



सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग-4, खण्ड (क)

(सामान्य परिनियम नियम)

लखनऊ, सोमवार, 5 जनवरी, 2026

पौष 15, 1947 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

औद्योगिक विकास अनुभाग-4

संख्या 50/77-4-2026

लखनऊ, 5 जनवरी, 2026

अधिसूचना

सा०प०नि०-78

उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6, सन् 1976) की धारा 9 की उपधारा (2) और धारा 19 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करके, नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से विनियम के माध्यम से आवंटित भूमि पर भवन के परिनिर्माण के लिए एतद्वारा निम्नलिखित विनियमावली बनाता है, अर्थात्:-

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (विनियम के माध्यम से अंतरित भूमि पर भवन परिनिर्माण) विनियमावली, 2025

1-(1) यह विनियमावली नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (विनियम के माध्यम से अंतरित भूमि पर भवन परिनिर्माण) विनियमावली, 2025 कही जायेगी।

संक्षिप्त नाम,
प्रारम्भ और लागू
होना

(2) यह सरकारी गजट में प्रकाशित किए जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

(3) यह नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जिसे आगे इस विनियमावली में "प्राधिकरण" के रूप में कहा गया है) द्वारा अंतरिती के साथ निष्पादित विनियम विलेखों पर और उन समस्त अंतरण के मामलों पर लागू होगी, जहाँ नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा अंतरिती के पक्ष में विनियम विलेख निष्पादित किए गए हैं।

परिभाषाएँ

2—(1) इस विनियमावली में, जब तक कि विषय या संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हों,—

(क) 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-6, सन् 1976) से है;

(ख) 'फर्शी क्षेत्रफल अनुपात', (एफ0ए0आर0) का तात्पर्य सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुसी क्षेत्रफल) को भूखण्ड के क्षेत्रफल से विभाजित करने पर प्राप्त भागफल से है;

(ग) 'अंतरिती' का तात्पर्य किसी व्यक्ति (जिसमें कोई फर्म या व्यक्तियों का अन्य निकाय, चाहे वह निगमित हो या नहीं) से है, जिसे प्राधिकरण द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के अधीन किसी भी रीति से कोई भूमि या भवन अंतरित किया जाता है और इसमें उसके उत्तराधिकारी और समनुदेशिती भी सम्मिलित है।

(2) इसमें प्रयुक्त और अपरिभाषित किन्तु अधिनियम और नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली, 2010 में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो अधिनियम और नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली, 2010 में उनके लिए समनुदेशित है।

अंतरिती द्वारा चुने जाने वाले विकल्प

3— यदि किसी विनियम विलेख के माध्यम से दी गई भूमि के विलेख में "कृषि उपयोग" का उल्लेख है, तो विकल्प-1 के उपबन्ध लागू होंगे। जिन विनियम विलेखों में कोई भूमि उपयोग उल्लिखित नहीं है या "आवादी (आवासीय) उपयोग" कहा गया है और स्टाम्प शुल्क आवासीय उपयोग के अनुसार प्रभारित किया गया है, तो ऐसे मामलों में, अंतरिती यथास्थिति विकल्प-2 या विकल्प-3 में से किसी एक को चुनने का हकदार होगा,

(3.1) विकल्प-1:

अंतरिती व्यक्तिगत उपयोग के लिए एक आवासीय भवन के निर्माण हेतु आवेदन कर सकता है। यदि अंतरिती ऐसा आवेदन करता है, तो केवल नीचे दिए गए उपबन्ध ही लागू होंगे।

3.1.1 अनुमन्य अधिकतम भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात (एफ0ए0आर0) अनुमन्य अधिकतम ऊँचाई, सेटबैक आवश्यकताएँ और अन्य उपबंधों का विवरण:

(क) अनुमन्य अधिकतम भू-आच्छादन, फर्शी क्षेत्रफल अनुपात, अनुमन्य अधिकतम ऊँचाई और सेटबैक आवश्यकताओं का विवरण निम्नानुसार है—

क	अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन	10 प्रतिशत
ख	अधिकतम अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल अनुपात (एफ0ए0आर)	0.15
ग	अधिकतम अनुमन्य ऊँचाई	10 मीटर
घ	सेट बैक आवश्यकताएँ	सामने का सेटबैक (सड़क की ओर): 15 मीटर एवं सभी अन्य ओर 9.0 मीटर

