कार्यालय नगर परिषद्,आदित्यपुर

परमिट संख्या : 900

दिनांक : 22.06.15

प्रेषित,

M/s Technocluture Building Centre Pvt.Ltd.
Project Manager. Mr Dhirendra Kumar Singh S/o Inderadeo Singh
Ashiana Trade Centre, 5th Floor, Room No 518,519, Adityapur-1

विषय : सशर्त नक्शा पारित करने के संबंध में।

उपरोंक्त विषयक आपके द्वारा प्लॉट सं० (नया) 1753 (पुराना) 587 खाता सं. (नया) 61 (पुराना) 19 मौजा : कुलुपटांगा , थाना सं० 130 रकवा In Plan 613.47 M^2 ए0एम0सी0 होल्डींग नं0 130/15-16 पर भवन निर्माण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। भूमि के जाँच के क्रम में प्रस्तावित भूखंडो के बारे में अंचलाधिकारी, गम्हरिया के द्वारा पत्रांक 195 दिनांक 19.02.15 ,आदित्यपुर औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार के द्वारा पत्रांक 279/एडीए दिनांक 07.04.2015 एंव कार्य पालक अभियंता आवास बोर्ड के द्वारा पत्रांक 33 दिनांक 10.01.15 द्वारा प्रतिवेदन प्राप्त है। प्रतिवेदन के अनुसार भूमि पर भवन निर्माण हेतु आपत्ति नहीं की गई है भूमि का सत्यापन श्री डेविड औड़ेया कनीय अभियंता द्वारा किया गया है। याचित राशि और लेवर सेस जमा कर दी गई है। इस भवन प्लान के अनुज्ञप्तिधारी अभियंता श्री संजय कुमार जिनका निबंधन सं0 AMC-E/29 है। जमीन के कागजात कि जाँच श्री मंगल चन्द्र मार्डी कर दरोगा के द्वारा किया गया है। भवन मानचित्र की जाँच, स्थल जाँच एंव तकनीकि जाँच श्री बलीराम पाण्डेय सहायक अभियंता (संविदा पर नियुक्त) एंव श्री डेविड औड़ेया कनीय अभियंता नगर परिशद आदित्यपुर द्वारा जांचोपरान्त भवन प्लान पारित करने हेतु अनुशंसा की गई है। तकनीकी पदाधिकारियों के अनुमोदन अंचलाधिकारी गम्हरिया, आदित्यपुर औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार एंव कार्य पालक अभियंता आवास बोर्ड का जाँच प्रतिवेदन तथा किसी भी प्रकार का आपत्ति प्राप्त नहीं होने के कारण Ground Floor (Parking) + 1st Floor to 4th Floor **(आवासीय)** के भवन प्लान की औपबंधिक स्वीकृति निम्न शर्त्तो पर दी जाती है :–

