

प्रेषित,

Ms Kamdhenu City Homes Builders Pvt.Ltd.
Dra. Mr Paramjit Singh Sindhu S/o Mr Hamek Singh Sandhu
S B Hill View Enclave, Manpita Tebo, Jamshedpur.

विषय : स्तम्भ नक्शा पानि कानन के संबंध में।

सम्बन्धित विषयक आपक द्वारा प्लॉट संख्या 1524, 1526, 1530, 1528, 1525, 1527, 1531 (पुराना) 720, 639, 721 खाल नं० (नया) 178, 182 (पुराना) 48, 52 नोजा कुलुपटांगा थाना सं० 130 कुल रकबा 2118.91 M² होल्डींग नं० 113/15-16 पर भवन निर्माण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। भूमि के जॉच के क्रम में प्रस्तावित मूडडों के बारे में अंचलाधिकारी, गम्हरिया के द्वारा पत्रांक 210 दिनांक 23.02.2015 आदित्यपुर औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार के द्वारा पत्रांक 255/एडीए दिनांक 26.03.2015 एवं कार्य पालक अनिपता आवास बोर्ड के द्वारा पत्रांक 421 दिनांक 20.3.15 द्वारा प्रतिवेदन प्राप्त है। प्रतिवेदन के अनुसार भूमि पर भवन निर्माण हेतु आपत्ति नहीं की गई है एवं अन्य किसी विभाग द्वारा अधिग्रहित नहीं है। भूमि का सत्यापन श्री डेविड ओडेया कनीय अभियंता द्वारा किया गया है। भवन परमिट शुल्क और लेबर सेस जमा कर दी गई है। इस भवन प्लान के अनुज्ञापिका अभियंता श्री अनुप कुमार जिनका निबंधन नं० A.M.C. E/01 है। जमीन के कगजात कि जॉच श्री मंगल चन्द्र माण्डे कन दसोगा के द्वारा किया गया है। भवन मानचित्र की जॉच, स्थल जॉच एवं तकनीकी जॉच श्री दर्लानम पाण्डेय सहायक अभियंता (संविदा पर नियुक्त) एवं श्री डेविड ओडेया कनीय अभियंता नगर परिषद आदित्यपुर की गई है जांचेपश्चात् भवन प्लान पारित करने हेतु अनुज्ञा की गई है। तकनीकी पदाधिकारियों के अनुमदन अंचलाधिकारी, गम्हरिया, आदित्यपुर औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार एवं कार्य पालक अनिपता आवास बोर्ड का जॉच प्रतिवेदन तथा किसी भी प्रकार का आपत्ति प्राप्त नहीं होने के फलस्वरूप Block- A Gr. Floor (Parking) + 1st Floor to 4th Floor (Residential), Block- B Gr. Floor (Parking) 1st Floor to 4th Floor (Residential) (Unit 48) के भवन प्लान की औपचारिक स्वीकृति निम्न शर्तों पर दी जाती है :-

