

# कार्यालय नगर परिषद, आदित्यपुर

परमिट संख्या : 827

दिनांक : 2/5/14

प्रेषित

श्री रितेश कुमार शुक्ला पिता श्री जीतेन्द्र कुमार शुक्ला (HUP)  
एम0 आइ0 जी0 246 आदित्यपुर थाना आदित्यपुर

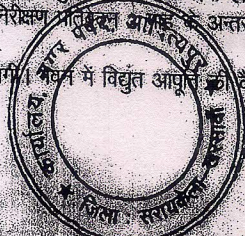
विषय : सशर्त नक्शा पारित करने के संबंध में।

उपरोक्त विषयक आपके द्वारा पूर्व में नगर परिषद, आदित्यपुर के द्वारा स्वीकृत भवन प्लान जो पत्रांक 1181 दिनांक 29.08.12 Gr. Floor (Parking)+1<sup>st</sup> to +4<sup>th</sup> Floor (Residential) से प्रसारित है में Extension के क्रम में प्लॉट सं० (नया) 1569 (पुराना) 783 खाता सं० (नया) 186 (पुराना) 281 मौजा दिन्चली थाना सं० 128 कुल रकबा 14 डी0 वाई सं० 21 पर परिवर्धन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। भूमि के जाँच के क्रम में प्रस्तावित भूखंडों के बारे में अंचलाधिकारी, गम्हरिया के द्वारा पत्रांक 949 दिनांक 24.08.12 द्वारा प्रतिवेदन प्राप्त है प्रतिवेदन के अनुसार भूमि पर भवन निर्माण हेतु आपत्ति नहीं की गई है उक्त भवन प्लान हेतु सभी पक्षकारों को आपत्ति हेतु नोटिस निर्गत की गई। तथापि किसी भी पक्षकार से कोई आपत्ति प्राप्त नहीं है भवन प्लान हेतु वाई पार्पट श्रीमती शशि देवी का सहमति पत्र प्राप्त नहीं है। स्थल का सत्यापन कनीय अभियंता द्वारा किया गया है। याचित राशि ओर लेवर सेस जमा कर दी गई है। आवेदन जिसमें श्री निखिल कुमार शुक्ला अनुज्ञापिधारी अभियंता का प्रस्तावित भवन प्लान संबंधित अभियंताओं श्री बलीराम पाण्डेय, श्री सत्येन्द्र कुमार सिंह एवं श्री डेविड ओडेया के द्वारा किये गये स्थल जाँच कर भवन परिवर्धन को नियमानुसार सही मानते हुये प्लान स्वीकृत करने की अनुमति की गई है। अभिनशमन विभाग के पत्रांक 166 दिनांक 07.05.14 के तहत प्रतिवेदन प्राप्त है तकनीकी शाखा के अनुमोदन तथा किसी भी प्रकार का आपत्ति प्राप्त नहीं होने के कारण नियमानुसार समयबद्धता की सीमा को देखते हुये 5<sup>th</sup> Floor (Residential) Extension का भवन प्लान की औपबधिक स्वीकृति निम्न शर्तों पर दी जाती है :-

1. भवन निर्माण की अनुमति केवाला सं० 1746 दिनांक 19.03.08 के आलोक में निर्गत की जा रही है। भविष्य में यदि यह पाया जाता है कि भूमि का अंतरण एवं स्वत्वाधिकार गलत है तो यह आदेश स्वतः निरस्त माना जायेगा तथा नगर परिषद से किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का दावा मान्य नहीं होगा।
2. आयडा/झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड या किसी अन्य प्राधिकार द्वारा मुख्य सड़क तथा भवन स्थल के बीच पड़ने वाले भूमि का अधिग्रहण किया जाना है तो सक्षम प्राधिकार से उसकी अनुमति प्राप्त करने के उपरांत ही निर्माण कार्य करेंगे तथा इसकी सूचना कार्यालय को देंगे। साथ ही नियमानुसार प्रदूषण, राजकीय पथ तथा हवाई सुरक्षा, संबंधी प्राधिकारों से अनुमति प्राप्त कर समय उपस्थापित करना अनिवार्य होगा।
3. भवन निर्माण के दौरान प्रासंगिक प्राधिकार के द्वारा यदि कोई निर्देश दिया जाता है तो उस निर्देश का पालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा।
4. भवन निर्माण से पूर्व झारखण्ड अपार्टमेंट एक्ट की धारा 7.2 (a) के तहत स्वामित्व संबंधित प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा तथा सक्षम प्राधिकार से संबंधित अनुमति प्राप्त कर लेंगे। उसके संतोषप्रद होने के उपरांत ही यह आदेश मान्य होगा।
5. स्वीकृत भवन प्लान से किसी प्रकार का विचलन भवन निर्माण या इसकी उपयोगिता में मान्य नहीं होगा। किसी भी परिस्थिति में भवन की ऊँचाई/मंजिल की संख्या में वृद्धि नहीं की जानी है। जबतक इसकी विधिवत स्वीकृति नहीं ली जायेगी। विचलन की स्थिति में बिडिंग बॉयलॉज के प्रावधानों को विपरित विचलन की स्थिति में उक्त भवन अपसारित किया जा सकता है तथा संबंधित अनुज्ञापिधारी अभियंता जो इस कार्य को कर रहे हैं, उन्हें काली सूची में डाला जा सकता है।
6. भवन निर्माणकर्ता, संबंधित भू-स्वामी तथा अनुज्ञापिधारी अभियंता, जिनके द्वारा भवन प्लान प्रस्तुत किया गया है का दायित्व होगा कि स्वीकृत भवन प्लान के अनुरूप ही कार्य करेंगे। स्वीकृत भवन प्लान में यदि किसी प्रकार का संशोधन करना प्रतित होता है तो भविष्य में कार्यपालक पदाधिकारी का अधिकार पुनश्चित रहेगा कि वे स्वीकृत भवन प्लान में संशोधन करेंगे।
7. निर्माण की गुणवत्ता झारखण्ड लोक निर्माण विभाग/भारतीय मानक की विशिष्टियों के अनुरूप होगी। निर्माण कार्य एवं संरचना के सही रूपाकरण एवं इसकी सुरक्षा का दायित्व संबंधित अनुज्ञापिधारी अभियंता के साथ-साथ निर्माणकर्ता की भी होगी।
8. भवन निर्माण में भवन के आगे 3.50 मी० पीछे 3.00 मी० दाहिने तरफ 2.00 मी० तथा बायें तरफ 2.00 मी० छोड़कर भवन का निर्माण कार्य करना होगा तथा भवन की ऊँचाई स्वीकृत 15.99 मी० Ground Coverage 60.04 %, F.A.R 2.54 से अधिक नहीं किया जायेगा निर्माणकर्ता को भवन प्लान में दर्शाये गये ड्रेनेज एवं सिस्टम का प्रावधान स्वयं आवश्यक रूप से करना होगा। भवन के सामने छोड़े गये सेट बैक, भूमि, नगरपालिका के पब्लिक स्ट्रीट के लिये प्रयोग में लाया जा सकेगा। इसपर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य अवैध होगा। नियमानुसार स्युनिसिपल रोड हेतु भूमि छोड़ना अनिवार्य होगा तथापि भवन के पीछे 2.5 मी० का निर्धारित स्थल छोड़ना अनिवार्य होगा।
9. आयडा/झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड या किसी अन्य प्राधिकार द्वारा मुख्य सड़क तथा भवन स्थल के बीच पड़ने वाले भूमि का अधिग्रहण किया जाना है तो सक्षम प्राधिकार से उसकी अनुमति प्राप्त करने के उपरांत ही निर्माण कार्य करेंगे तथा इसकी सूचना कार्यालय को देंगे।
10. नगर परिषद के निर्देशानुसार पानी निकासी तथा नाली की आवश्यक संरचनात्मक व्यवस्था सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा। नगर परिषद क्षेत्र में अवस्थित मुख्य नाली से भवन के नाली के संयोजन का दायित्व निर्माणकर्ता तथा अनुज्ञापिधारी अभियंता का होगा। चूंकि यह एक वृहद संरचना है अतः वर्तमान सार्वजनिक नाली तक विधिवत नियमानुसार नाली की व्यवस्था आपको करनी होगी। किसी भी परिस्थिति में गंदा पानी की निकासी उक्त नाली में नहीं करेंगे तथा आवश्यकतानुसार Sewerage Plant स्थापित करने पर किसी भी अन्य व्यक्ति द्वारा तालाब पीने का पानी आदि दूषित न हो इसकी व्यवस्था करना आवश्यक होगा।
11. जल उपलब्धता प्रमाण पत्र एवं Hydrological Test दस दिनों के अन्दर जमा करें अनुपालन नहीं करने पर स्वीकृत्यादेश स्वतः निरस्त माना जायेगा निर्माणकर्ता को समुचित जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वयं करनी होगी परन्तु डीप बोरिंग नहीं करनी होगी। निर्माणकर्ता के द्वारा ही पानी आपूर्ति की वैकल्पिक व्यवस्था करनी है। डीप बोरिंग नहीं कर निम्नप्रकार की व्यवस्था उनके द्वारा की जायेगी।

