

REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, BIHAR
4th /6th Floor, Bihar State Building Construction Corporation Limited Complex,
Shastri Nagar Patna – 800023

ORDER

Whereas, the Municipal Commissioner, Nagar Nigam, Purnia, issued an order in Vigilance case no: 05/2022-2023, vide Memo No. 2692 dated 08.11.2022, against the Promoter Galaxy Homes, bearing RERA Registration No: BRERAP52253-1/1175/R-1159/2021, for various irregularities and unauthorized construction in the project Galaxy Height and restrained the Promoter from undertaking the construction of their project until he deposits Rs. 17,35,000/- as a condonation fee for the deviations of 173.5 meters made in the project;

And, whereas a show-cause notice vide memo no: 80/2021/333 dated 06.07.2023, under Section 7(2) of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, was issued for the revocation of Project 'Galaxy Height' bearing Registration No: BRERAP52253-1/1175/R-1159/2021 as the promoter had violated one of the conditions, i.e., Section 7(1)(b) and condition no. 2.e., of the Registration Certificate dated 02.07.2021 issued for the Project, which specifies that the promoter shall comply with the provisions of the Act and Rules and Regulations made thereunder;

And whereas on 01.08.2023, the promoter submitted their reply in reference to the notice dated 06.07.2023 stating that an appeal (Appeal No. 13(N) 2022) had been filed before the Court of Municipal Building Tribunal-1, the appellate authority against the order dated 08.11.2022 in vigilance case No. 05/22-23, passed by the Municipal Commissioner, Purnea, and the Court of Municipal Building Tribunal-1 temporarily stayed the order passed by the Municipal Commissioner;

And whereas the Authority observes that unauthorized construction and violation of the order regarding undertaking construction would jeopardize the interest of the home buyers till the matter is finally settled;

Hence, the Authority, exercising the powers available to it under section 7(3) of the Real Estate (Regulations and Development) Act, 2016, has decided that, instead of revoking the registration, permit the registration to remain in force with the condition that Promoter would not book any unit till final decision is taken by Authority in the light of final order of the Court of Municipal Building Tribunal-1.

This issues with the order of the Authority.

Sd/-

Secretary
RERA Bihar

Memo No. 80/2021/ 488
Copy to:

Patna, Date: 23.11.2023

Shri. Abnish Kumar, Partner,
Galaxy Homes,
Office at: Bhatta Dugabari Ganguli,
Para Bhatta Bazar,
Purnea- 854301, Bihar.
Email Id: bhaskernav@gmail.com
Contact No: 6287388244
For Information and needful.

Sd/-
Secretary
RERA Bihar

Memo No:80/2021 / 488
Copy to:

Patna, Date: 23.11.2023

Municipal Commissioner,
Nagar Nigam Purnea,
Shivaji Colony, Purnea- 854301,
Bihar.
For Information.

Sd/-
Secretary
RERA Bihar

Memo No. 80/2021/ 488
Copy to:

Patna, Date: 23.11.2023

✓ IT Consultant, RERA, Bihar- for information and with the request to upload it on website with the order of Municipal Commissioner, Purnia as mentioned in the order.

Sd/-
Secretary
RERA Bihar

कार्यालय नगर निगम, पूर्णियाँ

निगरानी वाद संख्या 05/2022-23

पत्रांक- 2692

पृष्ठ संख्या-01

दिनांक 8.11.2022

यह निगरानी वाद कार्यालय पत्रांक 1483, दिनांक 05.08.2022 के अन्तर्गत गठित संयुक्त जाँच समिति के द्वारा श्री अवनीश कुमार पिता- स्व० अश्वनी कुमार, साकिन-भट्टा दुर्गाबाड़ी गांगुलीपाड़ा वार्ड नं०-25 थाना-के० हाट, जिला- पूर्णियाँ खाता नं०-621, 171, खेसरा नं०-487/1360, मौजा-मधुबनी, थाना नं०-123/1, तौजी-201 से संबंधित जाँच प्रतिवेदन के आधार पर आरंभ की गयी है। उक्त जाँच प्रतिवेदन के अनुसार श्रीमति पल्लवी गुप्ता द्वारा स्वीकृत भवन मानचित्र में किये जा रहे विचलन तथा बिहार नगर पालिका अधिनियम 2007 एवं बिहार भवन उप विधि 2014 के संबंधित प्रावधानों का उलंघन किया जाना भी प्रतिवेदित है।

इस संबंध में प्रतिवादी श्री अवनीश कुमार के विरुद्ध निगरानी वाद संख्या 05/2022-23 के अधीन नोटिस किया गया तथा दिनांक 10.09.2022 को अपराह्न 03:00 बजे अधोहस्ताक्षरी के समक्ष अपना पक्ष रखने हेतु संसूचित किया गया। नोटिस के साथ प्रतिवादी को संयुक्त जाँच प्रतिवेदन की छायाप्रति भी उपलब्ध करायी गयी।

दिनांक 10.09.2022 को की गयी सुनवाई में प्रतिवादी उपस्थित हुए तथा कार्यालय नगर निगम पूर्णिया की ओर से भवन मानचित्र प्रभारी द्वारा अभिलेख उपस्थापित किया गया। सुनवाई के क्रम में प्रतिवादी के द्वारा शपथ-पत्र के साथ संक्षिप्त जवाब समर्पित किया गया परन्तु इसके साथ कोई भी कागजात प्रस्तुत नहीं किया गया। इस संबंध में पुछे जाने पर प्रतिवादी द्वारा समय का अनुरोध किया गया। प्रतिवादी के अनुरोध को स्वीकार करते हुए अगली सुनवाई की तिथि 19.09.2022 को अपराह्न 03:00 बजे का समय निर्धारित किया गया, जिसकी सूचना सुनवाई के दौरान प्रतिवादी के प्रतिनिधि को दी गयी।

दिनांक 19.09.2022 को सुनवाई में प्रतिवादी उपस्थित। नगर निगम पूर्णिया की ओर से भवन मानचित्र प्रभारी द्वारा अभिलेख उपस्थापित किया गया। प्रतिवादी द्वारा बिन्दुवार जवाब नहीं दिया गया तथा बिन्दुवार जवाब देने हेतु समय का अनुरोध किया गया। प्रतिवादी के अनुरोध को स्वीकार करते हुए अगली सुनवाई की तिथि 26.09.2022 को अपराह्न 03:00 बजे का समय निर्धारित किया गया, जिसकी सूचना सुनवाई के दौरान प्रतिवादी को दी गयी।

दिनांक 26.09.2022 को सुनवाई में प्रतिवादी उपस्थित। नगर निगम पूर्णिया की ओर से भवन मानचित्र प्रभारी द्वारा अभिलेख उपस्थापित किया गया। प्रतिवादी द्वारा उपस्थित होकर विस्तृत जवाब देने हेतु समय का अनुरोध किया गया। प्रतिवादी के अनुरोध को स्वीकार करते हुए अगली सुनवाई की तिथि 08.10.2022 को अपराह्न 03:00 बजे का समय निर्धारित किया गया, जिसकी सूचना सुनवाई के दौरान

प्रतिवादी को दी गयी।

दिनांक 08.10.2022 को सुनवाई में प्रतिवादी अनुपस्थित। नगर निगम पूर्णिया की ओर से भवन मानचित्र प्रभारी द्वारा अभिलेख उपस्थापित किया गया। भवन मानचित्र प्रभारी द्वारा बताया गया कि प्रतिवादी द्वारा दिनांक 06.10.2022 को लिखित अनुरोध किया गया कि वे 08.10.2022 तिथि में मंगलीय कार्य की वजह से उपस्थित नहीं हो पाएंगे। प्रतिवादी के आवेदन के आलोक में प्रतिवादी के अनुरोध को स्वीकार करते हुए अगली सुनवाई की तिथि 29.10.2022 को अपराह्न 03:00 बजे का समय निर्धारित किया गया। साथ ही भवन मानचित्र प्रभारी को अबतक की गयी संपूर्ण प्रक्रिया तथा सुनवाई का उल्लेख करते हुए प्रतिवादी को बिहार नगरपालिका अधिनियम 2007 की धारा 319, 324 (1) तथा 323 (1) के अन्तर्गत अंतिम अवसर देते हुए नोटिस जारी कराने का निर्देश दिया गया। जिसके अनुपालन में कार्यालय झापांक 220 दिनांक 21.10.2022 द्वारा प्रतिवादी को नोटिस जारी किया गया।

दिनांक 29.10.2022 को सुनवाई में प्रतिवादी उपस्थित। नगर निगम पूर्णिया की ओर से भवन मानचित्र प्रभारी द्वारा अभिलेख उपस्थापित किया गया। प्रतिवादी द्वारा जवाब समर्पित किया गया जिसमें उनके द्वारा स्वतः विचलन स्वीकार किया गया जो कि निम्नवत् है :-

1. बेसमेन्ट - 93.54 वर्गमीटर
2. सतही तल -93.54 वर्गमीटर
3. प्रथम तल -71.75 वर्गमीटर
4. द्वितीय तल-71.75 वर्गमीटर

जबकि संयुक्त जाँच प्रतिवेदन में विचलन निम्नवत् है :-

1. बेसमेन्ट - 150.65 वर्गमीटर
2. सतही तल -150.65 वर्गमीटर
3. प्रथम तल -150.65 वर्गमीटर
4. द्वितीय तल-150.65 वर्गमीटर

इस संबंध में सुनवाई के क्रम में प्रतिवादी द्वारा अपना पक्ष रखते हुए कहा गया कि संयुक्त जाँच दल द्वारा विचलन की गणना में Lift, Shaft & Cut out के क्षेत्र की गणना को कम नहीं किया गया है। साथ ही बेसमेन्ट एवं सतही तल में Cover Parking का प्रावधान किया गया है। प्रतिवादी के दलील को स्वीकार करते हुए विचलन की कुल गणना में (Basement + Ground floor का Cover Parking, Lift, Shaft & Cut out Area) के क्षेत्र को समायोजित करने के उपरान्त 173.5 वर्गमीटर विचलन पाया गया। यह विचलन बिहार भवन उपविधि 2014 के अध्याय IX (प्रशमन दण्ड और शासित) के नियम 76 (3) (C) के निर्धारित सीमा के अन्तर्गत आता है।

जाँच प्रतिवेदन के अनुसार Set back में अग्र भाग में 0.76 मीटर, पश्चिम भाग में 0.8 मीटर, दायाँ भाग में 0.5 मीटर एवं बायाँ भाग में 0.8 मीटर विचलन पाया गया है। प्रतिवादी द्वारा बायाँ एवं दायाँ Set back में किया गया

विचलन बिहार भवन उपविधि 2014 के अध्याय IX (प्रशमन दण्ड और शासित) के नियम 76 (3) (C) के निर्धारित सीमा के अन्तर्गत आता है जबकि अग्र एवं पश्य Set back विचलन उक्त नियम द्वारा निर्धारित सीमा से अधिक है।

जाँच प्रतिवेदन से स्पष्ट होता है कि प्रतिवादी द्वारा (आवासीय भवन) में पारित भवन मानचित्र में उल्लेखित प्रावधान से इतर 1.2 मीटर Roof Projection किया गया है जो कि निर्धारित सीमा से 0.9 मीटर ज्यादा है। यह बिहार भवन उपविधि 2014 के नियम 45 (4) का उल्लंघन है।

जाँच प्रतिवेदन में अग्निशामक वाहन के आवागमन के लिए चारों ओर छोड़े गये पथ के उपर 45 टन भार के वाहन का भार सहने संबंधी Structure Stability Certificate प्रतिवादी द्वारा नहीं समर्पित करने का उल्लेख किया गया है। इस संबंध में प्रतिवादी द्वारा कोई भी संतोषजनक जवाब समर्पित नहीं किया गया है। ऐसे में निर्माण कार्य पूर्ण होने से पूर्व इस आशय का Structure Stability Certificate समर्पित करना सुनिश्चित करेंगे।

जाँच प्रतिवेदन में High Rise Building के संबंध में Structure Engineer से Structure Stability Certificate नहीं समर्पित करने का उल्लेख है। स्पष्ट है कि प्रतिवादी द्वारा Structure Stability Certificate समर्पित करना लंबित है। फलतः प्रतिवादी एक पक्ष के अन्दर Structure Stability Certificate समर्पित करेंगे।

जाँच प्रतिवेदन में प्रतिवादी द्वारा कम लेवर शेष जमा करने का उल्लेख है। ऐसे में प्रतिवादी निर्माण कार्य के पूर्ण होने पर लेवर शेष की गणना कराते हुए श्रम अधीक्षक, पूर्णियाँ को अतिरिक्त राशि जमा करते हुए उसकी रसीद की प्रति नगर निमग कार्यालय को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करेंगे।

अतः निगरानी वाद संख्या 05/2022-23 के संबंध में प्रतिवादी द्वारा विभिन्न सुनवाई के क्रम में दिये गए वक्तव्य, समर्पित दस्तावेज एवं लिखित जवाब, संयुक्त जाँच प्रतिवेदन, के विषय में सम्यक विचारोपरान्त निम्नलिखित तथ्य स्पष्ट होते हैं।

प्रतिवादी द्वारा अग्र एवं पश्य Set back विचलन उक्त नियम द्वारा निर्धारित सीमा से अधिक किया गया है जबकि बाये एवं दाये Set back में विचलन बिहार भवन उपविधि 2014 के अध्याय IX (प्रशमन दण्ड और शासित) के नियम 76 (3) (C) के निर्धारित सीमा के अन्तर्गत है। फलतः प्रतिवादी को अग्र Set back में 0.76 मीटर विचलन तथा पश्य भाग में 0.8 मीटर विचलन सुधार करने का आदेश दिया जाता है जबकि दाये एवं बाये भाग Set back में विचलन का प्रशमन करते हुए नियमित किया जाता है।

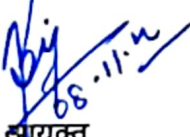
प्रतिवादी द्वारा पारित भवन मानचित्र में B+G+6 में कुल Buildup Area 5132.40 की स्वीकृति प्राप्त है। वर्तमान में उनके द्वारा B+G+2 तक का निर्माण किया गया है। कुल Plot Area 1734.00 वर्गमीटर में बिहार भवन उपविधि 2014 के नियम 38 के टेबल 15 के क्रमांक VI में उल्लेखित प्रावधान के अनुसार संबंधित भवन मानचित्र में अंकित सड़क की चौड़ाई (60 फीट) अधिकतम FAR 2.5 का गुणक है। इस संबंध में प्रतिवादी द्वारा पारित भवन मानचित्र में FAR 2.96 के

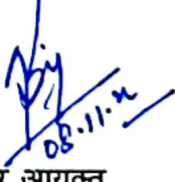
अनुसार 5132.40 वर्गमीटर निर्माण की स्वीकृति दी गयी थी जबकि अधिकतम FAR 2.5 गुणक के अनुसार अधिकतम Buildup Area 4335 वर्गमीटर तक का अनुमान्य होगा। वर्तमान में प्रतिवादी द्वारा बेसमेन्ट, सतही तल, प्रथम तल एवं द्वितीय तल का निर्माण किया गया जिसका समेकित Buildup Area 1730.80 वर्गमीटर (Basement + Ground floor का Cover Parking, Lift, Shaft & Cut out Area छोड़कर) है। स्पष्ट है कि पारित भवन मानचित्र में FAR स्वीकृत सीमा से अधिक 797.4 वर्गमीटर का Buildup Area को अधिक दर्शाया गया है जबकि FAR की अधिकतम अनुमान्य सीमा के आधार पर अधिकतम Buildup Area 4335 वर्गमीटर ही होगी। इस सीमा के उपरान्त वर्तमान द्वितीय तल तक किये गये निर्माण के उपरान्त शेष Buildup Area (4335-1730.80) 2604.2 वर्गमीटर होगी। अर्थात् प्रतिवादी को द्वितीय तल के उपर के निर्माण के लिए शेष बचे हुए Buildup Area यानि 2604.2 वर्गमीटर तक की अनुमति दी जाती है। इस उपरान्त कोई भी निर्माण अनाधिकृत मानी जायेगी।

प्रतिवादी द्वारा वर्तमान में किये गये निर्माण में 173.5 वर्गमीटर का प्रावधान से इतर विचलन की गणना की गयी है। यह विचलन बिहार भवन उपविधि 2014 के अध्याय IX (प्रशमन दण्ड और शासित) के नियम 76 (3) (C) के निर्धारित सीमा के अन्तर्गत है। फलतः बिहार भवन उपविधि 2014 अध्याय IX (प्रशमन दण्ड और शासित) के नियम 76 एवं 77 के प्रावधानों तथा 77 के सारणी 25 में उल्लेखित दर के अनुसार प्रशमन की गणना की जाती है जो निम्नवत है:-

क्र०	विचलन का कुल क्षेत्रफल (प्रति वर्गमीटर)	प्रशमन का दर (प्रति वर्गमीटर)	प्रशमन की राशि
1	173.5	10000	17,35,000

साथ ही निर्देश दिया जाता है कि एक पक्ष में उपरोक्त राशि नगर निगम पूर्णिया के कोष में जमा करना सुनिश्चित करेंगे। आदेश के अनुपालन तक किसी भी प्रकार का निर्माण पर निषेध कायम रहेगा।


नगर आयुक्त,
नगर निगम, पूर्णिया।


नगर आयुक्त,
नगर निगम, पूर्णिया।

ज्ञांपाक...2-6-92...../ दिनांक...8:11:2022-

प्रतिलिपि :- श्री अवनीश कुमार पिता- स्व० अश्वनी कुमार, साकिन-भट्टा दुर्गाबाड़ी गांगुलीपाड़ा वार्ड नं०-25 थाना-के० हाट, जिला- पूर्णियाँ सूचनार्थ एवं अनुपालनार्थ प्रेषित।

प्रतिलिपि :- कार्यपालक अभियंता, विद्युत आपूर्ति प्रमंडल, पूर्वी एवं पश्चिमी पूर्णियाँ को सूचनार्थ एवं निर्देश दिया जाता है कि अगले आदेश तक उक्त परिसर में विद्युत आपूर्ति निषेध करना सुनिश्चित करेंगे।

प्रतिलिपि :- अवर निबंधक, पूर्णियाँ को सूचनार्थ एवं अनुपालनार्थ प्रेषित।


प्रतिलिपि :- पुलिस अधीक्षक, पूर्णियाँ को सूचनार्थ एवं अनुरोध है कि उक्त निर्माण स्थल पर अगले आदेश तक किसी प्रकार का निर्माण पर निषेध हेतु संबंधित को अपने स्तर से निदेश देना चाहेगे।


प्रतिलिपि :- जिला पदाधिकारी, पूर्णियाँ को सादर सूचनार्थ समर्पित।

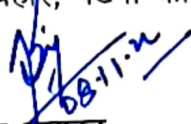
प्रतिलिपि :- अध्यक्ष R.E.R.A, बिहार पटना को सादर सूचनार्थ समर्पित।

प्रतिलिपि :- प्रधान सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग, बिहार, पटना को सादर सूचनार्थ समर्पित।


8/11/2022


08/11/22


8.11.2022


नगर आयुक्त,
नगर निगम, पूर्णिया।

REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, BIHAR

4TH /6TH FLOOR, BIHAR STATE BUILDING CONSTRUCTION CORPORATION LIMITED COMPLEX,
SHASTRI NAGAR PATNA - 800023

FORM 'C' [See rule 5(1)]

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

This registration is granted under section 5 of the Bihar Real Estate (Regulation & Development) Rules, 2017 to the following project:

Project registration number : BRERAP52253-1/1175/R-1159/2021
Project Name : Galaxy Homes (New Project),
Project Address : Madhubani, Purnea (Khesra/ Plot No-487, 1360, K, Khata No-171, 621, Thana No.- 123/1, Mauza-Madhubani), Sub division/District : Purnea.

1. Company Galaxy Height's. having its registered office at At Bhatta Durgabari Ganguli Para Bhatta Bazar, Purnea-854301
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely :-
 - a. The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottee as prescribed by the State Government [Refer Rule 8, Annexure of Bihar Real Estate (Regulation And Development) Rules, 2017] ;
 - b. The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment, plot or building, as the case may be, or the common areas as per section 17;
 - c. The promoter shall deposit seventy per cent. of the amounts realized by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank (Canara Bank, Branch Name-Patna Central Processing Cell, Patna, Account No. 3110201008362, IFSC Code : CNRB0003110) to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4;
 - d. The registration shall be valid for a period of 27 years 08 Months commencing from 02.07.2021 And ending with 2022/03/10 (Subject to extension of validity of map from Competent Authority) unless extended by the Authority in accordance with the Act and the rules made there under;
 - e. The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under; including quarterly report of the project.
 - f. The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project.
3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted here in, as per the Act and the rules and regulations made there under.

Dated: 02.07.2021
Place: Patna

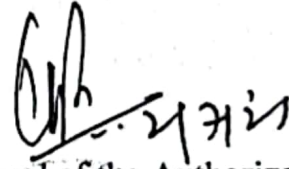


Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Regulatory Authority



NOTE:

- 1) This registration is being granted based on the information and documents furnished by the promoter and the Authority bears no responsibility for the authenticity of the same. In case the promoter submitted a false or invalid document or credential, it may lead to the cancellation of registration of the project by the Authority. Registration granted cannot be construed as evidence in respect of right, conversion of land use title or interest of the plot over which plan is approved.
- 2) With regard to the information or documents that are not provided by the concerned promoter, the Authority has ensured that written explanation or reason for the same has been submitted to the Authority and it would be put up on the website for public viewing.
- 3) The above registration is valid for a period of ~~xxx~~ as provided in 2d, subject to the condition that the promoter shall get their map validated for such period from the map sanctioning authority as required under Bihar Building Bye-laws and resubmit the same to the RERA, Bihar. Failure in submitting the validated map may lead to the cancellation of registration of the project by the authority.
- 4) Promoter shall ensure compliance to all Nocs and obtain Occupancy Permission from the Competent Authority as required under Bihar Building Bye Laws, 2014
- 5) Open Parking area comes in common area, and as such it cannot be sold.
- 6) At the project construction site, display of project details on a 6'x 6' board is essential.
- 7) In case of any papers not found in order, the same should be made available within one month.



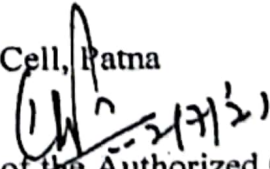
Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Regulatory Authority

Memo NO-RERA/PRO-REG-1175/2020.../...4.85

Dated ...02/07/2021

Copy to: Chairman RERA/ Members RERA/ Galaxy Height's.

Copy to: Branch Manager Canara Bank, Patna Central Processing Cell, Patna



Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Regulatory Authority

Typed By.....

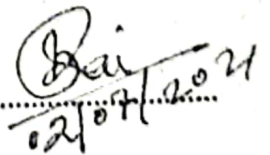
02/07/2021

Checked By.....



02/07/2021

Rechecked By.....



02/07/2021