



देश के लिए.....अव्यवस्था के खिलाफ.....

जवाब दो!!!सरकार...

www.jawabdosarkar.com

रेफरेंस संख्या -2019/TWB/03

E-Newsletter, Issued in Public Interest

सोमवार, 4 मार्च 2019



देश के विकास में बाधक कौन???

भ्रष्ट नेता??

रिश्वतखोर अधिकारी??

बिका हुआ पत्रकार??

लालची ठेकेदार??

सफेदपोश माफिया??

या खामोश जनता??

अजमेर रोड स्थित मुर्गी खाने की जमीन या भ्रष्टाचार की काली दाल???

सर्विस अपार्टमेंट के नाम पर होटल का निर्माण

लगता है कि मुर्गीखाने की जमीन (S-1, अजमेर रोड, जयपुर) से विवादों का नाता खत्म होने का नाम नहीं ले रहा है। जिसका जीता जागता उदाहरण जे.डी.ए. द्वारा इस जमीन पर बनने वाले भवन से जुड़ी वर्तमान भवन निर्माण स्वीकृति है। जे.डी.ए. द्वारा इस भूखंड पर लोअर ग्राउंड+अपर ग्राउंड के अलावा 11 तलों के निर्माण की स्वीकृति प्रदान की है, जिसमें से लोअर ग्राउंड+अपर



S-1, अजमेर रोड, जयपुर स्थित प्रोजेक्ट ग्राँड अनुकम्पा

ग्राउंड + प्रथम तल पर व्यावसायिक और द्वितीय से ग्यारहवें तल तक सर्विस अपार्टमेंट (एक कमरा + एक टॉयलेट + पेंट्री) के रूप में आवासीय निर्माण की स्वीकृति प्रदान की है परन्तु बिल्डर द्वारा इस भूखंड पर जे.डी.ए. अधिकारियों से सांठ-गांठ कर, सर्विस अपार्टमेंट के नाम पर होटल का निर्माण किया जा रहा है जो कि नियमों के

विपरीत अवैध है। ऐसा नहीं है कि जे.डी.ए. अधिकारियों को इसका भान नहीं है लेकिन बिल्डर के ऊँचे रसुखातों के चलते सभी बड़े अधिकारी अपनी आँखें बंद किये

हुए बैठे हैं।

मुर्गी खाने की जमीन के नाम से प्रसिद्ध है यह जमीन

जयपुर की अजमेर रोड ग्राम मदरामपुरा तहसील स्थित खसरा न.95/1 की 10 बीघा भूमि को राज्य सरकार द्वारा पोल्ट्री फार्म के लिए आवंटित किया गया था, जिसका आवंटन 1986 में निरस्त कर सरकार में विहित कर ली गयी थी।

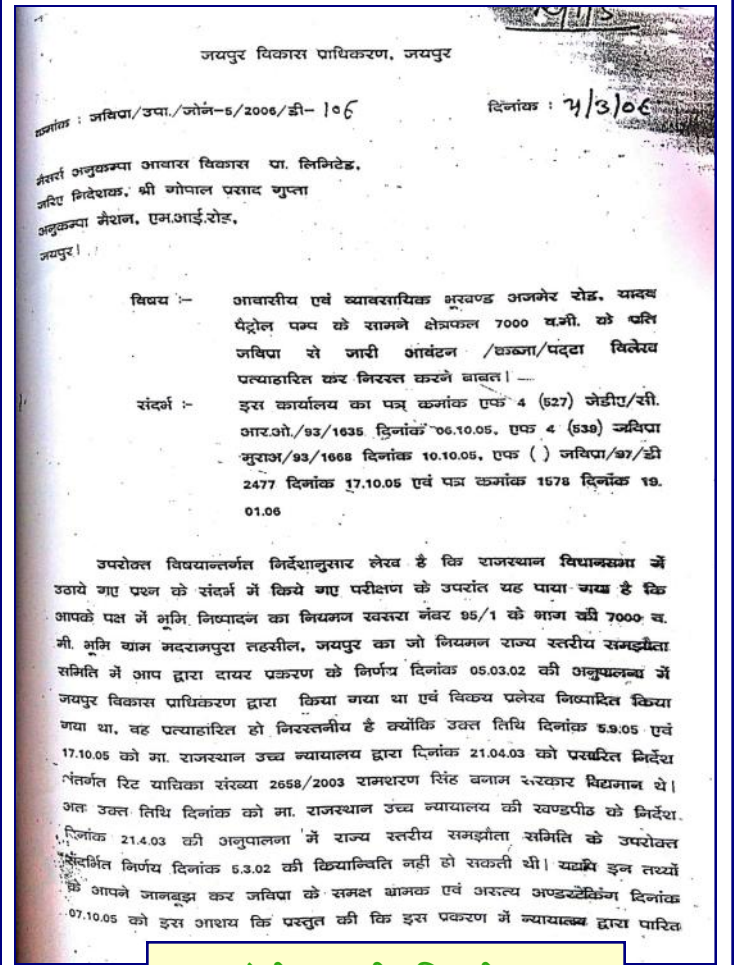
खसरा न.95/1 की 10 बीघा भूमि ग्राम मदरामपुरा तहसील जयपुर की अजमेर रोड स्थित भूमि में से 4 बीघा 10 बिस्वा भूमि का नामांतरण जविप्रा के पक्ष में दिनांक 05/09/1992 को दर्ज हुआ और 3 बीघा 6 बिस्वा भूमि का नामांतरण जविप्रा के पक्ष में दिनांक 20/02/1993 को दर्ज हुआ। शेष भूमि 2 बीघा 4 बिस्वा दिनांक 13/11/1995 को जविप्रा के नाम दर्ज हुई।

जे.डी.ए. द्वारा की गयी थी इस भूखंड की नीलामी

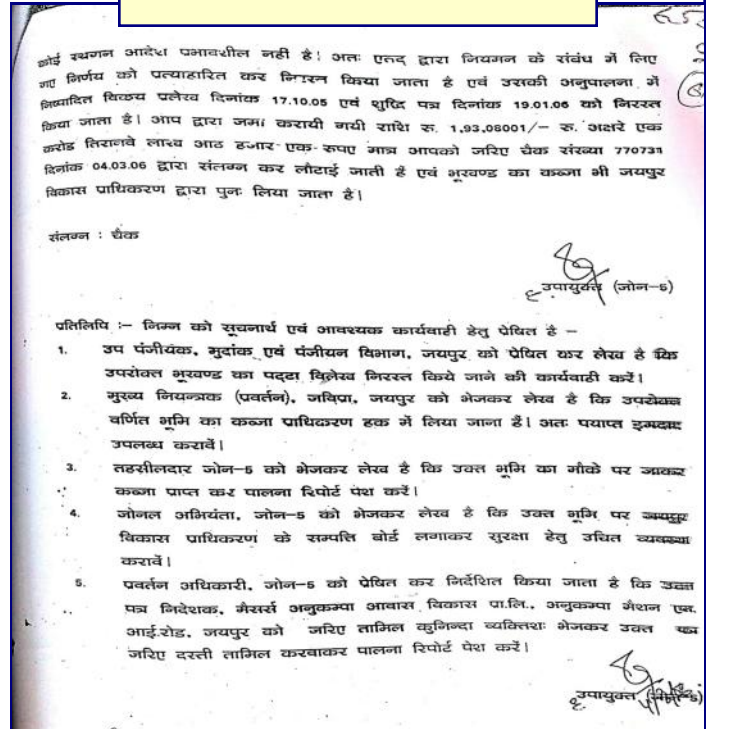
उक्त भूमि में से जविप्रा द्वारा दिनांक 26/10/93 को आवासीय कम व्यावसायिक भूखंड की नीलामी की गयी, जिसका क्षेत्रफल 7000 वर्ग मीटर है नीलामी में अधिकतम बोलीदाता अनुकम्पा आवास विकास प्रा.लि. को मांग पत्र जारी कर भौतिक कब्जा 30/11/2005 को संभलाया गया। इसके पश्चात भूखंड की लीजडीड अनुकम्पा आवास विकास प्रा.लि. जरिये निदेशक गोपाल प्रसाद गुप्ता के पक्ष में जविप्रा द्वारा डी-2477 दिनांक 17/10/2005 को जारी की गयी तथा उक्त लीजडीड के विषय में लीजडीड शुद्धि पत्र दिनांक 19/01/2006 डी-1578 के माध्यम से जारी किया गया।

झूठे दस्तावेज पेश करने पर जे.डी.ए. ने निरस्त कर दी थी लीज डीड

परन्तु जे.डी.ए. द्वारा दिनांक 04/03/2006 को झूठे दस्तावेज (गलत अंडरटेकिंग) पेश करने के कारण दिनांक 17/10/2005 तथा लीजडीड शुद्धि पत्र दिनांक 19/01/2006 को जे.डी.ए. द्वारा निरस्त कर दिया गया।



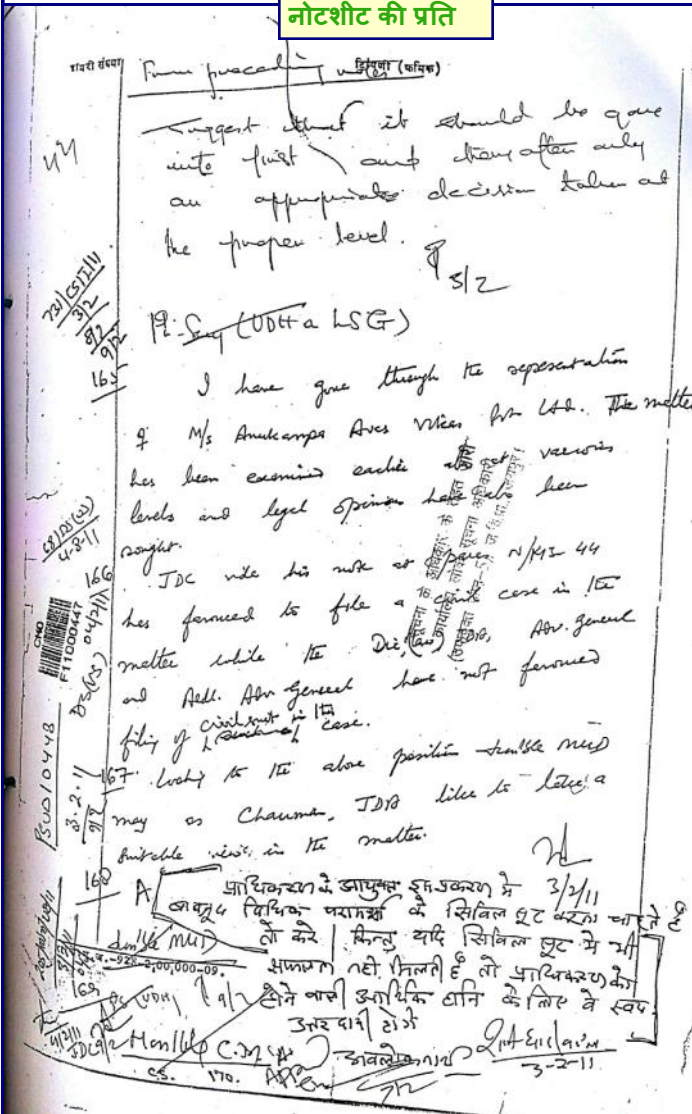
जे.डी.ए. का लीज निरस्ती पत्र



पिछले कांग्रेस कार्यकाल में इस जमीन को लेकर हुई थी नगरीय विकास विभाग मंत्री श्री शांति धारीवाल और तत्कालीन जे.डी.ए. आयुक्त श्री सुधांशु पंत में तनातनी

इस निरस्तीकरण के फैसले को कम्पनी द्वारा न्यायालय में चुनोती दी गयी जिसका फैसला बिल्डर के पक्ष में आने पर, सिविल न्यायालय में दावा पेश करने के मामले में तत्कालीन स्वायत्त शासन मंत्री श्री शांति धारीवाल और तत्कालीन जे.डी.सी. श्री सुधांशु पंत के मध्य मतभेद सामने आये जिस पर माननीय मंत्री द्वारा जे.डी.ए. द्वारा सिविल सूट दायर करने पर उसमे सफलता नहीं मिलने पर होने वाली आर्थिक हानि के लिए जे.डी.सी. को उत्तरदायी मानने के आदेश पारित कर दिए थे।

नोटशीट की प्रति



विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन है इस जमीन के कई मामलों

इस जमीन को लेकर बिल्डर और जे.डी.ए. द्वारा एक दुसरे के विरुद्ध विभिन्न न्यायालयों में कई मामले दर्ज करवा रखे हैं। जिसमे से कई मामले तो अभी भी विचाराधीन हैं।

बड़ा सवाल-1

इस भूमि पर निर्माण के लिए निकाली यह गली,

बी.पी.सी मीटिंग में शपथ पत्र लेकर किये नक्शे पास

तमाम विवादों को दरकिनार करते हुए जे.डी.ए. की बीपी.सी. (बी.पी.) की दिनांक 19/10/2015 को हुई 177 मीटिंग (मीटिंग के मिनिट्स संलग्न) में बिल्डर से क्षतिपूर्ति बंधक पत्र ले कर जिसमे सिविल रिट के निर्णय से होने वाली हानि के लिए स्वयं जिम्मेदार होने तथा जविप्रा से कोई हर्जा-खर्चा नहीं मांगने का हवाला लेकर भूखंड के आवासीय एवं व्यावसायिक भवन मानचित्र अनुमोदित कर दिए जिसके अनुसार:-

1. नीलामी की शर्तों में एक बेसमेंट अनुज्ञेय है तथापि समिति द्वारा दो बेसमेंट अनुज्ञेय किये गए परन्तु दोनों बेसमेंटों में पार्किंग प्रस्तावित होगी। इस बाबत प्रार्थी श्री गोपाल गुप्ता द्वारा सहमति दी गयी।
2. समिति द्वारा नीलामी की शर्तों के अनुसार केवल भूतल पर 1750 व.मी. व्यावसायिक अनुज्ञेय किया गया। इस बाबत प्रार्थी श्री गोपाल गुप्ता द्वारा सहमति दी गयी।
3. आवेदक के प्रस्ताव अनुसार 30.7 आच्छादन, 1.37 एफ़.ए.आर. व 13.7 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय की गयी।
4. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक जविप्रा के हक में एक अंडरटेकिंग व शपथपत्र देगा कि इसे पार्किंग उपयोग में लाया जाएगा एवं भवन विनियम 10.1.8 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा।

बड़ा सवाल-2

**बी.पी.सी. की मीटिंग के बाद बदल गयी इस बिल्डिंग की
एँफ़. ए.आर.**

इस मीटिंग में हुए निर्णयानुसार दिनांक 02/03/2016 को पत्र क्रमांक डी-568 द्वारा इस भूखंड के आवासीय एवं व्यावसायिक भवन मानचित्र अनुमोदित कर दिए गए। बी.पी.सी. के मीटिंग मिनिट्स के अनुसार इस भवन की एँफ़.ए.आर. 13.7 मीटर थी परन्तु निर्माण स्वीकृति में इस भूखंड पर निर्मित भवन की ऊँचाई 14.7 मी. कर दी गयी जो कि 177 मीटिंग में हुए निर्णय के विपरीत एक मीटर अधिक है।

बड़ा सवाल-3

**भवन निर्माण स्वीकृति के बावजूद नहीं शुरू किया
निर्माण, बना दिया "प्रतिष्ठा" नामक बेन्केट हाल**

इस भूखंड के आवासीय एवं व्यावसायिक भवन मानचित्र अनुमोदित होने के बावजूद बिल्डर द्वारा इस भूखंड पर "प्रतिष्ठा" नामक बेन्केट हाल का निर्माण कर तीन साल तक व्यवसायिक गतिविधियाँ की जाती रही जिसके विरुद्ध जे.डी.ए. द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गयी।



विधानसभा में उठ चुका है मामला

14 वीं विधानसभा के छठे सत्र में विधायक श्री हनुमान बेनीवाल द्वारा इस भूखंड के बारे में विधान सभा में सवाल उठाया था। जिसका जवाब देते हुए जे.डी.ए. ने इस मामले में चल रहे सभी न्यायिक प्रकरणों की जानकारी विधानसभा के पटल पर रखी थी।

बड़ा सवाल-4

**बिना निर्माण किये भवन के संशोधित मानचित्र अनुमति के
लिए बी.पी.सी की मीटिंग में लगा दी फाईल**

इन तीन वर्षों में बिल्डर द्वारा "प्रतिष्ठा" नामक बेन्केट हाल का संचालन करते हुए 2018 में पुनः इस भूखंड पर 40 मीटर के निर्माण के लिए संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर दिए, जिसे 16/08/2018 को हुई बी.पी.सी. की 205 वीं बैठक में स्वीकृत कर दिए गये।

बड़ा सवाल-5

बिल्डिंग के बी.ए.आर. में हुई है गड़बड़ी

राज्य सरकार के एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार बिल्डिंग के आच्छादन के लिए एँफ़.ए.आर. की जगह बी.ए.आर. की गणना की जाती है, किसी बिल्डिंग के पूर्व एँफ़.ए.आर. को बी.ए.आर. में बदलने के लिए एक गणना का निर्धारण किया गया है। परन्तु इस बिल्डिंग के बी.ए.आर. की गणना में गड़बड़ी की गयी है।

आयुक्त महोदय की आज्ञा से निम्नांकित अतिरिक्त एजेण्डा समिति के समक्ष प्रस्तुत किये गये।				होने के पश्चात आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जाये।
25.	177.25	05	श्री गोपाल गुप्ता के भूखण्ड स. एस-1, अजमेर रोड, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय एवं व्यावसायिक भवन के मानचित्र अनुमोदन बाबत।	<p>समिति द्वारा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण सं. 1952/2006 में दिनांक 05.09.2008 को पारित आदेश, प्रकरण सं. 3024/2011 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 05.03.2012 को पारित आदेश एवं प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत अवमानना याचिका सं. सीसीपी 622/2012 एवं प्राधिकरण द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में प्रस्तुत प्रथम अपील 60/2015 के परिपेक्ष्य में माननीय अतिरिक्त महाधिवक्ता द्वारा दी गई विधिक राय एवं नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 04.09.2015 का अवलोकन करवाया गया एवं प्रश्नगत भूखण्ड के संबंध में जारी नीलामी विज्ञप्ति समिति द्वारा प्रार्थी श्री गोपाल गुप्ता व उनके प्रतिनिधि श्री प्रशान्त गुप्ता को भी सुना गया। समिति द्वार वाद विचार-विमर्श निम्नांकित निर्णय लिये गये :-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. उपायुक्त जोन-5 निदेशक (विधि) के माध्यम से सक्षम रवीकृति लेकर स्पष्ट स्वामित्व रिपोर्ट बीपीसी (बीपी) प्रकोष्ठ को देवे व पूर्व में दिनांक 30.07.2015 तक की बकाया रिपोर्ट ही हो। अतः दिनांक 31.10.2015 तक सभी बकाया/लेखा रिपोर्ट अविलम्ब बीपीसी (बीपी) प्रकोष्ठ को दे। 2. अतिरिक्त महाधिवक्ता द्वारा दी गई विधिक राय के क्रम में प्रार्थी श्री गोपाल गुप्ता से इस बात की अण्डरटेकिंग ली जावे कि यह निर्णय सिविल रिट सं. एस.बी.सी.एफ.ए. 47/2015 माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के अध्यायधीन रहेगा। साथ ही प्रार्थी श्री गोपाल गुप्ता से क्षतिपूर्ति बंधक पत्र भी ले लिया जावे कि सिविल रिट के निर्णय से उनको यदि कोई हानि हुई तो उसके वे स्वयं जिम्मेदार होंगे व जविप्रा से कोई हर्जा-खर्चा नहीं मांगेंगे। साथ ही श्री गुप्ता माननीय उच्च न्यायालय में दायर कन्टेम्पट वाद वापिस लेंगे। इस बाबत प्रार्थी श्री गोपाल गुप्ता ने समिति के समक्ष अपनी सहमति दी। 3. निम्नांकित तकनीकी मानदण्डों के साथ भवन मानचित्र अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया :- <ol style="list-style-type: none"> i. नीलामी की शर्तों में एक बेसमेन्ट अनुज्ञेय है तथापि समिति द्वारा दो बेसमेन्ट अनुज्ञेय किये गये परन्तु दोनों बेसमेन्टों में पार्किंग प्रस्तावित की जावेगी। इस बाबत प्रार्थी श्री गोपाल गुप्ता द्वारा सहमति दी गई। ii. समिति द्वारा नीलामी की शर्तों के अनुसार केवल भूतल पर 1750 व.मी. व्यावसायिक अनुज्ञेय किया गया। इस बाबत प्रार्थी श्री गोपाल गुप्ता द्वारा सहमति दी गई। iii. आवेदक के प्रस्ताव अनुसार 30.7 आच्छादन, 1.37 एफ. ए.आर. व 13.7 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय की गई। iv. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र देगा कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं भवन विनियम 10.1.8 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा। <p>उपायुक्त जोन-5 द्वारा उपरोक्तानुसार स्वामित्व/लेखा रिपोर्ट उपलब्ध करवाने, समस्त देय राशि एवं उपरोक्तानुसार संशोधित मानचित्र व प्रार्थी से वांछित दस्तावेज प्राप्त होने पर भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जायेंगे।</p>
26.	177.26	05	श्री अनन्त मेहता के खसरा	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् ग्रुप हाउसिंग भवन

बी.पी.सी. की 177वीं बैठक में S-1, अजमेर रोड स्थित भूखंड (मुर्गीखाने की जमीन) का अनुमोदित किया गया प्रस्ताव, जिसमें एफोर्डेबल हाउसिंग स्कीम या मुख्यमंत्री आवास योजना 2015 के तहत EWS/LIG फ्लेट्स के निर्माण की कोई शर्त नहीं रखी गयी।

<p>श्री गोपाल प्रसाद गुप्ता, पार्टनर, अनुकम्पा आवास विकास एलएलपी के भूखण्ड संख्या एस-1, अजमेर रोड, जयपुर के मिश्रित भू उपयोग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन के संबंध में।</p>	<p>यह है कि पूर्व में बीपीसी-बीपी की 204वीं बैठक दिनांक 06.07.2018 में प्रकरण में अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री राजेन्द्र प्रसाद से उक्त मामले में पुनः राय प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया था। अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री राजेन्द्र प्रसाद द्वारा दी गई राय पत्र दिनांक 13.09.2015 व 15.07.2018 को मध्यनजर रखते हुए समिति द्वारा विचार विमर्श कर निम्न निर्णय लिये गये:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. श्री राजेन्द्र प्रसाद, अतिरिक्त महाधिवक्ता ने अपनी राय पत्र दिनांक 15.07.2018 के अन्तिम पैरा में निष्कर्षतः लिखा "Thus, the issue of revision may be considered as per prevailing law and subject to any interim/final order if any in existence passed by any court or subject to decision/order in the pending first appeal SBCFA NO. 47/2015." अतः अतिरिक्त महाधिवक्ता महोदय राज. सरकार की दिनांक 13.09.2015 व 15.07.2018 राय की अनुपालना / अग्रेषण में प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्र किसी भी न्यायालय के अस्तित्व/प्रभावी (existence) अन्तरिम/अंतिम आदेश तथा वर्तमान में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में विचाराधीन एस.बी.सिविल प्रथम अपील नम्बर 47/2015 के आदेश/निर्णय के अध्याधीन एवं आवेदक से सहमति स्वरूप उक्त पत्र शपथ पत्र देने की शर्त पर अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। 2. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जायें कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं एकीकृत भवन 2017 के विनियम 10.1.16 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा। 3. अग्निशामन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत तथा लेबर सेस लेबर डिपार्टमेंट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक
--	---

निर्देश दिये गये हैं कि अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री राजेन्द्र प्रसाद महोदय से सम्पर्क कर प्रकरण एस.बी. सिविल प्रथम अपील संख्या 47/2015 को शीघ्र सुनवाई में लगाकर शीघ्र निर्णित करवाया जायें।

9. नीलामी की शर्त अनुसार उक्त भूखण्ड पर बी + जी + 5 तल की ऊँचाई की शर्त रखते हुए नीलाम किया गया था। पूर्व में बेसमेन्ट-1 + बेसमेन्ट-2 + भूतल + 3 तल = 14.70 मीटर ऊँचाई के मानचित्र जारी किये गये थे। नीलामी में कब्जे पत्र में उल्लेखित शर्त के अनुसार उक्त भूखण्ड पर 25 प्रतिशत व्यावसायिक व 75 प्रतिशत आवासीय लीज राशि ली गई थी।

लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + प्रथम तल पर व्यावसायिक उपयोग प्रस्तावित किया गया है एवं द्वितीय तल से ग्यारहवें तल तक सर्विस अपार्टमेंट प्रस्तावित किये गये हैं, जिसमें एक कमरा (एक टॉयलेट + पेन्ट्री) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2017 के प्रावधान बिन्दु संख्या 5.4 (ii) के अनुसार "पूर्व स्वीकृत योजनाओं में आवंटित/नीलामी के रिक्त भूखण्डों में पूर्व स्वीकृत सेटबैक या इन विनियमों के प्रस्तावित सेटबैक जो भी अधिक हो रखते हुए वर्तमान भवन विनियमों के तहत ऊँचाई व अन्य समस्त मापदण्ड रखते हुए स्वीकृति प्रदान की जा सकेगी। लेकिन यदि नीलामी/आवंटन के समय भवन की अधिकतम ऊँचाई निर्धारित की हुई हो तथा इन विनियमों के प्रावधानों के तहत अधिक ऊँचाई स्वीकृत किये जाने पर अतिरिक्त ऊँचाई में निर्मित गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट देय होगी। पूर्व में देय मानक एफ.ए. आर. को बी.ए.आर. में परिवर्तित कर तदानुसार पूर्व के एफ.ए.आर. के आधार पर परिवर्तित बी.ए.आर. को मानक बी.ए.आर. माना जाकर अतिरिक्त बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी ली जाकर भवन मानचित्र जारी किये जायें।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट-1 + बेसमेन्ट-2 में मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः एकीकृत भवन विनियम के अनुसार आवेदक से बैंक गारन्टी ली जायें।

10. उपायुक्त जोन-05 द्वारा प्रस्तुत यू.ओ. नोट अनुसार भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 18.10.2005 को जारी की गई थी, परन्तु अनुज्ञा अवधि का उल्लेख जोन द्वारा प्राप्त नहीं हुआ है। अतः जोन से भवन निर्माण अनुज्ञेय अवधि की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही तदानुसार भवन मानचित्र जारी किये जायें।

उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जायें।

27.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जायें।

4. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जायें।

5. प्रकरण में पूर्व में नीलामी देय एफ.ए.आर. को बी.ए.आर. में परिवर्तित किये जाने पर कुल = $[2.25 + (0.375 \times 1.5)] \times 2.8125$ बी.ए.आर. बनता है। एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार अनुज्ञेय ऊँचाई तक देय बी.ए.आर. बेटरमेन्ट लेवी सहित अनुज्ञेय हैं। आवेदक द्वारा 3.64 बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट ली जायें।

6. भूखण्ड के उत्तरी सीमा पर चौकीदार कमरें, साईट ऑफिस, गार्डरूम व पैनल रूम निर्मित हैं, जिन्हें निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व हटाने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः मानचित्र जारी करने से पूर्व उक्त निर्माण को हटवाया जायें।

7. प्रश्नगत भूखण्ड पर आवेदक द्वारा मूल भूखण्ड पर ही 25487.73 वर्गमीटर बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (937.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल) EWS/LIG हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य है, मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार मूल भूखण्ड पर प्रस्तावित एफ.ए.आर. की एवज में Split location पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. प्रस्तावित करने पर तथा मूल भूखण्ड एवं Split location के भूखण्ड की आरक्षित दर का अनुपात 1:2 होने पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. डेड गुना प्रस्तावित किये जाने का प्रावधान है।

प्रश्नगत मूल भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 23,000/- रुपये प्रति वर्गमीटर है तथा अन्य भूखण्ड खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, पार्ट-बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर जिस पर आवेदक ने ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. प्रस्तावित किये है कि आवासीय आरक्षित दर 12000/- रुपये प्रति वर्गमीटर है। अतः आवेदक द्वारा मूल भूखण्ड पर आवासीय हेतु प्रस्तावित कुल एफ.ए.आर. 25487.73 वर्गमीटर की एवज में खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, पार्ट-बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर $5 \times 1.5 = 7.5$ (1406.52 व.मी.) के स्थान पर 27 एल.आई.जी. पलैट्स (क्षेत्रफल 1148.31 व.मी.) तथा 10 ई.डब्ल्यू.एस. पलैट्स (क्षेत्रफल 263.4 व.मी.) कुल 37 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. (कुल निर्मित क्षेत्रफल 1411.71 व.मी.) प्रस्तावित करते हुए एग्जीमेन्ट (78-87/सी) प्रस्तुत किया गया है। परन्तु इस प्राजेक्ट के अनुमोदित मानचित्र की प्रति प्रस्तुत नहीं की गई है। अतः मानचित्र जारी करने से पूर्व अनुमोदित मानचित्र व पलैट्स की सूची प्राप्त की जायें।

8. समिति ने प्रभाषी अधिकारी उपायुक्त जोन-05 को यह

बी.पी.सी. की 205 वीं बैठक में S-1, अजमेर रोड स्थित भूखंड (मुर्गाखाने की जमीन) का अनुमोदित किया गया प्रस्ताव

ज्वलंत सवाल??

सर्विस अपार्टमेंट के नाम पर होटल के निर्माण से

बिल्डर का लाभ या जे.डी.ए. की हानि??

हकीकत में देखा जाये तो इस भूखंड पर आवासीय सर्विस अपार्टमेंट के नाम पर 396 कमरों के होटल का निर्माण हो सकेगा, जिससे बिल्डर को करोड़ों रुपयों का लाभ होगा और यदि जे.डी.ए. इस भूखंड को व्यावसायिक भूखंड के रूप में बेचता या बिल्डर से इस भूखंड पर पूरे व्यावसायिक निर्माण की अनुमति देता तो उसे को करोड़ों रुपयों के राजस्व की प्राप्ति होती जो अब अब उसकी राजस्व हानि के रूप में देखी जायेगी।

बड़ा सवाल-9

बी.पी.सी. की 205 वीं मीटिंग के मिनिट्स के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के प्रावधानानुसार जब बिल्डर को प्रोजेक्ट का 5% EWS/LIG हेतु आरक्षित करना जरूरी था तो इस प्रावधान को बी.पी.सी. की 177 वीं मीटिंग में क्यों लागू नहीं किया गया??

26/09/2015 को राजस्थान सरकार द्वारा गरीबों को आवास उपलब्ध करवाने हेतु मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 घोषित की गयी थी। जिसके प्रावधानों को तुरंत लागू करने के निर्देश थे, इस पालिसी के अनुसार EWS/LIG मकानों/फ्लेट्स के निर्माण के लिए 11 मॉडल प्रस्तावित किये गए थे, जिनकी शर्तों के आधार पर प्रोजेक्ट्स लाए जा सकेंगे।

परन्तु जे.डी.ए. की बी.पी.सी. की 177 वीं मीटिंग में, जो कि दिनांक 30/10/2015 को संपन्न हुई थी, उसमें प्रस्तुत इस भूखंड S-1, अजमेर रोड, जयपुर के आवासीय एवं व्यावसायिक भूखंड के मानचित्र अनुमोदन के समय मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के प्रावधानानुसार 7.5% एफ़.ए.आर के अनुसार EWS/LIG मकानों/फ्लेट्स का निर्माण जरूरी था, परन्तु जे.डी.ए. के

अधिकारियों द्वारा जानबूझ कर बिल्डर को लाभ पहुंचाने के लिए इस प्रावधान को लागू करने के लिए कोई दिशा-निर्देश जारी नहीं किये गए। जो कि जांच का विषय है।

बड़ा सवाल-10

बी.पी.सी. की 205 वीं मीटिंग में बिल्डर द्वारा EWS/LIG के लिए मुहाना में प्रस्तावित बिल्डिंग के नक्शे पेश नहीं करने के पीछे हुआ भ्रष्टाचार

बी.पी.सी. की 205 वीं बैठक में बिल्डर द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार EWS/LIG हेतु अपने एक अन्य प्रोजेक्ट जो कि भूखंड खसरा संख्या 1407, 1408, 1413, 1414, पार्ट -बी, ग्राम मुहाना तहसील जयपुर पर स्थित है और जिसका नाम **अनुकम्पा द्वारिका** है, पर 27 LIG फ्लेट्स तथा 10 EWS फ्लेट्स बनाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया, परन्तु बिल्डर द्वारा इस प्रोजेक्ट के अनुमोदित मानचित्र प्रस्तुत नहीं किये।

गलत तथ्यों के आधार पर प्राप्त स्वीकृति स्वतः निरस्त

भवन विनियम 2010 की धारा 17.3 के अनुसार “ गलत तथ्यों पर प्राप्त की गयी अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गयी स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिए आवेदनकर्ता को दोषी माना जाएगा। ”

हकीकत में बिल्डर द्वारा अपने मुहाना स्थित “ द्वारिका” नामक प्रोजेक्ट को अफोर्डेबल हाउसिंग स्कीम के तहत ही बनाया गया था।

बिल्डर द्वारा जिस प्रोजेक्ट में EWS/LIG के फ्लेट्स देने की बात की जा रही है उसे तो बिल्डर ने बी.पी.सी. की 169 मीटिंग दिनांक 19/01/2015 को 378 LIG फ्लेट्स तथा 327 EWS फ्लेट्स बनाने के लिए अफोर्डेबल हाउसिंग स्कीम के तहत प्रस्तुत किया था और जिसे बी.पी.सी. की 172 वीं मीटिंग दिनांक 27/03/2015 को अनुमोदित कर दिया गया था।

बिल्डर द्वारा इसी प्रोजेक्ट के संशोधित मानचित्र अनुमति के लिए पुनः फाईल लगायी, जिसे दिनांक 16/09/2016 को हुई

बी.पी.सी. की 186 मीटिंग में पास कर दिया गया और जिसकी भवन निर्माण स्वीकृति दिनांक 04/01/2017 को जारी कर दी गयी।

सवाल यह उठता है कि जिस प्रोजेक्ट को पहले से ही अफोर्डेबल हाउसिंग स्कीम के लाभ मिल चुके हैं उसमें दुबारा बिल्डर कैसे अपनी अन्य योजनाओं का लाभ ले सकता है? क्या यह भ्रष्टाचार नहीं है?

बिना जे.डी.ए. अधिकारियों की मिलीभगत के यह कतई संभव नहीं है, देखते हैं पद का दुरुपयोग करने वाले अधिकारी कब तक बचते हैं?

भ्रष्टाचार पर मौन!!! जिम्मेदार कौन???

श्री वैभव गालरिया; आयुक्त जे.डी.ए.

श्रीमति अर्चना सिंह; सचिव जे.डी.ए.

श्रीमति लवंग शर्मा; परामर्शी (नगर आयोजना) जे.डी.ए.

श्री ओ.पी. बुनकर; अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जे.डी.ए.

श्रीमती पूनम प्रसाद सागर; अति. आयुक्त (एल.पी.सी.) जे.डी.ए.

श्री नीरज तिवाड़ी; अति. मुख्य नगर नियोजक, बी.पी.सी. (बी.पी.), जे.डी.ए.

श्री नवल किशोर वैरवा; उपायुक्त ज़ोन-5, जे.डी.ए.

19.	169.19	खसरा नम्बर : 407, 1408, 1413, 1414, युप हाउसिंग भूखण्ड (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, सहस्रील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित अफोर्डेबल हाउसिंग EWS/LIG स्कीम के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निम्न निर्णय लिये गये:- 1. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जावे कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं भवन विनियम 10.1.8 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा। 2. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक है अतः अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण पत्र, नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं प्रार्थी व वास्तुविद का भवन में भूकम्परोधी प्राक्धान हेतु शपथ पत्र लिया जावे। 3. प्रकरण में जविप्रा द्वारा युप हाउसिंग का पट्टा जारी किया गया है, जिस पर आवेदक ने केवल EWS/LIG का प्रस्ताव देते हुए LIG के 378 प्लेट्स एवं EWS के 327 प्लेट्स प्रस्तावित किये हैं। अतः प्रकरण में वेटरमेन्ट लेगी एवं ग्री एस यू प्री शेल्डर फण्ड राशि की गणना की जावे। उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने एवं समस्त संवेद्य शुल्क जमा होने के पश्चात् भवन निर्माण अनुमोदित कर
-----	--------	--	---

दिनांक 19/01/2015 को हुई बी.पी.सी. मीटिंग 169 में प्रोजेक्ट द्वारिका को मिली स्वीकृति

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: जवि.प्र./स.स./सी.सी.सी./2016/सी-16

दिनांक: 04/1/2017

श्री प्रहसन गुप्ता,
निदेशक,
श्री अनुकम्पा होमव ड्राइवेंट लि,
401, अनुकम्पा मकान-II, एन.आई.रोड,
जयपुर।

विषय :- खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, हुए हाउसिंग भूखण्ड बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित जम्मेदारता हाउसिंग EWSLIG स्कीम के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन सम्बन्ध।

महोदय,
आपका प्रथम पत्र दिनांक 12.07.2016 के संदर्भ में जो प्रस्ताव खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, हुए हाउसिंग भूखण्ड (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर में स्थित भूखण्ड (11981.07 वर्गमीटर क्षेत्रफल) पर 23.70 मीटर ऊंचाई (एन.आई.सी. सी.सी. 'ए' से 'एक' तक + ई.कम्प्लेक्स, सी.सी. 'ए' से 'एक' तक) के प्रस्तावित EWSLIG के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किये गये थे, उनकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिती (सी.सी.) की 166वीं बैठक दिनांक 16.09.2016 को निर्णयानुसार निम्न शर्तों के साथ ही जाती है:-