(ख) अधिकतम अनुमन्य फर्शी क्षेत्रफल के भीतर मियानी फर्श भी सम्मिलित होगा।

(ग) चहारदीवारी की अधिकतम ऊँचाई नाली की ऊपरी सतह से 2.5 मीटर होगी।

(घ) भवन की बाहरी दीवारों के अन्दर अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर तहखाना क्षेत्र की अनुज्ञा होगी।

(ङ) स्वीकृति एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने के लिए अनुमन्य एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 25 प्रतिशत क्षेत्र अवश्य निर्मित हो जाना चाहिए।

(च) भवन रेखा से बाहर (सेटबैक क्षेत्र में) निम्नलिखित के सिवाय किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी:—

(एक) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मीटर की चौड़ाई की एक बालकनी/प्रक्षेपक। इन प्रक्षेपकों के ऊपर किसी अन्य प्रकार का निर्माण या सामग्री अनुमन्य नहीं होगी।

(दो) एक भूमिगत जल टैंक जिसका शीर्ष आस-पास के भू-स्तर के साथ समतल हो।

(छ) जहाँ ऐसे भवन की चहारदीवारी की दीवार से 1.5 किलामीटर की त्रिज्या के भीतर कोई संरक्षित क्षेत्र, प्राचीन स्मारक या ऐतिहासिक स्मारक हो, वहाँ प्राधिकरण को भवन की ऊँचाई और तलों की संख्या पर कारणों को अभिलिखित करने के पश्चात ऐसे निर्बंधन और सीमाएं अध्यारोपित करने की शक्ति होगी जैसा वह उचित समझे।

(ज) किसी भी तहखाना की ऊँचाई उसके स्लैब (छत) को मिलाकर नाली के ऊपरी सतह के ऊपर 1.5 मीटर से अधिक नहीं होगी। यदि तहखाना भूमि की सतह के स्तर पर है, तो प्रकाश और संवातन की पर्याप्त व्यवस्था अवश्य सुनिश्चित किया जाना चाहिए।

3.1.2 फर्शी क्षेत्रफल अनुपात में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे—

(क) मियानी फर्श।

(ख) लिफ्ट के लिए प्राविधानित एलिवेटर शैफ्ट को केवल एक तल पर आच्छादन की गणना में सम्मिलित किया जाएगा तथा यह भू-आच्छादन की गणना में भी सम्मिलित होगा।

(ग) पेरागोला, यदि तीन या तीन से अधिक दिशाओं में बंद किया गया हो तो एफ0ए0आर0 में सम्मिलित किया जाएगा।

(घ) विद्युत प्राधिकरण मानकों के अनुरूप निर्मित मीटर रूम।

3.1.3 फर्शी क्षेत्रफल अनुपात (एफ0ए0आर0) में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे—

(क) लिंटल या छत के स्तर पर अधिकतम 0.75 मीटर की चौड़ाई की एक बालकनी/प्रक्षेपक। इसमें विनिर्दिष्ट से भिन्न किसी अन्य प्रकार का निर्माण या सामग्री इन प्रक्षेपकों के ऊपर अनुमन्य नहीं होगी।

(ख) तहखाना क्षेत्र यदि केवल सेवा कार्यों, भण्डारण तथा पार्किंग के लिए उपयोग किया जाता है तो यह एफ0ए0आर0 में सम्मिलित नहीं होगा। यह क्षेत्र अनुमन्य भू-आच्छादन से अधिक नहीं होगा।

(ग) यदि तहखाना क्षेत्र का प्रयोग ऊपर उल्लिखित उपयोग से भिन्न किसी अन्य प्रयोजन के लिए किया जाता है तो इसकी गणना भवन के एफ0ए0आर0 में की जायेगी।

(घ) बालकनी (एफ0ए0आर0 से मुक्त) 1.5 मीटर चौड़ाई तक, परन्तु यह कि सेटबैक में 6.00 मीटर की चौड़ाई का स्पष्ट गलियारा अग्नि सुरक्षा हेतु छोड़ा गया हो।

(ङ) ऐसी कोई अन्य संरचना जो मुख्यतया सजावटी प्रकृति की हो और जो वाणिज्यिक उपयोग के स्थान को ढकती या आच्छादित न करती हो, की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक मामले की अद्वितीय परिस्थितियों के आधार पर दी जा सकती है।