(A) Shallow boaring (B) Rain water harvesting systems (C) Water supply through WS & S.D

12. भूखण्ड के सामने चाहरदीवारी का निर्माण, लाईटिंग पोल की व्यवस्था, पेवमेंट का निर्माण तथा पेड लगाने का कार्य अनिवार्य रूप से भवन उपनियम तथा एन0बी0सी0 दिशानिर्देश तथा माननीय न्यायालय तथा अन्य प्राधिकार के द्वारा दिये गये निर्देशों का अनुपालन करते हुए करना अनिवार्य होगा।
13. निर्माण कार्य के आरम्भ होने की सूचना नगर परिषद आदित्यपुर कार्यालय को देनी होगी इसकी जाँच कराने के बाद ही आगे निर्माण कार्य जारी रखा जायेगा। अनुज्ञापिधारी अभियंता के स्तर से कार्य का निरीक्षण नगर परिषद कार्यालय के अन्तराल पर जमा करना अनिवार्य होगा। इसका अनुपालन नहीं करने पर यह स्वीकृति रद्द कर दिया जायेगा।
14. निर्माणकर्ता को निजी ट्रांसफर की व्यवस्था करनी होगी। भवन में विद्युत आपूर्ति की वैकल्पिक व्यवस्था के रूप में ध्वनि एवं प्रदूषण रहित पर्याप्त क्षमता का जेनरेटर लगाना होगा।

