

राजस्थान सरकार
स्वायत्त शासन विभाग राज0 जयपुर।

क्रमांक: प.8(ग)(18)नियम/डीएलबी/17/22048

जयपुर, दिनांक: 14/6/17

आदेश

आयुक्त, नगर निगम जोधपुर ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा डी. बी. सिविल (पी.आई.एल.) संख्या 1554/2004 श्री गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में दिनांक 12.01.2017 को पारित किये गये निर्णय के सन्दर्भ में स्थानीय स्तरीय एम्पावर्ड समिति को निम्नलिखित बिन्दुओं पर मार्गदर्शन प्रदान करने का अनुरोध किया गया। इस संदर्भ में प्रकरण की परीक्षणोपरान्त निम्न मार्गदर्शन अनुसार कार्यवाही की जावे:-

क्र.सं.	नगर निगम द्वारा चाहे गये मार्गदर्शन	निम्न कार्यवाही की जावे
1	मास्टर प्लान में आर जोन दर्शाये गये भू-खण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन सक्षम स्तर से दिनांक 12.01.17 से पूर्व होकर भू-उपयोग प्रमाण पत्र जारी हो चुका है उन प्रकरणों में व्यवसायिक भवन निर्माण अनुमति जारी की जा सकती है या नहीं।	माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.01.17 के पूर्व भू-उपयोग परिवर्तन किया जाकर भू-उपयोग परिवर्तन प्रमाण पत्र जारी हो चुका है। इस कारण उक्त आदेश दिनांक 12.01.17 भवन निर्माण अनुमति जारी करने में बाधक नहीं है। अतः नियमानुसार भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जावे।
2	मास्टर प्लान में आर जोन में दर्शाये गये भूखण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन सक्षम स्तर से दिनांक 12.01.2017 से पूर्व हो गया है, भू-उपयोग परिवर्तन की राशि जमा हो चुकी है परन्तु भू-उपयोग परिवर्तन प्रमाण पत्र जारी नहीं हुआ है। क्या अब भू-उपयोग प्रमाण पत्र जारी किया जा सकता है।	माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.01.17 के पूर्व भू-उपयोग परिवर्तन किया जा चुका है। इस कारण दिनांक 12.01.17 का आदेश भू-उपयोग परिवर्तन प्रमाण पत्र जारी करने में बाधक नहीं है। अतः नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन प्रमाण पत्र जारी किया जावे।
3	मास्टर प्लान में आर जोन में दर्शाये गये भूखण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन सक्षम स्तर से दिनांक 12.01.2017 से पूर्व होने का निर्णय हो चुका है, परन्तु भू-उपयोग परिवर्तन की राशि	माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.01.17 के पूर्व भू-उपयोग परिवर्तन किया जा चुका है। इस कारण दिनांक 12.01.17 का आदेश बकाया राशि जमा करवाने में

	जमा नहीं हुई है क्या भू-उपयोग/परिवर्तन राशि अब जमा करवाई जा सकती है।	बाधक नहीं है। अतः नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन राशि जमा की जावे।
4	दिनांक 12.01.2017 से पूर्व सक्षम समिति द्वारा इसी प्रकरण में निर्माण कार्य को कम्पाउण्ड कर दिया है। कम्पाउण्ड की शास्ती भी निगम क्रोष में जमा कर ली गई है। कृपया मार्गदर्शन करवाये कि ऐसे प्रकरणों में संशोधित मानचित्र स्वीकृत किया जा सकता है।	माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.01.17 के पूर्व भू-उपयोग परिवर्तन किया जा कर शास्ती जमा हो चुकी है। इस कारण उक्त आदेश दिनांक 12.01.17 संशोधित मानचित्र जारी करने में बाधक नहीं है। अतः नियमानुसार संशोधित मानचित्र जारी किया जावे।
5	जोधपुर नगर निगम (नगरीय क्षेत्र भवन) विनियम 2015 के नियम 10.1.17 में 150 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में पार्किंग की कमी को 5 लाख रुपये प्रति ईसीयू की दर पर नियमित करने का प्रावधान है। पार्किंग की कमी की राशि से नगर निगम द्वारा पार्किंग उपलब्ध करवायी जानी है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा श्री गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार में दिनांक 12.01.2017 को दिये गये निर्णय के अनुसार किसी भी प्रकार के पार्किंग की कमी को नियमित नहीं करने के आदेश है। चूंकि जोधपुर नगर निगम द्वारा अपनी भवन विनियम 2015 में पहले से ही 150 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में पार्किंग की कमी की राशि वसूल कर नियमन का प्रावधान है। अतः कृपया मार्गदर्शन करावे कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय का निर्णय दिनांक 12.01.17 जोधपुर नगर निगम भवन विनियम 2015 के नियम 10.1.7 पर प्रभावी है या नहीं।	माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.1.17 के पैरा 205 के बिन्दु संख्या (xxi) व (xxiii) में निम्न निर्देश प्रदान किये गये हैं:- (xxi) No deviation from the norms laid down under the building by-laws shall be permitted. The unauthorised construction raised violating the building line and the setbacks norms laid down under the Building Bylaws or otherwise by the concerned local authority, shall not be permitted to be compounded in any circumstances (xxiii) The norms prescribed for compulsory parking in the commercial buildings and other than commercial buildings constructed within the municipal area of the various cities shall be enforced strictly and the buildings shall not be permitted to commence its functioning unless the completion certificate is issued by the authority concerned after being satisfied about compliance of the provisions incorporated under the relevant statutes for compulsory parking. In the existing buildings where the parking spaces have not been provided as per the

sanctioned plan or which have been converted to other use, shall be restored within the time frame to be notified by the local authority, failing which such buildings shall be sealed and appropriate penal action shall be taken against the defaulters in accordance with law.

उक्त विन्दु संख्या (xxi) में सेटबैक तथा बिल्डिंग लाईन में किये गये अनाधिकृत निर्माण को नियममित नहीं करने के मामले में न्यायालय ने निर्देश प्रदान किया गया है। इस कारण उक्त के अतिरिक्त अन्य डेविेशन को कम्पाउण्ड किया जा सकता है।

उक्त विन्दु संख्या (xxiii) में माननीय न्यायालय द्वारा विद्यमान भवनों में स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप पार्किंग उपलब्ध नहीं करवाई गई है अथवा उपलब्ध पार्किंग का अन्य उपयोग किया जा रहा है तो पार्किंग को पुनः बहाल करने तथा ऐसे भवनों को सीज करने के निर्देश प्रदान किये गये हैं।

चूंकि नगर निगम जोधपुर के भवन विनियम 2015 के विनियम संख्या 10.1.7 में 150 वर्गमीटर तक के वाणिज्यिक भूखण्डों जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित हो में यदि पार्किंग सुविधा प्रदान करना संभव नहीं हो तो पार्किंग की कमी की पूर्ति हेतु निर्धारित शुल्क लिया जायेगा तथा अन्य क्षेत्रों में वांछित पार्किंग उपलब्ध न कराने पर अनुज्ञेय एफ.ए. आर. उसी अनुपात में कम देय होगा। भूखण्डों में पार्किंग की कमी राशि वसूल कर नियमन करने का प्रावधान है। इस कारण जिन भवनों का मानचित्र स्वीकृत नहीं है उनमें पार्किंग की कमी राशि भवन विनियम

