राँची नगर निगम, राँची के भवन प्लान वाद संख्या <u>BP/W34/0256/16</u> का नगर विकास विभाग, झारखण्ड सरकार के अधिसूचना सं०-2006 दिनांक-05/04/2016 के द्वारा अधिसूचित झारखण्ड़ भवन उपविधि 2016 एवं झारखण्ड़ नगरपालिका अधिनियम-2011 की धारा-427(3) के प्रावधानों के तहद् प्रस्तावित भवन निर्माण/वर्तमान भवन में परिवर्तन के नक्शे में निम्नलिखित शर्तों के साथ स्वीकृति दी जाती है:-

1. भवन प्लान की स्वीकृति से आवेदक का प्रश्नगत भूमि पर भू-स्वामित्व का प्रमाण स्थापित नहीं होगा।
2. वैध रूप से हस्तांतरित भू-खण्ड पर ही भवन निर्माण करेंगे, अन्यथा निर्माण की सारी जिम्मेवारी भवन निर्माता/भू-स्वामी/आवेदक को होगी और निगम जिम्मेवार नहीं होगा। भवन निर्माण में झारखण्ड़ भवन उपविधि 2016 एवं झारखण्ड अपार्टमेन्ट अधिनियम, 2011 के सभी प्रावधानों का अक्षरशः पालन करना होगा।
3. स्वीकृत नक्शे/भवन प्लान में किसी भी स्तर पर कोई विचलन मान्य नहीं होगा।
4. भवन प्लान स्वीकृति के क्रम में आवेदन के साथ दिये गए बहुमंजिली/व्यवसायिक भवन से संबंधित शपथ पत्र में वर्णित सभी शर्तों का पालन अक्षरशः करना होगा। उपर्युक्त शर्तों का पालन नहीं करने पर निगम द्वारा नगरपालिका अधिनियम-2011 के अन्तर्गत निर्माण कार्य रोक कर अग्रेतर कार्रवाई की जायेगी।
5. किसी भी परिस्थिति में स्वीकृत भवन प्लान सं०- <u>BP/W34/0256/16</u> में प्रस्तावित मंजिल <u>G+4</u> में आवासीय इकाईयों की संख्या <u>28</u> में वृद्धि मान्य नहीं होगी। इसके अतिरिक्त किए गए निर्माण का अपसारण नगरपालिका अधिनियम-2011 के सुसंगत धारा के अन्तर्गत कर दिया जायेगा।
6. झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम-2011 की धारा-427(5) के अनुसार अनुमान्य शुल्क देय होगा।
7. भू-खण्ड क्रय करने की अहर्त्ता रखने वालों को ही फ्लैट की बिक्री करनी होगी।
8. निर्माण उनके द्वारा स्वयं किया जायेगा अथवा भविषय में किसी भवन निर्माता/प्रोमोटर/विकासकर्त्ता/प्रवर्त्तक से निर्माण कराने की स्थिति में Registered Devlopment Agreement निगम में प्रस्तुत करेंगें तथा ऐसा नहीं करने पर या इसका उल्लंघन करने पर नक्शा स्वतः रद्द समझा जायेगा।
9. लोक निर्माण विभाग के गुण नियंत्रण संहिता के अनुसार गुण नियंत्रण का पालन करना होगा।
10. निर्माण कार्य प्रारंभ करने से पूर्व स्थल के मिट्टी की जाँच करा लेनी होगी एवं भवन का निरूपण सिस्मिक लोड लेने योग्य बनाना होगा। नींव तैयार करते समय ही दीमक न लगने का उपाय सुनिश्चित करना होगा।
11. Gift deed में दर्शायी गई भू-पट्टी अवश्य रूप से छोडना होगा। Road Widening Strip से सड़क विस्तार हेतु भवन निर्माण के पूर्व से ही पूर्णतः खाली छोडना होगा। इसमें किसी प्रकार का चहारदिवारी नहीं दी जाएगी। पथ चौड़ीकरण हेतु छोडी गई भू-पट्टी के तल की सतह अवस्थित पथ तल के सतह के बराबर होनी चाहिए। निगम के पत्रांक 1763 दिनांक 23-05-16 में वर्णित विधि के अनुसार यह भू-पट्ठी निगम के कनीय अभियंता को हस्तांतरित करना होगा।
12. निर्माण कार्य एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी की जिम्मेवारी स्वयं अनुज्ञप्तिधारी अभियंता पर होगी तथा राँची नगर निगम के भवन उपविधि की प्रभावी कंडिका का अनुपालन करना होगा।
13. विद्युत आपूर्ति हेतु प्रस्तावित भवन के लिए निजी ट्रान्सफरमर की व्यवस्था करनी होगी।
14. प्रस्तावित भवन तक पहुँच पथ का निर्माण स्वयं करना होगा। पहुँच पथ तक रोशनी की व्यवस्था भी स्वयं करनी होगी एवं भू-खण्ड के आगे चाहरदिवारी निर्माण के बाद इसके अन्दर Lighting Pole पर लाईट की व्यवस्था करनी होगी तथा Light का मुख पथ की ओर करना होगा। आगे की चाहरदिवारी 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 पथ की ओर जिससे Street/Road की Lighting हो सके। इन लाईटों को भी जेनेरेटर से जोडना होगा। कतिपय लाईटों की व्यवस्था परिसर में भी करनी होगी।
15. भवन में ध्वनिरहित एवं प्रदूषण रहित प्र्याप्त क्षमता वाला जेनेरेटर लगाना अनिवार्य होगा। भू-खण्ड के सामने भू-पट्टी की लाईटिंग, पानी का पम्प एवं लिफ्ट का संबंध में (Connection) जेनेरेटर से होना चाहिए।
16. पथ पर दोनों ओर एवं प्रांगण में उपनियमों के अनुसार पेड-पौधे लगाने होंगे एवं आगे की चाहरदिवारी की पूरी लम्बाई में प्रत्येक 6 मीटर के अन्तराल पर उपयुक्त किस्म के पेड लगाने होंगे।
17. निजी जल आपूर्ति हेतु बोरिंग की व्यवस्था करनी होगी। Tube well खोदने के पहले नगर निगम से अनुमति प्राप्त करना होगा।
18. प्रस्तावित भू-खण्ड के अन्दर निर्मित नाली, भू-खण्ड सतह के नीचे होनी चाहिए एवं यह पूर्ण रूप से ढकी होनी चाहिए। भू-खण्ड के आगे के हिस्से में लगे सर्विस पाईप, पानी की टंकी इत्यादि को पूर्ण रूपेण ढकना होगा। भू-खण्ड के अन्दर आवश्यक आकार का कूड़ादान रखना होगा।
19. बहुमंजिली भवन के आवेदक के भू-खण्ड के समीप यदि नाली है तो म्यूनिसिपल नाली का निर्माण अथवा 75 मीटर लम्बाई(जो भी कम हो) तक नाली का निर्माण करना होगा। नाली निर्माण का प्राक्कलन एवं इसकी विशिष्टि प्राधिकार/निगम से प्राप्त करनी होगी।
20. प्रस्तावित भवन में जनसंख्या के अनुसार सेप्टिक टैंक एवं सॉकपीट की व्यवस्था करनी होगी।
21. अग्निशमन कार्यालय के पत्रांक- <u>210</u> दिनांक- <u>16-05-17</u> में वर्णित नियमों/प्रावधानों का पालन करना होगा।
22. भवन के प्रत्येक तल पर अग्निशामक यंत्र लगाना होगा।
23. 10 मीटर या इससे अधिक ऊँचे भवन में तड़ित चालक का लगाया जाना अनिवार्य होगा।
24. आवासीय इकाईयों की संख्या 24 से अधिक है अतएव Waste Water Recycling Plant का अधिष्ठापन करना होगा।
25. Rain Water Harvesting System को बहुमंजिली इमारतों के छत पर भी करना होगा और Under Ground Water Recharging हेतु कुँआ/टयूबवेल का प्रावधान करना होगा। यह Rain Water Harvesting System राँची नगर निगम के द्वारा अनुमोदित डिजाईन के अनुसार होना अनिवार्य है।
26. भवन के निर्माण कार्य में 50 प्रतिशत Fly Ash Bricks का प्रयोग करना होगा।
27. भवन निर्माण के दौरान भवन निर्माण से संबंधित कोई भी सामग्री सडक पर नहीं रखनी है। सड़क पर कोई सामग्री पाये जाने पर प्रतिदिन रू०-1000/- की दर से जुर्माना किया जायेगा।
28. बहुमंजिली भवन का निर्माण कार्य प्रारम्भ करते समय स्थल पर एक बोर्ड लगाना होगा जिसमें निम्नांकित तथ्यों को दर्शाना होगा :-
    - भूमि के मालिक का नाम, बिल्डर का नाम, पूर्ण पता एवं दूरभाष सं
    - प्लॉट का कुल क्षेत्रफल
    - प्लॉट में कुल निर्मित क्षेत्रफल
    - राँची नगर निगम द्वारा नक्शा स्वीकृत करने की तिथि एवं भवन प्लान संख्या।
    - भवन में फ्लोरवार फ्लैटों एवं कमरों की कुल संख्या।
    - निर्माण कार्य प्रारम्भ होने की तिथि।
