

## पारीक एंड कम्पनी की बिल्डरों को सौगात!

अब बिल्डिंग के निर्धारित FAR( फ्लोर एरिया रेशियो) के अनुसार निर्माण की बाध्यता,जे.डी.ए. के अनुमोदित नक्शे गए भाड़ में।

जे.डी.ए. ज़ोन-4 के भूखंड संख्या 4,पी.डब्ल्यू.डी. चौकी,बी-2 बाईपास पर स्थित जयपुर सेंटर की 5th और 6th फ्लोर पर बने अवैध कोरिडोर और 7th फ्लोर पर चल रहे रूफ टॉप रेस्टोरेंट बार Asteria का है मामला|जे.डी.ए. द्वारा कार्यवाही के भय से बिल्डर ने ली कोर्ट की शरण।



जयपुर सेंटर डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा बी-2 बाईपास पर बनाये गए जयपुर सेंटर की बिल्डिंग की 5वें और 6ठे फ्लोर पर बने कारिडोरों को अवैध रूप से बंद कर किराये पर देने के सम्बन्ध में शिकायतकर्ता श्री राम प्रसाद शर्मा और आशीष पाण्डेय की लिखित शिकायत के मामले में जे.डी.ए. आयुक्त महोदय श्री टी.रविकांत के आदेश पर प्रवर्तन शाखा ने बिल्डर को अवैध निर्माण हटाने का विधिक नोटिस दिया जिस पर बिल्डर ने

जे.डी.ए. ट्रिब्यूनल में अपील दायर की है।

**अपनी अपील में राजस्थान उच्च न्यायालय की वृहद पीठ द्वारा गुलाब कोठारी बनाम राजस्थान सरकार मामले में दिए गए फैसले को मानने की बजाय बिल्डर ने अवैध निर्माण को महज बिल्डिंग का आन्तरिक परिवर्तन बताया**

अपनी अपील में अपने दावे को पुख्ता करने के लिए बिल्डर द्वारा यह तर्क दिया गया है कि उसके द्वारा बिल्डिंग की 5वें और 6ठे फ्लोर पर बने कारिडोरों पर किये गए अवैध निर्माण महज बिल्डिंग के आंतरिक परिवर्तन है, जो कि अनधिकृत निर्माण की श्रेणी में आते हैं और जे.डी.ए. को उन्हें कंपाउंड करने का अधिकार है। जबकि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार मामले में दायर की गयी जन हित याचिका में दिए गए आदेशानुसार किसी भी प्रकार के अवैध निर्माण को कंपाउंड नहीं करने के आदेश दिए हैं। जबकि इस मामले में तो मुख्य अग्रिशमन अधिकारी द्वारा भी बिल्डिंग की 5वें और 6ठे फ्लोर पर बने कारिडोरों को अवैध रूप से बंद करने को आपदा की दृष्टि से गंभीर मानते हुए हटाने के आदेश दिए हैं।

## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

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

श्री राज चडड़ा  
निदेशक,  
विजनस डवलपमेंट, सेल्स, मार्केटिंग, लीजिंग,  
जयपुर सेक्टर डवलपर्स प्रा.लि.,  
टॉक रोड एण्ड बी-2 बाईपास जक्शन,  
सेक्टर बी-4, नियर एयरपोर्ट, जयपुर।

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

महोदय,

आपका प्रार्थना पत्र दिनांक 12.02.2018 के संदर्भ में जो प्रस्ताव भूखण्ड संख्या 04, आश्रम मार्ग, पी.डब्ल्यू.डी. चौकी, बी-2 बाईपास/टोक रोड, जयपुर में स्थित भूखण्ड (8980.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल) के 31.36 मीटर ऊँचाई 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 पत्र अगस्त 2018 (दिनांक 10.08.2018) को जारी मानचित्रानुसार तक प्रभावी है।

2. भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा तथा किसी भी प्रकार का उल्लंघन (डेवियेशन) नहीं किया जायेगा।
3. भूखण्ड के स्वामी एवं मानचित्र तैयार करने वाले तकनीकीविज्ञ का कर्तव्य होगा कि वो यह सुनिश्चित कर ले कि स्वीकृति मानचित्र प्रचलित 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 15.2 के अनुसार भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मांक पर लगाया जायेगा। जिसमें संबंधित आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन 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 मौके पर रखी जायेगी।
5. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व आप उपायुक्त जोन-04 प्राधिकरण को निर्धारित प्रपत्र में सूचना प्रस्तुत करेंगे।
6. आप द्वारा भवन विनियम 2010 की धारा 15.3 के अनुसार भवन निर्माणकर्ता द्वारा प्लिन्थ लेवल तक का निर्माण पूर्ण होने की सूचना निर्धारित प्रपत्र में आवश्यक रूप से संबंधित उपायुक्त जोन 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 15.6 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 खिड़कियाँ इस प्रकार लगाए जायेंगे कि वो सड़क की ओर निकले हुए नहीं हों।
10. स्वामी प्रत्येक मंजिल के लिए स्वीकृत व्यावसायिक ईकाई से अधिक का निर्माण नहीं करेगा।
11. ऊपर वर्णित शर्तों एवं अन्य कोई संबंधित शर्तों 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 जिससे संबंध में सूचना प्राधिकरण को पूर्ण में देनी होगी। यदि तकनीकीविज्ञ को बदला जाता है तो इसकी सूचना 48 घंटे 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 आगन्तुकों की पार्किंग कराई जावे तथा आगन्तुकों हेतु निशुल्क वाहन पार्किंग का बोर्ड लगाया जावे।
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 जायें तथा इनको संचालित करने के लिये प्रशिक्षित व्यक्ति ऐसे भवन में हर समय उपलब्ध रहें।

सूचित  
अधिनियम  
राज्य  
आतिथिक  
जयपुर

**FAR का तर्क देकर कोर्ट को गुमराह किया, भवन अनुज्ञा जारी करने में FAR एक जरिया होता है अंतिम मानदंड नहीं अपितु अनुमोदित नक्शे की अक्षरतः पालना अनिवार्य है।**

सबसे बड़ी बात यह है कि बिल्डर द्वारा यह हास्यास्पद तर्क दिया गया है कि उसने बिल्डिंग की FAR के अनुसार बिल्डिंग की 5वें और 6ठे फ्लोर पर बने कारिडोरों में आंतरिक परिवर्तन किये हैं, बिल्डर के अनुसार FAR के दायरे में आंतरिक परिवर्तन करना बिल्डर का जन्म सिद्ध अधिकार है और यह उससे कोई नहीं छिन सकता, भले ही इसमें बिल्डर के खुद का फायदा छिपा हो और आम उपभोक्ता का कितना भी बड़ा नुकसान हो रहा हो।

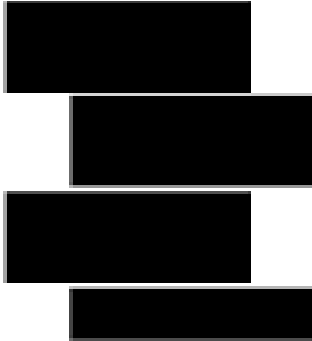
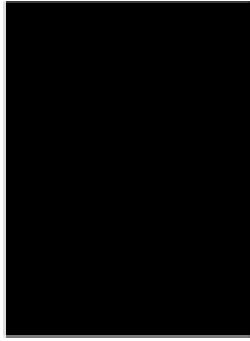
जबकि सच्चाई यह है कि बिल्डिंग के FAR, ऊँचाई सहित अन्य कई मानदंड होते हैं जिनके परिपेक्ष्य में ही बिल्डिंग की भवन मानचित्र अनुज्ञा जारी की जाती है। भवन मानचित्र अनुज्ञा की शर्तों में FAR की पालना का कहीं जिक्र नहीं होता अपितु यह अवश्य लिखा होता है कि भवन निर्माण

स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार ही होगा, अग्निशमन की दृष्टि से सक्षम अधिकारी द्वारा दिए गए अनापत्ति प्रमाण पत्र की शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी तथा किसी भी प्रकार का उल्लंघन नहीं किया जाएगा। यदि उल्लंघन किया जाएगा तो भवन मानचित्र स्वीकृति

निरस्त मानी जायेगी।

**यदि बिल्डर के FAR के तर्क को मान भी लिया जाए तो क्या जे.डी.ए. आम उपभोक्ताओं के हितों को दरकिनार रख कर, बिल्डर के इस अवैध निर्माण को नियमित कर सकता है ?**

यदि एक मर्तबा मान भी लिया जाए कि बिल्डर के पास बिल्डिंग के FAR के अनुसार पर्याप्त जगह है जहाँ पर वह इन अवैध निर्माणों की जगह को एडजस्ट कर सकता है तो क्या बिल्डर

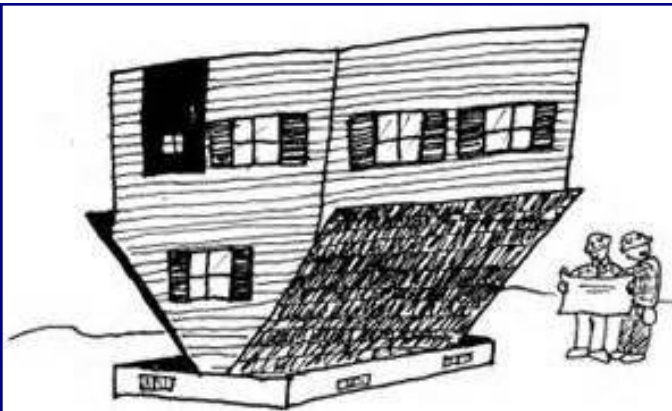


को यह अधिकार मिल जाता है कि वह अपनी मनमर्जी से कहीं पर भी निर्माण कर लेवे? आइये इस बात को एक उदाहरण से समझते है।

इस चित्र में बायीं और एक आयत दिख रहा है जो कि एक सममित(symmetrical) आकृति को प्रदर्शित करता है यदि इस आयत को चित्र के दायीं और बने आकार में बदल दें तो वह एक असममित आकृति( a symmetrical ) में परिवर्तित हो जाती है। जबकि दोनों का क्षेत्रफल

समान है।

इसी प्रकार यदि FAR के नाम पर बिल्डिंग में आंतरिक परिवर्तन करने की अनुमति प्रदान कर दी गयी तो बनने वाली बिल्डिंगों के अंदर चित्र के दायीं तरफ की असममित आकृति ही उभरेगी, जिससे स्थानीय रहवासियों की परेशानी कई गुना बढ़ जायेगी।



**इस घर का FAR तो सही है तो फिर गलती कहाँ है?**

यदि बिल्डिंग के पांचवे और छठे माले के कोरिडोर के FAR को बिल्डिंग की सातवीं मंजिल पर शिफ्ट कर दिया जाए तो हो सकता है बिल्डर का तर्क सही हो और बिल्डिंग के FAR में कोई परिवर्तन ना हो परन्तु आपदा के समय बिल्डिंग के पांचवे और छठे माले के रहवासियों और इस व्यवसायिक बिल्डिंग में आने जाने वाले ग्राहकों के साथ अनहोनी होना तय है। जिसकी परवाह जे.डी.ए. के जिम्मेदार अधिकारियों को कतई नहीं है, उल्टा वह तो बिल्डर की हजुरी में लगे हुए है।

**बिल्डिंग के कोरिडोर भी टॉयलेट्स की भांति आधारभूत सुविधा, बिल्डर नहीं कर सकता उनमे फेरबदल।**

देखा जाए तो बिल्डिंग के कोरिडोर भी टॉयलेट्स की भांति आधारभूत सुविधा में ही आते है जिनको लेकर बिल्डिंग में कतई समजौता नहीं किया जा सकता परन्तु यह बात शायद जे.डी.ए. के पढ़े-लिखे अधिकारियों को समझ में नहीं आती।

**अब बड़े बड़े आर्किटेक्ट रखने की आवश्यकता नहीं अब अपने बच्चे से ड्राइंग बनवाइए और जे.डी.ए. से पास करवाईये।**

यदि जे.डी.ए. द्वारा बिल्डर के FAR की दलील को सही मानते हुए बिल्डिंग की 5वें और 6ठे फ्लोर पर बने कारिडोरों पर हुए अवैध



निर्माणों को नियमित कर दिया तो जे.डी.ए. द्वारा भवन मानचित्र अनुज्ञा जारी करने की प्रक्रिया बेमानी हो जायेगी। फिर शायद बिल्डरों को बड़े बड़े आर्किटेक्ट रखने की जरूरत भी नहीं पड़े और घर के बच्चे द्वारा बनायीं गयी ड्राईंग से ही जे.डी.ए. नक्शे पास कर दे।

सवाल यह उठता है कि यदि बिल्डिंग का FAR ही मेन्टेन रखना है तो फिर भवन मानचित्र अनुज्ञा जारी करने की इतनी लम्बी प्रक्रिया क्यों अपनाई जाती है? क्यों बिल्डिंग की चेकिंग के नाम पर ATP, JEN, AEN, सर्वेयर आदि द्वारा बिल्डरों से जांच के नाम पर लाखों रुपये एंठ लिए जाते हैं? क्यों नहीं बिल्डर को केवल FAR और बिल्डिंग की ऊँचाई रखने की हिदायत देकर भवन अनुज्ञा जारी की जाती?

### माननीय जे.डी.ए.ट्रिब्यूनल की कार्य प्रणाली पर सवालिया निशान

बिल्डर की जे.डी.ए. के साथ साथ जे.डी.ए. ट्रिब्यूनल में भी अच्छीखासी घुसपैठ है। अपनी स्टे के लिए दायर की गयी अपील में बिल्डर द्वारा साफ़ झूठ बोला गया कि इस सम्बन्ध में पूर्व में कोई किसी भी न्यायालय में कोई विवाद लंबित नहीं है जबकि इसी जे.डी.ए. ट्रिब्यूनल में शिकायतकर्ता राम प्रसाद शर्मा और आशीष पाण्डेय ने इसी बिल्डिंग में हुई अनियमितताओं के विरुद्ध दो-दो वाद दाखिल किये हुए हैं। साथ ही RERA में भी एक परिवाद लंबित है। आश्चर्य की बात यह है कि शिकायतकर्ता राम प्रसाद शर्मा द्वारा कोरिडोर की जगह पर किये गए अवैध निर्माणों से जे.डी.ए. ट्रिब्यूनल को अवगत करवा दिया गया था और उनके द्वारा भी इस मामले में कोर्ट कमिश्नर नियुक्त करने की मांग की गयी थी, परन्तु कोर्ट द्वारा उनकी अपील पर कोर्ट कमिश्नर नियुक्त नहीं कर बिल्डर द्वारा प्रस्तुत अपील में वकील द्वारा पेश गलत दलील पर कोर्ट कमिश्नर नियुक्त पर बिल्डिंग की FAR नापने को भेज दिया। अपनी दलीलों में बिल्डर ने जे.डी.ए. द्वारा चौथी मंजिल के लिए भी नोटिस देने की बात कही है जबकि जे.डी.ए. प्रवर्तन द्वारा चौथी मंजिल के कोरिडोर के लिए नहीं कभी कोई नोटिस नहीं दिया है। अपनी दलीलों में बिल्डर ने यह बात दावे से कही है कि उसे नगरीय विकास विभाग के अधिकृत आर्किटेक्ट पी.एन. भार्गव द्वारा दिनांक 18/05/2017 को पूर्णता प्रमाण पत्र एवं दिनांक 06/12/2017 को अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया गया है जबकि इन दोनों प्रमाण पत्रों को गलत मानते हुए जे.डी.ए. की सिफारिश पर ही नगरीय विकास विभाग द्वारा अधिकृत आर्किटेक्ट पी.एन. भार्गव को निलंबित कर दिया था जिनका निलंबन उनके द्वारा माफ़ी मांगने पर नगरीय विकास विभाग द्वारा रद्द किया गया था। बिल्डर द्वारा अपनी अपील में



बिल्डर द्वारा एक और गलत तथ्य प्रस्तुत किया गया कि उसकी बिल्डिंग की ऊँचाई 27.36 है जिसमें उसने दो बेसमेंट, ग्राउंड सहित छह तलों का निर्माण करवाया है जबकि हकीकत यह है कि बिल्डर ने इस बिल्डिंग में एक अतिरिक्त सातवी मंजिल का निर्माण कर बिल्डिंग की ऊँचाई को 31.36 मीटर कर लिया था, जिसे भी बिल्डर द्वारा जे.डी.ए. अधिकारियों से सांठ गांठ कर गलत तरीके से नियमित करवा लिया गया था, जिसकी जांच माननीय लोकायुक्त महोदय द्वारा की जा रही है।

**पारीक साहब ! यदि बिल्डर आपके अनुकम्पा रेजीडेंसी वाले फ्लेट के सामने का कोरिडोर बंद कर दे तो क्या आप चुप रहेंगे?**

सवाल यह उठता है कि बिल्डर की हाँ में हाँ मिलाने वाले अधिकारियों के साथ भी यही घटना हो जाए तो क्या यह अधिकारी चुप बैठेंगे? जो अधिकारी इस प्रकरण में लिप्त है अमूमन उन सभी के पास बिल्डरों के फ्लेट्स हैं। यदि अवैध रूप से कोरिडोर बंद करने की परिस्थिति उनके साथ भी हो जाए तो शायद वह खुद ही हथौड़ा लेकर तोड़ने लग जाए। परन्तु यहाँ सवाल एक आम आदमी का है, जिसके