु प्रदूषण को रोका जा सके।
31. भवन स्वामी व अन्य के विजिटर्स हेतु कार पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही करानी सुनिश्चित करें। सडक पर किसी भी प्रकार की पार्किंग न करें। उल्लंघन करने की दशा में आवंटी संस्था के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
32. आवंटी संस्था को इलेक्ट्रीक वाहन चार्जिंग की व्यवस्था पार्किंग परिसर के अन्दर करनी होगी।
33. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के भवन निर्माण हेतु जारी दिशा निर्देश, 2010 का पूर्णरूप से पालन करना होगा।
34. पर्यावरण विभाग/माननीय राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण/माननीय न्यायालय/उच्च न्यायालय/ सर्वोच्च न्यायालय तथा अन्य सम्बन्धित राज्य व केन्द्र सरकार के लागू होने वाले सभी अधिनियमों एवं उसके अन्तर्गत नियमो/विनियमों/निर्देशो/आदेशों आदि (अध्यावधिक यथा संशोधित एवं प्रभावी) का अनुपालन कार्यदायी संस्था/पट्टा धारक/उप पट्टा धारक पर बाध्यकारी होगा।
35. सन्दर्भित योजना के लिए इण्टरनेट की सुविधा प्रदान करने के लिए नियमानुसार इन्फ्रास्ट्रक्चर उपलब्ध कराना होगा।
36. माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण, नई दिल्ली में ओ०ए० सख्या 21/2014 में अलग–अलग तिथियों में पारित आदेशो के अनुपालन के क्रम में मुख्य सचिव, कार्यालय उ०प्र० शासन के पत्रांक 1760/पी०एस०एम०एस०/2016 दिनाँक 18.11.2016 तथा विशेष सचिव, पर्यावरण विभाग, उ०प्र० शासन के पत्रांक संख्या 3595/नौ–6–206–29 रिट/2014 दिनाँक 08.11.2016 से जारी निर्देशों के अनुपालनार्थ निर्माण प्रक्रिया से जनित वायु प्रदूषण की रोकथाम हेतु निम्नलिखित शर्तों का अनुपालन करना होगा:–

- Every builder/owner shall put tarpaulin on scaffolding around the area of construction and the building. No person including builder, owner can be permitted to store any construction material particularly sand on any part of the street, roads in any colony.
- The construction material of any kind that is stored in the site will be fully covered in all respects so that it does not disperse in the air in any form.
- All the construction material and debris shall be carried in the trucks or other vehicles which are fully covered and protected so as to ensure that the construction debris or the construction material does not get dispersed into the air or atmosphere, in any form whatsoever.
- The dust emissions from the construction site should be completely controlled and all precautions taken in that behalf.
- The vehicles carrying construction material and construction debris of any kind should be cleared before it is permitted to ply on the road after unloading of such material.
- Every worker working on the construction site and involved in loading, unloading and carriage of construction material and construction debris shall be provided with mask to prevent inhalation of dust particles.
- Every owner and/or builder shall be under obligation to provide all medical help, investigation and treatment to the workers involved in the construction of building and carry of construction material and debris relatable to dust emission.
- It shall be the responsibility of every builder to transport construction material and debris waste to construction site, dumping site or any other place in accordance with rules and in terms of this order.
- All builders/owners should take appropriate measures and strictly comply with by fixing sprinklers and creations of green air barriers on construction site. Compulsory use of wet-jet in grinding and stone cutting.
- Wind breaking walls around construction site.
- All builders shall ensure that C&D waste is transported and disposed to the C&D waste site only and due record in that behalf shall be maintained by the builders and transporters.
- Use of covering sheets should be done for trucks to prevent dust dispersion from the trucks, implemented by district offices.
- Proponent shall ensure that periodical auto maintenance report from the contractor to avoid vehicular pollution.
- 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.

<u>विशेष शर्तेः</u>–

1. प्रश्नगत स्वीकृति मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.04.2024 के अंतर्गत प्रदान की जा रही है।
2. जनसंख्या घनत्व अनुमन्य से अधिक होने के फलस्वरूप प्रथम सेगमेन्ट के अंतर्गत कुल प्रस्तावित 3728 यूनिट्स के सापेक्ष 3700 यूनिट्स अनुमन्य होगी।
3. हरित क्षेत्रफल 73,649 वर्ग मी0 के स्थान पर 70,626 वर्ग मी0 दर्शाया गया है, जोकि अनुमन्य सीमा से कम है। आवंटी संस्था द्वारा प्रस्तावित पार्किंग नौएडा भवन विनियमावली के प्राविधानों से अधिक दी गयी है। अतः आवंटी संस्था को प्रथम सेगमेन्ट में प्रस्तावित सर्फेस पार्किंग को कम करते हुए हरित क्षेत्रफल की कमी को पूर्ण करना होगा।

