

प्रेषक,
Ar Awadhesh Prasad (B.Arch)
Certified architect
Anisabad, PATNA- 800002

दिनांक-

सेवा में,

Sri Suresh Kumar & others
S/o. Late Hari Narayan Sinha
Kumar Complex, Khajpura.
P.S - Airport Patna, Patna

पटना, दिनांक- 02/06/2012

विषय : प्लान के 1 सं. PRN-185/2012 की स्वीकृति के संबंध में।

महोदय,

- आपके द्वारा प्रस्तावित सर्वे/म्युनिसिपल/समिति भूखण्ड सं. 593 मौजा/ बरई Khajpura.
थाना/सीट सं. 11 के संबंध में दिये गये नक्का सं. 185/2012 की स्वीकृति बिहार नगरपालिका
अधिनियम 2006 की धारा 318 के अंतर्गत निम्नलिखित तर्कों पर दी जाती है-
- भवन निर्माण के पूर्व बाईलॉज के एपेंडिक्स एफ में वर्णित प्रपत्र में भवन निर्माण करने की सूचना प्राधिकार को दी जायेगी।
 - नक्का में वर्णित सड़क चौड़ीकरण की भूपट्टी को छोड़कर ही सामने की चहारदीवारी का निर्माण किया जाएगा।
3. भवन निर्माण के बाद भवन में प्रवेष्ट करने के पूर्व बाईलॉज के एपेंडिक्स (जी) में वर्णित प्रपत्र के साथ कमप्लिसन सर्टीफिकेट अनिवार्य रूप से देना होगा। यदि ऐसा नहीं होता है तो प्राधिकार स्वीकृति नक्का को रद्द करने की कार्रवाई कर सकता है।
 - प्राधिकार के बाईलॉज के एपेंडिक्स एच में वर्णित ऑकुपेन्सी सर्टीफिकेट प्राप्त करने के बाद ही भवन में प्रवेष्ट किया जायेगा।
 - निर्माण के दौरान स्वीकृत नक्का से किसी प्रकार का विचलन नहीं किया जायेगा। विचलन पाये जाने पर नक्का की स्वीकृति को रद्द करने की कार्रवाई की जा सकती है।
 - अगर प्रस्तावित स्थल पर पूर्व से निर्मित संरचना है जिसे तोड़-6 माह के अन्दर हटाने का पथ-पत्र दिया गया है तो उसका सीमावधि में अनुपालन दृढ़ता से किया जायेगा।
 - यदि आवश्यक हो तो बहुमंजिला भवन के नक्का में वर्णित अग्नि ताम फाईटिंग उपकरण सिस्टम के भी प्रावधानों को पूरा कर तथा प्राधिकार को सूचित कर ही भवन में प्रवेष्ट किया जायेगा।
 - वर्णित नक्का में दिखलाये गये पार्किंग एरिया में किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
 - महायोजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुसार ही निर्माण कार्य एवं भवन का उपयोग किया जायेगा।
 - बाईलॉज में उप विधि 20.01.06 के अनुपालन में आपको अपने प्रस्तावित भूखण्ड में 2-2-4 का पेड़ लगाना है।
 - भवन निर्माण के दौरान भूकम्प रोधी तकनीक का प्रावधान करना होगा। बहुमंजिले भवनों के केस में भूकम्प से बचाव हेतु किये जाने वाले उपायों की सूची को निर्माण स्थल पर अनिवार्य रूप से डिसप्ले किया जाय।
 - परिसर में Rain Water Harvesting System का प्रावधान करना होगा।
 - पब्लिक बिल्डिंग में अपंग व्यक्तियों (Person's with disabilities) के अवरोध रहित आवागमन का प्रावधान बाईलॉज के एपेंडिक्स-पी के अनुरूप सुनिश्चित करना होगा।
 - बहुमंजिले भवनों के स्थल पर बनाये गये साईनबोर्ड पर पारित नक्का की संख्या तथा पारित नक्का कितने मंजिल के लिए है, का उल्लेख किया जाय।
 - निर्माण स्थल पर प्राधिकार द्वारा स्वीकृत नक्का कि एक प्रति अनिवार्य रूप से रखा जाय ताकि प्राधिकार के पदाधिकारी द्वारा स्थल निरीक्षण के समय उन्हें स्वीकृत नक्का उपलब्ध हो सके।

वि वासनाजन

02/06/12.

Ar. AWADHESH PRASAD
CA-77/3570
CERTIFIED ARCHITECT
P.M.C. No. 14/09

PRIME-ENGINEERING PVT. LTD.

Rajesh Kumar

पटना नगर निगम

नगर आयुक्त का न्यायालय

आदेश की तिथि	आदेश और पदाधिकारी हस्ताक्षर आदेश	आदेश पर क गई कार्रवा के बारे टिप्पणी तारीख सहित
	निगरानी वाद सं0-55बी/2013 परिवादकर्ता-राम गोविन्द सिंह एवं अन्य प्रतिवादी भू-स्वामी- योगेन्द्र प्रसाद, पिता स्व.हरिनारायण सिन्हा, एस.बी.आई.ए.टी.एम. के पूरब, बेली रोड, खाजपुरा, पटना। प्रतिवादी निर्माता-राजेश कुमार, पिता स्व.एस.एन.सिंह, मगध कॉलोनी, कूर्जी, पटना	
17.03.2016	यह वाद रामगोविन्द सिंह, अनिल पाठक एवं राजेन्द्र पासवान, निवासी-नालन्दा कॉलोनी, खाजपुरा, थाना नं0-11 के शिकायत पर दिनांक 03.07.2012 को दिये गये आवेदन पर प्रारंभ हुआ एवं प्रथम द्रष्टया उनके आवेदन पर संज्ञान लिया गया तथा यह ज्ञात हुआ कि प्रतिवादी भू-स्वामी योगेन्द्र प्रसाद द्वारा भू-खण्ड के सटे दक्षिण तरफ अवस्थित 10 फीट चौड़ी सड़क जो Dead End रोड है, को भवन उप विधि की कंडिका-18.6(a) के अनुसार 16 फीट होनी चाहिए, के लिए आवश्यक भू-पट्टी बिना छोड़े हुए ही निर्माण कार्य प्रारंभ कर दिया गया है, जबकि नियमानुसार उन्हें अपने हिस्से से 3 फीट की भू-पट्टी छोड़नी चाहिए। प्राप्त शिकायत पत्र के आलोक में संबंधित प्रमंडल के द्वारा दिनांक-22.12.2012 को स्थल जांच कर प्रतिवेदित किया गया, जिसमें यह कहा गया है कि भूखण्ड पर पाईल फाउण्डेशन का कार्य किया गया है तथा आगे कोई निर्माण कार्य नहीं हो रहा था। तदोपरान्त निगरानी पदाधिकारी ने अपने पत्रांक-13 दिनांक 09.01.2013 के द्वारा प्रतिवादी भू-स्वामी योगेन्द्र प्रसाद को सूचित किया कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण के लिए स्वीकृत नक्शे की प्रति उपलब्ध कराएं। निगरानी पदाधिकारी के उक्त पत्र के आलोक में प्रतिवादी के द्वारा कोई प्रतिक्रिया नहीं दिया गया। पुनः निगरानी पदाधिकारी ने अपने ज्ञापांक-333/नि., दिनांक-11.04.2013 से प्रतिवादी को एवं वादी को पत्रांक-349 दिनांक-11.04.2013 तथा पत्रांक-372, 373 दिनांक-24.04.2013 के द्वारा सूचित किया गया कि दिनांक-02.05.2013 को अपराह्न 4.30 बजे नगर आयुक्त के न्यायालय में उपस्थित होकर वाद के संबंध में अपना पक्ष रखें। दिनांक-02.05.2013 सुनवाई पर वादी उपस्थित हुए, लेकिन प्रतिवादी अनुपस्थित	

