कार्यालय गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

पत्रांक : 182/4 /PA(T) /2025 दिनांक: 19/2/2025

सेवा में,

अध्यक्ष,
कन्फेडेरेशन ऑफ रियल इस्टेट डेवेलपर,
एसोशियेशन ऑफ इण्डिया
(क्रेडाई गाजियाबाद)
एस0सी0सी0 बिज प्लाजा, तृतीय तल,
एच–69, सैक्टर–63,
नोएडा–201301।

विषय :–गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र में निजी विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित कराये जा रहे बहुमंजिलें भवनों का आई0आई0टी0/एन0आई0टी0/प्रतिष्ठित तकनीकी संस्थानों से स्ट्रक्चरल ऑडिट कराये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में स्थित होने के कारण गाजियाबाद में आवासीय भवनों की माँग में वृद्धि के फलस्वरूप निजी विकासकर्ताओं द्वारा बहुमंजिलें आवासीय भवनों का निर्माण तीव्र गति से कराया जा रहा है।

प्रायः इन भवनों के आवंटियों/निवासियों द्वारा निर्माण के पश्चात स्ट्रक्चर से सम्बन्धित कमियों की शिकायत की जाती है। स्ट्रक्चर सम्बन्धित कमियों के कारण आवंटियों/निवासियों में अत्याधिक असुरक्षा की भावना उत्पन्न हो जाती है। इस समस्या के निराकरण हेतु वर्तमान में कोई औपचारिक नीतिगत व्यवस्था का अभाव है।

अवगत कराना है कि उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा कार्यालय आदेश संख्या 3053, दिनाँक 04.10.2024 के माध्यम से अपनी योजनाओं में निजी विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित किये जा रहे बहुमंजिलें भवनों का स्ट्रक्चर ऑडिट आई0आई0टी0/एन0आई0टी0 से कराये जाने का प्राविधान किया गया है। **सुलभ सन्दर्भ हेतु उक्त आदेश की प्रति संलग्न है।**

इसी प्रकार नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा), गौतमबुद्ध नगर द्वारा भी अपने पत्र संख्या नोएडा/मु0व0नि0/2022/3287 दिनाँक 30.11.2022 के माध्यम से समतुल्य प्राविधान किया गया है।

जनहित के दृष्टिगत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण भी गाजियाबाद विकास क्षेत्र में निजी विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित किये जा रहे बहुमंजिलें भवनों में स्ट्रक्चर डिजायन की वेंटिंग एवं स्ट्रक्चरल ऑडिट हेतु समतुल्य प्राविधान लागू करने का प्रस्ताव विचाराधीन है। इस उददेश्य से सम्बन्धित हितधारकों से विचार–विमर्श के उपरान्त सन्दर्भित प्राविधानों को अन्तिम रूप से गठित किया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में प्रस्ताव पर विचार विमर्श हेतु आपकी संस्था के साथ दिनाँक 25.02.2025 को समय प्रातः 11:30 बजे प्राधिकरण कार्यालय के सभागार में बैठक आयोजित की जा रही है। कृपया उक्त बैठक में अपने पदाधिकारियों सहित नियत तिथि एवं समय पर प्रतिभाग करने का कष्ट करें।

संलग्नकः– उपरोक्तानुसार।

(अतुल वत्स)
आई0ए0एस0
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

कार्यालय पता :– निकट पुराना बस स्टैण्ड, विकास पथ विकास मार्ग, गाजियाबाद।
दूरभाष : 0120–2791114
वेब साईट : www.gdaghaziabad.in
E-mail : gdaghaziabad@gmail.com

Scanned with CamScanner

IS15700:2018

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
अभियंत्रण अनुभाग
104, महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700

SCAN

पत्रांक /स्ट्रक्चरल आडिट/2024 दिनांक

कार्यालय-आदेश

मा0 निदेशक मण्डल की 268वीं बैठक दिनांक 18.09.2024 के मद सं0-268/5/पर प्राप्त अनुमोदन के क्रम में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में निजी विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित किये जाने वाले बहुमंजिले भवनों का स्ट्रक्चरल आडिट आई0आई0टी0/एन0आई0टी0 से कराये जाने का प्राविधान निम्नवत किया जाता है:-

1- परिषद की योजनाओं में निजी विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित किये जाने वाले बहुमंजिले भवनों के स्ट्रक्चरल डिजाइन की वैटिंग, आई.आई.टी./एन.आई.टी./प्रतिष्ठित संस्थान से कराये जाने की व्यवस्था प्रचलित है। स्ट्रक्चरल डिजाइन वैटिंग आई.आई.टी. से कराये जाने की स्थिति में स्ट्रक्चरल ऑडिट आई.आई.टी. से तथा स्ट्रक्चरल डिजाइन की वेटिंग एन.आई.टी./अन्य प्रतिष्ठान से कराये जाने की स्थिति में स्ट्रक्चरल ऑडिट एन.आई.टी./आई.आई.टी. से ही निजी विकासकर्ता द्वारा अपने व्यय पर करानी होगी।

2- बिल्डर द्वारा आंशिक/सम्पूर्ण पूर्णता-प्रमाण पत्र हेतु आनलाइन आवेदन करते समय स्ट्रक्चरल ऑडिट की रिपोर्ट अपलोड करना अनिवार्य होगा। अन्यथा की दशा मे पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन स्वीकार्य नहीं होगा।

3- किसी भी योजना मे सम्पूर्ण परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी होने के उपरान्त स्ट्रक्चरल ऑडिट का व्यय, कमियों के निराकरण की जिम्मेदारी एवं 5 वर्ष की समय सीमा तक स्ट्रक्चरल ऑडिट कराने का दायित्व, निजी विकासकर्ता (बिल्डर) का होगा। अवधि समाप्त होने के उपरान्त RWA/AOA की जिम्मेदारी होगी।

4- किसी भी प्रोजेक्ट का आंशिक या अंतिम अधिभोग प्रमाण पत्र जारी होने के बाद यदि उसके किसी टावर के आवंटियों द्वारा स्ट्रक्चरल डिफेक्ट की शिकायत की जाती है, तो उनका निराकरण कराये जाने का उत्तरदायित्व निजी विकासकर्ता का होगा।

5- स्ट्रक्चरल ऑडिट रिपोर्ट हेतु लघु कमियों (Minor defects) तथा बृहद कमियों (Major defects) को निम्नवत् परिभाषित किया जाता है:-

Structural Audit:- Structural Audit of a building means everything connected to the conduct of a building, which includes strength of the columns, beams, pillars, Iron bars, plasters, sewage discharge systems, water pipeline systems, etc. The need of structural audit is for maintenance and repairs of existing structures timely which leads to prolonged life of the building and safety of the occupants to avoid any mishaps and save valuable human life. The periodical structural auditing of existing buildings is thus of utmost importance in finding the present serviceability and structural viability of structure.

Major defects:-

A major defect is a damage or inconsistency in any of the major components or a major element of a building. It is likely to render a facility unusable for its intended purpose, and can even cause destruction or collapse of all or some part of the building. The defect can result from a defective design, faulty construction, and materials or failure to comply with the National Building Code.

822/PRO
14/10/2024

Scanned with CamScanner

Examples of Major defects:-

- Cracks and damages in the foundation (substructure)
- Cracks and damages in floors and slabs (superstructure)
- Cracks and damages in walls (superstructure)

What constitutes a Minor defect?

Minor defects or small and rather simple damages that can affect how a building looks or functions without compromising the integrity of the structure. These may include blemishes, thin cracks, corrosion, wall dents, general deterioration and uneven finishes.

A minor defect doesn't always need to be remedied right away but it is essential to be identified upon inspection so maintenance work can be planned.

6- स्ट्रक्चरल ऑडिट के लिए Scope निम्नलिखित होगा, जिसमे अतिरिक्त बिन्दु भी सम्मिलित किये जा सकते है:-

(i) Structural audit shall be carried out as a qualitative assessment in accordance with latest guidelines of Indian Society of Structural Engineers. Visual health inspection of buildings covering internal, external and common areas, marking in floor plans all the visible defects, deterioration and quantification.

(ii) Assessment of damages of RCC members through NDT (Non-Destructive Testing).

(iii) Finding the probable causes of damages, seepage / leakages and status of external plumbing installations.

(iv) Preparation of detailed report based on visual Inspection, NDT, suggesting/ phasing out priority wise repair / remedial and retrofitting measures.

(v) Detailed inspections of the quality of material, workmanship etc.

(vi) Scrutinizing/verifying drawings and specifications

(vii) Field testing and sampling of construction material etc.

(viii) Review of structural drawings to evaluate the structural stability and safety of the building constructed as per current circumstances.

(ix) Estimation of structural capacity on the basis of the tests (Non Destructive Evaluation Tests)

(x) Analysis of observation and test for assessment of mechanism and cause of damage, distress and durability requirements.

(xi) Tests to confirm reinforcement locations, types of reinforcement, bar diameters and their mechanical properties, strength of existing concrete and other properties for reinforced concrete structures.

(xii) For Load bearing masonry constructions, appropriate testing to be done to evaluate the masonry strength.

(xiii) Analysis of test results to establish statistical equivalent material properties.

(xiv) Limits of faulty construction.

(xv) Structural consultant shall give clear recommendation on the safety of the building, possible remedial and retrofitting steps.

(xvi) or Any Information to be reported as provided by the Competent Authority in written through officer concern.

7- यदि स्ट्रक्चरल ऑडिटर द्वारा यह संस्तुति की जाती है कि शिकायत minor defects से सम्बन्धित है, तो निजी विकासकर्ता (बिल्डर) द्वारा तत्काल शिकायत का निराकरण किये जाने की कार्यवाही की जायेगी। बिल्डर का यह दायित्व होगा कि वह 03 माह मे शिकायत का निराकरण कर देगा।

8- यदि स्ट्रक्चरल ऑडिटर द्वारा यह संस्तुति की जाती है कि शिकायत major defects से सम्बन्धित है तथा स्ट्रक्चरल ऑडिट की रिपोर्ट के आधार पर ही उसका निराकरण किया जायेगा। परियोजना अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन को हस्तान्तरण होने के बाद ए0ओ0ए0 द्वारा प्रस्ताव दिये जाने की दशा मे भी उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जायेगी। यह स्ट्रक्चरल ऑडिटर की संस्तुति पर एक माह मे नियमानुसार बिल्डर/ ए0ओ0ए0/ आर0डब्लू0ए0 द्वारा कराया जाना सुनिश्चित किया जायेगा। स्ट्रक्चरल ऑडिट का व्यय नियमानुसार बिल्डर /ए0ओ0ए0/ आर0डब्लू0ए0 द्वारा वहन किया जायेगा।

Scanned with CamScanner

9- अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी होने के उपरान्त स्ट्रक्चर के सम्बन्ध में शिकायत की दशा में यदि बिल्डर द्वारा स्ट्रक्चरल ऑडिट न किये जाने की दशा में यू0पी0 आपर्टमेन्ट एक्ट के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा बिल्डर को 01 माह मे स्ट्रक्चरल ऑडिट कराकर उसकी रिपोर्ट प्राधिकरण मे जमा कराये जाने हेतु नोटिस जारी किया जायेगा। यदि बिल्डर निर्धारित अवधि मे स्ट्रक्चरल ऑडिट नहीं कराता है, तो सक्षम प्राधिकारी अपने स्तर से ऑडिट कराकर उस पर व्यय हुई धनराशि बिल्डर से वसूल की जायेगी। यदि बिल्डर द्वारा धनराशि जमा नहीं करायी जाती है, तो व्यय हुई धनराशि उसकी देयता मे जोड़ दी जायेगी।

10- स्ट्रक्चरल ऑडिट की रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त यदि यह पाया जाता है कि किसी बहुमंजिली इमारत मे Major repairs / रिट्रो फिटिंग की आवश्यकता है, तो ऐसी स्थिति मे बिल्डर द्वारा स्ट्रक्चरल डिफेक्ट दूर की जायेंगी। उक्त स्ट्रक्चरल डिफेक्ट्स को दूर किये जाने हेतु सम्बन्धित बिल्डर द्वारा 01 माह मे स्थल पर कार्य प्रारम्भ किया जाना आवश्यक होगा तथा 06 माह मे कार्य पूर्ण किया जाना सुनिश्चित किया जायेगा।

11- स्ट्रक्चरल ऑडिट की रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त यदि यह पाया जाता है कि बहुमंजिली इमारत मे मेजर रिपेयर/रिट्रो फिटिंग की आवश्यकता है, तो ऐसी स्थिति मे सम्पूर्ण अधिभोग प्रमाण पत्र जारी होने की दिनांक से 05 वर्ष की अवधि के आधार पर बिल्डर/ए0ओ0ए0/आर0डब्लू0ए0 द्वारा स्ट्रक्चरल डिफेक्ट्स ठीक किये जायेगें।

12- स्ट्रक्चरल ऑडिट की नेगेटिव रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त 01 माह मे स्थल पर कार्य प्रारम्भ किया जाना आवश्यक होगा तथा 06 माह मे कार्य पूर्ण किया जाना सुनिश्चित किया जायेगा।

13- यदि 01 माह मे बिल्डर/ए0ओ0ए0 द्वारा कार्य प्रारम्भ नहीं किया जाता है, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी, ताकि जन-धन की हानि न हो।

यह आदेश तत्काल से प्रभावी होगा।

(डा0 बलकार सिंह)
आवास आयुक्त

पृ0सं0 3093 /उक्त/ तद्दिनांक 04-10-2024

प्रतिलिपिः-निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. प्रमुख सचिव/ अध्यक्ष (म0), आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन को सूचनार्थ।
2. समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
3. अपर आवास आयुक्त एवं सचिव/ अपर आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
4. मुख्य अभियन्ता/ वित्त नियंत्रक/ विधि परामर्शदाता, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
5. मुख्य वास्तुविद नियोजक, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ को उपरोक्तनुसार सूचनार्थ एवं इस आशय से प्रेषित कि उनके द्वारा आवश्यक कार्यवाही की जायेगी एवं वांछित सूचना/विवरण समयान्तर्गत सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/ सक्षम प्राधिकारी को प्रेषित किया जाना सुनिश्चित करें।
6. समस्त जोनल आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
7. समस्त अधीक्षण अभियन्ता/ अधिशासी अभियन्ता, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।

03-10-24
आवास आयुक्त

Scanned with CamScanner