4. स्थल पर निर्माण किये जाने से पूर्व राज्य स्तरीय पर्यावरण प्रभाव मूल्यांकन प्राधिकरण (SEIAA) से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत करनी होगी।
5. आवंटी संस्था द्वारा बी.पी. शुल्क के मद में रू0–23,72,534.00 धनराशि जमा करायी गयी है। आवंटी संस्था को अवशेष धनराशि रू0–12,88,133.00 प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी।
6. प्रश्नगत स्वीकृति मै0 यूनिटेक लि0 द्वारा पूर्व में लॉन्च की गयी योजनाओं के लिए प्रदान की जा रही है। पूर्व में लॉन्च की गयी योजनाओं के ले–आउट प्लान में मै0 यूनिटेक लि0 द्वारा आंशिक संशोधन किया गया है, जिसके फलस्वरूप संशोधित मानचित्र में 3728 यूनिट्स हेतु स्वीकृति प्रदान की जा रही है। पूर्व में लॉन्च की गयी योजनाओं में होमबॉयर्स की संख्या 3327 है, जिसमें से 1036 होमबॉयर्स द्वारा रिफण्ड हेतु आवेदन किये गये होमबॉयर्स की संख्या घटाने पर अवशेष होमबॉयर्स की संख्या मात्र 2291 है। अतः 3728 यूनिट्स लॉन्च की गयी योजनाओं के होमबॉयर्स की आवश्यकता को पूर्ण कर देती है।
7. वर्ष 2012 में प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किये गये मानचित्र के अनुसार कुछ टॉवर्स का आंशिक/पूर्ण स्ट्रक्चर निर्मित हो गया है, लेकिन लम्बे समय से रख–रखाव के अभाव में इन टॉवर्स की स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित करने के लिए स्ट्रक्चरल ऑडिट की रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त ही अवशेष निर्माण कार्य प्रारम्भ कराये जायेगें।
8. प्राधिकरण के ग्रुप हाउसिंग विभाग द्वारा अवगत कराया गया है कि सैक्टर–117 की आवंटित भूमि पर प्रीमियम, ब्याज तथा लीज रेन्ट के मद में दिनांक 30.04.2024 तक देयताऐं रू0–2,066.67 करोड़ है। इन देयताओं में समयवृद्धि शुल्क तथा 64.70 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि सम्मिलित नही है। मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा देयताओं के संबंध में दिनांक 26.04.2024 को पारित आदेश के प्रस्तर–25 में निम्नवत् उल्लेख किया गया हैः–

   25. As clarified in the previous orders of this Court, the outstanding dues of the industrial development authorities shall be determined and quantified by this Court after hearing all the parties at an appropriate point of time.

   अतः मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त निर्णय के क्रम में प्रथम सेगमेन्ट के अंतर्गत संशोधित मानचित्र इस शर्त के साथ स्वीकृत किया जा रहा है कि मा0 न्यायालय द्वारा भविष्य में निर्धारित की जाने वाली धनराशि मै0 यूनिटेक लि0 द्वारा प्राधिकरण में जमा करायी जायेगी।
9. स्वीकृत मानचित्र में प्राधिकरण द्वारा प्रथम सेगमेन्ट तथा द्वितीय सेगमेन्ट को अलग–अलग रंगों से दिखा दिया गया है। जिस भूमि में अब तक कोई भी योजना लॉन्च नही की गयी है, उसे द्वितीय सेगमेन्ट के अंतर्गत दर्शाया गया है। द्वितीय सेगमेन्ट के अंतर्गत 35,000 वर्ग मी0 भूमि है। इस सेगमेन्ट के अंतर्गत आने वाली भूमि पर मै0 यूनिटेक लि0 द्वारा किसी भी प्रकार के निर्माण/विकास कार्य नही किये जायेगें।

उपरोक्त स्वीकृति पत्र में उल्लेखित समस्त शर्तो का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

उक्त पत्र सक्षम स्तर से अनुमोदनोपरान्त जारी किया जा रहा है।

(देवेन्द्र निगम)
वरि0प्रबन्धक (भ0प्र0)
नौएडा

प्रतिलिपिः–

1. निजी सचिव को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के सादर अवलोकनार्थ।
2. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एस.पी.) महोदय के सादर अवलोकनार्थ।
3. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (वी.टी.) महोदया के सादर अवलोकनार्थ।
4. मुख्य विधिक सलाहकार महोदय को सादर अवलोकनार्थ।
5. महाप्रबन्धक (नियोजन) को सादर सूचनार्थ।

29/5/24
वरि0प्रबन्धक (भ0प्र0)
नौएडा