रहे, अन्य प्रशासनिक कार्यों में व्यस्तता के कारण वाद की सुनवाई नहीं हो हुई। दिनांक-06.06.2013, 11.07.2013, 01.08.2013, 22.08.2013, 11.09.2013, 25.09.2013 एवं 17.10.2013 को सुनवाई हेतु तिथि निर्धारित की गयी। परन्तु अपरिहार्य कारण वश वाद की सुनवाई नहीं हो सकी।

दिनांक-30.11.2013 को हुई सुनवाई पर वादी राजेन्द्र पासवान उपस्थित हुए तथा प्रतिवादी निर्माता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता श्री जयराम सिंह दिनांक-17.10.2013 को हस्ताक्षरित वकालतनामा एवं कारण पृच्छा के साथ उपस्थित हुए। संबंधित कार्यपालक अभियंता को निर्माणाधीन अपार्टमेन्ट का डिटेल् मेजरमेन्ट एवं सड़क की चौड़ाई की मापी के लिए निदेशित किया गया। दिनांक-09.05.2013 को निर्माता राजेश कुमार द्वारा एक आवेदन के साथ वास्तुविद द्वारा स्वीकृत नक्शे की छाया प्रति समर्पित की गयी।

न्यायालयीय निर्देश के आलोक में संबंधित कार्यपालक अभियंता द्वारा दिनांक-20.12.2013 को स्थल निरीक्षण कर प्रतिवेदित किया गया एवं प्रतिवेदन के साथ स्केच मैप संलग्न किया गया, जिसमें स्पष्ट हुआ कि प्रतिवादी के भूखण्ड के दक्षिण तरफ 10 फीट चौड़ा सड़क अवस्थित है।

दिनांक-25.01.2014 को हुई सुनवाई पर उभय पक्ष उपस्थित हुए। प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा मामले के संबंध में विस्तृत कारण पृच्छा दिया गया। प्रतिवेदन से स्पष्ट हुआ कि निर्माणाधीन अपार्टमेन्ट के दक्षिण में रोड की पूर्ण मापी एवं वादी गणों के नक्शे की जांच आवश्यक है ताकि स्पष्ट हो कि किसे रोड हेतु कितनी जमीन छोड़नी है, जिसकी जांच कर प्रतिवेदन देने हेतु निदेशित किया गया।

दिनांक-03.05.2014 को हुई सुनवाई पर वादी रामगोविन्द सिंह एवं प्रतिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता श्री जयराम सिंह उपस्थित हुए। पूर्व के दिये गये आदेश का अनुपालन संबंधित कार्यपालक अभियंता द्वारा नहीं किया गया। उन्हें पुनः निदेश दिया गया कि वे तीन सप्ताह के अन्दर पूर्व में दिये गये निर्देश के आलोक में स्थल जांच कर प्रतिवेदन दें।

दिनांक-19.07.2014 को हुई सुनवाई पर उभय पक्ष उपस्थित हुए। परन्तु अभिलेख के अवलोकन से ज्ञात हुआ कि वांछित प्रतिवेदन अप्राप्त है। पुनः संबंधित कार्यपालक अभियंता को पूर्व के निर्देश का अनुपालन करने हेतु निदेशित किया गया।

पूर्व में दिये गये निर्देश के आलोक में वादीगणों से डीड एवं रामगोविन्द सिंह के द्वारा स्वीकृत नक्शे की छाया प्रति दी गयी जिसके आलोक में स्थल जांच कर प्रतिवेदन दिया गया, जो अभिलेखबद्ध है।

दिनांक-10.09.2015 को हुई सुनवाई पर वादी रामगोविन्द सिंह स्वयं एवं प्रतिवादी निर्माता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता श्री जयराम सिंह उपस्थित हुए। दोनों पक्षों को विस्तारपूर्वक सुना गया। प्रतिवादी के अधिवक्ता के द्वारा बताया गया कि भवन पर लगे रोक के बाद अभी भी निर्माण कार्य बन्द है तथा उन्होंने यह भी कहा कि वे आगे का निर्माण

गया।

आदेश लेखापित करने के दौरान यह संज्ञान में आया कि स्थल की अद्यतन स्थिति क्या है एवं सड़क हेतु वांछित भूपट्टी छोड़े जाने के संबंध में संबंधित कार्यपालक अभियंता का प्रतिवेदन आवश्यक है, जिसके लिए निगरानी पदाधिकारी को संबंधित कार्यपालक अभियंता से प्रतिवेदन प्राप्त करने हेतु दिनांक-01.12.2015 को निदेशित किया गया।

प्राप्त निर्देश के आलोक में संबंधित कार्यपालक अभियंता द्वारा दिनांक-13.01.2016 को अद्यतन स्थल जांच कर प्रतिवेदित किया गया है, जो निम्नप्रकार उद्धृत है:-

उपर्युक्त विषय से सम्बंधित स्थल का स्थल निरीक्षण किया गया तथा पाया गया कि स्थल पर कोई निर्माण कार्य नहीं चल रहा है। स्थल पर निर्माण की स्थिति पूर्ववत् है अर्थात् सिर्फ Pile Foundation का कार्य किया गया है। Pile Cap एवं Capping beam का निर्माण नहीं किया गया है। इससे स्पष्ट है कि निर्माण भूतल के नीचे है और भवन का Building line के साथ-साथ सेट बैक निर्धारित नहीं है। स्थल निरीक्षण के दौरान स्थल पर उपस्थित निर्माता के प्रतिनिधि से पुछ-ताछ के कम में निर्माता से अग्निशमन विभाग का अनापत्तिपत्र, योजना प्रतिवेदन तथा वास्तुविद द्वारा स्वीकृत नक्शे की फोटो प्रति उपलब्ध करायी गयी, जिसे संचिका में संलग्न कर दिया गया है।

निगरानी अभिलेख में संलग्न स्वीकृत नक्शे के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि निर्माणाधीन स्थल को 6.10m चौड़ी सड़क पर अवस्थित दर्शाया गया है एवं भूखण्ड के दक्षिण तरफ स्थित सड़क को 3.05m चौड़ा दर्शाया गया है। स्थल निरीक्षण के दौरान भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की चौड़ाई 6.00m एवं भूखण्ड के दक्षिण स्थित सड़क की चौड़ाई 3.05m पायी गयी है।

स्वीकृत नक्शे के साइट प्लान के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रस्तावित भवन के दक्षिण 3.05m चौड़ी सड़क दर्शायी गयी है, लेकिन इस सड़क के चौड़ीकरण हेतु नक्शे में कोई प्रावधान नहीं दर्शाया गया है। भवन उपविधि की कंडिका-18.6(a) में यह उल्लेखित है कि सड़क की अधिकतम लम्बाई 25m से 100m होने की स्थिति में सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 4.87m (16'-0") आवश्यक है। इस पथ की लम्बाई 36.57m है अतः इसकी चौड़ाई 4.87m (16'-0") होना आवश्यक है।

इसके साथ ही भवन उपविधि की कंडिका-18.6(a) के Note-VI में यह अंकित है कि "On Less than 20 feet wide roads the encroachment from both sides will be removed by measurig feet from the centre line of the width of roads declared by or belonging to Road Construction department, patna Municipal Corporation, Housing Board, Co-operative Societies, Government and Semi-Government Organisations, In other cases maximum 10 feet land from such revenue plot on either side will be taken into account to make it 20 feet wide road and the construction falling in between the said width of road will be removed as an correspondingly" इस आधार पर निर्माता द्वारा अपने भूखण्ड के दक्षिण स्थित 3.05m (10'-0") चौड़ी सड़क को 4.87m (16'-0") करने हेतु आवश्यक 0.90m (3'-0") भपट्टी अपने भूखण्ड से छोड़नी होगी और इसके पश्चात् भवन उपविधि के अनुसार आवश्यक सेट बैक छोड़कर एवं अन्य प्रावधान का अनुपालन करते हुए निर्माण करना होगा। इस प्रकार नियमानुकूल सड़क चौड़ीकरण छोड़कर तथा सीमांकन करने के पश्चात् ही भवन उपविधि के अनुसार निर्माण करने की अनुमति प्रदान करने पर विचार किया जा सकता है। स्थल के लिए गये अद्यतन फोटोग्राफ की तीन प्रतियाँ संलग्न की गयी है।

विभिन्न तिथियों पर हुई सुनवाई एवं पक्षकार द्वारा रखें गये पक्षों तथा अभिलेख में उपलब्ध कराये गये कागजात एवं कारण पृच्छा का विस्तृत अध्ययन करने के पश्चात् निम्न आदेश दिया जाता है:-

- 1) प्रतिवादी के प्रश्नगत निर्माणाधीन स्थल के दक्षिण तरफ अवस्थित 10 फीट चौड़े सड़क जो 100 मीटर के अन्दर बन्द हो जाता है, को भवन उप विधि के

कंडिका-18.6(a) के आलोक में अपने भूखण्ड से 3 फीट चौड़ी भूपट्टी को छोड़कर चाहरदीवारी स्थापित करें। तदोपरान्त स्वीकृत नक्शे के आलोक में वांछित सेट बैक छोड़कर ही निर्माण कार्य प्रारंभ करें।

- 2) प्रतिवादी का नक्शा निबंधित वास्तुविद् अवधेश प्रसाद (निबंधन सं.-14/09) से दिनांक-02.06.2012 को स्वीकृत है तथा दिनांक-11.04.2013 से निगरानी वाद प्रारंभ किया गया। इस प्रकार (11.04.2013-02.06.2012)=10 माह 9 दिन का उपभोग किया गया है। शेष बचे 2 वर्ष 1 माह 21 दिन को आदेश पारित की तिथि से नक्शे की बैद्धता में समायोजित किया जाता है।

यदि प्रतिवादी द्वारा कंडिका-01 का अनुपालन नहीं करते हुए निर्माण करते हैं, तो निर्मित सम्पूर्ण संरचना को बिहार नगरपालिक अधिनियम, 2007 की धारा-323 के अन्तर्गत सम्पूर्ण निर्माण को अवैध मानते हुए पटना नगर निगम द्वारा अपसारित कर दिया जायेगा एवं अपसारण पर हुए व्यय की वसूली प्रतिवादी से पटना नगर निगम कर तथा गैर कर राजस्व वसूली विनियम, 2013 के प्रावधानों के अन्तर्गत की जाएगी।

आदेश की प्रति संबंधित कार्यपालक अभियंता एवं सभी संबंधित पक्ष को भेज दें।

लेखापित एवं संशोधित

नगर आयुक्त

नगर आयुक्त

ज्ञाप सं०: 2901 /प.न.नि., पटना, दिनांक- 18/03/2016

प्रतिलिपि : परिवादकर्ता-रामगोविन्द सिंह, अनिल पाठक, राजेन्द्र पासवान, नालन्दा कॉलोनी, खाजपुरा, पटना-14/प्रतिवादी भू-स्वामी- योगेन्द्र प्रसाद, पिता स्व.हरिनारायण सिन्हा, एस.बी.आई.ए.टी.एम. के पूरब, बेली रोड, खाजपुरा, पटना/प्रतिवादी बिल्डर-राजेश कुमार, पिता स्व.एस.एन.सिंह, मगध कॉलोनी, कूर्जी, पटना को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

निगरानी पदाधिकारी
पटना नगर निगम