Site Inspection Report:

In compliance of order received from Hon'ble Bench 02 of U.P. RERA with Complain no. NCR144/08/0155/2019, ADJ/NCR144/08/0157/2019, ADJ/NCR144/08/0160/2019, ADJ/NCR144/08/0220/2019, ADJ/NCR144/08/0233/2019, ADJ/NCR144/08/0268/2019, ADJ/NCR144/08/0332/2019, ADJ/NCR144/08/0421/2019, ADJ/NCR144/09/0484/2019, ADJ/NCR144/09/0990/2019, ADJ/NCR144/09/1169/2019, ADJ/NCR144/09/1293/2019, ADJ/NCR144/09/1357/2019, ADJ/NCR144/09/1475/2019, ADJ/NCR144/09/1529/2019 spot site inspection was carried as on date: 04/10/2021 which focuses on the status of the construction and development work completed in the entire project till date. Details as per portal that has been uploaded by the promoter during the registration of the said project are mentioned below in the checklist:

Principal Promoter/contractor Details :

Name	GARDENIA INDIA LIMITED		
Address	G-6/376, Block-G, Pocket-6,Rohini, Sector16, Delhi		
Contact person	-------		
Phone	-------	**Email**	bhardwaj@gardeniaindia.com

Site Representative:

Name	--------
Position	--------
Level of involvement in the project	---------

Project Details :

Project name	Gardenia Gateway (Phase-I)			
Scope of work	Residential			
Type of work	☑Civil	☑Residential	☐Commercial	☐Other(specify)
Project reference	UPRERAPRJ11023	**Original Start Date**	12-10-2011	

Modified Start Date	05-03-2012	**Proposed End**	30-01-2021
Site address	Sector 75, Noida, Uttar Pradesh		
Date of inspection	04-10-2021		
Contract superintendent	--------		
Phone	--------	**Email**	bhardwaj@gardeniaindia.com

Additional Project Details:

Total Area	10856 Sq.mt		
Competent Authority	Noida Development Authority		
Project Cost (in lacs)	16200		
Plan Details	Uploaded	**Sanctioned Date**	12-10-2011
Project Bank Details	A/C was on the Promoter Name- GARDENIA INDIA LTD.		
QPR	Physical target are Created but not updated	Financial target are Created but not updated	
Booking Details	Not Provided		
Agents Details	Not Provided		

Overview of the details given in the portal:

As per the given data in the portal, it has been seen that validity of the approved layout of the project has expired. QPR has been created but not updated.

स्थलीय निरीक्षण आख्या

प्रस्तावना,

उ0प्र0 रेरा के के पत्र संख्या 956/रेरा पीठ–02/विधिक प्रकोष्ठ/क्षे.का./2021–22 दिनांक 18.08.2021 के अनुपालन में में GARDENIA INDIA LIMITED द्वारा विकसित की जा रही परियोजना Gardenia Gateway (Phase-I) का स्थलीय निरीक्षण श्री प्रियांशु अवस्थी अवर अभियंता एवं श्री विनय कुमार वर्मा अवर अभियंता उ.प्र. रेरा द्वारा किया गया। तद्क्रम में स्थल निरीक्षण आख्या निम्नवत् हैः–

- **प्रोमोटर का नाम–** GARDENIA INDIA LIMITED
- **परियोजना का नाम–** Gardenia Gateway (Phase-I)
- **परियोजना संख्या–** UPRERAPRJ11023

स्थलीय निरीक्षण के दौरान प्रोमोटर और शिकायतकर्ता से वार्ता

जॉच टीम द्वारा दिनांक 02.10.2021 को उ0प्र0 रेरा के पोर्टल पर दिये गये मो0 नं0 8800947771/9310234153 पर सम्पर्क करने का प्रयास किया गया परन्तु सम्पर्क नहीं हो पाया एवं शिकायतकर्ता श्री राकेश कुमारिया (मो.नं.–9910645474) से वार्ता कर परियोजना के स्थलीय निरीक्षण के सम्बन्ध में अवगत कराया गया कि इस परियोजना का निरीक्षण दिनांक 04.10.2021 को किया जाना है। शिकायतकर्ता स्थलीय निरीक्षण के समय उपस्थित थे। उनके द्वारा स्थल निरीक्षण में सहयोग करते हुए वांछित सूचना उपलब्ध कराई गई है।

स्थल की भौतिक स्थिति

1. परियोजना की लोकेशन Sector 75, Noida, Uttar Pradesh है।
2. स्थलीय निरीक्षण के दौरान प्रोमोटर के प्रतिनिधि द्वारा बताया गया कि परियोजना में कुल 03 टॉवर में लगभग 300 यूनिट्स का निर्माण कार्य किया जाना प्रस्तातित हैं। जो निम्नवतः हैः–

   1. Tower D (2B+G+18)
   2. Tower E (2B+G+19)
   3. Tower F (2B+G+14)

3. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना के अंतर्गत निर्मित Tower D (2B+G+18) में निर्माण कार्य जैसे स्ट्रक्चर वर्क, ब्रिक वर्क, प्लास्टर, प्लम्बिंग, इलेक्ट्रीक, फ्लोरिंग, कॉमन

एरिया, रेलिंग फिक्सिंग, डोर फ्रेम, लिफ्ट इस्टॉलेशन आदि पूर्ण कर लिया गया है परन्तु मरम्मत का कार्य किया जाना आवश्यक है।

4. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना के अंतर्गत निर्मित Tower E (2B+G+19) में निर्माण कार्य जैसे स्ट्रक्चर वर्क, ब्रिक वर्क, प्लास्टर, प्लम्बिंग, इलेक्ट्रीक, फ्लोरिंग, कॉमन एरिया, रेलिंग फिक्सिंग, डोर फ्रेम, लिफ्ट इस्टॉलेशन आदि पूर्ण कर लिया गया है परन्तु मरम्मत का कार्य किया जाना आवश्यक है।
5. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना के अंतर्गत निर्मित Tower F (2B+G+14) में निर्माण कार्य जैसे स्ट्रक्चर वर्क, ब्रिक वर्क, प्लास्टर, प्लम्बिंग, इलेक्ट्रीक, फ्लोरिंग, कॉमन एरिया, रेलिंग फिक्सिंग, डोर फ्रेम, लिफ्ट इस्टॉलेशन आदि पूर्ण कर लिया गया है परन्तु मरम्मत का कार्य किया जाना आवश्यक है।

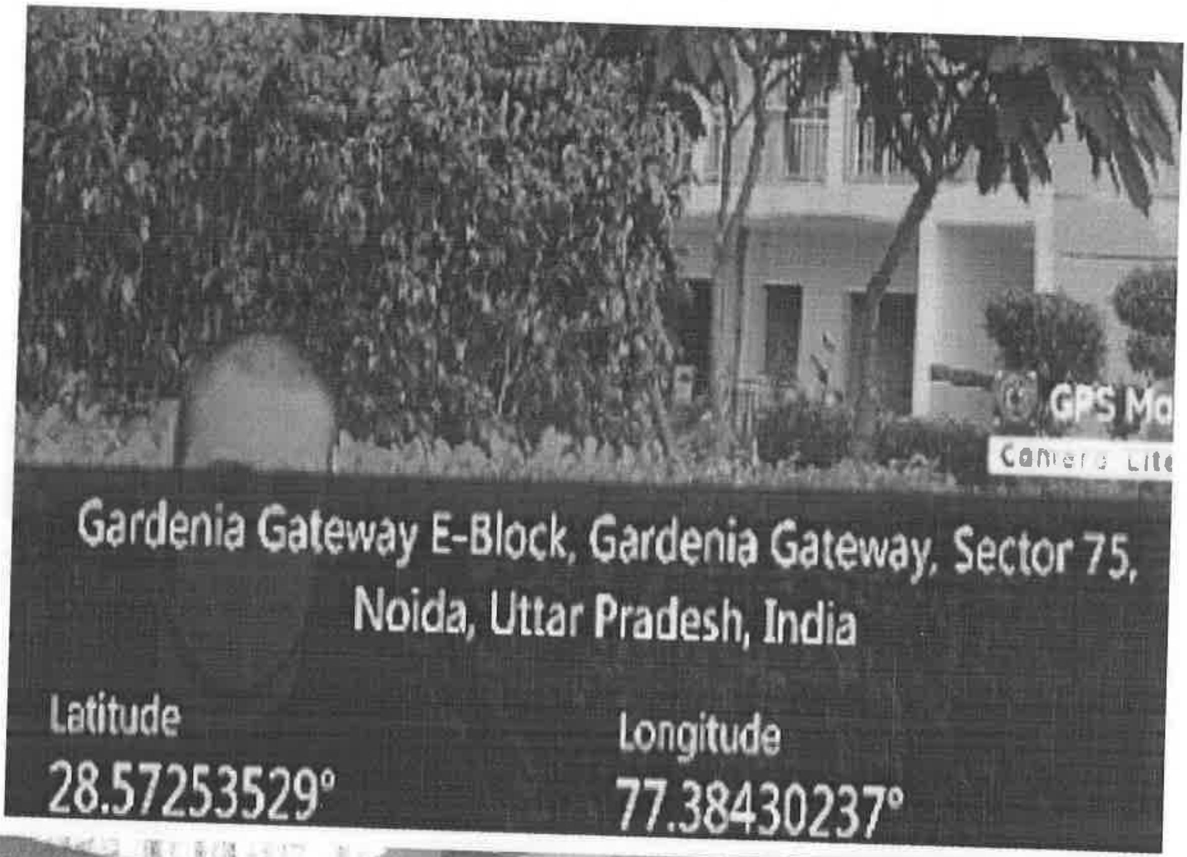
6. **परियोजना के अंतर्गत विकास कार्य –**

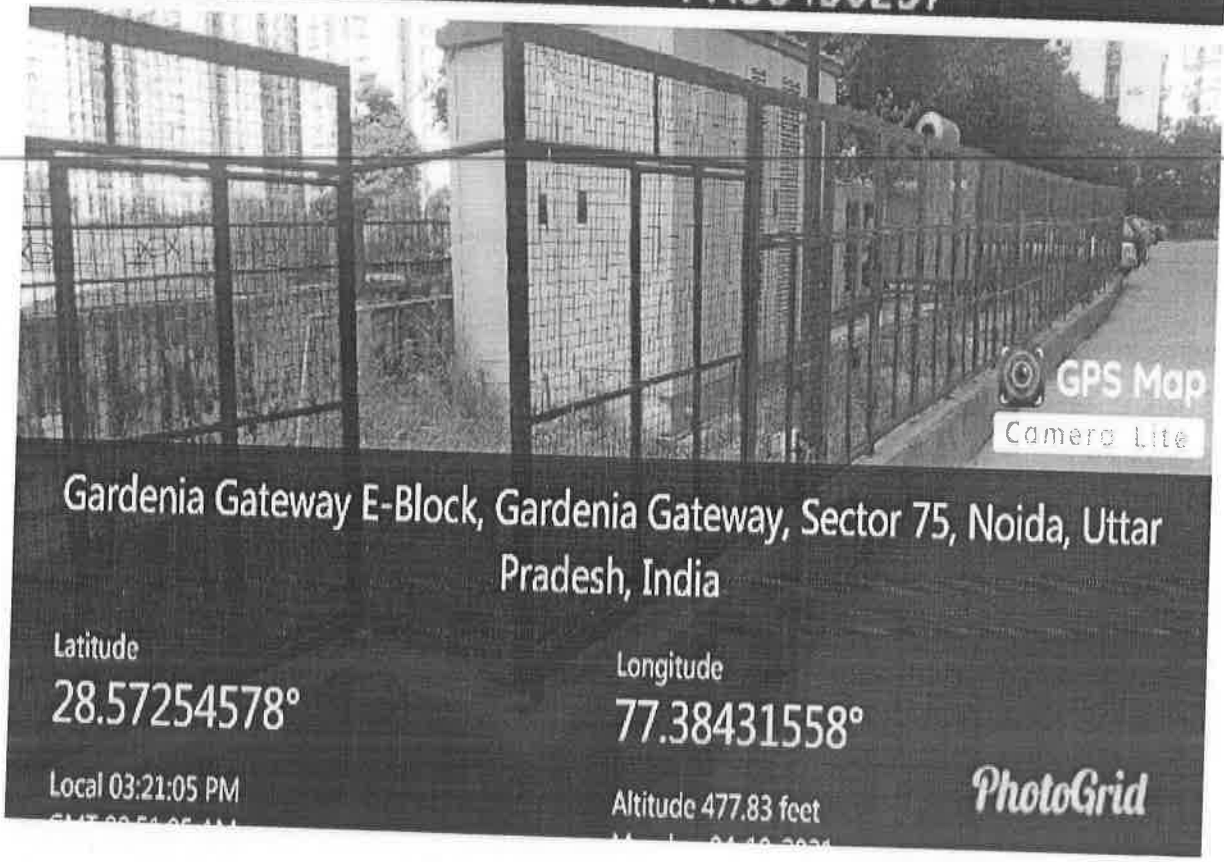
   1. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना में बाउंड्री वॉल पूर्ण नहीं की गई है।
   2. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना में स्ट्रीट लाइट लगे हुए है परन्तु कियाशील नहीं है तथा इलेक्ट्रीक पेनल लगाया गया है परन्तु इसकी फेन्शिग सुरक्षित तरीके से नहीं की गई है।
   3. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना में रोड वर्क एवं फुटपाथ वर्क का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है।
   4. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना में पार्क एवं ग्रीन एरिया की मरम्मत का कार्य नहीं किया गया है।
   5. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना में सीवर सिस्टम, ड्रेनेज का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है।
   6. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना में एस.टी.पी. रूम का कार्य पूर्ण कर लिया गया है परन्तु मशीन स्थापित नही की गई है।
   7. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना में स्विमिंग पूल, क्लब एवं जिम का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है।
   8. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना में फायर फाइटिंग का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है।
   9. स्थलीय निरीक्षण के दौरान शिकायतकर्ता द्वारा बताया गया कि परियोजना में कम्यूनिटी सेन्टर का प्रावधान नहीं दिया गया है।
   10. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना में चिमनी नहीं लगाया गया है।
   11. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना में बेसमेंट में सफाई का कार्य नहीं किया गया है।
   12. स्थलीय निरीक्षण के दौरान देखा गया कि परियोजना में स्थित टॉवर C2 एवं C3 में प्रस्तावित लिफ्ट का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है।

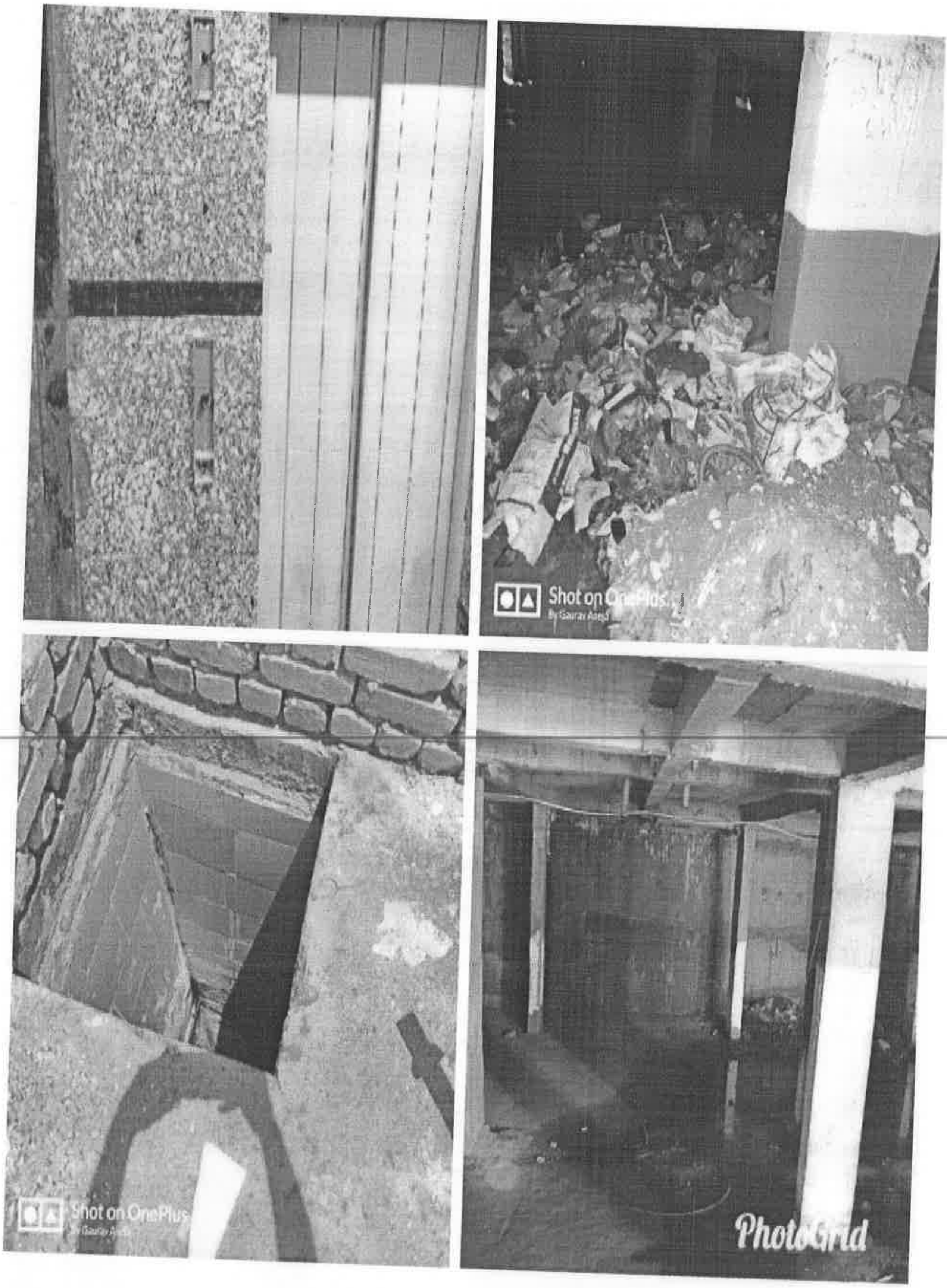
13. स्थलीय निरीक्षण के दौरान शिकायतकर्ता द्वारा बताया गया कि परियोजना में निर्माण कार्य लगभग 1.5 वर्ष से बंद है।
14. स्थलीय निरीक्षण के दौरान शिकायतकर्ता द्वारा बताया गया कि परियोजना में स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ट्रासफार्मर इंस्टॉल नहीं किया गया है।
15. शिकायतकर्ता द्वारा कुछ दस्तावेज दिये गये है जो कि रिपोर्ट के साथ संलग्न है।
16. परियोजनाओं के स्थल निरीक्षण के दौरान स्थल के फोटोग्राफ्स लिए गए है, जो सुलभ सन्दर्भ हेतु संलग्न है।

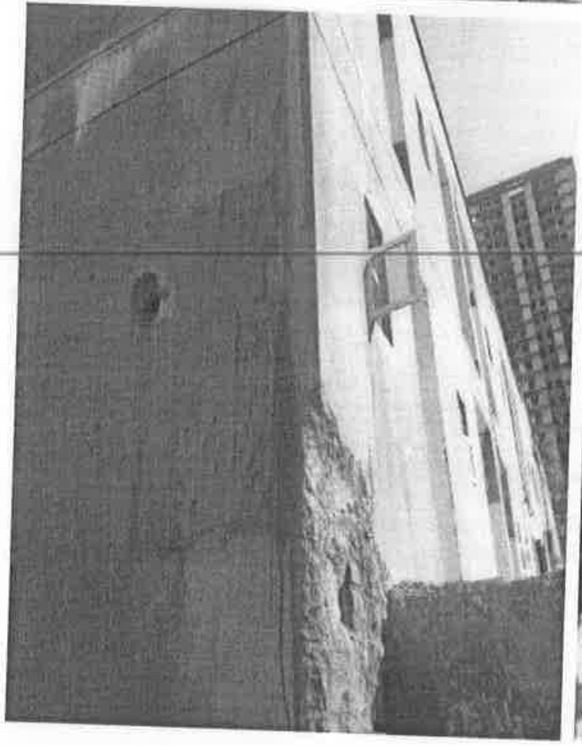
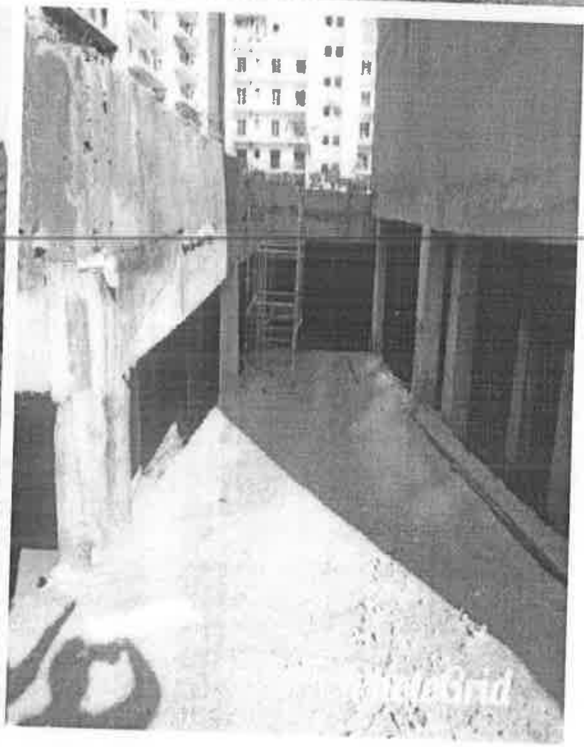
06/10/2021

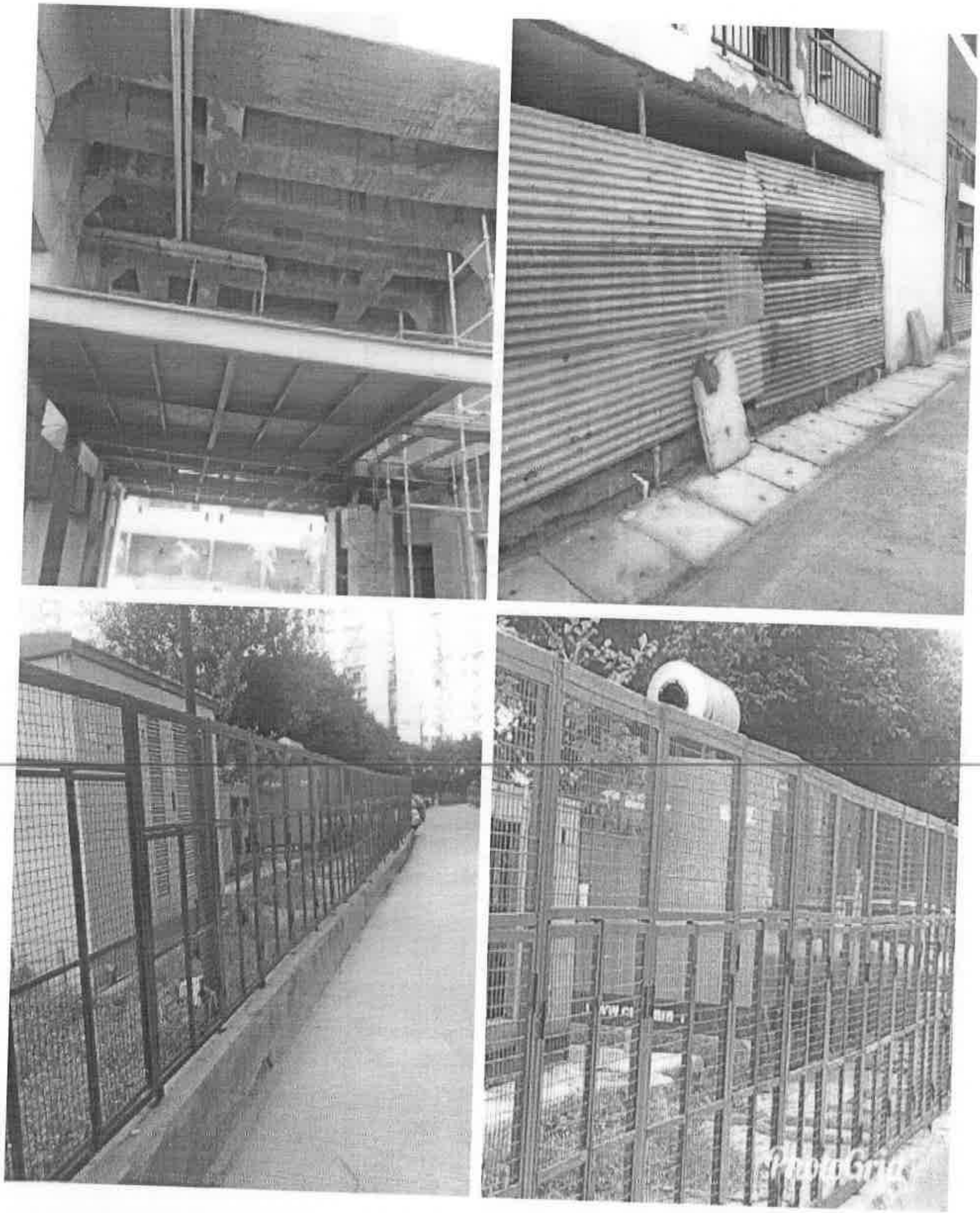
6-10-2021


GPS Map
Camera Lite
Gardenia Gateway E-Block, Gardenia Gateway, Sector 75, Noida, Uttar Pradesh, India
Latitude
28.57253529°
Longitude
77.38430237°


GPS Map
Camera Lite
Gardenia Gateway E-Block, Gardenia Gateway, Sector 75, Noida, Uttar Pradesh, India
Latitude
28.57254578°
Longitude
77.38431558°
Local 03:21:05 PM
Altitude 477.83 feet
PhotoGrid


Shot on OnePlus
PhotoGrid


PhotoGrid

GARDENIA GATEWAY SOCIAL WELFARE SOCIETY

(Regd No. 638)

Regd. Office: E-409, Plot No-9, Sector 75, NOIDA, Dist.- Gautam Budh Nager, UP

Correspondence Address: Flat No D 204, D2 Tower, Plot No 9, Gardenia Gateway, Sector 75, Noida(UP)

CEO,

NOIDA AUTHORITY,

DATED : 25-07-2021

SECTOR 6,

NOIDA (UP)

Sub: Never resolved problems of our society Gardenia gateway plot no 9 sector-75 Noida

Respected Madam,

This is in continuation to our earlier letter dated 2nd November 2020 and subsequent various emails, and letters in respect of problems of our society Gardenia India limited floated by the main promoter AIMS MAX GARDENIA LIMITED at plot no.9, sector 75, Noida.

Owners of our projects are Mr. Manoj Ray and Mr. Sanjeev Sharma.

We want to bring some facts about the problems /grievances we are facing in our project.

1. No underground basement parking so far. Basements are not completed.

2. No community hall, club, swimming pool etc. at the place promised by the builder as par the original sanctioned layout plan.

3. No underground direct HT electric cable connection from power house to our society.

No proper power backup (only one DG set).

No proper exhaust system of the fumes of DG set, resulting serious health problems to the residents.

4. No boundary wall on one side of the plot.

5. No Water connection/no water supply of Noida Authority. Only 100% ground water supply. No sewer connection.

6. No cover on open electric supply shafts on all the floors of C, D, and E blocks.

6. Fire fighting equipments are inadequate/incomplete and never tested. No fire NOC obtained so far.

7. STP plant not started / incomplete.

8. Builder is constructing illegal shops (by the illegal name of commercial area) at the place earmarked for our facilities and selling the shops which is violation of Supreme court orders and UP bylaws etc. as mentioned in our 2nd November 2020 letter. By selling the shops as par Supreme Court orders builder has already committed a fraud. Therefore no FAR should be allowed to the builder as SUPREME COURT ORDERS.

9. No boundary wall in front of the convenient shops. Illegal so called Studio Appartments constructed over the illegal shops.

GARDENIA GATEWAY SOCIAL WELFARE SOCIETY

(Regd No. 638)

Regd. Office: E-409, Plot No-9, Sector 75, NOIDA, Dist.- Gautam Budh Nager, UP
Correspondence Address: Flat No D 204, D2 Tower, Plot No 9, Gardenia Gateway, Sector 75, Noida(UP)

You have started the demolition of illegal shops on 28th October 2020. But sorry to say that your concirned officials abruptly stoped the demolition. Two months gone by and still no further action of demolition taken by your offices.

ये कहना तो बिल्कुल गलत होगा कि क्योंकि गैर कानूनी दुकाने बेच दी है बिल्डर ने इसलिए इनको गिराने से दुकानदारों का नुकसान होगा। इसका मतलब तो ये ही होगा कि Noida Authority गैर कानूनी कार्यों की हिमायत करती है।

हमारी सोसाइटी में हमारी facilities को बिल्डर ने खत्म करके दुकानें बना डाली क्या इसको भी NOIDA Authority नजरअंदाज कर देगी।

चोरी पे चोरी बिल्डर करता जा रहा है और उसके हर गैर कानूनी कार्य पर कोई कार्यवाही तो होनी ही चाहिए।

जिन दुकानदारों को नुकसान होगा उसकी भरपाई बिल्डर करेगा। Spectrum Mall sector-75, जो कि इसी बिल्डर का commercial प्रोजेक्ट है वहाँ ईन दुकानदारों को दुकाने दे.

कृपया करके अपने अधिकारियों को आदेश दीजिए कि वो अपनी demolition की कार्यवाही को पूरा करें।

10. As par UPRERA ACT, UP Appartments Act and bye laws no consent has been obtained from the 2/3rd of the buyers for changing the Layout plan. Therefore no new layout plan submitted by the builder should be sanctioned.

11. Builder has already constructed more than 60 flats more and also increased the floors of C blocks (as par original sanctioned plan).

12. No structural stability certificate obtained so far from IIT Delhi as demanded by inspection team appointed by you after collapse of big portion of two basements in front of C block.

13. No efforts from builder to obtain OC of the project hence no registration of flats.

You are once again requested to please consider above few facts(there are so many other deficiencies)before taking any final decision regarding completion certificate and sanction of any new plan if submitted by the builder.

Thanking you

Yours truly

Rakesh kumaria

Secretary, Gardenia Gateway social welfare society

Gardenia Gateway, plot no.9, sector 75, Noida

Mob. 99106 45474, 9811343577

CC : FONAA for information and necessary action to solve our greiviences.

Gardenia Gateway

निरीक्षण आख्या

विषयः- सैक्टर-75 के भूखण्ड सं0 9 पर निर्माणाधीन पार्किंग की स्लेब गिरने के सम्बन्ध में ।

अवगत कराना है कि दिनांक 20.03.2020 को सैक्टर-75 के भूखण्ड सं0 9 के सोसाईटी निवासियों द्वारा दूरभाष पर निर्माणाधीन पार्किंग की स्लेब गिरने की शिकायत प्राप्त हुई, जिस पर विशेष कार्याधिकारी-(ग्रुप हाउसिंग) द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में दिनांक 21.03.2020 को वरिष्ठ प्रबन्धक-(टी0ए0सी0) व वरिष्ठ प्रबन्धक-(नियोजन) के साथ अधोहस्ताक्षरी द्वारा खण्डीय स्टाफ सहित मौके स्थल का निरीक्षण किया गया । निरीक्षण के समय स्थल पर उपलब्ध बिल्डर के प्रतिनिधि से निर्माणाधीन पार्किंग की ड्राईंग व डिजाइन की माँग की गयी है परन्तु बिल्डर के प्रतिनिधि द्वारा कोई भी ड्राईंग व डिजाईन उपलब्ध नहीं करायी गयी । बिना अभिलेखों के निरीक्षण के समय प्रथम दृष्टया निम्न तथ्य दृष्टिगोचर हुए है-

1. स्थल पर बिल्डर द्वारा निर्माणाधीन बेसमेंट की पार्किंग के ऊपर मिट्टी भराव किया गया था, तथा बेसमेंट का बीम व कॉलम स्लेब सहित नीचे गिरा पड़ा हुआ था एवं कोई भी हताहत नही हुआ है ।
2. प्रथम दृष्टया गिरे हुए कॉलम व बीम की गुणवत्ता अत्यन्त खराब थी ।
3. कॉलम व बीम का स्टील प्रापर नहीं था सम्भवतः इसी कारण स्ट्रेक्चर फेल हुआ है।
4. बीम व कॉलम की कंक्रीट कई जगह हनीकोमिंग भी थी।
5. कॉलम तथा बीम का जोड भी प्रापर नही था।

अतः स्थल की परिस्थिति को दृष्टिगत रखते हुए इस प्रकरण मे आई0आई0टी0 स्तर के किसी तकनीकी संस्थान से टेंक्नीकल ऑडिट कराया जाना आवश्यक एवं उचित होगा ।

21/3/2020		21/03/20
वरिष्ठ प्रबन्धक	वरिष्ठ प्रबन्धक	वरिष्ठ प्रबन्धक
वर्क सर्किल-6, नौएडा	टी0ए0सी0, नौएडा	नियोजन विभाग, नौएडा
मुकेश कुमार वैश्य वरिष्ठ प्रबन्धक वर्क सर्किल-6, नौएडा		

Court No. - 39

Case :- WRIT - C No. - 21271 of 2021

Petitioner :- Mohammad Adnan And 9 Others
Respondent :- State Of U.P. And 2 Others
Counsel for Petitioner :- Puran Nath Shukla,Ila Deol
Counsel for Respondent :- C.S.C.,Kaushalendra Nath Singh

Hon'ble Manoj Kumar Gupta,J.
Hon'ble Deepak Verma,J.

The instant petition has been placed before us today in pursuance of order of Hon'ble Senior Judge dated 28.8.2021, passed on the urgency application of the petitioners.

We have heard Ms. Ila Deol, Advocate, assisted by Sri P.N. Shukla, Advocate, on behalf of the petitioners, Sri J.N. Maurya, learned Chief Standing Counsel – I, along with Sri Virendra Kumar Pal, learned Standing Counsel and Sri Kaushalendra Nath Singh on behalf of respondent nos. 1 and 2 respectively.

We have also heard Sri Nitesh Anand, alongwith Sri Sunit Kumar, Advocate, on behalf of Residents Welfare Association of Gardenia Gateway, Noida, which claims to have filed caveat application in the matter.

The petitioners have assailed the validity of a communication dated 14.10.2020 between General Manager (Planning), Noida and Senior Manager (Work Circle – VI), Noida. The said internal communication between two authorities of Noida mentions that on receipt of complaints from the residents of Gardenia Gateway, Noida, various notices were issued to the developer (respondent no. 3) from time to time. It speaks about the developer having not complied with the requisite formalities to obtain occupancy certificate albeit possession having been handed over to the allottees. It further mentions that in the parking area, there is water seepage and *malba* has been dumped, resulting in difficulty to the residents in parking their

vehicles. The developer has not constructed boundary wall in front of commercial complex. It had erected kiosks in setback area. It is also alleged that more than sanctioned number of shops has been constructed. The Chief Executive Officer is stated to have passed an order on 23.9.2020 for demolition. The communication requires the Planning Department to be informed so that its officials remain present along with sanctioned plan at the time of demolition.

A residential cum commercial complex by name of Gardenia Gateway, Noida has been developed by respondent no. 3. The petitioners claim to be allottees of different shops in the commercial complex in Gardenia Gateway, Noida. They claim that no notice or opportunity of hearing was given to them and the authority is intending to demolish their constructions. It is alleged that the application filed by developer for compounding of constructions beyond the permissible FAR is pending. The petitioners as well as the developer are ready to deposit composition charges.

Sri Kaushalendra Nath Singh, learned counsel for respondent no. 2, points out that after passing of the demolition order, when the developer filed composition application, it was required to comply with certain formalities by issuing notice dated 2.3.2021. However, the same has not been complied with so far and consequently, it is not possible to take notice of the composition application. He further points out that only part of the constructions which have been raised in excess of approved constructions, are compoundable, the remaining have to be demolished. He submitted that the authority shall issue notice to the developer specifying the portion which is compoundable and that which is not compoundable, within three days from today and take the proceedings to their logical conclusion. He further states that the Noida Authority in future will ensure that

developers/builders do not handover possession of premises in respect of which no occupancy certificate has been issued by the authority.

Learned counsel appearing on behalf of the Residents Welfare Association submitted that the shopping complex in which the shops of the petitioners are situate, is built over area earmarked as common area for construction of swimming pool, community centre and green area. He vehemently contended that such areas cannot be permitted to be converted into commercial space. He has placed for our perusal a settlement deed between Sri Surendra Deol, Director of respondent no. 3 and the petitioners, whereunder the petitioners have agreed to allotment of flats in lieu of the shops which were being demolished. In terms thereof, the shopkeepers will be given alternative premises in Gardenia Gateway, Noida. An option has also been given to the shopkeepers to apply for restoration of possession of shops, if same is regularized by Noida Authority in future. The physical possession of the flats allotted to the shopkeepers (the petitioners) in lieu of their shops, is promised to be handed over on or before 30th November, 2021.

It is urged that in view of the fact that the petitioners have already agreed to take alternative accommodation in lieu of shops which are illegally constructed, there is no equity in their favour, nor any right to be heard as claimed by them.

Ms. Ila Deol, learned counsel for the petitioners, after obtaining instructions from the petitioners, did not dispute that the petitioners had entered into agreement dated 27.8.2021 with the builder/developer. She however submitted that fifteen days time be granted to the petitioners to remove their goods and vacate the shops.

Sri Kaushalendra Nath Singh, learned counsel for respondent no. 2, has no objection to the said request. He states that some part of the constructions had already been demolished day before yesterday. He undertakes that no further demolition will take place for fifteen days.

Accordingly and with consent of learned counsel for the parties, the petition is disposed of by providing that the petitioners will vacate the shops in dispute, on or before expiry of fifteen days from today. Further demolition of the shops in pursuance of the demolition orders, shall remain stayed for a period of fifteen days. In case the petitioners do not vacate the shops in question within fifteen days, respondent no. 2 shall be free to proceed in accordance with law.

(Deepak Verma, J.) (Manoj Kumar Gupta, J.)

Order Date :- 29.8.2021

Jaideep/-