

विशेष रिपोर्ट-1

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के आदेशों के बावजूद
आखिर कितने अधिकारियों ने अनेकों विवादित भूखंडों को
पुनर्गठित कर "Park Infinia" प्रोजेक्ट के लिए जारी किया
एकल पट्टा और 30 मीटर की भवन मानचित्र अनुमति



क्या है भूखंड संख्या 16 गोविंद मार्ग, आदर्श नगर पर बन रहे आवासीय एवं व्यवसायिक प्रोजेक्ट पार्क इनफिनिया का मामला?

कुछ समय से विभिन्न अखबारों में एक आवासीय एवं व्यवसायिक प्रोजेक्ट पार्क इनफिनिया के बड़े बड़े इशतेहार पढ़ने को मिल रहे हैं। इस प्रोजेक्ट की जानकारी करने पर पता चला कि इस प्रोजेक्ट को भूखंड संख्या 16 गोविंद मार्ग, राजापार्क पर बनाया जा रहा है, जिसमें एक प्लेट की कीमत ही 1.20 करोड़ रखी गयी है। जेहन में इस प्रोजेक्ट की लोकेशन याद आते ही गोविंद मार्ग के व्यस्ततम चौराहे की याद आ गयी जहाँ पर इसका निर्माण किया जाना है। यह जानकर आश्चर्य हुआ कि इस प्रोजेक्ट को कैसे जिम्मेदार अधिकारियों द्वारा निर्माण की अनुमति प्रदान की गयी?

औद्योगिक उपयोग हेतु आवंटित जमीन का कई बार भू-उपयोग परिवर्तन किया गया।

आपको बता दें कि वर्ष 1946 में जयपुर स्टेट द्वारा औद्योगिक उपयोग हेतु प्लॉट संख्या 16, गोविंद मार्ग को फर्म में. केसरदेव वजरंगलाल को दिया गया था। कालांतर में इस जमीन के कई टुकड़े हो गए और पारिवारिक विवादों के चलते कई झगड़े-टंटे इस जमीन का हिस्सा बन गए।

उपलब्ध दस्तावेजों से ज्ञात होता है कि इस जमीन के कई हिस्सों को कई बार औद्योगिक से आवासीय, आवासीय से होटल, होटल से व्यवसायिक किया गया और अंतोगत्वा कार्यालय उपायुक्त मोती डूंगरी ज़ोन, तत्कालीन नगर निगम (एकीकृत) द्वारा अपने पत्र क्रमांक 2017/607 दिनांक 04/10/2017 द्वारा व्यावसायिक भूखंड संख्या-16 (क्षेत्रफल 2583.67 वर्ग मीटर) गोविंद मार्ग आदर्शनगर, राजपार्क जयपुर के 30.00 मीटर ऊंचाई के भवन व्यवसायिक एवं आवासीय मानचित्र (3 बेसमेंट+ग्राउंड+9 फ्लोर) की भवन मानचित्र अनुमति जारी की गयी।

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा गुलाब कोठारी मामले में दिनांक 12/01/2017 को जारी किए ब्रह्द आदेश, भूखंडों के पुनर्गठन पर लगाई रोक।

आपको बता दें कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा गुलाब कोठारी मामले में दिनांक 12/01/2017 को जारी किए ब्रह्द आदेश में भूखंडों के पुनर्गठन/पुनर्विभाजन

पर रोक लगाई थी और पूर्व में विकसित हो चुकी कॉलोनियों में कई भूखंडों को पुनर्गठित कर बहुमंजिला इमारत बनाने पर भी रोक लगाई गयी थी। कोर्ट का मानना था कि पूर्व में विकसित हो चुकी कॉलोनियों में बहुमंजिला इमारतों के बनने से वहाँ के निवासियों के लिए निर्धारित की गयी मूलभूत सुविधाओं पर अनावश्यक बोझ पड़ता है जो कि उनके जीने के अधिकार में खलल उत्पन्न करता है।

माननीय न्यायालय की रोक के बावजूद कैसे जारी किया गया कई विवादित भूखंडों का एकल पट्टा?

आपको बता दें कि इस भूखंड के कई टुकड़े हो जाने के बाद दिनांक 04/10/2017 को व्यवसायिक एवं आवासीय मानचित्र जारी की गयी थी। जबकि तब तक माननीय उच्च न्यायालय का आदेश प्रभावी हो चुका था, उसके बावजूद इस भूखंड के व्यवसायिक एवं आवासीय मानचित्र जारी होना ना केवल माननीय उच्च न्यायालय की खुलेआम अवमानना है बल्कि पद के दुरुपयोग का भी मामला बनता है। आपको ध्यान होगा कि ऐसे ही एक प्रकरण में बड़े-बड़े मंत्री, आईएएस अधिकारी और बड़े अधिकारियों के नाम उछले थे, इसमें से कुछ जेल की हवा खा चुके हैं और कुछ जाते जाते बचे हैं।



कार्यालय उपायुक्त, मोती डूंगरी जोन, नगर निगम जयपुर
घाटगेट, सांफिया स्कूल के सामने, जयपुर

क्रमांक:-F54/()DyComm./M.D.Z./2017/ 607

दिनांक-- 04/10/2017

मेसर्स शिवज्ञान डवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड
जरिचे निदेशक उमंग सावलका एवम
अधिकृत प्रतिनिधि
श्री विनोद कुमार सावलका व सुरेश कुमार सावलका
भूखण्ड सं-16, गोविन्द मार्ग, आदर्श नगर,
राजापार्क, जयपुर (राज0)

