

JRDA 2001, धारा 37(1) के अंतर्गत स्वीकृति निम्न शर्तों पर दी गई है:- भवन वाद सं-11/2015

1. उपनियम 9.1 के अनुसार प्राधिकार को Commencement notice देना होगा।
2. भवन निर्माता स्वीकृत नक्शों के अनुसार Plinth level तक निर्माण करने के उपरान्त प्राधिकार को जॉच हेतु सूचित करना होगा (नॉबिलिटी के अधिसूचना सं-23/15, ज्ञापक-1842 दिनांक-11.05.2015)
3. निजी जल आपूर्ति हेतु बोरिंग की व्यवस्था करनी होगी। Tubewell खोदने के पहले जल संसाधन विभाग से उसके डिजाईन पर अनुमोदन प्राप्त करना होगा।
4. विद्युत आपूर्ति हेतु प्रस्तावित भवन के लिए निजी ट्रांसफार्मर की व्यवस्था करनी होगी।
5. भवन में विद्युत आपूर्ति की वैकल्पिक व्यवस्था के रूप में ध्वनिरहित एवं प्रदूषण रहित पर्याप्त क्षमता वाला जेनरेटर लगाना अनिवार्य होगा।
6. प्रस्तावित भवन तक पहुँच पथ का निर्माण स्वयं करना होगा।
7. पहुँच पथ पर रोशनी की व्यवस्था स्वयं करनी होगी।
8. पथ पर दोनों ओर एवं प्रांगण में उपनियमों के अनुसार पेड़-पौधे लगाने होंगे।
9. प्रस्तावित भवन में जनसंख्या के अनुसार सेप्टिक टैंक एवं साफ़ीट की व्यवस्था करनी होगी।
10. निर्माण कार्य एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी की जिम्मेवारी स्वयं अनुज्ञापिधारी अभियंता पर होगी तथा रॉ.शे.वि.प्रा. के भवन उपनियम के भाग-III का अनुपालन करना होगा।
11. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व स्थल की मिट्टी की जॉच करा लेनी होगी एवं भवन का निरूपण सिस्मीक लोड लेने योग्य बनाना होगा।
12. नीव तैयार करते समय ही दीमक न लगने का उपाय सुनिश्चित करना होगा।
13. अग्निशाम कार्यालय के पत्रांक Xxx दिनांक Xxx में वर्णित नियमों का पालन करना होगा।
14. भवन के प्रत्येक तल पर अग्निशामक यंत्र लगाना होगा।
15. लोक निर्माण विभाग की गुण नियंत्रण संहिता के अनुसार गुण नियंत्रण का पालन करना होगा।
16. कार्य समाप्ति के पश्चात् भवन उपनियम के बिन्दु 12.1 के अनुसार Appendix-G में Completion Certificate के साथ प्राधिकार को सूचित करना होगा।
17. निर्माणकर्ता द्वारा तबतक कोई Occupancy नहीं दी जाएगी जबतक भवन उपनियम के बिन्दु 13.1 के आलोक में प्राधिकार से नए प्रपत्र में Occupancy Certificate प्राप्त नहीं कर लिया जाय।
18. भवन प्लान एवं निर्माण में किसी भी स्तर पर कोई विचलन मान्य नहीं होगा।
19. किसी भी परिस्थिति में स्वीकृत भवन प्लान 11/2015 में प्रस्तावित मंजिल Res.(G-4) में आवासीय/व्यवसायिक इकाई की संख्या 16 Unit में वृद्धि मान्य नहीं होगी। इसके अतिरिक्त किये गये निर्माण का अपसायण झारखण्ड क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अधिनियम की धारा 54(1) के अंतर्गत कर दिया जायेगा।
20. 02.12.15 को दिये गये बहुमंजिले/व्यवसायिक भवन से संबंधित शपथ-पत्र में वर्णित सभी शर्तों का पालन अक्षरशः करना होगा।
21. गिफ्टडिड में दर्शायी गयी भूपट्टी निश्चित रूप से छोड़नी होगी।
22. उपर्युक्त शर्तों का पालन नहीं करने पर प्राधिकार द्वारा JRDA 2001 Act के Sec 39(1) के अंतर्गत निर्माण कार्य रोककर अग्रतर कार्रवाई की जायेगी।
23. भवन प्लान की स्वीकृति के पश्चात् यदि यह पाया जाता है कि आवेदक ने धोखाधड़ी या गलत बयानी (Misrepresentation of facts or fraudulent statement) से इसकी स्वीकृति प्राप्त की है तो झारखण्ड क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अधिनियम की धारा 38 के अंतर्गत इस भवन की स्वीकृति रद्द कर दी जाएगी।
24. भवन के निर्माण में Jharkhand Regional Development Authority Act, 2001 (झारखण्ड क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अधिनियम 2001) तथा Ranchi Planning Standards & Building Byelaws 2002 (राँची भवन उपनियम 2002) के प्रावधानों एवं उससे वर्ष 2006 में किये गये संशोधनों का अक्षरशः पालन करना होगा।
25. भवन प्लान की स्वीकृति से आवेदक का प्रश्नगत भूमि पर धू-स्वामित्व का प्रमाण स्थापित नहीं होगा।
26. Road Widening Strip को सड़क विस्तार हेतु इस भवन निर्माण के पूर्व से ही पूर्णतः खाली छोड़ना होगा। इसमें किसी प्रकार की चहारदीवारी नहीं दी जाएगी। पथ चौड़ीकरण हेतु छोड़ी गयी पथ पट्टी के तल की सतह अवस्थित पथ तल के सतह के बराबर होनी चाहिए।
27. प्रस्तावित भूखण्ड के अन्दर निर्मित नाली, भूखण्ड सतह के नीचे होनी चाहिए एवं यह पूर्ण रूपेण ढकी रहनी चाहिए।
28. भूखण्ड के आगे हिस्से में लगे सर्विस पाईप, पानी की टंकी इत्यादि को पूर्णरूपेण ढकना होगा।
29. आगे की चहारदीवारी की पूरी लम्बाई में प्रत्येक 6 मीटर के अन्तराल पर उपयुक्त किस्म के पेड़ लगाने होंगे।