1. 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। किसी भी स्तर पर भवन अनुज्ञापित रद्द करने का अधिकार कार्यपालक पदाधिकारी को सुरक्षित रहेगा।
2. भवन प्लान की स्वीकृति से आवेदक का प्रश्नगत भुमि पर भू - स्वामित्व का प्रमाण स्थापित नही होगा।
3. भवन निर्माण से पूर्व झारखण्ड अर्पाटमेंन्ट एक्ट की धारा 7.2(a) के तहत स्वामित्व संबंधित प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा तथा सक्षम प्राधिकार से संबंधित अनुमति प्राप्त कर लेंगें। उसके संतोषप्रद होने के उपरान्त ही यह आदेश मान्य होगा।
4. स्वीकृत भवन मानचित्र के अनुरूप ही भवन निर्माण करना सुनिश्चित करेगें बिना विधिवत स्वीकृति के संरचना/प्रकृति में विचलन नहीं करेगें विचलन की स्थिति में बिल्डिंग बॉयलॉज के प्रावधानों के अनुसार उक्त भवन अपसारित किया जा सकता है तथा संबंधित अनुज्ञप्तीधारी अभियंता जो इस कार्य को कर रहे है, उन्हें काली सूची में डाला जा सकता है।
5. भवन निर्माणकर्त्ता, संबंधित भू–स्वामी तथा अनुज्ञप्तिधारी अभियंता, जिनके द्वारा भवन प्लान प्रस्तुत किया गया है उनका दायित्व होगा कि स्वीकृत भवन प्लान के अनुरूप ही कार्य करेंगें। स्वीकृत भवन प्लान में यदि किसी प्रकार का संशोधन करना प्रतित होता है तो भविष्य में कार्यपालक पदाधिकारी का अधिकार सुरक्षित रहेगा कि वे स्वीकृत भवन प्लान में संशोधन करेंगें।
6. निर्माण की गुणवत्ता झारखण्ड लोक निर्माण विभाग/भारतीय मानक की विशिष्टियों के अनुरूप होगी। निर्माण कार्य एवं संरचना के सही रूपांकरण एवं इसकी सुरक्षा का दायित्व संबंधित अनुज्ञप्तिधारी अभियंता के साथ–साथ निर्माणकर्त्ता की भी होगी।
7. भवन निर्माण में भवन Front 3.65 मी0 Rear 4.87 मी0 Side 1- 3.97 मी0 तथा Side 2- 3.97 मी0 छोड़कर भवन का निर्माण कार्य करना होगा होगा तथा भवन की ऊँचाई स्वीकृत 14.90 मी0 Ground Coverage 42.24 %, F.A.R 1.77 से अधिक नहीं किया जायेगा तथा 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 म्यूनिसिपल रोड हेतु भूमि छोड़ना अनिवार्य होगा। तथापि भवन के पिछे 2.5 मी0 का निर्धारित स्थल छोड़ना अनिवार्य होगा।
8. सरकार/नगर परिशद को आवश्यकता होने पर प्रस्तावित भुमि तथा मकान का उचित मुआवजा भु0 अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत भुगतान कर इसे अर्जन करने का अधिकार होगा। साथ ही 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 करेंगें तथा इसकी सूचना कार्यालय को देगें साथ ही प्रदूषण, राजकीय पथ तथा हवाई सुरक्षा, संबंधी प्राधिकारों से अनुमति प्राप्त कर ससमय उपस्थापित करना अनिवार्य होगा।
9. नगर परिषद के निर्देशानुसार पानी निकासी तथा नाली की आवश्यक संरचनात्मक व्यवस्था सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा। नगर परिषद् क्षेत्र में अवस्थित मुख्य नाली से भवन के नाली के संयोजन का दायित्व निर्माणकर्त्ता तथा अनुज्ञप्तिधारी अभियंता का होगा। चूँकि 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 करेंगें तथा आवश्यकतानुसार Severage Plant स्थापित करने पर किसी भी अन्य व्यक्ति द्वारा तालाब पीने का पानी आदि दूषित न हो इसकी व्यवस्था करना आवश्यक होगा।
10. जल उपलब्धता प्रमाण पत्र दस दिनों के अन्दर करेगें इसका अनुपालन नहीं करने पर स्वीकृत्यादेश स्वतः निरस्त माना जायेगा निर्माणकर्त्ता को समुचित जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वयं करनी होगी परन्तु डीप बोरिंग नहीं करनी होगी। निर्माणकर्त्ता 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
11. भुखण्ड के सामने चाहरदीवारी का निर्माण, लाईटिंग पोल की व्यवस्था, पेवमेंट का निर्माण तथा पेड़ 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।
12. निर्माण कार्य के आरम्भ होने की सूचना नगर परिशद आदित्यपुर कार्यालय को देनी होगी तथा प्लीथ/भूमि तल पर कार्य आने के पश्चात् इसकी जाँच (दस दिनों के अन्दर) कराने के बाद ही आगे निर्माण कार्य जारी रखा जायेगा। अनुज्ञप्तिधारी अभियंता के स्तर से कार्य का निरीक्षण प्रतिवेदन 2 माह के अन्तराल पर जमा करना अनिवार्य होगा। इसका अनुपालन नहीं करने पर यह स्वीकृति रद्ध कर दिया जायेगा।
13. निर्माणकर्त्ता को निजी ट्रांसफरमर की व्यवस्था करनी होगी। भवन में विद्युत आपूर्ति की वैकल्पिक व्यवस्था के रूप में ध्वनि एवं प्रदूषण रहित पर्याप्त क्षमता का जेनरेटर लगाना होगा।

14. प्रत्येक तल पर पर्याप्त क्षमता का अग्निशामक यंत्र लगाना होगा साथ ही नगर परिषद आदित्यपुर एवं सरकार के द्वारा समय समय पर निर्गत परिपत्रों के द्वारा कोई विशेष निर्देश प्रसारित दिया जाता है तो उसका पालन करना अनिवार्य होगा। वर्तमान में इस भवन निर्माण के साथ–साथ निम्न अग्निशमक सुविधाए देनी होगी यथा Access, Means of Escape, Compartmentation, Exit Sign, Extinguishers, Hose Real, Sprinkler, Over Head Tank, Buster Pump, MCB/ELCB and Fireman's Grounding Switch आदि देना अनिवार्य होगा। साथ ही National Building Code के अनुसार अग्निशमन संबधित व्यवस्था तथा निमार्ण कार्य करना अनिवार्य होगा।

15. 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।

16. भवन निर्माण पूर्ण होने पर नियामानुसार 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 करेंगें तथा न ही किसी अन्य व्यक्ति/क्रेता को इसकी दखल देंगें।

17. निर्माणकर्त्ता/संवर्धन/स्थलधारी की झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम 2011, आदित्यपुर नगर पर्षद क्षेत्र में बिल्डिंग वॅायलॉज, 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 हो तो उसका 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 सडक पर, सड़क के उपर खुलता हो।

18. भवन की दूरी भारतीय इलेक्ट्रीक रूल का अनुपालन करते हुये वोल्टेज लाईन से न्यूनतम दूरी का प्रावधान रखना अनिवार्य होगा।

19. निर्माण स्थल पर एक बोर्ड लगाना होगा, जिसपर भूमि मालिक का नाम,बिल्डर का नाम, पूर्ण पता एंव दूरभाश सं0, प्लॉट का क्षेत्रफल, प्लॉट में कुल निर्मित क्षेत्रफल,नगर परिशद द्वारा नक्शा स्वीकृत करने की तिथि एंव भवन प्लान संख्या, निमार्ण कार्य प्रारम्भ होने की तिथि, निर्माण कार्य पूर्ण होने की तिथि एंव प्लॉट स्वीकृत भवन प्लान का नक्शा बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा जिसमें नगर परिशद आदित्यपुर द्वारा स्वीकृत Front Set back, Rear Setback, Both side's setback, car parking, Basement , Lift, Fire Fighting system, पेयजल एंव आपूर्ति के लिए की गयी व्यवस्था (कुल जल की आवश्यकता एंव जल आपुर्ति के लिए लगाये जाने वाले संयत्रों/उपस्करों के विवरण सहित)स्पश्ट रूप से प्रदर्शित करनी होगी साथ ही क्रेता को स्वीकृत भवन प्लान की अभिप्रमाणित प्रति उपलब्ध करानी होगी।

20. City Development Plan/City Sanitation Plan के आधार पर ही भवन का निर्माण कार्य करना अनिवार्य होगा। ।

21 विकासकर्त्ता/संवर्धन/स्थलधारी को झारखण्ड आपर्टमेन्ट सम्पत्ति विनियम एवं स्वामित्व अधिनियम 2011 के अनुकूल विहति सुविधायें निर्मित भवन में प्रदान करनी होगी। निर्माण कार्य के उपरांत भवन की रजिस्ट्री की सूचना कार्यालय को करना अनिवार्य होगा।