विषय - व्यवसायिक भूखण्ड संख्या-16 (क्षेत्रफल 2583.67 वर्ग मीटर) गोविन्द मार्ग, आदर्श नगर,
राजापार्क, जयपुर के 30.00 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र व्यावसायिक एवं आवासीय
(3 BASEMENT-GROUND+9 FLOOR) के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत ।

महोदय,

1. उक्त स्वीकृति जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम-2010 संशोधित के तहत जारी की गई है।
2. उक्त स्वीकृति जारी दिनांक से जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन)

3. इस निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा और न ही इसमें किराी के स्वामित्व संबंधी अधिकार ही प्रभावित होंगे एवं दिवादिता स्वामित्व की भूमि पर दिये गये निर्माण स्वीकृति के लिए जयपुर नगर निगम जिम्मेदार नहीं होगा क्योंकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया जा सकता है, अथवा अनुज्ञेय है, यही दर्शाता है।

भवन निर्माण में निर्धारित मानदण्डों के उल्लंघन होने या निर्माण मानक स्तर के अनुरूप नहीं होने पर समस्त निर्माण की जिम्मेदारी अनुज्ञाधारी की होगी।
गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त होने के लिए आवेदनकर्ता को दोषी माना जायेगा।

विद्युत सेवा हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड इण्डिया के आबंधों में वर्णित प्रावधानों का पालन आवश्यक होगा।

नलकारी एवं जल-मल निकासी सेवायें नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबन्धों के अनुरूप होंगी।


अनुमोदनानुसार वर्षा जल संग्रण युनिट नौके पर वास्तव में आप द्वारा लगायी जायेगी।
अनुमोदनानुसार सौर ऊर्जा उपकरण सिस्टम नौके पर वास्तव में आप द्वारा लगाया जायेगा।

0. भवन निर्माण के आन्तरिक मानदण्ड बाबत जिन विषयों पर ब्यौरा यहां नहीं दिया गया है, उन बाबत मानदण्ड नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबन्धों के अनुसार होंगे।

1. भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबन्धों के अनुसार होगा।

2. आवेदक स्वयं की यह जिम्मेदारी होगी कि उनके द्वारा भवन विनियमों के समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना भवन निर्माण की दौरान की जा रही है अन्यथा यह स्वीकृति स्वतः ही निरस्त मानी जायेगी।

आखिर क्या वजह है कि इस अनुमति पर यह लाइन लिखी गयी? क्या वाकई इस जमीन में कोई विवाद है?


उपायुक्त
मोती डूंगरी जोन

13. अनुमोदित मानचित्रों में जिस भाग को पार्किंग हेतु अनुमोदित किया है आप द्वारा किसी को बेचा नहीं जावेगा एवं केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाने पर नगर निगम जयपुर विना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा खर्चा जिस व्यक्ति ने पार्किंग के अलावा उपयोग किया है से वसूल जावेगा।
- उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन करने पर नगर निगम जयपुर हर्जा खर्चा वसूलने एवं अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड कर सकता है उसे आप देने के लिए बाध्य रहेंगे।
14. प्रार्थी अनुमोदित मानचित्रों की प्रति निर्माण स्थल पर बोर्ड पर चस्पा कर प्रदर्शित करेगा। साथ ही वास्तुविद्, भवन मालिक व ठेकेदार का नाम भी अंकित करेगा। यदि भवन निर्माण के समय मौके पर उक्त वर्णित डिस्ट्रिक्ट नहीं है तो संबंधित उपायुक्त नगर निगम जयपुर द्वारा निर्माण कार्य तुरन्त प्रभाव से रुकवा दिया जावे।
15. प्रत्येक 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मीटर या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे।
16. भवन निर्माण पूर्ण होने पर कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

संलग्न - अनुमोदित भवन मानचित्र का एक सेट (12प्रति)।



उपायुक्त
गोती डुंगरी जोन
नगर निगम जयपुर
उपायुक्त
गोती डुंगरी जोन
जयपुर



राजस्थान RAJASTHAN

FORM-B [see rule 3(4)]

AN 124848

DECLARATION

Affidavit cum Declaration of Mr. Rajesh Kumar Sharma duly authorized by the promoter of 'Vinayak Developers' of the proposed project vide its authorization dated 16.12.2020:

Rajesh Kumar Sharma Son of Mr. Girdhari Lal Sharma aged 49 R/o B-22 Hastinapur Vistar Maharana Pratap Nagar, Panchyawala, Vaishali Nagar, Jaipur (Raj.) duly authorized by the promoter of the proposed project do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

1. That the promoter has a legal title to the land on which the development of the project is proposed.
2. That details of encumbrances including details of any rights, title, interest or name of any party in or over such land, along with details- That M/s Shivgyan Developers Private Limited, one of the partner in the firm, has availed loan of Rs.7.50crore and Rs.1.00crore from Indiabulls Housing Finance and Rs 4.21crore from India Bank against the security of project land.
3. That the time period within which the project or phase thereof, as the case may be, shall be completed by promoter is 31.12.2024.
4. That seventy per cent of the amounts realised by promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose.
5. That the amounts from the separate account, to cover the cost of the project, shall be withdrawn in proportion to the percentage of completion of the project.
6. That the amounts from the separate account shall be withdrawn only after it is certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice that the withdrawal is in proportion to the percentage of completion of the project.
7. That I / promoter shall get the accounts audited within six months after the end of every financial year by a chartered accountant in practice, and shall produce a statement of accounts duly certified and signed by such chartered accountant and it shall be verified during the audit that the

For VINAYAK DEVELOPERS
[Signature]

ATTESTED

क्या वाकई यह शपथ पत्र सही है?क्या वाकई इस जमीन का लीगल टाइटल क्लीयर है?