

प्रेषित,

श्री सुजीत कुमार बदानी पिता स्व० जुगल किशोर बदानी (पावर ऑफ एटोरनी होल्डर)
डी० /1, गीतांजली कम्पलेक्स, थाना + पो० कदमा, जिला : पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर, झारखण्ड ।

विषय : सशर्त नक्शा पारित करने के संबंध में ।

उपरोक्त विषयक आपके द्वारा श्री अवतार सिंह बगनल पिता फौजा सिंह एवं श्री प्रमोद कुमार सिन्हा, पिता स्व० राजेन्द्र कुमार, भुस्वामी प्लॉट सं० (नया) 248, 249(पुराना) 519, 520 खाता सं० (नया) 27 (पुराना) 25 मौजा एवं प्लॉट सं० (नया) 519, (पुराना) 248, खाता सं० (नया) 27, (पुराना) 25, आसंगी थाना सं० 126 कुल रकबा 0.010 एकड़ वार्ड सं० 2 पर भवन निर्माण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है । भूमि के जांच के क्रम में प्रस्तावित भूखण्डों के बारे में अंचलाधिकारी गम्हरिया के द्वारा पत्रांक 4014 दिनांक 11.12.13 द्वारा प्रतिवेदन प्राप्त है । प्रतिवेदन के अनुसार भूमि पर भवन निर्माण हेतु आपत्ती नहीं की गई है तथा भूमि का सत्यापन कनीय अभियंता द्वारा किया गया है । याचित राशि और लेवर सेस जमा कर दी गई है । सभी पक्षकारों को आपत्ति हेतु नोटिस निर्गत की गई । तथापि किसी भी पक्षकार से कोई आपत्ति प्राप्त नहीं है एवं उक्त भवन प्लॉन हेतु वार्ड पार्श्व श्री अनिल कुमार का सहमति पत्र प्राप्त है । आवेदन जिसमें अनुज रंजन अनुज्ञापिधारी अभियंता का प्रस्तावित भवन प्लॉन तथा जल उपलब्धता प्रमाण पत्र संलग्न है के आलोक में संबंधित अभियंताओं श्री बलीराम पाण्डेय, श्री मुखराम सिंह एवं श्री डेविड औडेया के द्वारा किये गये स्थल जांच कर भवन प्लान स्वीकृत करने की अनुशंसा की गई है । चूंकि नगर परिषद, आदित्यपुर के बोर्ड बैठक 13.12.13 तथा दिनांक 10.12.13 के स्थायी समिति को बैठक में हुई परिचर्चा के कारण इस संचिका पर विधिक सलाह का अंतिम निर्णय नहीं होने के कारण विधिक राय प्राप्त नहीं हो पाई है । तथापि आवेदक द्वारा दिनांक 28.12.13 को अधिवक्ता के माध्यम से विधिक राय उपलब्ध कराया गया है । जिसमें किसी प्रकार का आपत्ति दर्ज नहीं है । तथापि शाखा के अनुमोदन तथा किसी भी प्रकार का आपत्ति प्राप्त नहीं होने के कारण नियमानुसार समयबद्धता की सीमा को देखते हुये **Ground Floor (Parking) + 1st to 4th Floor (Residential)** का भवन प्लॉन की औपचारिक स्वीकृति निम्न शर्तों पर दी जाती है :-

1. यह भवन प्लान दिनांक 22.01.2017 तक वैध रहेगा तथा उक्त अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण करना अनिवार्य होगा ।
2. भवन निर्माण से पूर्व झारखण्ड अपार्टमेंट एक्ट की धारा 7.2(a) के तहत स्वामित्व संबंधित प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा तथा उसके संतोषप्रद होने के उपरान्त ही यह आदेश मान्य होगा ।
3. स्वीकृत भवन प्लॉन 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 । जब तक इसकी विधिवत् स्वीकृति नहीं ली जायेगी । विचलन की स्थिति में बिल्डिंग बॉयलॉज के प्रावधानों के विपरीत विचलन की स्थिति में उक्त भवन अपसरित किया जा सकता है तथा संबंधित अनुज्ञापिधारी अभियंता जो इस कार्य को कर रहे हैं, उन्हें काली सूची में डाला जा सकता है ।
4. भवन निर्माणकर्ता संबंधित भू-स्वामी तथा अनुज्ञापि अभियंता जिनके द्वारा भवन प्लॉन प्रस्तुत किया गया है उनका दायित्व होगा कि स्वीकृत भवन प्लॉन के अनुरूप ही कार्य करेंगे । स्वीकृत भवन प्लॉन में यदि किसी प्रकार का संशोधन करना प्रतीत होता है तो भविष्य में कार्यपालक पदाधिकारी का अधिकार सुरक्षित रहेगा कि वे स्वीकृत भवन प्लॉन में संशोधन करेंगे ।
5. निर्माण की गुणवत्ता झारखण्ड लोक निर्माण विभाग/भारतीय मानक की विशिष्टियों के अनुरूप होगी । निर्माण कार्य एवं संरचना के सही रूपांतरण एवं इसकी सुरक्षा का दायित्व संबंधित अनुज्ञापिधारी अभियंता के साथ-साथ निर्माणकर्ता की भी होगी ।
6. भवन निर्माण में भवन के आगे 4.99 मी० पीछे 1.80 मी० दाहिने तरफ 1.50 मी० तथा बाये तरफ 1.50 मी० छोड़कर भवन का निर्माण कार्य करना होगा तथा भवन की ऊँचाई स्वीकृत सीमा से अधिक नहीं किया जायेगा तथा निर्माणकर्ता को भवन प्लॉन में दर्शाये गये ड्रेनेज एवं सिस्टम का प्रावधान स्वयं आवश्यक रूप से करना होगा । भवन के सामने छोड़े गये सेट बैंक, भूमि, नगरपालिका के पब्लिक स्ट्रीट के लिये प्रयोग में लाया जा सकेगा । इस पर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य अवैध होगा ।
7. निर्माण स्थल तक जाने के लिये बिल्डिंग बायलॉज के द्वारा निर्धारित पहुंच पथ की चौड़ाई सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा । सड़क की चौड़ाई 6.10 मी० है नगरपालिका अधिनियम की धारा 294 के अनुसार सड़क की चौड़ाई 10मी० आवश्यक है तदनुसार भवन का Boundary Wall देने से पूर्व 3.90 मी० भूमि छोड़ना अनिवार्य होगा ताकि उसे Municipal Road के रूप में अधिकृत किया जा सके तथा तदनुसार ही भवन निर्माण करेंगे तथापि भवन को पीछे 25 मी० का निर्धारित स्थल छोड़ना अनिवार्य होगा ।
8. 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 उपरान्त ही निर्माण कार्य करेंगे तथा इसकी सूचना कार्यालय को देंगे ।
9. भवन निर्माण के दौरान प्रासंगिक प्राधिकार के द्वारा यदि कोई निर्देश दिया जाता है तो उस निर्देश का पालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा ।
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 विधिवत् 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. 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 निम्न प्रकार 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, पैवमेंट का निर्माण तथा पेड़ लगाने का कार्य अनिवार्य रूप से भवन उपनियम तथा एन०बी०सी०डि०शानिर्देश तथा माननीय न्यायालय तथा अन्य प्राधिकार के द्वारा दिये गये निर्देशों का अनुपालन करते हुए करना अनिवार्य होगा ।
13. निर्माण कार्य के आरंभ होने की सूचना नगर परिषद आदित्यपुर कार्यालय को देनी होगी तथा प्लॉन /भूमि तल पर कार्य आने के पश्चात इसकी जांच (दस दिनों के अन्दर) कराने के बाद ही आगे निर्माण कार्य जारी रखा जायेगा । अनुज्ञापिधारी अभियंता के स्तर से कार्य का निरीक्षण प्रतिवेदन 2 माह के अन्तराल पर जमा करना अनिवार्य होगा । इसका अनुपालन नहीं करने पर यह स्वीकृति रद्द कर दिया जायेगा ।