1. भविष्य में यदि यह पाया जाता है कि भूमि का अन्तर्ग एवं स्वत्वधिकार गलत है तो यह आदेश स्वतः निरस्त माना जायेगा तथा नगर परिषद में किसी भी प्रकार की स्वीकृति का दावा मान्य नहीं होगा। किसी भी स्तर पर भवन अनुज्ञापित रह करने का अधिकार कार्यपालक पदाधिकारी को सुरक्षित रहेगा।
2. भवन प्लान की स्वीकृति से आवेदक का प्रस्तावित भूमि पर भू - स्वत्व का प्रमाण स्थापित नहीं होगा।
3. भवन निर्माण से पूर्व झारखण्ड अर्पाटमेन्ट एक्ट की धारा 72(a) के तहत स्वामित्व संबंधित प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा तथा स्वतः प्राधिकार से संबंधित अनुमति प्राप्त कर लेंगे। उससे संतोषप्रद होने के उपरान्त ही यह आदेश मान्य होगा।
4. स्वीकृत भवन मानचित्र के अनुरूप ही भवन निर्माण करना सुनिश्चित करेंगे बिना विधिवत स्वीकृति के संरचना/प्रकृति में विचलन नहीं करेंगे। विचलन की स्थिति में डिस्ट्रिक्ट मैंगलोज के प्राधिकारों के अनुमदन उक्त भवन उन्मूलित किया जा सकता है तथा संबंधित अनुज्ञापिका अभियंता जो इस कार्य को कर रहे है, उन्हें जॉच सूची में डालना जा सकता है।
5. भवन निर्माणकर्ता संबंधित भू-स्वामी तथा अनुज्ञापिका अभियंता, जिनके द्वारा भवन प्लान प्रस्तुत किया गया है उनका दायित्व होगा कि स्वीकृत भवन प्लान के अनुरूप ही कार्य करेंगे। स्वीकृत भवन प्लान में यदि किसी प्रकार का संशोधन करना प्रतिक्रिया होता है तो भविष्य में कार्यपालक पदाधिकारी का अधिकार सुरक्षित रहेगा कि ये स्वीकृत भवन प्लान में संशोधन करेंगे।
6. निर्माण की मुख्य झारखण्ड लोक निर्माण विभाग/भारतीय मानक की विशिष्टियों के अनुरूप होगी। निर्माण कार्य एवं संरचना के सही लक्ष्यकरण एवं इसकी सुख का दायित्व संबंधित अनुज्ञापिका अभियंता के साथ-साथ निर्माणकर्ता की भी होगी।
7. भवन निर्माण में भवन के Front 3.82 to 5.18 मी। Rear 1.8 to 4.54 मी। Side 1 - 1.51 to 5.06 मी। तथा Side 2- 2.69 to 4.26 मी। Distance between block A & B - 4.65 मी। छोड़कर भवन का निर्माण कार्य करना होगा तथा भवन की जॉचई स्वीकृत 14.70 मी। Over all Ground Coverage 59.70 % F.A.R Over all 2.31 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 सकता है। इसपर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य अवैध होगा। नियमनुसार स्युनिस्त्रिजल रोड हेतु भूमि छोड़ना अनिवार्य होगा तथापि भवन के पिछे 2.5 मी। का निर्धारित स्थल छोड़ना अनिवार्य होगा।
8. शारकार/नगर परिषद को आवश्यकता होने पर प्रस्तावित भूमि तथा नकान का उचित मुआब्जा भु 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 त्वल के बीच चूने 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 दोगे साथ ही प्रदूषण, दहकीय पथ तथा हवाई सुरक्षा, सर्वेक्षण प्राधिकार से अनुमति प्राप्त कर ससमय उपस्थापित करना अनिवार्य होगा।
9. नगर परिषद के निर्देशानुसार पानी निकाली 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 अनुज्ञापिका अभियंता का होगा। यदि यह एक वृहद संरचना है अतः वर्तमान संयोजनिका नाली का विविध नैजमानुसार नाली की व्यवस्था आच्छाद करनी होगी। किसी भी परिस्थिति में नया पानी की निकासी उक्त नाली में नहीं करेंगे तथा अन्तःस्थानुसार Sewerage Plant स्थापित करने पर किसी भी अन्य व्यक्ति द्वारा तालाब पाने का पानी आदि दूषित न हो इसकी व्यवस्था करना आवश्यक होगा।
10. जल उपलब्धता प्रमाण पत्र दस दिनों के अन्दर करने इनका अनुपालन नहीं करने पर स्वीकृतादेश स्वतः निरस्त माना जायेगा निर्माणकर्ता को समुचित जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वयं करनी होगी परन्तु डीप दरिग नहीं करनी होगी। निर्माणकर्ता के द्वारा ही पानी आपूर्ति की वैकल्पिक व्यवस्था करनी है। डीप बोरिंग नहीं कर निर्माणकर्ता की व्यवस्था उनके द्वारा की जायेगी।

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

11. मुख्यपथ के समान चरद्वयीवारी का निर्माण, लाइटिंग पत्र की व्यवस्था, पेवमेंट का निर्माण तथा पेड लगाने का कार्य अनिवार्य रूप में भवन उपनिष्पन्न तथा (A) बोर्डिंग विजिटिंग तथा मन्मन्त न्यायालय तथा अन्य प्राधिकार से द्वारा दिये गये निर्देश का अनुपालन करते हुए करना अनिवार्य होगा।
12. निर्माण कार्य के अन्त में होने की सूचना नगर परिषद आदित्यपुर कार्यालय को देनी होगी तथा प्रतीय/भूने तथा पर कार्य आने के पश्चात् इसकी जॉच द्वारा दिने के अन्त कराने के बाद ही आगे निर्माण कार्य जारी रख जायेगा। अनुज्ञापिका अभियंता के स्तर से कार्य का निर्माण प्रतिवेदन 2 माह के अन्तराल पर करना अनिवार्य होगा। इसका अनुपालन नहीं करने पर यह स्वीकृति रद्द कर दिया जायेगा।

13. निर्माणकर्ता 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. अधिश्रमण निगम के पत्रक 180 दिनांक 15.04.15 के द्वारा विरोध गये निर्देशों का अनुपालन करना होगा। साथ ही नगर परिषद आदित्यपुर एवं सरकार के द्वारा समय-समय पर निर्मित पत्रों को द्वारा कोई निरोध निर्देश प्रस्तुत किया जाता है तो उसका पालन करना अनिवार्य होगा। वर्तमान में इस भवन निर्माण के साथ-साथ निम्न अधिश्रमण 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 अधिश्रमण संबंधित व्यवस्था तथा निर्माण 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 निर्मित प्रारंभिक न्यून निर्देशन के अनुरूप कम से कम 50 प्रतिशत Fly Ash Bricks का प्रयोग करना होगा।
16. 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 विल्डर करेंगे तथा न ही किसी अन्य व्यक्ति/क्रेता को इसको दखल देगा।
17. निर्माणकर्ता/संरक्षक/स्वत्वधारी की झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम 2011, आदित्यपुर नगर पंच; होव में वि.डि.मि.बैंक.लॉज JUA C.D.P तथा अन्य सुसंगत सरकारी अधीनियमों/पॉलिसी का पालन करना अनिवार्य होगा। नगरपालिका अधीनियम 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 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 राइडक पर, राइडक के ऊपर 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, विल्डर का नाम, पूर्ण पता एवं दूरभाष नं०, प्लॉट का क्षेत्रफल, प्लॉट में कुल निर्मित क्षेत्रफल, नगर परिषद द्वारा नक्शा स्वीकृत करने की तिथि एवं भवन प्लान संख्या, निर्माण कार्य प्रारम्भ होने की तिथि, निर्माण कार्य पूर्ण होने की तिथि एवं प्लॉट स्वीकृत भवन प्लान का नक्शा बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा जिसमें नगर परिषद आदित्यपुर द्वारा स्वीकृत Front Set back, Rear Setback, Both side's setback, car parking, Basement, Lift, Fire Fighting system, पेयजल एवं आपूर्ति के लिए की गयी व्यवस्था (कुल जल की आवश्यकता एवं जल आपूर्ति के लिए लगाये जाने वाले सयंत्रों/उपकरणों के विवरण सहित) स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करनी होगी साथ ही क्रेता को स्वीकृत भवन प्लान की अधिप्राप्ति प्रति उपलब्ध करनी होगी।
20. City Development Plan/City Sanitation Plan के अन्तर्गत ही भवन का निर्माण कार्य करना अनिवार्य होगा।
21. विकासकर्ता/संरक्षक/स्वत्वधारी को झारखण्ड अपार्टमेंट समिति विनियम एवं स्वामित्व अधिनियम 2011 के अनुसार विहित सुविधाये निर्मित भवन में प्रदान करनी होंगी। निर्माण कार्य के उपरान्त भवन की रजिस्ट्री की सूचना कार्यालय को करना अनिवार्य होगा।
22. माननीय न्यायालय द्वारा एक लगाई गई विवादित भूमि/सरकारी भूमि/आदिवासी खाला अथवा वेशी अन्य भूमि जो भवन निर्माण हेतु वजित 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 स्वत्वधिकार अशुद्धारी का अधिकार दखल, श्रीदानापुर नगरपालिका अधीनियम के तहत भूमि के हस्तारण हेतु सुसंगत प्रावधानों का अनुपालन किये बिना हस्तांतरण, पहुँच पथ वन भूमि, सरकारी भूमि, Water Bodies संबंधी विवाद उत्पन्न होने पर यह आदेश स्वतः ही जायेगा। ULCA या कृषि भूमि से संबंधित अनुमति आग्रहकर्तानुसार 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/शैली तालाब या किसी अन्य व्यक्ति के कागजी तौर पर अधिकार क्षेत्र में उत्पन्न होने पर स्वीकृतादेश स्वतः निरस्त समझा जायेगा।
24. किसी तृतीय पक्ष के साथ किसी प्रकार के विवाद का निपटारण संबंधित व्यक्ति स्वयं करेंगे इसके लिए प्राधिकार किसी प्रकार से जिम्मेदार नहीं होगा। यदि यह पाया जाता है कि आपके द्वारा तथ्या को छुपाकर भवन संबंधित परीक्षण प्राप्त किया गया है तो अपना किसी कारण बताये नगर परिषद आदित्यपुर को यह अधिकार होगा कि उक्त आदेश को निरस्त कर देंगे।
25. भविष्य में सरकार द्वारा या माननीय न्यायालय द्वारा उक्त भवन के संरचनात्मक परिष्कृत आदि के सव्ध में कोई प्रतिकूल आदेश पारित किया जाता है तो उनके द्वारा पारित आदेश प्रभावी होगा एवं यह स्वीकृतादेश स्वतः निरस्त हो जायेगा।
26. भवन में समुचित क्षमता का तड़ित चालक का व्यवस्था करना आवश्यक होगा।
27. रोजाकर एवं वाणिज्य कर संबंधित आवश्यक राशि रक्षम प्राधिकार को जमा करना होगा। जिसकी सूचना कार्यालय को देना अनिवार्य होगा।
28. परीक्षण निर्मित होने के तीन साल के अन्दर भवन निर्माण कार्य पूर्ण करना अनिवार्य होगा। पूर्ण नहीं करने की स्थिति में पूरा अनुमति प्राप्त करना होगा। जिसके लिए प्रिडिक्ट 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 लेवलपर्स प्लान को पंजीकृत कराकर उपस्थापित करना अनिवार्य होगा।
30. भवन निर्माण के क्रम में यदि अनुमतिधारी ओमेयता 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 संधोधन से पूर्व अपने स्तर से तथ्यों की जाँच आवश्यक रूप से की जानी होगी। किसी भी प्रकार के वित्तीय घाटे के लिए नगर परिषद जिम्मेदार नहीं 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 न मिलाने वाली होगी।

कनिष्ठ अभियंता

नगर परिषद, आदित्यपुर

सहायक अभियंता

नगर परिषद, आदित्यपुर

कार्यपालक प्राधिकारी

नगर परिषद, आदित्यपुर

झापांक 691

प्रतिनिधि : श्री अनुप कुमार अनुज्ञापिकासी अभियंता को सूचना प्रेषित। निर्देश दिया जाता है कि झारखण्ड न्यूनिसिडल एक्ट 2011 के धारा 431 के तहत प्रासंगिक निरीक्षण प्रतिवेदन ससमय जमा करना सुनिश्चित किया जाय।

कार्यपालक प्राधिकारी
नगर परिषद, आदित्यपुर

22.5.15

22.5.15