

Part-2



बिल्डर का जलवा ऐसा!

पूरा जे.डी.ए. प्रशासन नतमस्तक!!

**नियम कायदों को ताक पर रख कर,
नियमित कर दिया अवैध रूफ टॉप
रेस्टोरेंट**

“ Asteria ”

बिल्डिंग के संशोधित मानचित्र अनुमोदित करने की जल्दी में नियमों कायदों को भुला जे.डी.ए.

शहर की छतों पर चल रहे अवैध रूफ टॉप रेस्टोरेंट/बार में से एक Asteria से सम्बंधित हाई प्रोफाइल मामले में जे.डी.ए. द्वारा सारे नियम कायदों को ताक पर रख कर आनन फानन से नियमित कर दिया, विभिन्न जांच एजेंसियों के इस मामले में दखल के बाद इस अवैध रूफ टॉप को नियमित करने में की गयी हेरा-फेरियों की अब परतें दर परतें खुलती जा रही हैं। जिससे मालूम चलता है कि जे.डी.ए. कैसे रसुखदारों के सामने नतमस्तक हो जाता है।

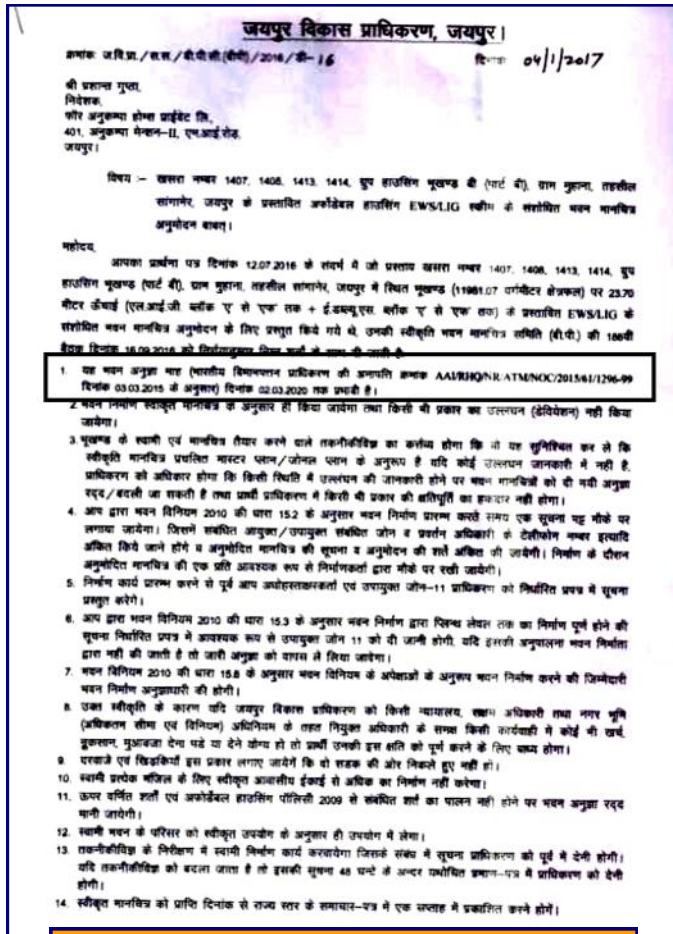


**भूखंड संख्या-4, आश्रम मार्ग, पी.डब्ल्यू.डी. चौकी, बी-2 बाईपास, टोंक रोड, की सातवीं मंजिल पर बना रेस्ट्रो बार
Asteria Restro-Bar**

एअरपोर्ट अथोरिटी की पूर्वानुमति नहीं ली

किसी भी बिल्डिंग को अपने मानचित्र अनुमोदित कराने के लिए एअरपोर्ट एथोरिटी से अनुमति की आवश्यकता होती है। जयपुर सेंटर को भी एअरपोर्ट एथोरिटी द्वारा दिनांक 10/11/2010 को बिल्डिंग निर्माण के लिए इस शर्त पर अनुमति प्रदान की गयी थी कि यदि इस बिल्डिंग का निर्माण 5 साल में नहीं हुआ तो 5 साल बाद इस बिल्डिंग को पुनः एअरपोर्ट एथोरिटी से अनुमति लेनी पड़ेगी। परन्तु दिनांक 11/09/2018 को इस बिल्डिंग के संशोधित मानचित्र अनुमति जारी करते समय जे.डी.ए. द्वारा एअरपोर्ट एथोरिटी की अनुमति के लिए कोई दिशा-निर्देश जारी नहीं किये।

जबकि अन्य प्रोजेक्ट्स को जारी भवन निर्माण स्वीकृतियों में एयरपोर्ट एथोरिटी की डेडलाइन का हवाला दिया जाता है।



एक अन्य बिल्डर को जारी संशोधित मानचित्र स्वीकृति में दिया गया एअरपोर्ट एथोरिटी की डेडलाइन का हवाला

CCZM –MAP के अनुसार लाल दायरे में मौजूद बिल्डिंग्स को एअरपोर्ट अथोरिटी से अनुमति लेना आवश्यक।

वर्तमान में किसी भी हाईराईज बिल्डिंग को निर्माण से पूर्व एअरपोर्ट एथोरिटी द्वारा जारी CCZM सिस्टम में दर्शायी गयी दुरी के अनुसार अनुमति लेनी आवश्यक होती है यह बिल्डिंग तो CCZM दुरी में दर्शाये लाल घेरे में मौजूद है। 2010 में जब बिल्डर द्वारा इस हाईराईज बिल्डिंग के लिए अनुमति ली गयी थी तो उसमें हवाई पट्टी से दुरी 1900 मीटर बताई गयी थी, जबकि वास्तव में इस बिल्डिंग की दुरी गूगल मप के अनुसार 375.24 मीटर है, जो कि जांच का विषय है।



डिस्को लाईट, आतिशबाजी से हवाई जहाजों को खतरा

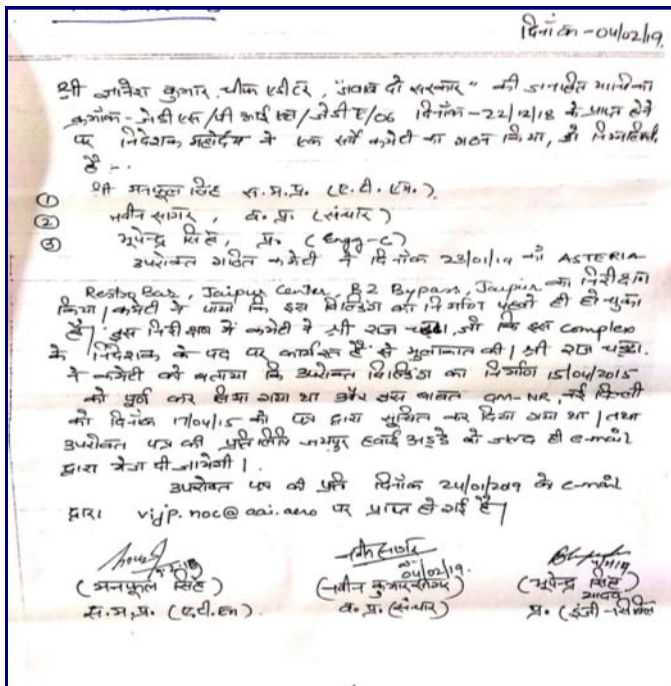
इस भवन की 7 वीं मंजिल पर एक रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट-बार का संचालन किया जा रहा है जिसका नाम Asteria है, इस रेस्टो-बार में जम कर लाईट, साउंड, धुएं का उपयोग किया जाता है जो कि विभाग की एक अन्य शर्त का खुलमखुल्ला उल्लंघन है, जिसमें विभाग द्वारा इन गतिविधियों को निषेध किया गया है और जिनकी पालना के लिए विभाग द्वारा बिल्डर से शपथ पत्र भी लिए गए थे, परन्तु इस शर्त की अनुपालना में बिल्डर द्वारा दिए गए शपथ-पत्रों (संलग्न) का भी स्पष्टतया उल्लंघन किया जा रहा है।

एअरपोर्ट की सुरक्षा को खतरा

जयपुर एअरपोर्ट देश के महत्वपूर्ण हवाई अड्डों में से एक है जहाँ वीआईपी अतिथियों का आना-जाना लगा रहता है, एअरपोर्ट के आस-पास इस बिल्डिंग के अतिरिक्त दूर-दूर तक किसी बिल्डिंग को इस बिल्डिंग के समान ऊँचाई की अनुमति नहीं दी गयी है, यह बिल्डिंग विमानों की लैंडिंग/टेकऑफ के लिए भी खतरनाक है, इस भवन की छत पर संचालित रूफ-टॉप रेस्त्रो-बार की गतिविधियों से यह खतरा और बढ़ जाता है

एअरपोर्ट अथोरिटी के अधिकारी भी जांच के नाम पर लीपापोती कर आये

जब इस मामले की शिकायत जयपुर एअरपोर्ट एथोरिटी को की गयी तो एथोरिटी द्वारा विभाग के सीनियर अधिकारियों ; श्री मनफूल सिंह, स.म.प्र. (ए.टी.एम.) नवीन कुमार सागर, व.प्र. (संचार) भूपेन्द्र सिंह यादव प्र. (इंजी.-सिविल) की एक जांच समिति बनाई गयी। इस कमिटी ने दिनांक 23/01/2019 को ASTERIA Restro Bar का निरीक्षण किया परन्तु इन्हें उसके संचालन में कोई खामियां नजर नहीं आई और यह कमिटी इस बिल्डिंग को क्लीन-चीट दे आई। एथोरिटी के अनुसार इस रेस्टोरेंट पर कार्यवाही करने का अधिकार क्षेत्र उनके पास नहीं है यह स्थानीय प्रशासन का काम है।



वायुयान संचालन में बाधा होने पर बिल्डिंग को ध्वस्त करना जरूरी

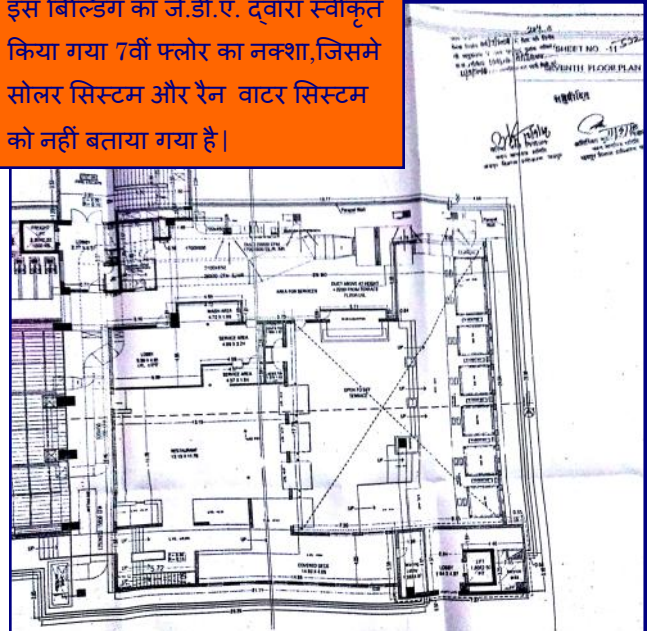
भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी NOC में स्पष्ट किया हुआ है कि "if, however, at any stage it is established that the said data as tendered & which could adversely effect aircraft operations. The structure or parts thereof in respect of which this "No Objection Certificate" is being issued will have to be demolished at his own cost as may be directed by the Airports Authority of India.