14. निर्माणकर्ता को निजी ट्रांसफार्मर की व्यवस्था करनी होगी। भवन में विद्युत आपूर्ति की वैकल्पिक व्यवस्था के रूप में ध्वनि एवं प्रदूषण रहित पर्याप्त क्षमता का जेनरेटर लगाना होगा।
15. 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 अग्निशामक सुविधाएं देनी होंगी यथा Access, Means of Escape, Compartmentation, Exit Sign, Extinguishers, Hose Reel, Sprinkler, Over Head Tank, Buster Pump, MCB/ELCB and Fireman's Grounding Switch आदि देना अनिवार्य होगा। साथ ही National Building Code के अनुसार अग्निशामन संबंधित 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।
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 देंगे।
18. निर्माणकर्ता / संवर्धन / स्थलधारी की झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम 2011, आदित्यपुर नगर पर्षद क्षेत्र में बिल्डींग बॉयलॉज 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 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। चूंकि आपके द्वारा झारखण्ड अपार्टमेंट अधिनियम के धारा 2(A) से संबंधित प्रमाण पत्र उपस्थापित नहीं किया गया है। अतः कागजात उपस्थापित करने के उपरान्त ही यह स्वीकृतादेश मान्य होगा। किसी भी प्रकार का दरवाजा तथा खिड़की को इस प्रकार से नहीं बनाया जायेगा जो सड़क पर, सड़क के उपर खोलता है।
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, जिस पर भूमि मालिक का नाम, निर्माणकर्ता का नाम, प्लॉट एवं खाता संख्या, रकबा, स्वीकृत भवन प्लॉन की परमिट संख्या, कुल स्वीकृत तल एवं कुल स्वीकृत फ्लैट्स 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।
22. विकासकर्ता / संवर्धन / स्थलधारी को झारखण्ड अपार्टमेंट समिति विनियम एवं स्वामित्व अधिनियम 2011 के अनुकूल विहित सुविधाएँ निर्मित भवन में प्रदान करनी होंगी। निर्माण कार्य के उपरान्त भवन की रजिस्ट्री की सूचना कार्यालय को करना अनिवार्य होगा।
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। साथ ही निर्गत प्रासंगिक न्यय निर्देशन के अनुरूप कम से कम 50 प्रतिशत Fly Ash Bricks का प्रयोग करना होगा।
24. भूमि संबंधी स्वताधिकार / दखल आदि किसी भी तरह का विवाद (यथा छोटानागपुर कारस्तकारी अधिनियम, पहुंच पथ वन भूमि, सरकारी भूमि, सरकारी/रैयती तालाब या किसी अन्य व्यक्ति के कागजी तौर पर अधिकार क्षेत्र में) उत्पन्न होने पर स्वीकृतादेश 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 देंगे।
26. भविष्य में सरकार द्वारा या माननीय न्यायालय द्वारा उक्त भवन के संरचनात्मक परिपेक्ष्य आदि के संबंध में कोई प्रतिकूल आदेश पारित किया जाता है तो उनके द्वारा पारित आदेश प्रभावी होगा एवं यह स्वीकृतादेश स्वतः निरस्त हो जायेगा।
27. भवन पर तड़ित चालक का व्यवस्था करना आवश्यक होगा।
28. बकाया Labour Cess की राशि को निर्माण कार्य प्रारंभ करने से पूर्व कार्यालय में जमा करना होगा तथा उक्त राशि जमा करने के उपरान्त यह आदेश प्रभावी होगा। साथ ही भवन निर्माण में लगे सम्पूर्ण व्यय का 1 प्रतिशत की राशि में से उक्त राशि घटाकर शेष राशि पूर्णता प्रमाण पत्र के साथ कार्यालय को जमा करना होगा। साथ ही सेवाकर संबंधित आवश्यक राशि सक्षम प्राधिकार को जमा करना होगा। जिसकी सूचना कार्यालय को देना अनिवार्य होगा।
29. सरकार को आवश्यकता होने पर प्रस्तावित भूमि तथा भकान 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। पूर्ण नहीं करने की स्थिति में पुनः 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।
31. भवन निर्माण से पूर्व डेवलपर्स प्लान को पंजीकृत कराकर उपस्थापित करना अनिवार्य होगा।
32. भवन निर्माण के क्रम में यदि अनुज्ञप्ति अभियंता को बदला जाता है तो इसकी सूचना कार्यालय को 48 घंटे के अन्दर देनी होगी तथा उक्त सूचना के साथ आवश्यक प्रमाण पत्र निर्धारित जमा करना अनिवार्य होगा।

उपरोक्त तथ्यों का अनुपालन नहीं करने पर स्वीकृतादेश 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 स्वीकृतादेश रद्द होने पर नगर परिषद से किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का दावा मान्य नहीं होगा।

ज्ञापांक (21)

प्रतिलिपि: अनुज रजन अनुज्ञापिधारी अभियंता को सूचनार्थ प्रेषित। निर्देश दिया जाता है कि झारखण्ड म्युनिसिपल निरीक्षण प्रतिवेदन ससमय जमा करना सुनिश्चित किया जाय।

कार्यपालक पदाधिकारी

नगर परिषद आदित्यपुर

दिनांक 22.1.14

एक्ट 2011 के धारा 431 के तहत प्रासंगिक

कार्यपालक पदाधिकारी

नगर परिषद, आदित्यपुर

22.1.14