22. माननीय न्यायालय द्वारा रोक लगाई गई विवादित भूमि/सरकारी भूमि/आदिवासी खाता अथवा वैसी अन्य भूमि जो भवन निमार्ण हेतु वर्जित हो 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।

23. विधिक राय के अनुसार उक्त भूमि के स्वत्वाधिकार, अंशदारी का अधिकार, दखल, छोटानागपुर कास्तकारी अधिनियम के तहत भूमि के हस्तांरण हेतु सुसंगत प्रावधानों का अनुपालन किये बिना हस्तांतरण, पहुँच पथ वन भूमि, सरकारी भूमि, Water Bodies संबंधी विवाद उत्पन्न होने पर यह आदेश स्वत रद्ध हो जायेगा। ULCA या कृषि भूमि से संबंधित अनुमति आवश्यकतानुसा तथा नियमानुसार सक्षम प्राधिकार से प्राप्त करना सुनिश्चित करेंगें। ULCA का अनुपालन तथा कृषि भूमि की स्थिति में यह अनुमति स्वतः रद्ध माना जायेगा। सरकारी/रैयती तालाब या किसी अन्य व्यक्ति के कागजी तौर पर अधिकार क्षेत्र में) उत्पन्न होने पर स्वीकृत्यादेश स्वतः निरस्त समझा जायेगा।

24. किसी तृतीय पक्ष के साथ किसी प्रकार के विवाद का निषापादन संबंधित व्यक्ति स्वयं करेगे 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 देंगें।

25. भविष्य में सरकार द्वारा या माननीय न्यायालय द्वारा उक्त भवन के संरचानात्मक परिपेक्ष्य आदि के संबंध में कोई प्रतिकुल आदेश पारित किया जाता है तो उनके द्वारा पारित आदेश प्रभावी होगा एवं यह स्वीकृत्यादेश स्वतः निरस्त हो जायेगा।

26. भवन में समुचित क्षमता का तड़ित चालक का व्यवस्था करना आवश्यक होगा।

27. सेवाकर एंव वाणिज्य कर संबंधित आवश्यक राशि सक्षम प्राधिकार को जमा करना होगा। जिसकी सूचना कार्यालय को देना अनिवार्य होगा।

28. परमिट निर्गत होने के तीन साल के अन्दर भवन निर्माण कार्य पूर्ण करना अनिवार्य होगा। पूर्ण नही करने की स्थिति में पूनः अनुमति प्राप्त करना होगा। जिसके लिए विहित शुल्क देना अनिवार्य होगा। साथ ही अगर उक्त प्लान के कारण किसी प्रकार की न्यायिक 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।

29. भवन निर्माण से पूर्व डेवलपर्स प्लान को पंजीकृत कराकर उपस्थापित करना अनिवार्य होगा।

30. भवन निर्माण के क्रम में यदि अनुज्ञप्तिधारी अभियंता को बदला 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 संस्था द्वारा वित्तीय संपोषण से पूर्व अपने स्तर से तथ्यों की जाँच आवश्यक रूप से की जानी होगी। किसी भी प्रकार के वित्तिय घाटे के लिऐ नगर परिषद जिम्मेदार नहीं 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 रद्ध होने पर नगर परिषद से किसी भी प्रकार की क्षत्निपूर्ति का दावा मान्य नहीं होगा।

20.6.15

कनिय अभियंता
नगर परिषद, आदित्यपुर

20/6/15
सहायक अभियंता
नगर परिषद, आदित्यपुर

कार्यपालक पदाधिकारी,
नगर परिषद, आदित्यपुर
20.06.15 20.6.15

ज्ञापांक 900

दिनांक 22.06.15

प्रतिलिपि : संजय कुमार सिंह अनुज्ञप्तिधारी अभियंता को सूचनार्थ प्रेषित। निदेश 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

20.06.15 20.6.15