		<p>2015 के अनुरूप वसूल कर स्वीकृति प्रदान करने में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.1.17 बाधक नहीं है। फिर भी नगर निगम को यह निर्देश भी प्रदान करना उपयुक्त होगा कि माननीय उच्च न्यायालय के उक्त निर्णय के विरुद्ध माननीय उच्चतम न्यायालय में प्रस्तुत एस.एल.पी. तथा माननीय उच्च न्यायालय में प्रस्तुत रिव्यू याचिका में पारित होने वाले निर्णय के अध्याधीन भवन विनियम 2015 के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए इस आशय की अन्डर टेकिंग भी संबंधित निर्माण कर्ता से प्राप्त करने के उपरान्त ही स्वीकृति जारी की जावे।</p>
6	<p>मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना के तहत आयोजित शिविरो में उपविभाजन/ संयुक्तीकरण के ऐसे आवेदन बड़ी संख्या में प्राप्त हुए हैं जिनमें अनाधिकृत निर्माण होने के कारण इनका उपविभाजन/संयुक्तीकरण नहीं हो पा रहा है। स्थानीय जिला स्तर एम्पावर्ड समिति में इस प्रकार के प्रकरणों पर विचार कर यह निर्णय लिया गया कि उपविभाजन एक संयुक्तीकरण के ऐसे आवेदन जिसमें अनाधिकृत निर्माण है, में भी निदेशालय स्तर से मार्गदर्शन/आदेश प्राप्त किया जावे जिससे इन बकाया प्रकरणों का निस्तारण हो सके।</p> <p>अतः अनुरोध है कि नाम हस्तान्तरण, लीज डीड व स्टैट ग्रांट एक्ट के तहत जारी यि जाने वाले पट्टों में जिस प्रकार अनाधिकृत निर्माण होते हुए भी</p>	<p>मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना के तहत नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 20.05.17 तथा 17.05.17 के बिन्दु 1(ii) में यह स्पष्ट किया गया है कि पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर नाम परिवर्तन के प्रकरणों में निर्माण होने पर भी नाम हस्तान्तरण आदेश जारी किये जावे/लीज डीड जारी की जावे। चूंकि नाम हस्तान्तरण/लीज डीड मूखण्ड की जारी की जाती है। इससे निर्माण का नियमन नहीं होता है।</p> <p>इसी प्रकार स्थानीय निकाय विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 17.05.2017 में भी स्टैट ग्रांट एक्ट के तहत दिये जाने वाले पट्टों में भी अनाधिकृत निर्माण को नियमितिकरण नहीं</p>

<p>प्रकरण निस्तारित करने के आदेश जारी किये गये हैं ठीक उसी प्रकार उपविभाजन/संयुक्तीकरण के प्रकरणों में भी अनाधिकृत निर्माण होते हुए भी उपविभाजन/संयुक्तीकरण के आदेश इस शर्त के साथ जारी करने की स्वीकृति प्रदान करावे कि उपविभाजन/संयुक्तीकरण के आदेश अनाधिकृत निर्माण के नियमन की स्वीकृति नहीं है।</p>	<p>मानते हुए स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत पट्टा जारी करने के आदेश जारी किये गये हैं।</p> <p>इसी अनुरूप भूखण्ड उपविभाजन/संयुक्तीकरण के प्रकरणों में नियमानुसार स्वीकृति जारी करते हुये भूखण्डधारी से इस आशय की अन्डर टेकिंग प्राप्त की जावे कि भूखण्ड उप-विभाजन/संयुक्तीकरण के कारण अनाधिकृत निर्माण को प्रशमित नहीं माना जावेगा तथा अनाधिकृत निर्माण के संबन्ध में नगर निगम नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र रहेगी।</p>
--	---

अतः उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जाकर मुख्यमंत्री जन कल्याण योजना के अन्तर्गत आयोजित शिबिरो में प्रकरणों का निस्तारण किया जावे।

(पवन अरोड़ा)

निदेशक एवं संयुक्त शासन सचिव

कमांक:प.8(ग)(18)नियम/डीएलबी/2017/22049-22538 दिनांक: 14/6/17
प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

01. विशिष्ट सचिव, माननीय मंत्री महोदय, स्वायत्त शासन विभाग राज0 जयपुर।
02. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग राज0 जयपुर।
03. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर, विकास प्राधिकरण।
04. जिला कलेक्टर, समस्त राजस्थान
05. महापौर/समापति/अध्यक्ष नगर निगम/परिषद/पालिकायें समस्त राज0।
06. आयुक्त/उपायुक्त/अधिशाषी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/पालिकायें समस्त राज.।
07. सचिव, नगर सुधार न्यास समस्त राजस्थान।
08. समस्त अधिकारी निदेशालय एवं उप निदेशक (क्षेत्रीय), समस्त राजस्थान।
09. जन सम्पर्क अधिकारी निदेशालय को अधिसूचना के प्रचार हेतु
10. प्रोग्रामर, निदेशालय को नेट पर उपलब्ध करवाने हेतु।
11. सुरक्षित यंत्रावली

(अशोक कुमार सिंह)

वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी