

**BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL
PRINCIPAL BENCH AT NEW DELHI**

ORIGINAL APPLICATION NO. 193 OF 2021

RG RESIDENCY APARTMENT OWNER ASSOCIATION

... APPLICANT

VERSUS

STATE OF U.P. & ORS.

...RESPONDENTS

**REPORT ON BEHALF OF NEW OKHLA INDUSTRIAL
DEVELOPMENT AUTHORITY (NOIDA)**

MOST RESPECTFULLY SHOWETH:-

1. That the above captioned matter was filed before this Hon'ble Tribunal with regard to three issues i.e. non- functional sewage treatment plant, water treatment plant; illegal conversion of green area of society into illegal concrete open car parking; and non-installation of solar power system and lighting for the common area of the society.
2. That this Hon'ble Tribunal vide order dated 06.08.2021 directed Noida Authority to file an Action Taken Report in particular regarding the functioning of STP, meeting of standards and utilization of treated sewage and manner of disposal of treated effluents and solid waste. The said report was directed to be filed in O.A. No. 1002 of 2018.

Sumit Grover

3. That in compliance of the order dated 06.08.2021, a report was duly filed by NOIDA Authority on 22.11.2021 in O.A. No. 1002 of 2018 with regard to the STP (Sewage Treatment Plant). It is not out of place to mention here that the said report included the project in question in the present application.
4. That with regard to the second grievance of the Applicant i.e illegal conversion of the Green area of the society into illegal concrete open car parking, following actions have been taken by the NOIDA Authority: -
- A Letter dated 18.10.2021 was issued by Planning Department of Noida Authority to M/s. R G Residency Pvt. Ltd. for removing the irregularities at the project site. A true copy of the letter dated 18.10.2021 was issued by Planning Department of Noida Authority to M/s. R G Residency Pvt. Ltd. has been annexed herewith as **ANNEXURE -1**.
 - That pursuant thereto, the sales office and two unsold flats of the project in question have been sealed for STP Violation and Building bye-laws violations.
 - On 20.12.2021, the map which was sanctioned with purchasable FAR (Floor Area Ratio) was cancelled due to these violations. A true copy of the letter dated

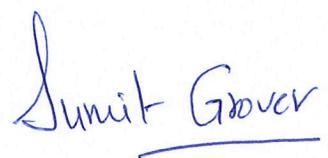
Junit Ghorur

20.12.2021 issued by the Planning Department Noida to M/s. R G Residency Pvt. Ltd. is annexed and marked as **ANNEXURE -2.**

- On 20.12.2021, the Planning Department has issued a letter to the concerned work circle to remove/ demolish the illegal constructions on green area of the society. A true copy of the letter dated 20.12.2021 issued by the Planning Department Noida is annexed and marked as **ANNEXURE-3.**

5. The present report with regard to the illegal conversion of the Green area of the society into illegal concrete open car parking is hereby submitted for the kind perusal of this Hon'ble Tribunal.

DATE: 20.12.2021
NEW DELHI



(SUMIT GROVER)
MANAGER (PLANNING)
NOIDA

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण Annexure-1

वास्तुकला एवं नियोजन विभाग

मुख्य प्रशासनिक भवन, सैक्टर-6, नोएडा, जि. गौतमबुद्ध नगर

पत्र सं० नोएडा/मु०वा०नि०/2021/ 2165

दिनांक 18/10/21

नोटिस

M/s RG Residency Pvt. Ltd.
501, RG Trade Tower, Netaji Subhash Place
Pitampura, Delhi-110034



विषय:- गुप हाऊसिंग भूखण्ड सं०-जी०एच०-02, सेक्टर-120, नोएडा के सम्बन्ध में

कृपया उपरोक्त विषयक गुप हाऊसिंग भूखण्ड सं०-जी०एच०-02, सेक्टर-120, नोएडा के निवासियों द्वारा प्राधिकरण में की गई शिकायतों के क्रम में दिनांक 08.10.2021 को स्थल निरीक्षण के दौरान निम्न आपत्तियाँ पाई गई हैं:-

1. संदर्भित योजना के दिनांक 07.08.2019 को स्वीकृति भवन मानचित्रों के विपरीत हरित क्षेत्र में ओपन पार्किंग का प्राविधान किया गया है ।
2. योजना में निर्मित बेसमेंट तथा स्टिल्ट तल पर पार्किंग क्षेत्र में निर्मित एवं निर्माणाधीन के मध्य बैरिकेटिंग हेतु दीवार का निर्माण किया गया है ।
3. नोएडा भवन विनियमावली के अनुसार पार्किंग हेतु आवश्यक क्षेत्रफल से कम क्षेत्रफल स्थल पर इंगित किया गया है ।
4. बेसमेंट में एक्सपेंशन ज्वाइंट एवं वेस्ट वॉटर पाइप से सीपेज/लीकेज होने के कारण जगह-जगह पर पानी भरा हुआ है ।
5. संदर्भित योजना के दिनांक 07.08.2019 को स्वीकृत भवन मानचित्रों में वाणिज्यिक/कम्युनिटी ब्लाक स्वीकृत किया गया है । संदर्भित ब्लाक का उपयोग बिना अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किए किया जा रहा है जो कि नोएडा भवन विनियमावली के प्राविधानों के विरुद्ध है । आवंटी संस्था द्वारा वर्तमान तक वाणिज्यिक ब्लाक के अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन नहीं किया गया है
6. परियोजना के अग्र सैट बैंक में बिना स्वीकृत करारों मन्दिर का निर्माण किया गया है ।
7. योजना में निर्मित एस०टी०पी० कार्यशील नहीं है ।
8. टॉवर सं०-ए० व बी० में अग्निशामन सम्बन्धी यंत्र (फायर डिडेक्शन) स्थापित नहीं है ।
9. टॉवर सं०-ए० में 3 लिफ्टे स्वीकृत है जिसमें से 2 लिफ्ट स्थापित एवं कार्यशील है तथा 1 लिफ्ट स्थापित नहीं की गई है ।
10. टॉवर सं०-जी० एवं एच० में 3-3 लिफ्ट स्वीकृत एवं स्थापित है जिसमें से प्रत्येक टॉवर में 1-1 लिफ्ट कार्यशील नहीं है

अतः आपको निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्त समस्त अनिमियताओं का निराकरण कर प्राधिकरण में 7 दिन में सूचित करें अन्यथा आपके विरुद्ध नियमानुसार कठोर कार्यवाही की जायेगी ।

महाप्रबन्धक(नियोजन)
नोएडा

प्रतिलिपि:

1. निजी सचिव को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के सादर सूचनार्थ ।
2. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी(एन०) महोदया के सादर सूचनार्थ
3. विशेषकार्याधिकारी (मु०हा०) महोदय के सूचनार्थ ।
4. वरि० प्रबन्धक, वर्क सर्किल-...6... को आवश्यक कार्यवाही एवं सूचनार्थ ।

महाप्रबन्धक(नियोजन)
नोएडा

18/10/21

NEW OKHLA INDUSTRIAL DEVELOPMENT
AUTHORITY

Architecture and Planning Department

Main Administrative Building, Sector-6, Noida, District-
Gautam Budh Nagar

No.: Noida/Mu.Wa.Ni./2021/2165

Date: 18.10.2021

M/s RG Residency Pvt. Ltd.

501, RG Trade Tower,

Netaji Subhash Place

Pimtampura, Delhi – 110034

Subject: Regarding Group Housing Plot no. GH-02,
Sector-120, Noida.

In continuation of the complaints made by the residents of Group Housing Plot no. GH-02, Sector-120, Noida before the Authority, the following objection/shortcomings have been found during the spot inspection conducted on 8.10.2021:

1. In violation of the building maps approved on 7/8/2019 of the Scheme under reference, provision of open parking has been made in the green belt/area.

2. A wall has been constructed for barricading between the built and under construction areas in the layout plan of basement and the parking area on the stilt floor.
3. According to the Noida Building Manual, the area less than the required area for parking is indicated at the site.
4. Several places are filled with water due to seepage/leakage from the expansion joint and waste water pipes in the basement.
5. Commercial / Community Block has been approved in the building maps approved on 7/8/2019. The Block under reference is being used without obtaining the occupancy certificate, which is against the provisions of the Noida Building Rules. The allottee firm has not applied for occupancy certificate of the commercial block till date.
6. The temple has been constructed without approval in the front setback of the project.
7. STP installed in the scheme is not functional.
8. Fire detection systems have not been installed in Tower No. A and B.

9. There are three sanctioned lifts in Tower No. A, out of them two lifts are installed and operational but one lift has not been installed.
10. There are three sanctioned lifts in Tower No. G and H respectively, out of them one lift in each tower is not operational.

You are, therefore, directed to resolve/remove all the above-mentioned deficiencies/irregularities and informed the Authority within 7 days, failing which stringent action will be taken against you.

Sd/- illegible

General Manager (Planning)

Noida

Copy to:

1. PS to CEO Noida
2. PS to Addl. CEO (N) Noida
3. OSD (G.H.)
4. Sr. Manager, Work Circle 6 for necessary action.

Sd/- illegible

General Manager (Planning)

Noida

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

वास्तुकला एवं नियोजन विभाग
मुख्य प्रशासनिक भवन, सैक्टर-6, नौएडा, जि. गौतमबुद्ध नगर

Annexure-2

पत्र सं० नौएडा/मु०वा०नि०/2021/2380

दिनांक 20/12/21

मैसर्स आर०जी० रेजीडेन्सी प्रा० लि०,
भूखण्ड सं० जीएच - 02, सैक्टर - 120,
नौएडा

विषय:- ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं० जी०एच०-02, सैक्टर-120, नौएडा के सम्बन्ध में।

कृपया प्राधिकरण के नोटिस संख्या नौएडा/मु०वा०नि०/2021/2165, दिनांक 18.10.2021 के माध्यम से आपको संदर्भित परियोजना में निम्नलिखित अनियमितताओं का निराकरण किये जाने के संबंध सूचित किया गया था:-

1. संदर्भित योजना के दिनांक 07.08.2019 को स्वीकृत भवन मानचित्रों के विपरीत हरित क्षेत्र में ओपन पार्किंग का प्राविधान किया गया है।
2. योजना में निर्मित बेसमेंट तथा स्टिल्ट तल पर पार्किंग क्षेत्र में निर्मित एवं निर्माणाधीन के मध्य वैरीकेटिंग हेतु दीवार का निर्माण किया गया है।
3. नौएडा भवन विनियमावली के अनुसार पार्किंग हेतु आवश्यक क्षेत्रफल से कम क्षेत्रफल स्थल पर इंगित किया गया है।
4. बेसमेंट में एक्सपेन्सन जोइंट्स एवं बेस्ट वाटर पाइप से सीपेज/लीकेज होने से जगह-जगह पानी भरा हुआ है।
5. वाणिज्यिक/कम्युनिटी ब्लॉक का उपयोग अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना किया जा रहा है।
6. परियोजना के अग्रसेटबेक में मन्दिर का अवैध निर्माण किया गया है।
7. योजना में निर्मित एस०टी०पी० कियाशील नहीं है।
8. टॉवर - ए व बी में अग्निशमन सम्बन्धी यंत्र स्थापित नहीं है।
9. टॉवर सं० -ए में स्वीकृत 03 लिफ्टों में से 02 लिफ्ट स्थापित एवं कियाशील है एवं एक लिफ्ट स्थापित नहीं की गयी है।
10. टॉवर संख्या-जी, एच में स्थापित 3-3 लिफ्टों में से 1-1 लिफ्ट कार्यशील नहीं है।

आपके द्वारा वर्तमान तिथि तक नोटिस में उल्लेखित उक्त अनियमितताओं का निराकरण नहीं किया गया है।

अतः आपके द्वारा उक्त नोटिस का अनुपालन नहीं किये जाने की दशा में मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा के दिनांक 10.12.2021 को दिये गये निर्देशों के अनुपालन में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच-02, सैक्टर-120, नौएडा का पत्रांक नौएडा/मु०वा०नि०/2019/III-206/1136, दिनांक 07.08.2019 को क्रय योग्य एफ०ए०आर० के साथ जारी पुनरीक्षित स्वीकृति पत्र को निरस्त किया जाता है।

महाप्रबन्धक (नियोजन)
नौएडा

20/12/2021

प्रतिलिपि:-

1. निजी सचिव को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के सादर सूचनार्थ।
2. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी(एन०) महोदया के सादर सूचनार्थ।
3. विशेष कार्याधिकारी (ग्रुप हाउसिंग) को सादर सूचनार्थ।
4. उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), राज्य नियोजन संस्थान (नवीन भवन), कालाकांकर हाऊस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ - 226007।

etc

महाप्रबन्धक (नियोजन)
नौएडा

20/12/2021

NEW OKHLA INDUSTRIAL DEVELOPMENT
AUTHORITY

Architecture and Planning Department

Main Administrative Building, Sector-6, Noida, District-
Gautam Budh Nagar

No.: Noida/Mu.Wa.Ni./2021/2380

Date: 20.12.2021

M/s RG Residency Pvt. Ltd.

Plot No. GH-02, Sector 120,

Noida

Subject: Regarding Group Housing Plot no. GH-02,
Sector-120, Noida.

Kindly take reference of letter no.
NOIDA/M.Va.Ni./2021/ 2165 dated 18.10.2021, by
which you were informed regarding the irregularities
which were as under:

1. In violation of the building maps approved on 7/8/2019 of the Scheme under reference, provision of open parking has been made in the green belt/area.
2. A wall has been constructed for barricading between the built and under construction areas in

the layout plan of basement and the parking area on the stilt floor.

3. According to the Noida Building Manual, the area less than the required area for parking is indicated at the site.
4. Several places are filled with water due to seepage/leakage from the expansion joint and waste water pipes in the basement.
5. Commercial / Community Block has been approved in the building maps approved on 7/8/2019. The Block under reference is being used without obtaining the occupancy certificate, which is against the provisions of the Noida Building Rules. The allottee firm has not applied for occupancy certificate of the commercial block till date.
6. The temple has been constructed without approval in the front setback of the project.
7. STP installed in the scheme is not functional.
8. Fire detection systems have not been installed in Tower No. A and B.

9. There are three sanctioned lifts in Tower No. A, out of them two lifts are installed and operational but one lift has not been installed.
10. There are three sanctioned lifts in Tower No. G and H respectively, out of them one lift in each tower is not operational.

Till date you have not removed the irregularities mentioned in the notice.

Therefore, in compliance of the direction dated 10.12.2021 given by the Chief Executive Officer, Noidam the Revised Approval letter No. Noida/Mu.Wa.Ni./2019/III-206/1136 dated 7.8.2019 with regard to purchasable FAR is hereby cancelled due to non-compliance of the above notice by you.

Sd/- illegible

General Manager (Planning)

Noida

Copy to:

1. PS to CEO Noida
2. PS to Addl. CEO (N) Noida
3. OSD (G.H.)

4. U.P. RERA, State Planning Department, Kalankar House, Old Hyderabad, Lucknow- 226007.

Sd/- illegible

General Manager (Planning)

Noida

Annexure-3

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

वास्तुकला एवं नियोजन विभाग

मुख्य प्रशासनिक भवन, सेक्टर-6, जि. गौतमबुद्ध नगर

पत्र सं० नोएडा/मु०वा०नि०/2021/2383

दिनांक:- 20/12/21

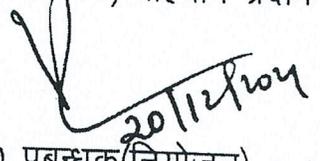
वरि० प्रबन्धक(व०स०-6)
नोएडा

विषय:- ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं० जी०एच०-02, सैक्टर-120, नोएडा के सम्बन्ध में।

कृपया प्राधिकरण के नोटिस संख्या नोएडा/मु०वा०नि०/2021/2165, दिनांक 18.10.2021 के माध्यम से ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं० जी०एच०-02, सैक्टर-120, नोएडा के आवंटी संस्था मैसर्स आर०जी० रेजीडेन्सी प्रा० लि० को परियोजना के स्वीकृत मानचित्रों के विपरीत स्थल पर हरित क्षेत्र में ओपन पार्किंग हेतु बनाये गये फर्श को हटाने हेतु निर्देशित किया गया था, जिसे आवंटी संस्था द्वारा नहीं हटाया गया है।

मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया द्वारा दिनांक 10.12.2021 को संदर्भित परियोजना के स्वीकृत मानचित्रों के अनुरूप स्थल पर निर्माण सुनिश्चित करने हेतु निर्देशित किया गया है।

अतः उक्त निर्देशों के अनुपालन हेतु दिनांक 21.12.2021 को सायं 3.00 बजे संदर्भित परियोजना के खुले क्षेत्र में पार्किंग हेतु निर्मित फर्श के अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण किये जाने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें। इस कार्य हेतु नियोजन विभाग से श्री एच०यू० फारुख (सहा० प्रबन्धक) सहयोग प्रदान करने हेतु उपस्थित रहेंगे।


वरि० प्रबन्धक(नियोजन)
नोएडा

प्रतिलिपि:

1. निजी सचिव को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के सादर सूचनार्थ।
2. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी(एन०) महोदया के सादर सूचनार्थ।
3. विशेष कार्याधिकारी (ग्रु०हा०), नोएडा को सादर सूचनार्थ।
4. महाप्रबन्धक(नियोजन), नोएडा को सादर सूचनार्थ।
- 5- श्री एच०यू० फारुख (सहा० प्रबन्धक) को योजनाओं में अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण की कार्यवाही के समय, नियत तिथि व समय पर स्थल पर उपस्थित होना सुनिश्चित करे।


वरि० प्रबन्धक(नियोजन)
नोएडा

NEW OKHLA INDUSTRIAL DEVELOPMENT
AUTHORITY

Architecture and Planning Department

Main Administrative Building, Sector-6, Noida, District-
Gautam Budh Nagar

No.: Noida/Mu.Wa.Ni./2021/2383

Date: 20.12.2021

Senior Manager(W.C-6)

Noida

Subject: Regarding Group Housing Plot no. GH-02,
Sector-120, Noida.

Vide notice/ letter bearing letter no. NOIDA/Mu.Va.Ni./2021/2165 dated 18.10.2021, the allottee M/s. RG Residency Pvt. Ltd. was directed to remove the concrete surface which is built for the purpose of car parking on the area designated for green area in GH-02, Sector 120, Noida.

Chief Executive Officer, has on 10.12.2021 directed that the construction at site must be as per approved site plan.

For compliance of the aforesaid orders, on 21.12.2021 at 03.00 PM, kindly take action for demolition of the concrete surface made for open car

parking. For the purpose of providing assistance, Shri H.U. Farrukh (Asstt. Manager) will be available from planning department.

Sd/- illegible
Senior Manager (Planning)
Noida

Copy to:

1. PS to CEO Noida for information
2. PS to Addl. CEO (N) Noida for information
3. OSD (G.H.) for information
4. General Manager (Planning) for information
5. Shri H.U Farrukh (Asstt. Manager) for presence at the spot on the date and time of the demolition of the illegal construction.

Sd/- illegible
Senior Manager (Planning)
Noida