    - निर्माण कार्य पूर्ण होने की अनुमानित तिथि।
    - प्लॉट पर स्वीकृत भवन प्लान का नक्शा बोर्ड पर प्रदर्शित करना होगा जिसमें राँची नगर निगम द्वारा स्वीकृत Front Setback, Rear Setback, Both Side's Setbacks, Car Parking, Basement, Lift, Fire Fighting System (If applicable), पेय जल एवं आपूर्ति के लिए की गयी व्यवस्था (कुल जल की आवश्यकता एवं जल आपूर्ति के लिए लगाये जाने वाले संयंत्रों/उपस्करों के विवरण सहित) स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करनी होगी।
29. राँची नगर निगम, राँची द्वारा स्वीकृत भवन प्लान का अभिप्रमाणित छायाप्रति सभी फ्लैट ऑनर्स को देना अनिवार्य है।
30. स्वीकृत भवन प्लान के अनुरूप निर्माण कार्य की जवाबदेही संबंधित निबंधित वास्तुविद्/अभियंता की होगी, जिनके द्वारा प्रभावी भवन उप-विधि का अनुपालन स्थल पर निर्माण के समय किया जायेगा।
31. भवन प्लान की स्वीकृति के उपरांत तथा भवन निर्माण पूर्ण होने के पूर्व निगम द्वारा यदि कोई अन्य शर्त/नियम लगाये जाते है, तो भवन निर्माण के समय आवेदक को उनका भी पालन करना होगा।
32. नगर विकास विभाग की अधिसूचना ज्ञापांक <u>1842</u> दिनांक <u>11.05.15</u> के आलोक में स्वीकृत नक्शे के अनुसार Plinth Level तक निर्माण करने के उपरान्त नगर निगम को जाँच हेतु सूचित करेंगें।
33. निर्माणकर्त्ता द्वारा तब तक कोई Occupancy नहीं दी जायेगी जबतक भवन उप-विधि की कंड़िका-18 एवं 19 के आलोक में नये प्रपत्र में Completion Certificate, Check List एवं अन्य वांछित Annexeres समर्पित नहीं कर दिया जायेगा।
34. कार्य समाप्ति के पश्चात् भवन उप-विधि की कंड़िका -18 के अनुसार Annexere VI में Completion Certificate के साथ निगम को सूचित करना होगा। यह संबंधित वास्तुविद/अभियंता एवं बिल्डर की व्यक्तिगत जिम्मेदारी होगी।
35. भवन प्लान की स्वीकृति मात्र से भवन मालिक एवं उस व्यवित्त, जिसके पर्यविक्षक में भवन निर्माण हो रहा है, को भवन उपविधि एवं अन्य कानून/निगम में वर्णित प्रावधानों से छूट नहीं मिल जायेगी।
36. भवन प्लान की स्वीकृति का तात्पर्य सिर्फ झारखण्ड़ भवन उपविधि 2016 के आलोक में भवन निर्माण की अनुमति है, इनमें निम्न का समावेश नहीं है:-
    - भवन एवं जमीन पर मालिकाना हक।
    - सुखभोग अधिकार।
    - किसी भी भूखण्ड के क्षेत्रफल का अभिलेखित क्षेत्रफल से परिवर्तन
    - भवन निर्माण मे सेवा सुविधा की गुणवत्ता।
    - किसी भूखण्ड/स्थल के प्राकृतिक ढलान का खयाल न रखने के कारण जल जमाव की स्थिति।
    - अन्य नियम एवं कानून के अन्तर्गत भूखण्ड/घर के लिए वांछित अन्य आवश्यकताए/ अनुज्ञप्ति।
37. भवन उपविधि की कंडिका 27.1 एवं 27.2 के निहित मामलों में प्राधिकार बाध्यकारी नहीं होगा।
38. भवन प्लान की स्वीकृति के बाद यदि यह पाया जाता है कि आवेदक ने धोखाधड़ी या गलतबयानी (Misrepresentation of facts or fraudulent statement) से इसकी स्वीकृति प्राप्त की है, तो भवन उप-विधि की कंडिका-11.1 के अन्तर्गत इस भवन की स्वीकृति रद्द कर दी जायेगी। निगम किसी प्रकार से जिम्मंदार नहीं होगा। भविष्य में भूमि संबंधी प्रतिकूल प्रतिवेदन प्राप्त होने पर नक्शा स्वतः रद्द समझा जायेगा।

नगर आयुक्त के आदेशानुसार

नगर निवेशक
राँची नगर निगम, राँची

Scanned with ACE Scanner