यदि समय रहते इस बिल्डिंग के विरुद्ध कार्यवाही नहीं की गयी तो भविष्य में इस बिल्डिंग की छत पर चलने वाले रूफ टॉप रेस्त्रो बार के चलते, कोई भी बड़ी दुर्घटना घट सकती है जिसके जिम्मेदार भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण और जे.डी.ए. के अधिकारी होंगे।

सोलर प्लांट और रैन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम का क्या होगा?

जे.डी.ए. द्वारा आनन फानन से स्वीकृत किये गए इस बिल्डिंग के नक्शों में यह बताना भूल गया कि छत पर रेस्टोरेंट के संचालन से जे.डी.ए. विनियमों के अनुसार आवश्यक रूप से लगने वाले सोलर प्लांट और रैन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के लिए तो जगह बची ही नहीं है। देखना यह है कि जे.डी.ए. अधिकारी कैसे इन शर्तों की पालना सुनिश्चित करवाते हैं।

इस बिल्डिंग का जे.डी.ए. द्वारा स्वीकृत किया गया 7वीं फ्लोर का नक्शा, जिसमें सोलर सिस्टम और रैन वाटर सिस्टम को नहीं बताया गया है।



रेस्टोरेंट के लिए फ्लोर बढ़ने से बिल्डिंग में आगंतुकों की पार्किंग भी बढ़ेगी, गाड़ियाँ कहाँ खड़ी करवाएगा बिल्डर?

बिल्डर द्वारा पूर्व में इस बिल्डिंग की पार्किंग हेतु 393+393 स्कूटर के लिए जगह बताई गयी थी, एक फ्लोर बढ़ने पर भी, जिसमे उसके द्वारा रेस्टोरेंट के लिए नक्शे पास करवाए है, उसके द्वारा महज 6 वाहनों की जगह बढ़ाते हुए 395 कार +397 स्कूटर की जगह के नक्शे पास करवा दिए। सवाल यह उठता है कि अब रेस्टोरेंट में आने वालों की पार्किंग जे.डी.ए. कहाँ करवाएगा?



अनुज्ञा के विपरीत पार्किंग का शुल्क वसूला जा रहा है बिल्डिंग के रहवासियों और आगंतुकों से

इस बिल्डिंग के स्वीकृत मानचित्र अनुमति दिनांक 11/09/2018 की शर्त 15 के अनुसार भवन परिसर में ही आगंतुकों की निशुल्क पार्किंग करवाने की शर्त लगायी गयी है परन्तु इसके बावजूद बिल्डर द्वारा इस बिल्डिंग में आने वाले ग्राहकों से पार्किंग वसूली जाती है और आगंतुकों के वाहन बिल्डिंग के बाहर पार्क किये जाते हैं जिससे यातायात अवरुद्ध हो जाता है। मजेदार बात या है कि इस बिल्डिंग के रहवासियों से भी मासिक पार्किंग शुल्क वसूला जाता है।

कहाँ है पर्यावरण विभाग की स्वीकृति?

इस बिल्डिंग हेतु पर्यावरण विभाग द्वारा दिनांक 23/08/2012 को जारी पर्यावरण स्वीकृति की सामान्य शर्त संख्या 4 के अनुसार प्रोजेक्ट में किसी प्रकार का परिवर्तन होने पर पुनः पर्यावरण विभाग से स्वीकृति लेना



आवश्यक है, परन्तु इस बिल्डिंग के मामले में जे.डी.ए. द्वारा बिना नयी पर्यावरण स्वीकृति के संशोधित मानचित्र जारी कर दिए।

शिकायत को बी.पी.सी. की मीटिंग में रखने के दिए थे आदेश, अभी तक 4 मीटिंग्स हो गयी कुछ नहीं हुआ।

इस बिल्डिंग को नियमविरुद्ध जारी भवन मानचित्र स्वीकृति के विषय में पूर्व में भी श्रीमान जे.डी.सी. महोदय को शिकायत की गयी थी जिसे उनके द्वारा भवन मानचित्र समिति की आगामी बैठक में रखने के आदेश दिए थे, परन्तु इस आदेश के बाद 4 मीटिंग्स हो चुकी है, इस शिकायत पर अभी तक कोई कार्यवाही नहीं की गयी है।

गलत तथ्यों पर प्राप्त की गयी अनुज्ञा निरस्त की जा सकती है।

इस बिल्डिंग को जारी संशोधित भवन मानचित्र स्वीकृति की शर्त 21 में स्पष्ट लिखा गया है कि गलत तथ्यों पर प्राप्त की गयी अनुज्ञा निरस्त की जा सकती है। इस बिल्डिंग को जारी की गयी स्वीकृति अनियमितताओं से भरी पड़ी है। बिल्डर हर कदम पर पैसा फैक तमाशा देख वाली कहावत को चरितार्थ कर रहा है। सच्चाई का गला घोंटा जा रहा है।

देखना यह है कि इतनी गंभीर अनियमितताओं के बावजूद आखिर कब तक इस अवैध रेस्टोरेंट बार को ध्वस्त करने की कार्यवाही नहीं करता।

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

50

ज.वि.प्रा./स.स./बी.पी.सी.(बी.पी)/2018/डी-1526 जे जी-1532-5 दिनांक - 11/9/2018

श्री राज चडड़ा

निदेशक,

विजयपुर डेवलपमेंट संल्स, मार्केटिंग, लीडिंग,

जयपुर सेंटर डेवलपर्स प्रा लि.

टोक रोड एण्ड वी-2 बाईपास जयपुर,

सेक्टर वी-4, नियर एयरपोर्ट, जयपुर।

जे.डी.ए. की बी.पी.सी.(बी.पी) की मीटिंग 204 में पेश एजेंडे के अनुसार भवन के स्वीकृत संशोधित मानचित्र

विषय - भूखण्ड संख्या 04 आश्रम मार्ग, पी डब्ल्यू डी चौकी, वी-2 बाईपास/टोक रोड, जयपुर के प्रस्तावित व्यावसायिक भवन के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।

महोदय,

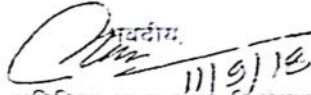
आपका प्रार्थना पत्र दिनांक 12.02.2018 के सदर में जो प्रस्ताव भूखण्ड संख्या 04, आश्रम मार्ग, पी डब्ल्यू डी चौकी, वी-2 बाईपास/टोक रोड, जयपुर में स्थित भूखण्ड (A98000 वर्गमीटर क्षेत्रफल) के 31.36 मीटर ऊंचाई के प्रस्तावित आवासीय के मानचित्र भवन मानचित्र समिति (बी पी) की 204वीं बैठक दिनांक 06.07.2018 को अनुमोदित किये गये थे, उनकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति (बी पी) की 204वीं बैठक दिनांक 06.07.2018 के निर्णयानुसार निम्न शर्तों के अधीन की जाती है:-

1. यह भवन अनुज्ञा माह अगस्त-2019 (दिनांक 10.09.2012 को जारी मानचित्रानुसार) तक प्रभावी है।
2. भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरार ही किया जायेगा तथा किसी भी प्रकार का उल्लंघन (डेवियेशन) नहीं किया जायेगा।
3. भूखण्ड के स्वामी एव मानचित्र तैयार करने वाले तकनीकीविज्ञ का कर्तव्य होगा कि वो यह सुनिश्चित कर ले कि स्वीकृति मानचित्र प्रवर्धित मास्टर प्लान/जोनल प्लान/भवन विनियमों के अनुरूप है। यदि कोई उल्लंघन प्राधिकरण की जानकारी में आया तो प्राधिकरण को भवन मानचित्रों की दी गयी अनुज्ञा रद्द करने का अधिकार होगा तथा प्राधिकरण से प्रार्थी को किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का हक नहीं होगा।
4. आप द्वारा भवन विनियम 2010 की धारा 152 के अनुसार भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मोकें पर लगाया जायेगा। जिसमें संबंधित आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जॉन व प्रवर्तन अधिकारी के टेलीफोन नम्बर इत्यादि अंकित किये जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्तें अंकित की जायेगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मोकें पर रखी जायेगी।
5. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व आप उपायुक्त जॉन-04 प्राधिकरण को निर्धारित प्रपत्र में सूचना प्रस्तुत करेंगे।
6. आप द्वारा भवन विनियम 2010 की धारा 153 के अनुसार भवन निर्माणकर्ता द्वारा प्लिन्थ लेवल तक का निर्माण पूर्ण होने की सूचना निर्धारित प्रपत्र में आवश्यक रूप से संबंधित उपायुक्त जॉन 04 को दी जानी होगी, यदि इसकी अनुपालना भवन निर्माता द्वारा नहीं की जाती है तो जारी अनुज्ञा को वापस ले लिया जायेगा।
7. भवन विनियम 2010 की धारा 156 के अनुसार भवन विनियम के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।
8. उक्त स्वीकृति के कारण यदि जयपुर विकास प्राधिकरण को किसी न्यायालय, सक्षम अधिकारी तथा नगर भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियम) अधिनियम के तहत नियुक्त अधिकारी के समक्ष किसी कार्यवाही में कोई भी खर्च, नुकसान, मुआवजा देना पड़े या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस क्षति को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।
9. दरवाजे एवं खिडकियाँ इस प्रकार लगाए जायेंगे कि वो सड़क की ओर निकले हुए नही हों।
10. स्वामी प्रत्येक मजिल के लिए स्वीकृत व्यावसायिक ईकाई से अधिक का निर्माण नहीं करेगा।
11. ऊपर वर्णित शर्तों एवं अन्य कोई संबंधित शर्त का पालन नहीं होने पर भवन अनुज्ञा रद्द मानी जायेगी।
12. स्वामी भवन के परिसर को स्वीकृत उपयोग के अनुसार ही उपयोग में लेगा।
13. तकनीकीविज्ञ के निरीक्षण में स्वामी निर्माण कार्य करवायेगा जिसके संबंध में सूचना प्राधिकरण को पूर्ण में देनी होगी। यदि तकनीकीविज्ञ को बदला जाता है तो इसकी सूचना 48 घण्टे के अन्दर यथोचित प्रमाण-पत्र में प्राधिकरण को देनी होगी।
14. आवेदक द्वारा पार्किंग क्षेत्र दी पालना भवन विनियम 2010 के विनियम 10.1.8 के अनुसार सुनिश्चित की जानी होगी।
15. भवन परिसर में ही आगुन्तकों की पार्किंग कराई जावे तथा आगुन्तकों हेतु निःशुल्क वाहन पार्किंग का कोई व्यवस्था आसपास नहीं करवाये जाये।
16. भवन विनियम की धारा 16.5 की अनुपालना में भवन में भूकम्परोधी प्रावधान रखा जाना सुनिश्चित किया जावे।
17. अग्निशमन दृष्टि से सक्षम अधिकारी द्वारा दिये गये अनापत्ति प्रमाण पत्र की शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी आवश्यक होगी तथा भवन की आवश्यकतानुसार अग्निशमन यंत्र (Fire Extinguisher) रखे जावे तथा इनको संचालित करने के लिये प्रशिक्षित व्यक्ति ऐसे भवन में हम समय उपलब्ध रहें।

D:\Locs\DiskNew Folder\hpc-2\hpc-2\action letters\19 Point Section Letter-2.doc

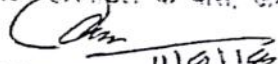
- 52
18. निर्माण स्थल पर स्वीकृति का विवरण अर्थात् अनुमोदित मानचित्र, उपलब्ध पार्किंग की संख्या एवं भवन में सूचना एवं विकास प्लान (Escape Plan) का भवना भी प्रदर्शित (Display) उपयुक्त स्थान पर प्रदर्शित किया जावे।
 19. अधिवास प्रमाण पत्र भवन निर्मित होने के उपरान्त आवश्यक रूप से लिया जाना होगा।
 20. भवन का उपयोग प्रारंभ होने पर एक कंटर टेकर की नियुक्ति की जाये जिसके पास भवन का मानचित्र सूचना एवं विकास प्लान (Escape Plan) उपलब्ध रहे। इस प्रकार नियुक्त कंटर टेकर के मायर्डेल नंबर एवं Land Line Number भी लिखे जाकर पुलिस आयुक्त जयपुर महानगर व अधोहस्ताक्षरकर्ता को सूचना उपलब्ध करवाई जाये ताकि किसी भी दुर्घटना की स्थिति में दृष्टा कार्य प्रभावी रूप से किये जा सकें।
 21. भवन विनियम 2010 की धारा 17.3 की अनुपालना में "सबसे तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को धुंधला करने की गई स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिए आवेदनकर्ता को दोबारा माना जायेगा।"
 22. प्रश्नगत प्रकरण किसी भी न्यायालय में यदि लंबित है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक की ही होगी। यदि मानचित्र जारी होने के पश्चात यह अवगत हुआ कि किसी भी माननीय न्यायालय में प्रकरण लंबित है अथवा विवेक विहित है तो मानचित्र स्वतः ही निरस्त समझे जायेंगे।
 23. अनुमोदित भवन मानचित्रों को भवन निर्माण शुरू किये जाने के समय भवन निर्माता द्वारा एक कोर्ड पर सम्पूर्ण ब्लैक सैटिंग जो पठनीय हो, को ऐसे स्थल पर (मुख्य सड़क की ओर) लगाया जाये, जिससे सभी लोगों को निर्मित किए जाने वाले भवन के अनुमोदन की पूर्ण जानकारी प्राप्त हो सके।
 24. पर्यावरण प्रदूषण विभाग द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र की अनुपालना आप द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
 25. भवन निर्माण के समय निर्माण सान्ग्री से अस्तित्व के भवनों के निवासकर्ताओं को किसी भी तरह की असुविधा न हो इस हेतु भवन निर्माण के दौरान चारों ओर पर्दे लगाये जायेंगे।

संलग्न- मानचित्रों की प्रति का 1 सेट (18 मानचित्र)


 अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
 भवन मानचित्र समिति (बी.पी.)
 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
 o/c

प्रतिलिपि- सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. मुख्य नियन्त्रक (प्रवर्तन), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को मानचित्रों की एक प्रति (18 मानचित्र) संलग्न कर अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
2. उपायुक्त, जोन-04, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को मानचित्रों की एक प्रति (18 मानचित्र) संलग्न कर अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
3. सहायक नगर नियोजक, जोन-04, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को मानचित्रों की एक प्रति (18 मानचित्र) संलग्न कर अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
4. सहायक नगर नियोजक-वीपीसी (बी.पी.), जयपुर, जयपुर को मानचित्रों की एक प्रति (18 मानचित्र) संलग्न कर अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
5. अध्यक्ष एवं प्रवच निदेशक, राजस्थान राज्य विद्युत वितरण निगम लि० विद्युत भवन जनपथ, जयपुर को सूचनार्थ प्रेषित है।
6. मुख्य अनियन्ता, मुख्यालय जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग हसनपुरा रोड, रेलवे हॉस्पिटल के पास, जयपुर को सूचनार्थ प्रेषित है।


 अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
 भवन मानचित्र समिति (बी.पी.)
 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
 o/c

जे.डी.ए. की बी.पी.सी. (बीपी) की मीटिंग 204 में पेश एजेंडे के अनुसार भवन के स्वीकृत संशोधित मानचित्र अनुमति का शेष भाग

Thanks with
 11/9/18

RAA) (अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक)
 DIRECTOR
 JAYPUR CENTRAL