30. भूखण्ड के आगे चहारदीवारी निर्माण के बाद इसके अन्दर Lighting Pole पर लाईट की व्यवस्था करनी होगी तथा Light का मुख (Face) पथ की ओर करना होगा। आगे की चहारदीवारी की पूरी लम्बाई में प्रत्येक 15 मीटर अथवा इसके अंश पर 6 मीटर ऊँचाई का Lighting Pole देना होगा जिस पर 150 वाट का S.W Lamp लगाना होगा। Lamp का मुख (facing) पथ की ओर होगा जिससे Street/Road की Lighting हो सके। इन लाईटों को भी जेनरेटर से जोड़ना (Connection करना) होगा। कतिपय सोलर लाईटों की भी व्यवस्था परिसर में करनी होगी।
31. भूखण्ड के अन्दर आवश्यक आकार का कूड़ादान रखना होगा।
32. भूखण्ड के सामने पथ पट्टी की लाइटिंग, पानी का पम्प एवं लिफ्ट का सम्बन्ध (Connection) Generator से होना चाहिए।
33. भवन में ध्वनिरहित एवं प्रदूषण रहित पर्याप्त क्षमता वाला जेनरेटर लगाना अनिवार्य होगा।
34. वेस्टवाटर पुनर्चक्रण का प्रावधान अनिवार्य है।
35. Rain Water हार्वेस्टिंग सिस्टम को बहुमंजिली इमारत की छत पर भी करना होगा और Under Ground Water Recharging हेतु कुआँ/Tubewell का प्रावधान करना होगा। इस वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम की Design का अनुमोदन जल संसाधन विभाग, झारखण्ड, राँची से कराना अनिवार्य है।
36. बहुमंजिली भवन के आवेदक के भूखण्ड के समीप यदि नाला है तो म्युनिसिपल नाले तक नाली का निर्माण अथवा 75 मीटर लम्बाई (जो भी कम हो) तक नाली का निर्माण करना होगा। नाला निर्माण का प्राक्कलन एवं इसकी विशिष्ट प्राधिकार से प्राप्त करनी होगी।
37. भवन के निर्माण कार्य में 50 प्रतिशत Fly Ash Bricks का प्रयोग करना होगा।
38. 10 मीटर या उससे डूँचे भवन में तड़ित चालक का लगाया जाना अनिवार्य होगा।
39. भवन निर्माण के दौरान भवन निर्माण से संबंधित कोई भी सामग्री सड़क पर नहीं रखनी है। सड़क पर कोई सामग्री पाये जाने पर प्रतिदिन ₹. 1000/- की दर से जुर्माना किया जायेगा।
40. बहुमंजिली भवन का निर्माण कार्य प्रारंभ करते समय स्थल पर एक बोर्ड लगाना होगा जिसमें निम्नलिखित तथ्यों को दर्शाना होगा :-
(क) भूमि के मालिक का नाम, बिल्डर का नाम, पूर्ण पता एवं दूरभाष संख्या।
(ख) प्लॉट का कुल क्षेत्रफल।
(ग) प्लॉट में कुल निर्मित क्षेत्रफल।
(घ) रॉ.शे.वि.प्रा. द्वारा नक्शा स्वीकृत करने की तिथि एवं भवन प्लान संख्या।
(ङ.) भवन में फ्लोरवार फ्लैटों एवं कमरों की कुल संख्या।
(च) निर्माण कार्य प्रारम्भ होने की तिथि।
(छ) निर्माण कार्य पूर्ण होने की तिथि।
(ज) प्लॉट पर स्वीकृत भवन प्लान का नक्शा बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा जिसमें प्राधिकार द्वारा स्वीकृत Front Setback, Rear Setback, Both Side's Setback, Car Parking, Basement, Lift, Fire Fighting System (if applicable), येय जल आपूर्ति के लिए की गयी व्यवस्था (कुल जल की आवश्यकता एवं जल आपूर्ति के लिए लगाए जाने वाले संयंत्रों / उपकरणों के विवरण सहित) स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करनी होगी। यह बोर्ड बहुमंजिली भवन का निर्माण कार्य समाप्त होने के पश्चात् भी स्थायी रूप से स्थल पर लगा रहेगा।
41. राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची द्वारा स्वीकृत भवन प्लान की अभिप्रमाणित छायाप्रति सभी फ्लैट ऑनर्स को देना अनिवार्य होगा।
42. झारखण्ड अपार्टमेंट अधिनियम 2005 के सभी प्रावधानों का पालन करना अनिवार्य होगा।
43. भवन प्लान की स्वीकृति के उपरान्त तथा भवन का निर्माण पूर्ण होने के पूर्व प्राधिकार द्वारा यदि कोई अन्य शर्त/नियम लगाये जाते हैं, तो भवन निर्माण के समय आवेदक को उनका भी पालन करना होगा।
44. निर्माण उनके द्वारा स्वयं किया जायेगा अथवा भविष्य में किसी भवन निर्माता/प्रोमोटर/विकासकर्ता/प्रवर्तक से निर्माण कराने की स्थिति में Registered Development Agreement प्राधिकार में प्रस्तुत करेंगे तथा ऐसा नहीं करने पर इसका उल्लंघन करने पर नक्शा स्वतः रद्द समझा जायेगा।
45. स्वीकृत भवन प्लान के अनुरूप निर्माण कार्य की जवाबदेही संबंधित निर्बंधित वास्तुविद्/अभियंता की होगी, जिनके द्वारा प्रभावी भवन उप-विधि का अनुपालन स्थल पर निर्माण के समय किया जायेगा।

46. **अनुपालन स्थल पर निर्माण के समय किया जायेगा।**
आवेदक
नगर निवेशक
राँ.शे.वि.प्रा., राँची।

उपाध्यक्ष के आदेशानुसार
James
सचिव, 18.07.16
राँ.शे.वि.प्रा., राँची।