उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

राज्य नियोजन संस्थान (नवीन भवन)
कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ–226007

संख्याः16162/उ.प्र.रेरा/तक.सेल/2024–25 दिनांक 30/11/2024

प्रेषक,

सचिव,
उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,
लखनऊ।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
   उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
   लखनऊ।
2. मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
   समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण,
   उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
   समस्त विकास प्राधिकरण,
   उत्तर प्रदेश।

विषयः– किसी परियोजना में भवन निर्माण मानचित्र, ले–आउट आदि स्वीकृत करते समय निर्धारित सुरक्षा मानकों का अनुपालन सुनिश्चित करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 का मुख्य उद्देश्य रियल एस्टेट सेक्टर के विकास के साथ ही घर/प्लाट खरीदारों के हितों की सुरक्षा करना है। प्रोमोटर सक्षम प्राधिकरण से भवन निर्माण मानचित्र, ले–आउट आदि स्वीकृत कराकर उक्त अधिनियम की धारा–4 में परियोजना पंजीयन हेतु आवेदन करते हैं।

2. कोई परियोजना स्वीकृत करने में समक्ष प्राधिकरण से स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्र, ले–आउट का आधार प्रोमोटर द्वारा लिया जाता है। रेरा प्राधिकरण सामान्य तौर पर सक्षम प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्र, ले–आउट आदि का संज्ञान लेते हुए परियोजना पंजीकृत करते समय यह मानते हुए कि सक्षम प्राधिकरण द्वारा सभी सम्बन्धित कोड, एक्ट, नियमावली एवं उपविधियों के अनुरूप ही मानचित्र स्वीकृत किये गये हैं, निर्णय लेता है। परियोजना मानक के अनुरूप पूर्ण न होने एवं सेवाओं के अपर्याप्त अथवा त्रुटिपूर्ण होने की दशा में खरीदारों द्वारा परिवाद दर्ज किये जाते हैं तथा मीडिया के विभिन्न माध्यमों में असंतोष भी व्यक्त किया जाता है।

3. उक्त के दृष्टिगत आवश्यक है कि नेशनल बिल्डिंग कोड, (NBC) 2016, ब्यूरो आफ इण्डिया स्टैण्डर्ड्स (BIS) कोड्स, लिफ्ट एक्ट, 2024, इंवायरमेंट प्रोटेक्शन एक्ट, 1986, इलेक्ट्रिकल सेफ्टी तथा फायर सेफ्टी से सम्बन्धित प्रावधानों का दृढ़ता से अनुपालन सुनिश्चित किया जाये। कतिपय प्रकरणों में यह पाया गया है कि इन प्रावधानों का पूर्ण अनुपालन सुनिश्चित नहीं किया जा रहा है। उदाहरण के लिए डीजी सेट, ट्रांसफारमर, सबस्टेशन, ESS एवं LT Panel, इत्यादि का इंस्टालेशन किसी टॉवर के बेसमेन्ट में सबसे नीचे

अनुमन्य किया जा रहा है एवं तदनुसार मानचित्र स्वीकृत किया जा रहा है, यह सुरक्षा के लिए उपयुक्त नहीं है। इस सम्बन्ध में कृपया नेशनल बिल्डिंग कोड के भाग–8 में भवन सुविधाओं के द्वितीय सेक्शन के इलेक्ट्रिकल एवं एलाइड इंस्टालेशन सम्बन्धी प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है।

4. मानचित्र स्वीकृत करते समय इलेक्ट्रिकल सेफ्टी एक्ट से सम्बन्धित सुरक्षा उपायों का भी अनुपालन किया जाना आवश्यक है। कतिपय प्रकरणों में यह पाया गया है कि परियोजना आरम्भ करते समय इलेक्ट्रिकल सेफ्टी से सम्बन्धित ड्राईंग आदि का परीक्षण किये बिना मानचित्र स्वीकृत किये जा रहे हैं। पारेयोजना में निर्माण कार्य पूर्ण होने के बाद इलेक्ट्रिकल सेफ्टी से सम्बन्धित सभी सुरक्षा प्रावधानों का पालन हुआ है अथवा नहीं, यह आंकलन कर पाना सम्भव नहीं होगा। इसी के साथ इंडियन इलेक्ट्रिसिटी एक्ट के प्रावधानों को भी ध्यान में रखा जाना उपयुक्त होगा।

5. उ.प्र. सरकार द्वारा लिफ्ट एक्ट, 2024 एवं इससे सम्बन्धित नियमावली प्रख्यापित की गयी है। भवन मानचित्र स्वीकृत करते समय इसका भी ध्यान रखा जाये। इसके अतिरिक्त जहां पर ए.एस.आई. संरक्षित स्मारक अथवा सिविल/सैन्य हवाई पट्टी आदि हैं, वहां इनसे सम्बन्धित प्रावधानों का अनुपालन किया जाना अपेक्षित होगा।

आप अवगत हैं कि भवन मानचित्र, ले–आउट आदि का स्वीकृत किया जाना किसी परियोजना का ऐसा कार्य है, जो परियोजना के पूर्णता के उपरान्त भी उपयोगी रहता है। इसी के आधार पर पूर्णता प्रमाण–पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी किया जाता है। उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा परियोजना स्वीकृत करने से लेकर परियोजना में निर्माण कार्य पूर्ण होने एवं रजिस्ट्री सहित कब्जा होम–बायर्स को दिये जाने एवं इसके बाद तक परियोजना से सम्बन्धित विभिन्न परिवादों के निस्तारण की कार्यवाही करनी होती है।

अतः अनुरोध है कि उक्त प्रावधानों के दृढ़ता से अनुपालन के सम्बन्ध में अपने स्तर से अपेक्षित कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय

(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपिः–निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. मा. अध्यक्ष, उ.प्र. रेरा के अवलोकनार्थ कृपया।
2. प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन को इस अनुरोध के साथ कि उक्त के सम्बन्ध में अपने स्तर से भी आवश्यक दिशा–निर्देश निर्गत करने का कष्ट करें।
3. तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. रेरा।
4. सहायक निदेशक सिस्टम/सिस्टम एनालिस्ट, उ.प्र. रेरा।
5. समस्त प्रोमोटर्स को इस आशय से प्रेषित कि अपनी परियोजना से सम्बन्धित मानचित्र, ले–आउट प्रस्तुत करने समय उपर्युक्त प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करें।

(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव