M/S ENVISION HEIGHTS

Declaration of Authorised Signatory

I/We,

S. No	Name of Partners/Directors/Member of managing committee
1.	SHRWAN KUMAR DOON
2.	OM PRAKASH
3.	ARJUN LAL

hereby solemnly affirm and declare that Mr. OM PRAKASH to act as an authorized signatory for the business M/s ENVISION HEIGHTS for which application for registration is being filed / is registered under THE REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016.

Signatures

S. no	Name of Partners/Directors/Member of managing committee	Designation/Status	Signature
1.	SARWAN KUMAR DOON	PARTNER	
2.	OM PRAKASH	PARTNER	
3.	ARJUN LAL	PARTNER	

Acceptance as an authorized signatory

I OM PRAKASH hereby solemnly accord my acceptance to act as authorized signatory for the above referred business and all my acts shall be binding on the business.

Signature of Authorised Signatory

ENVISION HEIGHTS
PARTNER

PARTNER

Date: - 22-02-2024

Place: - Jaipur

FORM-A
[see rule 3(2)]
APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT

To
The Real Estate Regulatory Authority Rajasthan, Jaipur
Sir,

I hereby apply for the grant of registration of my project to be set up at RAIL NAGAR Tehsil jaipur District Jaipur State Rajasthan.

1. The requisite particulars are as under:-

(i) Status of the applicant :Partnership Firm.

(ii) Partnership Firm Details:-

(a) Name: M/s ENVISION HEIGHTS (Represented by its partner and authorized signatory Mr, OM PRAKASH S/O MANA RAM)

(b) Address: A-66, VINAYAK VIHAR –A , KARDHANI, KALWARD ROAD, JAIPUR-302012.

(c) Copy of registration certificate as firm / society / trust / company / limited liability partnership / competent authority etc: enclosed in promotor Profile

(d) Main objects: Construction Services.

(e) Name, photograph and address of chairman/partner/director and authorised person etc.:

S.no.	Name of Partner	Designation	Photo
1	SARWAN KUMAR DOON	Partner	

ENVISION HEIGHTS
PARTNER

Scanned with OKEN Scanner

2	OM PRAKASH	Partner	
3.	ARJUL LAL	Partner	

Partner and Authorised Signatory Details:
OM PRAKASH S/O MANA RAM aged 38 years R/o VILLAGE AMANIPURA, DANSROLI, TEHSIL DANTARAMGARH, SIKAR-332742
Contact Details: +91- 9460070917, MAJOROP.CHOUDHARY@GMAIL.COM

(iii) PAN Number of the promoter: AAKFE5502F

(iv) Name and address of the bank or banker with which account in terms of sub- clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 will be maintained :

Name: AU SMALL FINANCE BANK LIMITED

Address: Malviya Nagar, Jaipur

(v) Details of project land: Enclosed (1175.91 sq. mtr. As approved and sanctioned.)

(vi) Brief details of the projects launched by the promoter in the last five years, whether already completed or being developed, as the case may be, including the current status of the said projects, any delay in its completion, details of cases pending related to project land, details of type of land and payments pending etc.
Not Applicable

(vii) Agency to take up external development works: Self Development

ENVISION HEIGHTS
PARTNER

Scanned with OKEN Scanner

(viii) Registration fee calculated as per sub-rule (3) of rule 3 of the Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 through online payment as having details: AS PER SUMMARY OF APPLICATION

(ix) Any other information the applicant may like to furnish.: As Provided

2. I enclose the following documents in triplicate, namely:-
(i) authenticated copy of the PAN card of the promoter: enclosed in Promotor Profile

(ii) audited balance sheet of the promoter for the preceding financial year: NA

As firm incorporation date is 28/07/2023.

(iii) copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which the real estate project is proposed to be developed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title: **enclosed in project details.**

(iv) the details of encumbrances on the land on which development is proposed including any rights, title, interest or name of any party in or over such land along with details: No encumbrance. **Declaration is enclosed in Project Details.**

(v) where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, duly executed, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land proposed to be developed: **----N.A.-----**

(vi) an authenticated copy of the approvals and commencement certificate (wherever required under local law) from the competent authority obtained in accordance with the laws as may be applicable for the real estate project mentioned in the application, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate (wherever required under local law) from the competent authority for each of such phases: **----N.A.------**

(vii) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority: **Enclosed in Project Details**

(viii) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire-fighting facilities,drinking water facilities (wherever applicable) emergency evacuation services, use of renewable energy: **Declaration Enclosed in Project Details**

(ix) the location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project:**Enclosed in Project Details**

(x) proforma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be executed with the allottees: **Enclosed in Project Details**

(xi) the number, type and the carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or vrandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any: 24 Apartments with 24 store room, comprising of total 24 Residential

ENVISION HEIGHTS

PARTNER

Scanned with OKEN Scanner

(viii) Registration fee calculated as per sub-rule (3) of rule 3 of the Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 through online payment as having details: AS PER SUMMARY OF APPLICATION

(ix) Any other information the applicant may like to furnish.: As Provided

2. I enclose the following documents in triplicate, namely:-
(i) authenticated copy of the PAN card of the promoter: enclosed in Promotor Profile

(ii) audited balance sheet of the promoter for the preceding financial year: NA

As firm incorporation date is 28/07/2023.

(iii) copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which the real estate project is proposed to be developed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title: **enclosed in project details.**

(iv) the details of encumbrances on the land on which development is proposed including any rights, title, interest or name of any party in or over such land along with details: No encumbrance. **Declaration is enclosed in Project Details.**

(v) where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, duly executed, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land proposed to be developed: **---N.A.------**

(vi) an authenticated copy of the approvals and commencement certificate (wherever required under local law) from the competent authority obtained in accordance with the laws as may be applicable for the real estate project mentioned in the application, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate (wherever required under local law) from the competent authority for each of such phases: **----N.A.------**

(vii) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority: **Enclosed in Project Details**

(viii) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire-fighting facilities,drinking water facilities (wherever applicable) emergency evacuation services, use of renewable energy: **Declaration Enclosed in Project Details**

(ix) the location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project:**Enclosed in Project Details**

(x) proforma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be executed with the allottees: **Enclosed in Project Details**

(xi) the number, type and the carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or vrandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any: 24 Apartments with 24 store room, comprising of total 24 Residential

ENVISION HEIGHTS

PARTNER

Scanned with OKEN Scanner

Apartments having composition details as; 24 apartments of 4 BHK with Store room, as also mentioned in Building Tab of Application.

(xii) the number and areas of garage for sale in the project: **Mentioned in Application, Nil**

(xiii) the number of parking areas in each type of parking such as open, basement, stilt, mechanical parking etc. available in the real estate project: **enclosed**

(xiv) the names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project: Not Appointed any Real Estate Agent. **Declaration Uploaded in Other documents Tab for any future appointment, if any.**

(xv) the names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, if any and other persons concerned with the development of the proposed project:

Architect Details are :

Name: S KUMAR KUMAWAT

Address: B-6, GANESH KRIPA, MOTI MARG, BAPU NAGAR, JAIPUR-302015 (RAJ.)

Contact Number: 9314510603

E-mail: SPACEEDGEJPR@gmail.com

Structural Engineer/Engineer Details are:

Name: Lokesh Wadhwa

Address: D-85 Gautam Marg, Nirman Nagar, Jaipur

Contact Number: 9928816016

E-mail: frameconsultantsjaipur@gmail.com

Chartered Accountants

Name: Ca Amit Choudhary

Address: Shop no 12. Kardhani Shopping Center, Kalwar Road, Jaipur-302012

Contact Number: 9079049437 Email: CPSTandco@gmail.com

For Other Consultants: Declaration Uploaded in Other-Documents Tab for any future appointment, if any

(xvi) a declaration in Form-B. Attached in respective tab

3. I/We enclose the following additional documents and information regarding ongoing projects, as required under rule 4 of the Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 and other provisions of the Act, rules and regulations made thereunder, namely:-

(i) Form G, Affidavit related to Form G
(ii) Bank Affidavit
(iii) New Project Affidavit
(iv) Other Documents and Declarations as required; No Criminal Record Declaration by Authorized Signatory and All Partners, NOC related Declaration, Authorization Letter, No Litigation Declaration.

ENVISION HEIGHTS

PARTNER

Scanned with OKEN Scanner

4. I solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to my /our knowledge and belief.

Yours faithfully,

Date: 22-02-2024
Place: Jaipur

ENVISION HEIGHTS
PARTNER

Scanned with OKEN Scanner

M/S ENVISION HEIGHTS

TO WHOMSOEVER- IT MAY CONCERN

I, OM PRAKASH S/O MANA RAM, aged 38 years R/o VILLAGE AMANIPURA, DANSROLI, TEHSIL DANTARAMGARH, SIKAR-332742 authorised signatory of the proposed project "ENVISION HEIGHTS" under M/s ENVISION HEIGHTS, do hereby declare that, we have not appointed Real Estate Agent, Contractor, Plumbing &HVAC consultants and other consultants till date. As soon as we will appoint the same, we will inform to RERA Authority before completion of the project.

With regards to Structural Engineer and Architect, we would like to inform that they have been appointed and details are mentioned under Consultants Tab of online application and are also mentioned hereunder:

Architect Details are :

Name: S KUMAR KUMAWAT

Address: B-6, GANESH KRIPA, MOTI MARG, BAPU NAGAR, JAIPUR-302015 (RAJ.)

Contact Number: 9314510603

E-mail: SPACEEDGEJPR@gmail.com

Structural Engineer/Engineer Details are:

Name: Lokesh Wadhwa

Address: D-85 Gautam Marg, Nirman Nagar, Jaipur

Contact Number: 9928816016

E-mail: frameconsultantsjaipur@gmail.com

Chartered Accountants Details are:

Name: Ca Amit Choudhary

Address: Shop no. 12, Kardhani Shopping Center, kalwar road, Jaipur-302012

Contact Number: 9079049437

E-mail: cpstandco@gmail.com

ENVISION HEIGHTS
PARTNER

A-66, VINAYAK VIHAR-A, KARDHANI, KALWAR ROAD, JAIPUR -302012

Scanned with OKEN Scanner

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

Government of Rajasthan

e-Stamp

NOTARY
Smt. Poonam Sharma
Reg. 11672
Jaipur
Exp. Date
26/10/2026
GOVT. OF INDIA

Certificate No.	:	IN-RJ32115226034748W
Certificate Issued Date	:	22-Feb-2024 12:58 PM
Account Reference	:	NONACC (SV)/ rj3242804/ GOKULPURA/ RJ-JP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-RJRJ32428045148094934629 7W
Purchased by	:	ENVISION HEIGHTS THRU PARTNER OM PRAKASH
Description of Document	:	Article 4 Affidavit
Property Description	:	PLOT NO. 47, 46, 46-A (WEST PART), 46-A (EAST PART), RAJ NAGAR,KING ROAD, NEAR MANSAROVAR JAIPUR
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	ENVISION HEIGHTS THRU PARTNER OM PRAKASH
Second Party	:	NA
Stamp Duty Paid By	:	ENVISION HEIGHTS THRU PARTNER OM PRAKASH
Stamp Duty Payable (Rs.)	:	50 (Fifty only)
Surcharge for Infrastructure Development (Rs.)	:	5 (Five only)
Surcharge for Propagation and Conservation of Cow (Rs.)	:	5 (Five only)
Surcharge for Relief from Natural and Man-made Calamities (Rs.)	:	5 (Five only)
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	65 (Sixty Five only)

ENVISION HEIGHTS
PARTNER

ATTESTED
NOTARY PUBLIC
GOVT. OF INDIA INDIA

IE 0002262134

VOID - VOID 22 FEB 2024

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Scanned with OKEN Scanner

NOTARY Smt. Poonam Sharma Reg. 11672 Jaipur Exp. Date 26/10/2026 GOVT. OF INDIA

NOTARY Smt. Poonam Sharma Reg. 11672 Jaipur Exp. Date 26/10/2026 GOVT. OF INDIA

DECLARATION

Affidavit cum Declaration of proposed project "ENVISION HEIGHTS"

I, OM PRAKASH S/O MANA RAM aged 38 years R/o VILLAGE AMANIPURA, DANSROLI, TEHSIL – DANTARAMGARH, SIKAR-332742 authorised signatory of the proposed project "ENVISION HEIGHTS" under M/s ENVISION HEIGHTS, do hereby solemnly declare, undertake and state as under:-

1. That, our project is in the name and style of "ENVISION HEIGHTS", which is· situated 'at · Plot no 47 & 46, 46-A (WEST PART), 46-A (EAST PART), RAIL NAGAR ,KINGS ROAD, NEAR MANSAROVAR METRO STATION, JAIPUR -302019

2. That, this project is a New Project.

3. That, we have not accepted any booking and advance payment from the allottees towards the booking of the apartment till date of signing this declaration and we will not take any advance till the time we get our RERA registration.

4. That, we will not accept any booking before grant of RERA registration.

5. That, if any contradiction arises in the future the deponent will the responsible for the same.

ENVISION HEIGHTS
PARTNER
Deponent

Verification

I, OM PRAKASH S/O MANA RAM, aged 38 years R/o VILLAGE AMANIPURA, DANSROLI, TEHSIL-DANTARAMGARH, SIKAR-332742 authorised signatory of the proposed project "ENVISION HEIGHTS" under M/s ENVISION HEIGHTS, do hereby verify that the content in Para no. 1 to 5 of my above affidavit are true correct an nothing material has been concealed by me there from and I will be solely responsible for and deviation from aforementioned information. Verified by me at Jaipur on date 22-02-2024.

ENVISION HEIGHTS
PARTNER
Deponent

ATTESTED
NOTARY PUBLIC
GOVT. OF INDIA INDIA
22 FEB 2024

Scanned with OKEN Scanner

M/S ENVISION HEIGHTS

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

DECLARATION OF NO CRIMINAL RECORD

In reference to our project "ENVISION HEIGHTS", situated at Plot No. 47 & 46, 46-A (WEST PART), 46-A (EAST PART), RAIL NAGAR, KINGS ROAD, NEAR MANSAROVAR METRO STATION , JAIPUR-302019, it is to declare as under;

I, OM PRAKASH W/O MANA RAM, aged 38 years R/o VILLAGE AMANIPURA, DANSROLI, TEHSIL DANTARAMGARH, SIKAR-332742 authorised signatory of the proposed project "ENVISION HEIGHTS" under M/s ENVISION HEIGHTS, do hereby solemnly declare that, no criminal case is pending against me or my partner Mr. SARWAN KUMAR DOON AND ARJUN LAL and I/we have not been convicted in any criminal case in the past. There is no litigation pending against the Land and the Project in any court.

Date: 22-02-2024

Place: jaipur

ENVISION HEIGHTS
PARTNER

A-66, VINAYAK VIHAR – A, KARDHANI, KALWAR ROAD, JAIPUR-302012

Scanned with OKEN Scanner

M/S ENVISION HEIGHTS

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

I, ENVISION HEIGHTS S/O MANA RAM, aged 38 years R/o VILLAGE AMANIPURA, DANSROLI, TEHSIL DANTARAMGARH, SIKAR-332742 authorised signatory of the proposed project "ENVISION HEIGHTS" under M/s ENVISION HEIGHTS, hereby declare that , we do not have encumbrance on our project " ENVISION HEIGHTS". Kindly take a note.

Date: 22-02-2024

Place: jaipur

ENVISION HEIGHTS
PARTNER

A-66, VINAYAK VIHAR-A , KARDHANI KALWAR ROAD, JAIPUR -302012

Scanned with OKEN Scanner

M/S ENVISION HEIGHTS

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

This is in with relation to our project "ENVISION HEIGHTS", situated at Plot No. 47 & 46, 46-A (WEST PART), 46-A (EAST PART), RAIL NAGAR, KING ROAD, NEAR MANSAROVAR METRO STATION, JAIPUR-302019,a declaration that;-

1. NOC for FIRE - Not Available (as per local laws)
   We shall submit all noc's before submitting partial completion/completion certificate/occupancy certificate through profile medication module, or with the quarterly returns.
2. Water supply permission - Not Available (as per local laws, as water is sourced from borewell dwelled at the project site)
   We shall submit all noc's before submitting partial completion/completion certificate/occupancy certificate through profile medication module, or with the quarterly returns.
3. NOC from Airport Authority – Not Applicable.
4. Environment NOC: Not Applicable (As per local laws)

ENVISION HEIGHTS
PARTNER

Date:-22-02-2024

Place:- Jaipur

A-66, VINAYAK VIHAR –A, KARDHANI , KALWAR ROAD, JAIPUR-302012

Scanned with OKEN Scanner

IN-RJ08870056857164X

INDIA NON JUDICIAL

Government of Rajasthan

सत्यमेव जयते

e-Stamp

NOTARY
Smt. Poonam Sharma
Reg. 11672
Jaipur
Exp Date
26/10/2026
GOVT. OF INDIA

Certificate No.	:	IN-RJ08870056857164X
Certificate Issued Date	:	27-Mar-2025 10:32 AM
Account Reference	:	NONACC (SV)/ rj3242804/ GOKULPURA/ RJ-JP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-RJRJ32428048125902882406 9X
Purchased by	:	ENVISION HEIGHTS THRU PARTNER OM PRAKASH
Description of Document	:	Article 4 Affidavit
Property Description	:	A-66, VINAYAK VIHAR-A, GOKULPURA, KALWAR ROAD, JAIPUR
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	ENVISION HEIGHTS THRU PARTNER OM PRAKASH
Second Party	:	NA
Stamp Duty Paid By	:	ENVISION HEIGHTS THRU PARTNER OM PRAKASH
Stamp Duty Payable (Rs.)	:	50 (Fifty only)
Surcharge for Infrastructure Development (Rs.)	:	5 (Five only)
Surcharge for Propagation and Conservation of Cow (Rs.)	:	5 (Five only)
Surcharge for Relief from Natural and Man-made Calamities (Rs.)	:	5 (Five only)
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	65 (Sixty Five only)

ENVISION HEIGHTS
PARTNER

27 MAR 2025

ATTESTED

NOTARY PUBLIC
GOVT OF INDIA JAIPUR

IN-RJ08870056857164X

PIF 0003548666

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Scanned with CamScanner

NOTARY Smt. Poonam Sharma Reg. 11672 Jaipur Exp. Date 26/10/2026 GOVT OF INDIA

NOTARY Smt. Poonam Sharma Reg. 11672 Jaipur Exp. Date 26/10/2026 GOVT OF INDIA

I, OM PRAKASH S/o MANA RAM, aged 38, R/o Village Amanipura, Dansroli, Teh-Dantaramgarh, Sikar -332742, duly authorised by the promoter of the underConstruction Group Housing Project (Envision Heights) situated at Plot no. 47 & 46, 46-A (WEST PART), 46-A (EAST PART), Rail Nagar, Kings Road, Near Mansarovar Metro Station, Jaipur -302012 , do hereby solemnly declare, undertake and state as under:-

1. That M/s Envision Heights (hereinafter referred to as 'the Promoter') is developing the said Project on the afore-mentioned land by virtue of the Building permission granted to him with letter no. क्रमांकज.वि.प्रा/उपा/जोन -5/2024/डी-333दिनांक- 15-02-2024.
2. That the Promoter has obtained all the approvals from the competent authorities as and when required.
3. That the Promoter has furnished such other documents as have been specified by the rules and regulations made under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 .
4. That the Project ENVISION HEIGHTS has been developed on the afore-mentioned Khasra'sin strict conformity with the construction Permit dated 15/02/2024, accorded to us byJaipur Development Authority and the Promoter further states that all the applicable rules and regulations of the respective Authorities have been complied with till date.
5. That the Promoter has very well informed and disclosed about the building plan litigation titled as Dr. Premsukh Kumawat, shankarlal Saini and Smt. Madhu YadavVs. Jaipur Development Authority, Zonal level building plan committee (zone-5), deputy commissioner (zone-5), chief Enforcement officer (JDA) and M/s Envision Heights , pending in Rajasthan High Court Jaipur Bench.

   Case No. 13550/2024

   Hearing Dates, 20.08.2024, 09.09.2024, 23.09.2024, 01.10.2024, 05.11.2024,16.01.2025, 06.03.2025, 16.04.2025(Next Date of Hearing)
6. That there is no stay order from any court on the aforesaid Project land till date and the Interim stay application of the appellant has been rejected by the Court.
7. The in case the appellant/objector succeeds in the matter, the Promoter shall indemnify the future Allottees and hold them harmless from any losses/ grievances that the Allottees may sustain as a result of the present litigation, as mentioned at point no.5 hereinbefore, and that Rajasthan Real Estate Regulatory Authority shall not be responsible for any such losses in any manner thereto.

ENVISION HEIGHTS
Deponent
PARTNER

Verification

I, OM PRAKASH S/o MANA RAM, aged 38, R/o Village Amanipura, Dansroli, Teh-Dantaramgarh, Sikar -332742, do hereby verify that the contents in the Para No. 1 to 7 of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me therefrom.

Deponent

Verified by me at Jaipur on this 27nd day of March 2025.

ENVISION HEIGHTS
PARTNER

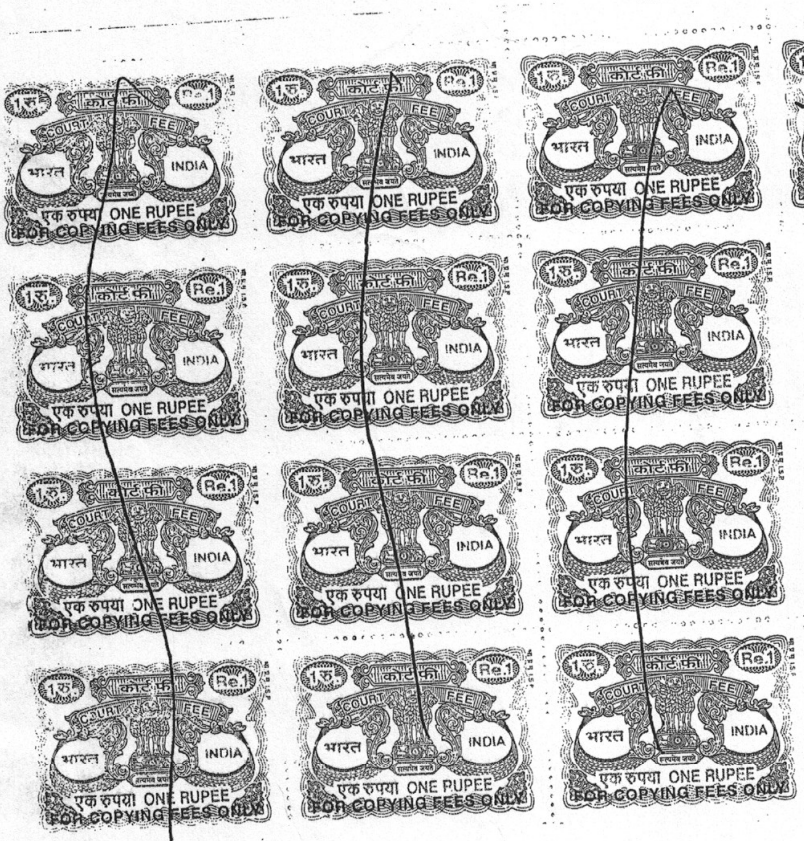
27 MAR 2025
ATTESTED
NOTARY PUBLIC
GOVT OF INDIA JAIPUR

Scanned with CamScanner

जयपुर विकास प्राधिकरण, अपीलीय अधिकरण, जयपुर
जवाहर लाल नेहरू मार्ग
जयपुर–302004

अपील संख्या - 396/2024
डॉ. पेमाराम कुमावत V/s जेडीए

प्रमाणित प्रतिलिपि मिलि दिनांक 18/07/24



Jaipur Development Authority, Appellate Tribunal, Jaipur

JDA, Appellate Tribunal, Jaipur
No. of the Application 396/2024
in the year.
Date of Presentation of Application. 18/7/2024
Date on Notice 13
Date of Delivery 19/07/24

अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

पीठासीन अधिकारी : राजेश जैन, (जिला न्यायाधीश संवर्ग)

अपील संख्या : 396/2024 (सीआईएस 396/2024)

1. डॉ प्रेमसुख कुमावत पुत्र श्री हीरालाल कुमावत, उम्र लगभग 58 वर्ष निवासी मकान नं0 44, रेल नगर, किंग्स रोड, निर्माण नगर, जयपुर।
2. शंकर लाल सैनी पुत्र स्व0 श्री भगवान सहाय सैनी, उम्र लगभग 74 वर्ष निवासी मकान नंबर 48, रेल नगर, किंग्स रोड, निर्माण नगर, जयपुर।
3. श्रीमती मधु यादव पत्नी श्री गुलाब चंद यादव, उम्र लगभग 60 वर्ष, निवासी प्लाट नं0 125, रेल नगर, किंग्स रोड, निर्माण नगर, जयपुर, राज0।

—अपीलार्थीगण—

—बनाम—

1. जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर जरिये सचिव, पता इन्द्रा सर्किल रामकिशोर व्यास भवन, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।
2. जोन स्तरीय भवन मानचित्र समिति (जोन सं0 5) जरिए अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिककरण, इंदिरा सर्किल, रामकिशोर व्यास भवन, जे.एल.एन. मार्ग, जयपुर, राज0।
3. उपायुक्त जोन 5, जयपुर विकास प्राधिककरण, इंदिरा सर्किल, रामकिशोर व्यास भवन, जे.एल.एन. मार्ग, जयपुर, राज0।
4. मुख्य प्रवर्तन अधिकारी, जयपुर विकास प्राधिककरण, इंदिरा सर्किल, रामकिशोर व्यास भवन, जे.एल.एन. मार्ग, जयपुर, राज0।
5. मैसर्स एनविजन हाइट्स (भागीरदारी फर्म कार्यालय ए—66, विनायक विहार—ए, गोकुलपुरा, करघनी, कालवाड रोड, जयपुर) जरिये साझेदार (1) ओम प्रकाश पुत्र श्री दाना राम जाट, (2) अर्जुन लाल पुत्र श्री मुन्ना राम जाट और (3) श्री श्रवण कुमार दून पुत्र श्री बोदूराम दून एवं पता—निर्माणाधीन स्थल, प्लाट नं0 46, 46—ए (पश्चिमी भाग), 46—ए (पूर्वी भाग) व 47, रेल नगर, किंग्स रोड, अजमेर रोड, जयपुर, राज0।

—प्रत्यर्थीगण/रेस्पोंडेंट—

18.7.24

पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY
Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur

उपस्थितिः—

1. श्री सारांश सैनी., अधिवक्ता, **अपीलार्थी**
2. श्री जे0 पी0 गुर्जर, अधिवक्ता, **प्रत्यर्थी सं0 1 से 4**
3. श्री एस. एस. सोलंकी, अधिवक्ता, **प्रत्यर्थी सं0 5**

— निर्णय —

दिनांक 18.07.2024

अपीलार्थीगण द्वारा अपील प्रस्तुत कर जाहिर किया कि रेल नगर आवासीय कॉलोनी के भूखण्ड सं0 46, 46ए (पश्चिमी भाग) और 46ए (पूर्वी भाग) तथा 47 के बाबत् जविप्रा द्वारा प्रत्यर्थी सं0 5 के पक्ष में निर्माण की अनुमति व मानचित्र की मंजूरी विधि विरूद्व, अनियमितितापूर्वक, दुर्भावनापूर्ण और मिलीभगत कार्यवाही से दी गई है जो निरस्त किये जाने योग्य है। वादग्रस्त चारों भूखण्ड सं0 47, 46, 46ए—पश्चिमी भाग, 46ए—पूर्वी भाग का कुल क्षेत्रफल 1405.61 वर्गगज (1175.91 वर्गमीटर) है। उक्त चारो वादग्रसत भूखण्ड के पुनर्गठन का आदेश जविप्रा द्वारा भवन विनियमों के विपरीत दिया गया है। चारों भूखण्डों के पुनर्गठन कर प्रत्यर्थी सं0 5 ने बहुमंजिला भवन निर्माण व बेसमेंट निर्माण की अनुमति के लिए आवेदन दिनांक 10.02.2024 को किया गया तथा जविप्रा द्वारा शीघ्रतापूर्ण कार्यवाही कर दिनांक 15.02.2024 को निर्माण स्वीकृति दी गयी जो नियमों व प्रावधानों की प्रकिया की सही रूप से पालना नहीं किये जाने को इंगित करता है। अपीलाधीन अनुमोदन आदेश दिनांक 15.02.2024 मं स्टील्ट फलोर, ग्राउण्ड फ्लोर, भूतल व इसके उंपर 5 मंजिल (ऊचाई स्टील्ट+18 मी0) के भवन मानचित्र का अनुमोदन व निर्माण की स्वीकृति दी गई। जविप्रा द्वारा मानचित्र अनुमोदन व निर्माण स्वीकृति दिनांक 15.02.2024 भवन विनियम, 2020 की अवहेलना करते हुये, जोन स्तरीय समिति को नजरंदाज करके, रेल नगर के जोनल प्लान को नजरंदाज कर रेल नगर में कोई पार्क या सार्वजनिक सुविधा स्थल नहीं होने के तथ्य को बिना देखे दिया है। बहुमंजिला आवासीय इमारत की ऊँचाई 18 मी0 तक की अनुमति देने के लिए सडक की चौडाई अनिवार्य रूप से 18 मी0 होनी चाहिए जबकि मौके पर ऐसी चौडी सडक विद्यमान नहीं है। जविप्रा द्वारा दी गई निर्माण अनुमति प्राकृतिक न्याय के सिद्वांतों के भी विपरीत है। प्रत्यर्थी सं0 1 से 3 व संबंधित अधिकारियों ने बिल्डरों के फायदे के लिए आम जन के हितों के विपरीत फ्लेट व बहुमंजिला इमारतों के क्षेत्रफल व ऊँचाई में ही परिवर्तन कर दिया है। जविप्रा की बीपीसी की मिटिंग दिनांक 11.01.2021 में यह निर्णय लिया कि ऐसे मामले जिनमें क्षेत्रफल 2500 वर्गमीटर तक और 15 मीटर ऊँचाई तक हो उस क्षेत्र के लिए मानचित्र की मंजूरी जोन स्तरीय समिति में दिया जा सकता है।

18.7.24

पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY
Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur

दिनांक 23.03.2021 को जोन स्तर की समिति सहित संबंधित भवन योजना समिति के पदाधिकारियों का निर्धारण किया गया है। जविप्रा ने दिनांक 13.02.2024 को भी बीपीसी की बैठक में और एक बहुमंजिला इमारत से संबंधित ऐजेण्डा आईटम नं0 17 के तहत यह विशेष रूप से प्रावधान किया गया कि एकाधिक आवास ईकाईयों में सडक की चौडाई अनिवार्य रूप से 18 मीटर होने पर ही बिल्डिंग की ऊँचाई 18 मीटर की जा सकेगी और क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक होने की आवश्यकता होगी। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय गुलाब कोठारी बनाम राजस्थान सरकार के मामले में निर्णय दिनांक 12.01.2017 में 35 अनिवार्य निर्देश दिये है जिनके विपरीत हस्तगत मामले में जविप्रा द्वारा निर्माण की अनुमति व योजना का अनुमोदन किया गया है। जविप्रा द्वारा निम्न तथ्यों का व प्रावधानों का उल्लंघन किया है:–

1. रेल नगर पूर्व से बसी हुई आवासीय कॉलोनी है। अपीलार्थीगण कई 30 वर्षों से मकान बनाकर निवास कर रहे है। जिन्होंने व कालोनी वासियों ने विकास के कई कार्य किये गये है। कॉलोनी के उक्त निर्माणाधीन स्थल पर सीवर लाईन अधिकांशतया जाम रहती है। पार्किंग समस्या रहती है। जोनल प्लान में बहुमंजिला ईमारत का कोई प्रावधान नहीं रहा है। इससे पहले 18 मीटर ऊँचाई की कोई बिल्डिंग नहीं रही है। निर्माणधीन स्थल के आसपास आवासीय स्वतंत्र ईकाई भवन है। उक्त निर्माण से उनके हक प्रभावित होते है, अनुमोदन से पूर्व उनकी सुनवाई नहीं की गई है जबकि कॉलोनीवासी उक्त बहुमंजिला ईमारत के निर्माण नहीं को सहमत नहीं है।
2. अनुमोदन सक्षम स्तर पर नहीं किया गया है। मॉडल विनियम 2020 के प्रावधानों 4. 2, 4.3(Vi) का उल्लंघन है।
3. अनुमोदन व निर्माण स्वीकृति के प्रकियात्मक प्रावधानों की पालना नहीं की गई है। जोनल स्तर की कमेटी को भी खा जावे तो वह अपूर्ण रही है।
4. विनियम 2020 के बालकनी के निर्धारित प्रावधानों 11.10 का उल्लंघन किया गया है। मापदण्ड अनुसार तय बालकनी से अधिक सीमा की बालकनी की अनुमति दी गई है जो प्रथम दृष्टया ही कॉल्यूजन को गिबित करती है।
5. विनियम 2020 के प्रावधानों 8 का उल्लंघन किया गया है।
6. विनियम 2020 के प्रावधानों 10.2 (द) का उल्लंघन किया गया है।
7. विनियम 2020 के प्रावधानों 14 का उल्लंघन किया गया है।
8. विनियम 2020 के प्रावधानों 12.1 (16) का उल्लंघन किया गया है। पार्किंग के लिए पर्याप्त जगह नहीं दर्शित होने पर भी मानचित्र अनुमोदित किया गया है। मानचित्र में केवल कागजी चित्रण द्वारा पार्किंग बताई है यदि नाप जोक की जाती है तो

पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY
Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur

मानचित्र में दर्शित पार्किंग अनुसार वाहन का प्रवेश निकास नहीं हो सकता है। बेजा लाभ प्राप्त करने के लिए बेसमेंट में कोई पार्किंग नहीं दी गई बल्कि भूखण्ड के अग्रभाग व अग्र सेटबेक ऐरिया में पार्किंग दी गई है कोई सर्कुलेशन का प्रावधान नहीं है। दुपहिया वाहनों की पार्किंग का स्थल अपर्याप्त है।

9. विनियम 2020 के अल्य कई प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है।
10. निर्माणाधीन स्थल के चारों तरफ मानचित्र में दर्शित नाप से ज्यादा नाप में बालकनी निर्मित है।
11. मानचित्र अनुसार बालकनी के क्षेत्र में रसोई व टायलेट निर्मित किया जाना है जो अवैध है।
12. आक्षेपित आदेश में भवन निर्माण संबंधी कई आवश्यक प्रावधानों का उल्लेख नहीं है। कमीपूर्ति के लिए कुछ प्रावधानों को सील मोहर बनाकर मानचित्र में उल्लेखित कर दिया है, किंतु उनका हवाला आक्षेपित आदेश में नहीं है। उक्त प्रकिया जल्दबाजी में ही गई दर्शित है।
13. 10 प्रतिशत ग्रीन एरिया के आवश्यक प्रावधानों का उल्लेख नहीं है।
14. आक्षेपित आदेश में इलेक्टिक वाहनों का प्रावधान नहीं है।
15. विनियम 2020 के प्रावधान 15.2, 15.6 व 15.7 की पालना का उल्लेख नहीं है।
16. विनियम 2020 के कई आवश्यक प्रावधानों का उल्लंघन है। विनियम 2020 के तहत पारित परिपत्र आदेश निर्देशों की पालना नहीं है। आगंतुक पार्किंग पर्याप्त नहीं है।

आक्षेपित निर्माण अनुमति भवन विनियम, 2020 के साथ–साथ जविप्रा अधिनिमय, 1982 के भी विपरीत है। जविप्रा द्वारा मानचित्र अनुमोदन पुनर्गगठन मल्टीस्टोरी बिल्डिंग के प्रावधानों जेडीए नियमों व जविप्रा अधिनियम की अनदेखी की है। प्रार्थीगण द्वारा जविप्रा में इस बाबत् शिकायत की गई, परंतु कोई कार्यवाही जविप्रा द्वारा नहीं की गई। स्टील्ट फ्लोर पर नियम विरूद्ध पार्किंग दिखाई गई है जबकि बेसमेंट को स्टोर के रूप में दिखाया गया है जिसका बिल्डर (प्रत्यर्थी सं0 5) व्यावसायिक उद्देश्य के लिए उपयोग करना चाहता है, जो कानून में अनुज्ञेय नहीं है। जविप्रा द्वारा अग्र हिस्से के सेटबेक का भी पार्किंग के लिए उपयोग करने के लिए अनुमति दी गई है, ऐसी स्थिति में आवाजाही के लिए कोई जगही नहीं बची है। अंत में अपील स्वीकार की जाकर भूखण्ड सं0 46, 46ए (पश्चिमी भाग), 46ए (पूर्वी भाग) व 47, रेल नगर योजना के बाबत् प्रत्यर्थी सं0 5 के हक में जविप्रा द्वारा पारित मानचित्र अनुमोदन आदेश व निर्माण स्वीकृति आदेश दिनांक 15.02.2024 को अपास्त व निरस्त किये जाने, प्रत्यर्थी सं0 5 को उक्त भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं करने का आदेश दिये जाने की प्रार्थना की।

18.7.24

पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY
Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur

2. जविप्रा द्वारा जवाब प्रस्तुत कर जाहिर किया कि जविप्रा द्वारा वादग्रस्त भूखण्डों का पुनर्गठन एवं मानचित्र अनुमोदन निर्माण स्वीकृति नियमानुसार दस्तावेजों का अवलोकन कर विधिक प्रक्रिया अपना कर भव विनियमों के तहत दिनांक 15.02.2024 को जारी की है। मानचित्र अनुमोदन व निर्माण स्वीकृति जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 12.02.2024 के निर्णय के अनुसार जारी की गई है। वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में आवासीय निर्माण हेतु मानचित्र अनुमोदित है। भव विनियम 2020 के बिंदु सं0 2.35 व 2.35अ के अनुसार 18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन बहुमंजिला ईमारत की श्रेणी में आते है। अंत में अपील खारिज किये जाने की प्रार्थना की।

3. प्रत्यर्थी सं0 5 की ओर से जवाब प्रसतुत कर जाहिर किया कि वादग्रस्त भूखण्डों का पुनर्गठन विधिवत् रूप से कराया जाकर पट्टा विलेख दिनांक 06.02.2024 को जविप्रा द्वारा जारी किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड 40 फिट अनुमोदित रोड पर स्थित है। जविप्रा द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति व नक्शा अनुमोदन की कार्यवाही विधिवत रूप से की गई है। प्रत्यर्थी सं0 5 द्वारा मौके पर निर्धारित सेटबेक छोडकर भवन निर्माण अनुज्ञा की शर्तों की पालना करते हुये निर्माण प्रारंभ किया है। प्रश्नगत निर्माण स्वीकृति बहुमंजिल ईमारत की श्रेणी नहीं आती है, 18 मीटर तक की ऊँचाई के लिए 12 मीटर सडक भवन निर्माण विनियम, 2020 के अनुसार आवश्यक है और मौके पर 12 मीटर सडक उपलब्ध है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका सं0 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार के मामले में सुसंगत भाग में बहुमंजिला ईमारत शब्द का प्रयाग किया गया है, न कि भवन की ऊँचाई को सीमित किया गया है। प्रश्नगत निर्माण स्वीकृति व मानचित्र अनुमोदन हेतु जोन स्तरीय कमेटी को अधिकार दिया गया है जिसके आधार पर ही जोन स्तरीय समिति द्वारा निर्णय लिया गया है। पार्किंग के संबंध में भी भवन विनियम, 2020 में पैरामीटर्स भी निर्धारित है जिसके अनुसार ही बॉलकनी बनाई गई है। अंत में अपीलार्थी की अपील खारिज किये जाने की प्रार्थना की।

4. बहस सुनी गयी। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

5. हस्तगत प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि रेल नगर (जिसे इस निर्णय में आगे प्रश्नगत योजना के नाम से संबोधित किया जायेगा) जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना है। प्रश्नगत योजना के सं0 47, 46, 46–ए (पश्चिमी भाग), और 46–ए (पूर्वी भाग) का पुनर्गठन जविप्रा द्वारा किया गया जिसका कुल क्षेत्रफल 1405.61 वर्गगज (1175.91 वर्गमीटर) है (जिसे इस निर्णय में आगे वादग्रस्त भूखण्ड के नाम से संबोधित किया जायेगा) वादग्रस्त भूखण्ड की निर्माण स्वीकृति जविप्रा द्वारा दिनांक 15.02.2024 को प्रत्यर्थी सं0 5 के नाम पर जारी की है तथा निर्माण हेतु

18.7.24
पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY
Munshim
JDA Appellate Tribunal, Jaipur

स्टील्ट+ग्राउंड+5 तल (18 मीटर) स्वीकृत किया गया। अपीलार्थी द्वारा यह अपील उक्त निर्माण स्वीकृति दिनांक 15.02.2024 से व्यथित होकर उसे अपास्त करने के अनुतोष बाबत् प्रस्तुत की है।

6. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिया गया कि उक्त निर्माण स्वीकृति दिनांकित 15.02.2024 (जिसे इस निर्णय में आगे वादग्रस्त निर्माण स्वीकृति के नाम से संबोधित किया जायेगा) बहुमंजिला इमारत की निर्माण स्वीकृति की श्रेणी में है जो माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, द्वारा सिविल रिट याचिका सं0 1554/2004 में पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 के उल्लंघन में होने से निरस्त किये जाने योग्य है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा उक्त सिविल रिट याचिका में पारित आदेश का सुसंगत भाग निम्न प्रकार है:–

"(xv) The Development Authorities and the state Government shall take appropriate steps for specifying the locations in the Master Development Plan and the Zonal Development Plan for development of multistorey buildings.

(xvi)In the existing residential colonies which are developed with the infrastructure facilities keeping in view the number of family units to be settled in the houses to be constructed in such colonies, no multistory buildings shall be permitted to come up adversely affecting the rights of the residents settled therein."

7. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया कि रेल नगर योजना पूर्व स्थापित योजना है जिसमें निवासरत व्यक्तियों के अधिकार को विपरीत रूप से प्रभावित करने वाली किसी भी बहुमंजिला इमारतों की अनुमति नहीं दी जा सकती। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा उक्त आदेश दिनांक 12.01.2017 को पारित किया गया, तत्समय भवन विनियम, 2017 लागू था जिसके विनियम 2.35 के अनुसार बहुमंजिला भवन से ऐसे भवन जिसकी रोड लेवन से उंचाई 15 मीटर (स्टील्ट/पार्किंग फ्लोर सहित) से अधिक है, अभिप्रेत है। हस्तगत प्रकरण में जविप्रा द्वारा पूर्व स्थापित कॉलोनी रेल नगर योजना में 15 मीटर से अधिक अर्थात् 18 मीटर की उंचाई तक की बहुमंजिला इमारत के निर्माण की अनुमति दिनांक 15.02.2024 को दी है, जो अवैध है। इसके विपरीत विपक्षी सं0 5 के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि वादग्रस्त निर्माण स्वीकृति दिनांक 15.02.2024 को जारी की गई, तत्समय भवन विनियम, 2020 प्रभावी थे जिसके विनियम 2.35(अ) के अनुसार वादग्रस्त निर्माण स्वीकृति बहुमंजिला इमारत की निर्माण स्वीकृति नहीं है। जविप्रा की ओर से विद्वान

18.7.24

पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY

Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur

अधिवक्ता द्वारा निर्माण स्वीकृति प्रचलित भवन विनियम, 2020 के तहत नियमानुसार जारी किये जाने का तर्क दिया गया।

8. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित उक्त आदेश के सुसंगत भाग में ''बहुमंजिला इमारत'' शब्द का प्रयोग किया है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा यहाँ भवन की उंचाई को सीमित नहीं किया है। तत्समय प्रभावी भवन विनियम, 2017 के विनियम 2.35 में परिभाषित बहुमंजिला इमारत की उंचाई 15 मीटर होने के आधार पर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय उक्त आदेश में 15 मीटर उंचाई को सीमित किया जा सकता था, परंतु माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा ऐसा नहीं किया गया, इससे माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की यह मंशा होना जाहिर रहा है कि भवन निर्माण विनियम में समय–समय पर परिस्थितियों को देखते हुये बदलाव होता है, ऐसी स्थिति में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा यह तथ्य ध्यान में रखते हुये अपने निर्णय के सुसंगत भाग में बहुमंजिला इमारत की उंचाई को सीमित नहीं किया है, मात्र ''बहुमंजिला इमारत'' शब्द का प्रयोग किया है। अतः बहुमंजिला इमारत की परिभाषा वादग्रस्त निर्माण स्वीकृति जारी किये जाने के समय प्रचलित भवन विनियमों के परिप्रेक्ष्य में देखी जानी है। वादग्रस्त निर्माण स्वीकृति दिनांक 15.02.2024 को जारी की गई, तत्समय जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 (जिसे आगे भवन विनियम, 2020 के नाम से संबोधित किया जायेगा) प्रभावी है जिसके विनियम 2.35(अ) के अनुसार एक लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहर–बहुमंजिला भवन से ऐसा भवन जिसकी उंचाई भवन के कुर्सी स्तर से एवं भवन में भू–तल स्टील्ट अथवा पोडियम पर होने की स्थिति में स्टील्ट फ्लोर की छत/पोडियम स्तर 18 मीटर से अधिक हो, अभिप्रेत है। स्वीकृत रूप से जयपुर शहर एक लाख से अधिक जनसंख्या वाला शहर है तथा जयपुर शहर हेतु उक्त प्रावधान लागू है। अतः हस्तगत मामले नें भवन विनियम, 2020 के प्रावधानानुसार ही बहुमंजिला इमारत के होने अथवा नहीं होने का निर्धारण किया जाना है। हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत निर्माण स्वीकृति 18 मीटर तक की उंचाई तक है जबकि भवन विनियम, 2020 के विनियम 2.35 (अ) के अनुसार बहुमंजिला इमारत के लिए 18 मीटर से अधिक ऊँचाई आवश्यक है। अतः भवन विनिमय, 2020 के विनियम 2.35 (अ) के अनुसार वादग्रस्त निर्माण स्वीकृति बहुमंजिला भवन की निर्माण स्वीकृति नहीं मानी जा सकती है।

9. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क भी दिया गया कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने अपने उक्त आदेश में विकास प्राधिकरण और राज्य

18.7.24

पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY
Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur

सरकारों से बहुमंजिला इमारतों के विकास हेतु मास्टर डेवलपमेंट प्लान और जोनल डेवलपमेंट प्लान में लोकेशन्स निश्चित करने हेतु समुचित उपाय करने का निर्देश दिया जबकि रेल नगर योजना के संबंध में ऐसी कोई लोकेशन्स मास्टर प्लान अथवा जोनल प्लान में बहुमंजिला इमारतों के निर्माण हेतु निश्चित नहीं की है। अतः इस आधार पर भी प्रश्नगत निर्माण स्वीकृति अवैध है। इस संबंध में विपक्षी सं0 5 के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि चूँकि वादग्रस्त निर्माण स्वीकृति बहुमंजिला इमारत की निर्माण स्वीकृति नहीं हैं, अतः माननीय राज0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 का उक्त सुसंगत भाग हस्तगत प्रकरण में लागू नहीं होता है। जैसा कि ऊँपर विवेचित किया जा चुका हैं कि जविप्रा द्वारा जारी की गई वादग्रस्त निर्माण स्वीकृति बहुमंजिला इमारत की निर्माण स्वीकृति नहीं है, ऐसी स्थिति में विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा दिया गया यह तर्क कोई विधिक बल नहीं रखता है।

10. विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थीगण द्वारा प्राधिकरण द्वारा जारी कार्यालय आदेश दिनांक 05.06.2020 के बिन्दु सं0 4 के उप बिंदु सं0 (VIII) की तरफ ध्यान आकृष्ट करते हुये यह तर्क दिया कि उक्त आदेश में जविप्रा द्वारा यह स्पष्ट अंकन किया गया है कि आवासीय योजनाओं में भूखण्डों के पुनर्गठन करने की दशा में 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.01.2017 में 15 मीटर से अधिक ऊँचाई देय नहीं होगी, जविप्रा द्वारा जारी उक्त आदेश के बावजूद भी जविप्रा द्वारा प्रश्नगत निर्माण स्वीकृति 15 मीटर से अधिक की उंचाई की जारी की है जो अवैध है, जबकि प्रत्यर्थी सं0 3 के अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया कि प्राधिकरण का उक्त आदेश का वर्तमान परिस्थितियों के परिप्रेक्ष्य में कोई महत्व नहीं है। इस संबंध में इस अधिकरण का विनम्र मत है कि प्रश्नगत कार्यालय आदेश जविप्रा द्वारा दिनांक 05.06.2020 को जारी किया गया। तत्समय भवन विनियम, 2017 प्रभावी थे तथा वर्तमान में भवन विनियम, 2020 प्रभावी है। भवन विनियम, 2020 के प्रावधानों के असंगत जविप्रा का कार्यालय आदेश, यदि वर्तमान में भी प्रभावी है तो ऐसी दशा में जविप्रा के कार्यालय आदेश के ऊपर वर्तमान में प्रचलित भवन विनियम, 2020 के प्रावधान अभिभावी प्रभाव रखेंगे, ऐसी स्थिति में जविप्रा द्वारा जारी कार्यालय आदेश दिनांक 05.06.2020 का उक्त भाग प्रचलित भवन विनियम, 2020 से असंगत होने के कारण वर्तमान में प्रभावी नहीं रहता है। यहाँ यह उल्लेख करना भी समीचीन है कि माननीय राज0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका सं0 1554/2004 में ऊँचाई 15 मीटर सीमित नहीं की गई थी, जबकि उक्त कार्यालय आदेश में उक्त रिट याचिका का संदर्भ देते हुए 15 मीटर की ऊँचाई सीमित की गई

पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY
Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur

है, जिससे स्पष्ट है कि कार्यालय आदेश का उक्त भाग भवन विनियम, 2017 के परिप्रेक्ष्य में बहुमंजिला इमारत हेतु जारी किया गया था, जो वर्तमान में प्रभावी भवन विनियम, 2020 के परिप्रेक्ष्य में कोई विधिक बल नहीं रखता है। अतः विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थीगण द्वारा दिया गया यह तर्क सारहीन है।

11. पुनर्गठन आदेश दिनांक 15.02.2024 के द्वारा भूखण्ड सं0 47, 46, 46–ए (पश्चिमी भाग) और 46–ए (पूर्वी) का पुनर्गठन किया गया जिस पर निर्माण स्वीकृति भवन विनियम, 2020 के अनुसार दी गई। इस संबंध में विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी का यह तर्क है कि भवन विनियम, 2020 केवल मूल रूप से सृजित भूखण्डों पर लागू होता है। उक्त प्रकार से पुनर्गठित भूखण्डों पर भवन विनियम, 2020 के प्रावधान निर्माण स्वीकृति के संबंध में लागू नहीं है। अतः यह निर्माण स्वीकृति अवैध है। भवन विनियम, 2020 के इस प्रकार के किसी प्रावधान की तरफ ध्यान आकृष्ट नहीं किया गया जिससे यह जाहिर हो कि यह विनियम केवल मूल रूप से सृजित भूखण्डों पर लागू होता है तथा पुनर्गठित किये गये भूखण्डों के संबंध में निर्माण बाबत् भवन विनियम, 2020 लागू नहीं होते है। अपीलार्थी की ओर से दिये गये उक्त तर्क से वादग्रस्त निर्माण स्वीकृति का अवैध होना जाहिर नहीं होता है।

12. विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थीगण द्वारा शहरी विकास एवं आवास विभाग के आदेश दिनांक 20.01.2020 पर भी इस अधिकरण का ध्यान आकृष्ट करते हुये यह तर्क दिया कि उक्त आदेश के अनुसार पूर्व स्वीकृत आवासीय योजना में बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए न्यूनतम 1500 वर्गमीटर क्षेत्रफल अनिवार्य है तथा बहुमंजिला इमारत को कुल 18 मीटर की रोड पर ही निर्माण की अनुमति है और भूखण्ड का 20 प्रतिशत क्षेत्र ग्रीन क्षेत्र देना निर्धारित किया है जबकि हस्तगत मामले में भूखण्ड का क्षेत्रफल 1175.91 वर्गमीटर है तथा 12 मीटर से कम सडक पर निर्माण की अनुमति दी गई है। शहरी विकास एवं आवास विभाग, राजस्थान द्वारा पारित उक्त आदेश/दिशा निर्देश बहुमंजिला भवनों के संबंध में है जबकि हस्तगत प्रकरण में जैसा ऊँपर विवेचन किया गया है प्रश्नगत निर्माण बहुमंजिला इमारत की श्रेणी में नही है, अतः शहरी विकास एवं आवास विभाग का उक्त आदेश दिनांक 20.01.2020 हस्तगत प्रकरण पर लागू होना नहीं पाया जाता है। जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 के विनियम 10.2 में दी गई तालिका 1 के अनुसार 1000 वर्गमीटर से अधिक पर 1500 व.मी. तक भूखण्ड का क्षेत्रफल होने पर 12 मीटर सडक मार्गाधिकार पर 18 मीटर अधिकतम ऊचाई तक निर्माण की अनुमति दी जा सकती है। हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 1175.91 वर्गमीटर

18.7.24

पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY
Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur

है, ऐसी स्थिति में उक्त तालिका के अनुसार 12 मीटर सडक मार्गाधिकार होने पर 18 मीटर तक की ऊचाई की निर्माण स्वीकृति अनुज्ञेय की जा सकती है और यह स्वीकृत तथ्य है कि निर्माण स्वीकृति 18 मीटर ऊचाई तक की दी गई है तथा प्रश्नगत भूखण्ड 12 मीटर सडक पर स्थित है, ऐसी स्थिति में इस आधार पर अपीलाधीन निर्माण स्वीकृति अविधिक होना जाहिर नहीं रहा है।

13. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मौके पर 40 फिट सडक उपलब्ध नहीं होने का तर्क भी दिया गया। वादग्रस्त भूखण्ड 40 फिट सडक पर होना दर्शाते हुये जविप्रा द्वारा मानचित्र स्वीकृत किया गया है यदि मौके पर वास्तविकता में अतिक्रमण के कारण सडक की चौडाई कम है तो इस संबंध में जविप्रा द्वारा नियमानुसार अतिक्रमण को हटाने की कार्यवाही की जा सकती है। जविप्रा अतिक्रमण को हटाने हेतु विधिसम्मत कार्यवाही करने के लिए दायित्वाधीन भी है।

14. विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थीगण का यह तर्क भी रहा है कि अनुमोदित मानचित्र के अनुसार स्टील्ट फ्लोर पर अग्र सेटबेक क्षेत्र में पार्किंग अनुमोदित की गई है, ऐसी स्थिति में अग्निशमन वाहन के लिए निर्धारित रास्ता तथा गलियारा उपलब्ध नहीं होता है और अग्र सेटबेक में पार्किंग नहीं दिखाया जा सकती है, इस संबंध में अपीलाधीन निर्माण स्वीकृति दिनांक 15.02.2024 के शर्त सं0 2 में यह उल्लेख किया गया है कि ''परियोजना में भूखण्ड के क्षेत्र में प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल (Xi) (अग्निशमन मानदण्ड की सुनिश्चितता), 10.11 (पर्यावरण संरक्षण हेतु नियम), 12.3 (विद्युत आवश्यक की पूर्ति हेत संबंधित विद्युत वितरण एजेन्सी के प्रावधान), विनियम संख्या 15 (निर्माण कार्य के दौरान अपानाई जाने वाली प्रकिया), नियम संख्या 15.5 (भवन विनियम के उपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण), 12.1 (पार्किंग क्षेत्र की पालना), नियम 10.11.3 (पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण), 10.11.4 (सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल), 10.11.5 (सौर ऊर्जा संयत्र) हेतु प्रावधानों की अनुपालना की जानी होगी।'' उक्त स्थिति में प्रश्नगत भूखण्ड पर किये जा रहे निर्माण की स्थिति से संबंधित प्रस्तुत छायाचित्र के अवलोकन से यह जाहिर होता है कि निर्माण अभी प्रारंभिक स्तर पर है, ऐसी स्थिति में इस स्तर पर यह निष्कर्षित नहीं किया जा सकता है कि अग्निशमन वाहन को निर्धारित रास्ता या गलियारा उपलब्ध नहीं रहेगा। प्रत्यर्थी सं0 5 को निर्माण स्वीकृति दिनांक 15.02.2024 की शर्त संख्या 2 की पालना की जानी है और इसी अनुसार भवन का निर्माण किया जाना है।

15. अपीलार्थीगण अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया कि अपीलाधीन निर्माण स्वीकृति जोन स्तरीय समिति द्वारा दी गयी है जबकि जविप्रा के कार्यालय आदेश

पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY
Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur

दिनांक 05.06.2020 के अनुसार यह स्वीकृति जोन स्तरीय समिति द्वारा नहीं दी जा सकती है। इस संबंध में जविप्रा की भवन मानचित्र समिति की 242 वीं बैठक दिनांक 19.06.2021 के कार्यवाही विवरण दिनांक 09.07.2021 की प्रति प्रस्तुत हुई है जिसमें क्लींथ+स्टील्ट+18 मीटर ऊँचाई तक की भवन मानचित्र के अनुमोदन की शक्तियों हेतु जोन स्तर को अधिकृत किये जाने के कार्यालय आदेश को जारी किये जाने का निर्णय लिया गया जिसके कम में सचिव, जविप्रा द्वारा दिनांक 01.09.2021 को कार्यालय आदेश जारी किया गया था जिसका उल्लेख जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 04.03.2024 में किया गया है। हस्तगत प्रकरण में निर्माण स्वीकृति तथा मानचित्र का अनुमोदन दिनांक 15.02.2024 को किया गया था तथा सचिव के कार्यालय आदेश दिनांक 01.09.2021 के अनुसार एवं भवन मानचित्र समिति के कार्यवाही विवरण दिनांक 09.07.2021 के अनुसार क्लींथ+स्टील्ट+18 मीटर तक की ऊचाई के भवन निर्माण हेतु स्वीकृति देने हेतु जोन स्तरीय समिति को शक्तियां प्रदत्त की गई थी। अतः इस आधार पर हस्तगत प्रकरण में दी गई निर्माण स्वीकृति का अवैध होना जाहिर नहीं रहा है। जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 04.03.2024 को 750 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त प्रकरणों में भवन विनियमों के समस्त मापदण्डों की पूर्ण रूप से पालना करवायी जाने व एकरूपता बनाये रखने हेतु भवन मानचित्र स्वीकृति से संबंधित प्रकरणों की हरी पत्रावली मय मूल पत्रावली को बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ के माध्यम से निदेशक से अनुमोदन करवाये जाने की सुनिश्चितता कर तथा जिन प्रकरणों में भवन मानचित्र जोन स्तरीय समिति बैठक में अनुमोदित कर राशि जमा करवायी जा चुकी है एवं भवन मानचित्र जारी नहीं किया गया है उन प्रकरणों को भी भवन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व उपरोक्तानुसार सक्षम स्तर से अनुमोदन पश्चात् ही भवन मानचित्र जारी किये जाने का आदेश जारी किया गया। हस्तगत प्रकरण में दिनांक 15.02.2024 को ही जोन स्तरीय समिति द्वारा भवन मानचित्र स्वीकृत कर दिये गये थे तथा नक्शा भी जारी किया जाना जाहिर रहा है, ऐसी स्थिति में दिनांक 04.03.2024 को जारी किया गया कार्यालय आदेश हस्तगत प्रकरण पर लागू होना नहीं पाया जाता है।

16. अपीलार्थीगण के अधिवक्ता द्वारा अपीलाधीन निर्माण स्वीकृति व अनुमोदित मानचित्र में दर्शाई गई बॉलकनी भवन विनियम, 2020 के विनियम 11.10, में दी गयी नाप के विपरीत होना बताया है। विनियम 11.10 (क) के अनुसार बॉलकनी खुले सेटबेक क्षेत्र में अथवा खुले क्षेत्र में अथवा खुले क्षेत्रों में खुली होगी तथा (ख) के अनुसार 4.50 मीटर तक का सेटबेक होने पर बॉलकनी सेटबेक की दूरी की एक

18.7.24
पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY
Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur

तिहाई या 1.2 मीटर जो भी कम हो देय होगी, 4.50 मीटर से अधिक 12 मीटर तक के सेटबेक में बॉलकनी 1.5 मीटर तक तथा 12 मीटर से अधिक सेटबेक में 1.8 मीटर अनुज्ञेय की जा सकेगी, परंतु बॉलकनी की चौडाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अंदर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढाई जा सकती है। विनियम 10.11 (ग) के अनुसार सेटबेक क्षेत्र में अनुज्ञेय बॉलकनी क्षेत्र को भवन के अंदर/कमरों के अंदर शामिल किया जा सकेगा। अनुमोदित मानचित्र के अवलोकन से उक्त विनियम के विपरीत बॉलकनी दर्शाते हुये मानचित्र स्वीकृत किया जाना भी जाहिर नहीं होता है। बॉलकनी की चौडाई भवन के अंदर की तरफ बढाई जा सकती है।

17. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा भवन विनियम, 2020 के विनियम 8 में भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए सामान्य प्रकिया दी गई है। उक्त प्रकिया में किस प्रकिया का उल्लंघन किया गया है इसे स्पष्ट नहीं किया गया। इसी प्रकार भवन विनियम, 2020 के विनियम 14 का उल्लेख भी करना बताया है। विनियम 14 विशेष योग्य जनों के लिए विशेष सुविधा को प्रावधानित करता है, परंतु विशिष्ट रूप से यह जाहिर नहीं किया कि विनियम 14 के किस प्रावधान का उल्लंघन किया गया है। विपक्षी सं0 5 द्वारा यह जाहिर किया गया है कि प्रश्नगत निर्माण स्वीकृति के अनुसार 24 यूनिट का निर्माण किया जाना है तथा पार्किंग 39 चारपहिया वाहनों की प्रावधानित की गयी है। अपीलार्थीगण द्वारा भवन विनियम, 2020 के प्रावधान 15.2, 15.6 व 15.7 की पालना भी नहीं किया जाना जाहिर किया गया है जिसके अनुसार आवेदक को मौके पर निर्माण शुरू किये जाने के समय सूचना पट्ट तथा बोर्ड लगाया जाना था जिससे सभी लोगों को जानकारी प्राप्त हो सके। अपीलार्थीगण द्वारा सेटबेक क्षेत्र में निर्माण करने का आक्षेप तथा बेसमेंट ऐरिया में व्यावसायिक निर्माण का आक्षेप भी लगाया है। उक्त संबंध में जविप्रा को समुचित निर्देश दिया जाना न्यायोचित है।

18. उपरोक्त विवेचनानुसार हस्तगत अपील बाबत् निरस्त करने निर्माण स्वीकृति निरस्त की जाती है, परंतु साथ ही जविप्रा को यह निर्देश दिया जाता है कि वह प्रश्नगत भूखण्ड पर किये जा रहे निर्माण का समुचित रूप से निरीक्षण करे तथा भवन विनियम, 2020 के प्रावधान 15.2, 15.6 व 15.7 के प्रावधान की पालना अपीलार्थीगण द्वारा नहीं किये जाने पर अविलंब पालना करायी जावे तथा ,अपीलार्थीगण द्वारा सेटबेक क्षेत्र में निर्माण कर लिये जाने पर सेटबेक क्षेत्र में निर्माण को हटाये जाने संबंधी विधिनुसार कार्यवाही की जावे। जविप्रा प्रश्नगत निर्माण के बेसमेंट क्षेत्र का भी निरीक्षण करे और यदि बेसमेंट क्षेत्र में व्यावसायिक प्रकृति का निर्माण होना पाया जावे

18.7.24

पीठासीन अधिकारी
अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

CERTIFIED COPY
Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur

तो इस संबंध में प्रत्यर्थी सं0 5 की निर्माण स्वीकृति निरस्त करने सहित समस्त विधिसम्मत कार्यवाही की जावे। प्रत्यर्थी सं0 5 को भी निर्देश दिया जाता है कि वह भवन विनियम, 2020 के विनियम 15.2, 15.6 व 15.7 की पालना सुनिश्चित करे। जविप्रा द्वारा जारी निर्माण स्वीकृति के अनुरूप ही मौके पर निर्माण कार्य करे, सेटबेक क्षेत्र में किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य नहीं करे और न ही बेसमेंट क्षेत्र में व्यावसायिक प्रकृति का निर्माण कार्य करे।

18.7.24
(राजेश चौधरी)
पीठासीन अधिकारी,
अपीलीय प्राधिकरण,जयपुर
जविप्रा, जयपुर

यह निर्णय आज दिनांक **18.07.2024** को खुले न्यायाधिकरण में लिखाया जाकर सुनाया एवं हस्ताक्षरित किया गया। इस निर्णय की प्रमाणित प्रति सचिव जविप्रा को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की जावे।

18.7.24
(राजेश चौधरी)
पीठासीन अधिकारी,
अपीलीय प्राधिकरण,जयपुर
जविप्रा,जयपुर

CERTIFIED COPY
Munsrim
JDA, Appellate Tribunal, Jaipur