3.1.4 पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के लिये भवनों में निम्नलिखित मद होने आवश्यक हैं—

(क) फर्श, सामान्य क्षेत्रों के लिए कठोर सतह फर्श एवं प्रत्येक जगह पूर्ण रूप से परिरूपित फर्श।

(ख) विद्युत वायरिंग

(ग) नल सम्बंधी कार्य पूर्ण।

(घ) पार्किंग स्थल और भू-दृश्य या समय-समय पर जारी अनुदेशों के अनुसार।

(ङ) नम्बरप्लेट तथा प्रदीप्त बोर्ड, समय-समय पर संशोधित अनुदेशानुसार।

(च) आंतरिक तथा बाह्य परिरूपण (प्लास्टर अनिवार्य नहीं होगा)।

(छ) चहारदीवारी तथा फाटक अनिवार्य होंगे।

(ज) भवन ताला बन्द करने योग्य होंगे अर्थात् सभी बाहरी दरवाजे तथा खिड़कियों आदि की व्यवस्था की जाएगी। खिड़कियों में ग्रिल दिये जाने की दशा में खिड़कियों के चौखटों में शीशे लगाना अनिवार्य नहीं होगा।

(झ) विनियम विलेख में उल्लिखित कोई विशेष उपबंध।

(ज) समापन की दशा में सभी अस्थायी निर्माण हटा लिए जाएंगे। यदि विनियम विलेख में कोई विशेष खण्ड का उल्लेख हो तो उसमें विनिर्दिष्ट अपेक्षाएं लागू होंगी।

(3.2) विकल्प-2

ऐसे मामलों में जहाँ विनियम विलेख में “आबादी (आवासीय)” उपयोग का उल्लेख है, या जहाँ स्टाम्प आवासीय उपयोग के अनुसार प्रभारित किया गया है, भवन योजना अनुमोदन प्रक्रिया समय-समय पर यथासंशोधित नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली, 2010 के अधीन, निम्नलिखित शर्तों के अधीन कार्यान्वित की जाएगी:-

3.2.1 प्राधिकरण द्वारा अपनी योजनाओं को कार्यान्वित करने के लिए विनियम/स्थानान्तरण के माध्यम से अंतरिती के पक्ष में अंतरित भूमि के लिए, समय-समय पर यथासंशोधित नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली, 2010 के सभी उपबंध, खंड 30.0 के उपखण्ड (1), (2), (3), और (4) के सिवाय, लागू होंगे।

3.2.2 इस अधिसूचना के अधीन प्राप्त आवेदनों के लिए, प्राधिकरण बाहरी और आंतरिक विकास फीस प्राधिकरण के लागू नियमों और उपविधियों के अनुसार प्रभारित करेगा।

(3.3) विकल्प-3

यह विकल्प विनियम विलेख के माध्यम से दी गई उस भूमि पर लागू होगा जो नोएडा मास्टर प्लान के अधीन निम्नलिखित शर्तों के साथ विकसित सेक्टर के भीतर आती है,-

3.3.1 विकसित सेक्टर का तात्पर्य उस क्षेत्र से होगा जहाँ प्राधिकरण द्वारा अभिन्यास रेखांकन के अनुसार 50 प्रतिशत या उससे अधिक भूखण्ड आवंटित किया गया हो।

3.3.2 मास्टर प्लान के अधीन अनुमन्य भूमि उपयोग की अनुमति के लिए, अंतरिती को रुपये 5 प्रति वर्ग मीटर या प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथाविनिश्चित प्रोसेसिंग फीस के साथ आवेदन करना होगा।

3.3.3 मास्टर प्लान जोनिंग रेगुलेशन में किसी भी भू-उपयोग में विभिन्न क्रियाकलाप अनुमन्य हैं, परन्तु यह कि सेक्टर अभिन्यास रेखांकन में इन क्रियाकलापों को योजित किया गया हो। यदि विनियम विलेख में क्रियाकलाप विनिर्दिष्ट नहीं किए गए हैं, तो गुण-दोष के आधार पर उपयुक्त क्रियाकलाप अभिनिर्धारित करने हेतु अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया जायेगा। समिति में प्राधिकरण के निम्नलिखित विभागों के वरिष्ठ अधिकारी सम्मिलित होंगे: भूलेख विभाग, विधि विभाग, नियोजन विभाग, लेखा विभाग, परियोजना विभाग एवं सम्बंधित सम्पत्ति विभाग। समिति अपनी संस्तुति मुख्य कार्यपालक अधिकारी को प्रस्तुत करेंगी।

3.3.4 विनियम 3.3 के अधीन प्रक्रिया पूरी होने के पश्चात्, प्रस्तावित भूमि उपयोग को अभिन्यास मानचित्र पर चिह्नित किया जाएगा और आम जनता से आपत्तियाँ/सुझाव आमंत्रित किए जाएंगे। सक्षम स्तर पर प्राप्त आपत्तियों/सुझावों के निपटान के बाद, अभिन्यास मानचित्र को नियमानुसार अंतिम रूप दिया जाएगा।

3.3.5 आवेदक को अभिन्यास रेखांकन में उपदर्शित भूमि उपयोग की वर्तमान दर के भूमि मूल्य (अर्थात्, मानचित्र अनुमोदन के समय प्रभावी सेक्टर दर, या वर्तमान या तत्काल पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष में उसी सेक्टर के आवंटन की दर-जो भी अधिक हो) और विनियम विलेख के माध्यम से आवंटित भूमि के वर्तमान मूल्य (अर्थात्, मानचित्र की स्वीकृति के समय विनियम विलेख के लिए स्टाम्प शुल्क अवधारित करने हेतु उपयोग किया गया वर्तमान भूमि मूल्य) के बीच अन्तर का संदाय करना आवश्यक होगा। इस प्रकार गणना की गई राशि प्राधिकरण के पास तत्काल जमा करना होगा।

3.3.6 अंतरिती विनिमय विलेख को अभ्यर्पित करेगा और 1/- रुपया के टोकन स्टाम्प पेपर पर पट्टा विलेख निष्पादित करेगा, जिसकी पट्टा अवधि पट्टा विलेख के निष्पादन के दिनांक से शुरू होकर 90 वर्ष होगी।

3.3.7 पट्टा-किराया नोएडा प्राधिकरण की नीति के अनुसार संदेय होगा। पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से प्रत्येक वर्ष नियमानुसार पट्टा-किराया अग्रिम रूप से संदाय करना होगा। पट्टा-किराया के सम्बंध में समय-समय पर पुनरीक्षित दरें/नियम एवं शर्तें लागू होंगी।

3.3.8 पट्टा विलेख में उल्लिखित उपबंधों के अनुसार आवेदक नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली, 2010 के उपबंधों के अनुसार भवन नक्शा स्वीकृति हेतु आवेदन कर सकता है।

3.3.9 यदि निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं पूर्ण होता है और अधिभोग प्रमाण-पत्र नहीं प्राप्त किया जाता है तो आवेदक प्राधिकरण के प्रचलित नियमों के अनुसार समयवृद्धि प्रभार संदाय करने हेतु उत्तरदायी होगा।

3.3.10 यदि सम्बंधित भूमि का अन्तरण किया जाता है, तो प्राधिकरण की नीति के अनुसार ऐसा अन्तरण अनुमन्य होगा।

3.3.11 प्राधिकरण की नीति के अनुसार अंशधारिता परिवर्तन, संविधान परिवर्तन (उदाहरण के लिए भागीदारी/कम्पनी संरचना) आदि अनुमन्य होंगे।

टिप्पणी—यदि आवेदक द्वारा विकल्प-3 का चयन किया जाता है, तो भविष्य में अनुमन्य गतिविधि को परिवर्तित किये जाने की अनुज्ञा प्रदान नहीं की जायेगी एवं अनुमति प्रदान किये जाने के समय लागू शर्तें एवं दरें प्रवृत्त होंगी।

आज्ञा से,
आलोक कुमार,
अपर मुख्य सचिव।

IN pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. 50/LXXVII-4-2026, Dated January 5, 2026 :

No. 50/LXXVII-4-2026

Dated Lucknow, January 5, 2026

IN exercise of the powers conferred under sub-section (2) of Section 9 and Section 19 of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 (U.P. Act no. 6 of 1976), the New Okhla Industrial Development Authority with the prior approval of the State Government hereby makes the following regulations for erection of building on land allotted through exchange, namely:-

**THE NEW OKHLA INDUSTRIAL DEVELOPMENT AUTHORITY
(ERECTION OF BUILDING ON LAND TRANSFERRED THROUGH
EXCHANGE) REGULATIONS, 2025**

1(1) These regulations may be called the New Okhla Industrial Development Authority (Erection of Building on Land Transferred through Exchange) Regulations, 2025.

Short title,
commencement
and application

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Official *Gazette*.

(3) They shall apply to exchange deeds executed by the New Okhla Industrial Development Authority (hereinafter referred to in these regulations as "Authority") with the transferee and to all cases of transfers where exchange deeds have been executed by New Okhla Industrial Development Authority in favour of the transferee.

Definitions

2.(1) In these regulations, unless the subject of context otherwise requires,—

(a) 'Act' means the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 (U.P. Act no.6 of 1976);

(b) 'Floor Area Ratio (FAR)' means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of plot;

(c) 'Transferee' means a person (including a firm or other body of individuals, whether incorporated or not) to whom any land or building is transferred in any manner whatsoever, by the authority under the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 and includes his successors and assigns.

(2) Words and expressions used herein and not defined but defined in the Act, and the New Okhla Industrial Development Area Building Regulations, 2010, shall have the same meaning as assigned to them in the Act and the New Okhla Industrial Development Area Building Regulations, 2010.

Options to be
availed by the
Transferee

3. If the land given through an Exchange Deed has the term "Agricultural Use" mentioned in the deed, then the provisions of Option-1 shall apply. In Exchange Deeds where no land use has been mentioned or "Abadi (Residential) Use" has been stated and stamp duty has been charged as per residential use, then in such cases, the transferee shall be entitled to opt for either Option-2 or Option-3, as the case may be.

3.1 Option-1

The transferee may apply for the construction of a residential building for personal use. In case the transferee make such application, only the below stated provisions shall apply.

3.1.1 Details of Permissible Maximum Ground Coverage, Floor Area Ratio (FAR), Maximum height permissible Setback Requirements and other provisions:

(a) The details of the Permissible Maximum Ground Coverage, Floor Area Ratio (FAR), Maximum height permissible and Setback Requirements are as follows:—

a	Maximum permissible ground coverage	10%
b	Maximum permissible FAR	0.15
c	Maximum height permissible	10 meters
d	Setback requirements	Front setback (towards the road): 15 meters and all other sides: 9 meters

(b) The area of any mezzanine floor shall also be included within the maximum permissible floor area.

(c) The maximum height of the boundary wall shall be 2.5 meters from the top surface of the drain.

(d) Inside the outer walls of the building, basement area equal to the permissible ground coverage shall be allowed.

(e) For approval and issuance of a completion certificate, a minimum of 25% of the permissible FAR must be constructed.

(f) No construction shall be permitted outside the building line (in the setback area) except for the following:—

(i) A Balcony/projection of maximum 0.75 meters width at lintel or roof level. No other type of construction or material shall be permitted above these projections.

(ii) An underground water tank with its top flush with the adjoining ground level.

(g) If within a radius of 1.5 kilometers from the boundary wall of such a building, there exists any protected area, ancient monument, or historical monument, the Authority shall have the power after recording reasons to impose such restrictions or limits on the number of floors and height of the building as it deems appropriate.

(h) The height of any basement, including its slab (roof), shall not exceed 1.5 meters above the top surface of the drain. If the basement is at the same level as the ground surface, adequate arrangements for lighting and ventilation must be ensured.

3.1.2 The following shall be included in the Floor Area Ratio (FAR):—

(a) Mezzanine floor.

(b) The elevator shaft provided for a lift shall be included in the calculation of coverage only on one floor, and it shall also be included in the calculation of ground coverage.

(c) Pergola, if enclosed on three or more sides, shall be included in FAR.

(d) Meter room constructed as per the standards of the electricity authority.

3.1.3 The following shall not be included in the Floor Area Ratio (FAR):—

(a) A Balcony/projection of maximum 0.75 meters width at lintel or roof level. No other type of construction or material, other than what is specified here, shall be permissible above these projections.

(b) The basement area, if used only for services, storage, or parking, shall not be included in FAR. This area shall not exceed the permissible ground coverage.

(c) If the basement area is used for any purpose other than those mentioned above, it shall be counted in the building's FAR.

(d) Balcony (up to 1.5 meters width exempt from FAR), provided that a clear 6.00 meter corridor is left in the setback area for fire safety.

(e) Any other structure of a primarily ornamental nature, which does not cover or enclose a commercial usage space, may be permitted by the Chief Executive Officer based on the unique circumstances of each case.

3.1.4 For the issuance of a completion certificate, the following items must be present in the buildings:—

(a) Flooring-Hard surface flooring for common areas and fully finished flooring everywhere.

(b) Electrical wiring.

(c) Plumbing work completed.

(d) Parking space and landscaping or as per instructions issued from time to time.

(e) Number plate and illuminated board, as per the instructions amended from time to time.

(f) Internal and external finishing (plastering will not be mandatory).

(g) Boundary wall and Gate shall be mandatory.

(h) Buildings must be lockable, meaning all external doors and windows must be provided. In case grills are provided on windows, fitting of glass panes in window frames shall not be mandatory.

(i) Any special provisions mentioned in the Exchange Deed.

(j) Upon completion, all temporary constructions must be removed. If any special clause is mentioned in the Exchange Deed, the expectations specified therein shall apply.

(3.2) Option-2

In cases where the Exchange Deed mentions "Abadi (Residential)" use, or where stamp duty has been charged according to residential use, the building plan approval process shall be carried out under the New Okhla Industrial Development Area Building Regulations, 2010 as amended from time to time, subject to the following conditions:—

3.2.1. For land transferred in favour of the transferee through exchange/shifting by the Authority for implementing its schemes, all provisions of the New Okhla Industrial Development Area Building Regulations, 2010 as amended from time to time shall apply except for sub-clauses (1), (2), (3), and (4) of clause 30.0.

3.2.2. For applications received under this notification, the Authority shall charge external and internal development fees as per the applicable rules and bylaws of the Authority.

(3.3) Option-3

This option shall apply to land given through an Exchange Deed which falls within a sector developed under the Noida Master Plan with the following conditions:—

3.3.1. Sector developed shall mean where 50% or more plot has been allotted by the Authority as per the layout plan.

3.3.2. For permission of land use as permitted under the Master Plan, the transferee must apply along with a processing fee of Rs. 5 per square meter or as decided by the Authority from time to time.

3.3.3. The Master Plan zoning regulations permit various activities under each land-use category, provided that these activities have been planned in the sector layout plan. If the Exchange Deed does not specify the activity/activities, then a committee shall be constituted under the Chairmanship of the Additional Chief Executive Officer to identify the appropriate activity based on merits. The committee shall include Senior Officers from the following departments of the Authority: Land Records Department, Legal Department, Planning Department, Accounts Department, Project Department and Concerned Property Department. The committee shall submit its recommendations to the Chief Executive Officer, NOIDA.

3.3.4. After completion of the procedure under Regulation 3.3, the proposed land use shall be marked on the layout map, and objections/suggestions from the general public shall be invited. After disposal of the received objections/suggestions at the competent level, the layout map shall be finalized as per rules.

3.3.5. The applicant shall be required to pay the difference between the land value as per the current rate of the land use indicated in the layout plan (*i.e.*, the sector rate effective at the time of map approval, or the rate of allotment of the same sector in the current or immediately preceding financial year whichever is higher), and the current value of the land allotted through the Exchange Deed (*i.e.*, the current land value used for determining stamp duty for the Exchange Deed on the date of sanction of the map). The amount so calculated shall be deposited with Authority forthwith.

3.3.6. The transferee shall surrender the Exchange Deed and execute the Lease Deed on a token stamp paper of ₹1/-, with a lease duration of 90 years starting from the date of execution of the Lease Deed.

3.3.7. As per the policy of Authority, lease rent shall be payable. From the date of execution of the lease deed, the lease rent must be paid every year in advance, as per rules. From time to time, the revised rates/rules and conditions related to lease Rent shall be applicable.

3.3.8. As per the provisions mentioned in the Lease Deed, the applicant may apply for building plan approval in accordance with the provisions of the New Okhla Industrial Development Area Building Regulations, 2010.

3.3.9. If construction is not completed within the stipulated period and the Occupancy Certificate is not obtained, the applicant shall be liable to pay time-extension charges as per the Authority's prevailing rules.

3.3.10. If the concerned land is transferred, such transfer shall be permissible as per the policy of the Authority.

3.3.11. As per the policy of the Authority, change of shareholding, change in constitution (e.g., partnership/ company structure), etc., shall be permissible.

NOTE: If the Applicant opts for Option-3, change of permitted activity shall not be allowed in the future. The conditions and rates applicable at the time of granting permission shall remain in force.

By order,
ALOK KUMAR,
Apar Mukhya Sachiv.