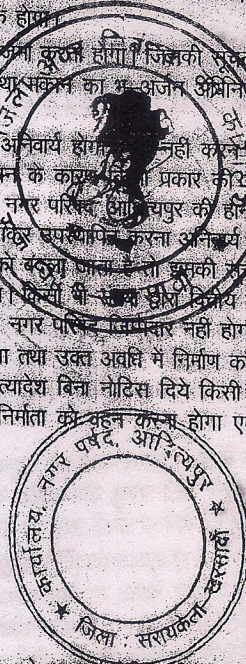


Ritesh Kumar Shukla

15. भवन तल पर स्थित बनता का अनिर्धारित पत्र जमाना होगा तथा अनिश्चित विभागा द्वारा दिये गये निर्देश जे. प्रनांक 166 दिनांक 07.06.14 के द्वारा प्रसारित है। साथ ही नगर परिषद आदित्यपुर एवं सरकार के द्वारा समय-समय पर निर्गत परिपत्रों के द्वारा कोई विशेष निर्देश प्रसारित दिया जाता है तो उसके पालन करना अनिवार्य होगा। वर्तमान में इस भवन निर्माण के साथ-साथ निम्न अनिश्चित सुविधाएं देनी होंगी यथा Access, Means of Escape, Compartmentation, Exit Sign, Extinguishers, Hose Reel, Sprinkler, Over head Tank, Busier Pump, MCB/ELCB and Fireman's Grounding Switch आदि देना अनिवार्य होगा। साथ ही National Building Code के अनुसार अनिश्चित सबसहित व्यवस्था तथा अन्य व्यवस्था करना अनिवार्य होगा।
16. Rain Water Harvesting के साथ Ground Water Recharging का प्रावधान सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा तथा इसकी सूचना कार्यालय को उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा। साथ ही निर्गत प्रासंगिक न्याय निर्देशन के अनुरूप कम से कम 50 प्रतिशत Fly Ash Bricks का प्रयोग करना होगा।
17. भवन निर्माण पूर्ण होने पर नियमानुसार विहित प्रपत्र में आवश्यक प्रमाण पत्र के साथ नगर परिषद आदित्यपुर को सूचित करना होगा तथा Occupancy Certificate प्राप्त करना अनिवार्य होगा। बिना Occupancy Certificate के भवन तथा उसके अंश का प्रयोग न तो भू-स्वामी एवं बिल्डर करेंगे तथा न ही किसी अन्य व्यक्ति/क्रेता को इसकी दखल देगे। निर्माण कार्य के उपरांत भवन की रजिस्ट्री की सूचना कार्यालय को करना अनिवार्य होगा।
18. निर्माणकर्ता/सर्वधन/स्थलधारी को झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम 2011, आदित्यपुर नगर पर्वद क्षेत्र में बिल्डिंग रीयलॉज, JUA C.D.P तथा अन्य सुसंगत सरकारी अधिनियमों/परिपत्रों का पालन करना अनिवार्य होगा। नगरपालिका अधिनियम की धारा 441(ii) तथा 444 का अनुपालन प्रतिवेदन कार्यालय को उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा यथा लिफ्ट, डस्टवीन आदि की व्यवस्था अनिवार्य रूप से करनी होगी। साथ ही धारा 427(v) यदि लागू होता है तो उसके अनुपालन करते हुए प्रतिवेदन देना अनिवार्य होगा। भवन के निर्माण के क्रम में किसी भी प्रकार का दरवाजा तथा खिड़की को इस प्रकार से नहीं बनाया जायेगा, जो सड़क पर सड़क के उपर खुलता हो।
19. भवन की दूरी भारतीय इलेक्ट्रीक रूल का अनुपालन करते हुये वोल्टेज लाईन से न्यूनतम दूरी का प्रावधान रखना अनिवार्य होगा।
20. निर्माण स्थल पर एक बोर्ड लगाना होगा जिसपर भूमि मालिक का नाम, निर्माणकर्ता का नाम, प्लॉट एवं खाता संख्या, रकबा, स्वीकृत भवन प्लान की परमिट संख्या, कुल स्वीकृत तल एवं कुल स्वीकृत प्लेटेडस आदि का विवरण देना होगा। साथ ही क्रेता को स्वीकृत भवन प्लान की अभिप्राणित प्रति उपलब्ध करानी होगी।
21. City Development Plan/City Sanitation Plan के आधार पर ही भवन का निर्माण कार्य करना अनिवार्य होगा। तथा इस आधार पर अगर भविष्य में किसी भी प्रकार का परिवर्तन करने का आदेश दिया जाता है एवं इस हेतु कोई व्यय होती है तो इसके लिए नगर परिषद या प्राधिकार जिम्मेवार नहीं होगा।
22. विकासकर्ता/सर्वधन/स्थलधारी को झारखण्ड अपार्टमेंट सम्पत्ति विनियम एवं स्वामित्व अधिनियम 2011 तथा झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम के द्वारा प्रस्तावित विहित सुविधाएं निर्मित भवन में प्रदान करनी होगी।
23. माननीय न्यायालय द्वारा रोक लगाई गई विवादित भूमि/सरकारी भूमि/आदिवासी खाता की भूमि आदि पर किसी भी हालत में भवन निर्माण नहीं किया जाएगा तथा इस हेतु सक्षम न्यायालय से पूर्वानुमति आवश्यक होगी। अगर ऐसा होता है तो भवन प्लान रद्द माना जाएगा।
24. विधिक राय के अनुसार उक्त भूमि के स्वत्वाधिकार, अंशदारी का अधिकार, दखल, छोड़नागपुर कार्तकारी अधिनियम के तहत भूमि के हस्तारण हेतु सुसंगत प्रावधानों का अनुपालन किये बिना हस्तांतरण, पहुंच पथ वन भूमि, सरकारी भूमि, Water Bodies संबंधी विवाद उत्पन्न होने पर यह आदेश स्वतः रद्द हो जायेगा। ULCA या कृषि भूमि से संबंधित अनुमति आवश्यकतानुसार तथा नियमानुसार सक्षम प्राधिकार से प्राप्त करना सुनिश्चित करेंगे। ULCA का अनुपालन तथा कृषि भूमि की स्थिति में यह अनुमति स्वतः रद्द माना जायेगा। सरकारी/रेयती तालाब या किसी अन्य व्यक्ति के कागजी तौर पर अधिकार क्षेत्र में उत्पन्न होने पर स्वीकृत्यादेश स्वतः निरस्त समझा जायेगा।
25. किसी तृतीय पक्ष के साथ किसी प्रकार के विवाद का निष्पादन संबंधित व्यक्ति स्वयं करेंगे इसके लिए प्राधिकार किसी प्रकार से जिम्मेवार नहीं होगा। यदि यह पाया जाता है कि आपके द्वारा तथ्यों को छुपाकर भवन संबंधित परमिट प्राप्त किया गया है तो बिना किसी कारण बताये नगर परिषद, आदित्यपुर को यह अधिकार होगा कि उक्त आदेश को निरस्त कर दे।
26. भविष्य में सरकार द्वारा या माननीय न्यायालय द्वारा उक्त भवन के सरचानालक परिषेय आदि के संबंध में कोई प्रतिकूल आदेश पारित किया जाता है तो उनके द्वारा पारित आदेश प्रभावी होगा एवं यह स्वीकृत्यादेश स्वतः निरस्त हो जायेगा।
27. भवन पर तड़ित चालक का व्यवस्था करना आवश्यक होगा।
28. सेवाकर संबंधित आवश्यक राशि सक्षम प्राधिकार को जमा करनी होगी जिसकी सूचना कार्यालय को देना अनिवार्य होगा।
29. सरकार को आवश्यकता होने पर प्रस्तावित भूमि तथा भवन का भू-अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत उचित मुआवजा का भुगतान कर अर्जन करने का अधिकार होगा।
30. तीन साल के अन्दर भवन निर्माण कार्य पूर्ण करना अनिवार्य होगा। अन्यथा निर्माण कार्य की स्थिति में पूरा अनुमति प्राप्त करना होगा। जिसके लिए विहित शुल्क देना अनिवार्य होगा। साथ ही अगर उक्त भवन के कारण किसी प्रकार की विधिक प्रक्रिया का संचालन होता है तो उसके लिए नगर परिषद, आदित्यपुर दोषी नहीं होगा तथा उक्त वाद के कारण नगर परिषद आदित्यपुर की होने वाले सम्पूर्ण खर्च का वहन आवेदक के द्वारा किया जायेगा।
31. भवन निर्माण से पूर्व डेवलपर्स प्लान को पंजीकृत करवाकर उपस्थापित करना अनिवार्य होगा।
32. भवन निर्माण के क्रम में यदि अनुज्ञापिधारी अभियंता को बताया जाता है तो इसकी सूचना कार्यालय को 48 घंटे के अन्दर देनी होगी तथा उक्त सूचना के साथ आवश्यक प्रमाण पत्र जमा करना अनिवार्य होगा। किसी भी प्रकार के निर्माण संपादन से पूर्व अपने स्तर से तथ्यों की जाँच आवश्यक रूप से की जानी होगी। किसी भी प्रकार के वित्तीय घाटे के लिए नगर परिषद जिम्मेवार नहीं होगा।
33. यह भवन प्लान दिनांक 20.05.2017 तक वैध रहेगा तथा उक्त अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण करना अनिवार्य होगा। उपरोक्त तथ्यों का अनुपालन नहीं करने पर स्वीकृत्यादेश बिना नोटिस दिये किसी भी समय रद्द कर दिया जायेगा एवं संबंधित भवन निर्माता पर विधि सम्मत कार्रवाई की जायेगी एवं उसका सारा खर्च भवन निर्माता को वहन करना होगा एवं स्वीकृत्यादेश रद्द होने पर नगर परिषद से किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का दावा मान्य नहीं होगा।

डा.पाक 827

प्रतिलिपि : श्री निखिल कुमार शुक्ला अनुज्ञापिधारी अभियंता को सूचनायें प्रेषित। निर्देश दिया जाता है कि झारखण्ड म्यूनिसिपल एक्ट 2011 के धारा 431 के तहत प्रासंगिक निरीक्षण प्रतिवेदन ससमय जमा करना सुनिश्चित किया जाय।



कार्यपालक पदाधिकारी,  
नगर परिषद, आदित्यपुर

31.5.14  
दिनांक 31.5.14

कार्यपालक पदाधिकारी,  
नगर परिषद, आदित्यपुर

31.5.14