1. यह भवन अनुसूच प्रशस्ति विनियमन प्राधिकरण की अन्तर्गत क्रमांक: AALRBJH/NE/ATMINOC/201561/1296-99 दिनांक 03.03.2015 के अनुसार दिनांक 02.03.2020 तक प्रवर्ती है।
2. भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही किया जायेगा तथा किसी भी प्रकार का उत्तराधिकार (हेरिटेजिंग) नहीं किया जायेगा।
3. भूखण्ड के स्वामी एवं मानचित्र तैयार करने वाले तकनीकीविदों का कार्य है कि जो यह सुनिश्चित कर ले कि स्वीकृत मानचित्र प्रशस्ति मास्टर प्लान/जोनल प्लान के अनुरूप है यदि कोई उत्तराधिकार जानकारी में नहीं है, प्राधिकरण को अधिकार होगा कि किसी स्थिति में उत्तराधिकार की जानकारी होने पर भवन मानचित्रों को दो नवी अनुसूच रद्द/बहाली जा सकती है तथा प्रवर्ती प्राधिकरण में किसी भी प्रकार की शिकायतों का हवादार नहीं होगा।
4. आप द्वारा भवन विनियम 2010 की धारा 15.2 के अनुसार भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पत्र भेजे पर लगाया जायेगा। जिसमें संशोधित अनुसूच/उपानुसूच संबंधित जोग व प्रशस्ति अधिकारों के डेटाबेस 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 भेजे पर रखी जायेगी।
5. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व आप जम्मेदारताकर्ता एवं उपानुसूच जोग-11 प्राधिकरण को निर्धारित प्रपत्र में सूचना प्रस्तुत करेगे।
6. आप द्वारा भवन विनियम 2010 की धारा 15.3 के अनुसार भवन निर्माण द्वारा दिग्बन्ध लेवेल तक का निर्माण पूर्ण होने की सूचना निर्धारित प्रपत्र में आवश्यक रूप से उपानुसूच जोग 11 को दी जानी होगी, यदि इसकी अनुपालन भवन निर्माता द्वारा नहीं की जाती है तो जारी अनुसूच को वापस ले लिया जायेगा।
7. भवन विनियम 2010 की धारा 15.8 के अनुसार भवन विनियम के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुसूचकारी की होगी।
8. उक्त स्वीकृति के कारण यदि जयपुर विकास प्राधिकरण को किसी न्यायालय, स्थाप अधिकारी तथा नगर भूमि (अधिकारण सौम एवं विनियम) अधिनियम के तहत नियुक्त अधिकारी को समझ किसी कार्यवाही में कोई भी खर्च, बूकेशन, मुआवजा देना पड़े या देने का पत्र हो तो प्रवर्ती उनकी इस शक्ति को पूर्ण करने के लिए कम्प होगा।
9. परकाष्ठ एवं किडकिनी इस प्रकार लगाए जायेंगे कि वो सड़क की ओर निकले हुए नहीं हों।
10. स्वामी प्रत्येक मजिल के लिए स्वीकृत अवासीय ई.आई. से अधिक का निर्माण नहीं करेगा।
11. ऊपर वर्णित शर्तों एवं जम्मेदारता हाउसिंग पॉलिसी 2009 से संबंधित शर्त का पालन नहीं होने पर भवन अनुसूच रद्द मानी जायेगी।
12. स्वामी भवन के परिसर को स्वीकृत उपयोग के अनुसार ही उपयोग में लेगा।
13. तकनीकीविदों के निर्देशन में स्वामी निर्माण कार्य करवायेगा जिसके संबंध में सूचना प्राधिकरण को पूर्व में देनी होगी। यदि तकनीकीविदों को बरदाश जाता है तो इसकी सूचना 48 घण्टे के अन्दर जम्मेदारता प्रपत्र-पत्र में प्राधिकरण को देनी होगी।
14. स्वीकृत मानचित्र को प्राप्ति दिनांक से राज्य स्तर के सम्पादन-पत्र में एक जलवाह में प्रकाशित करने होंगे।

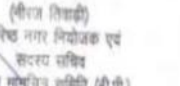
15. स्वीकृत मानचित्र में दिग्बन्ध वर्गों के लिए प्लेटफार्म की संख्या के साथ संबंधित कन्ट्रोलिंग नम्बर का नाम निर्माण प्रारम्भ करने की दिनांक व निर्माण पूर्ण करने की संभावित अवधि भेजे पर उपानुसूच स्थान पर कोई लगाकर उस पर स्पष्ट रूप से दर्शाते होंगे।
16. जम्मेदारता हाउसिंग क्षेत्र की पालन भवन विनियम 2011 के विनियम 10.1.8 के अनुसार सुनिश्चित की जानी होगी।
17. भवन परिसर में आगजनों को रोकने के लिए आवश्यक उपकरणों को उपानुसूच स्थान पर कोई लगाकर उस पर स्पष्ट रूप से दर्शाते होंगे।
18. जम्मेदारता हाउसिंग (मिडी विकासकर्ता) को भेजे पर जम्मेदारता कन्ट्रोलिंग नम्बर स्थापित करनी होगी ताकि निर्माण कार्य की गुणवत्ता की समीक्षा-समय पर जांच की जाए।
19. स्वीकृत मानचित्र भेजे पर उपानुसूच स्थान पर कोई लगाकर उस पर स्पष्ट रूप से दर्शाते होंगे।
20. निर्माण स्थल पर स्वीकृति का विवरण अर्थात् अनुमोदित मानचित्र, उपलब्ध प्लानों की सूचना एवं भवन में सुरक्षा एवं नििकास प्लान (Escape Plan) का नक्शा भी प्रदर्शित (Display) उपानुसूच स्थान पर प्रदर्शित किया जाये।
21. भवन का उपयोग प्रारम्भ होने पर एक केबल टेकर की नियुक्ति की जाये जिसके पास भवन का मानचित्र, सुरक्षा एवं नििकास प्लान (Escape Plan) उपलब्ध रहे। इस प्रकार नियुक्त केबल टेकर को मोबाइल नंबर एवं Land Line Number भी लिखे जाकर पुस्तिका उपानुसूच जयपुर महानगर व जम्मेदारताकर्ता को सूचना उपलब्ध कराई जाये ताकि किसी भी दुर्घटना की स्थिति में बहाल कार्य प्रवर्ती रूप से किये जा सकें।
22. पर्यावरण प्रदूषण विभाग द्वारा जारी अन्तर्गत प्रमाण पत्र की अनुपालन आप द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
23. भवन विनियम 2010 की धारा 17.3 की अनुपालना में "सतत तथ्यों पर प्राप्त की गई अपवाद तथ्यों को धुंधला प्राप्त की गई स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिए जम्मेदारताकर्ता को दोषी माना जायेगा।"
24. प्रस्तावित प्रकल्प किसी भी न्यायालय में यदि लम्बित है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी जम्मेदारताकर्ता की ही होगी। यदि मानचित्र जारी होने के पश्चात् यह अज्ञात हुआ कि किसी भी मानीय न्यायालय में प्रकरण लम्बित है अथवा विधेयत निहित है तो मानचित्र स्वतः ही निरस्त समझे जायेंगे।
25. अनुमोदित भवन मानचित्रों को भवन निर्माण शुरू किये जाने के समय भवन निर्माण द्वारा एक बोर्ड पर सम्पूर्ण सौद सौद जो पटनीय हो, को दृष्टे स्थल पर (मुक्त सड़क की ओर) लगाया जाये, जिससे सभी लोगों को निर्मित किये जाने वाले भवन के अनुमोदन की पूर्ण जानकारी प्राप्त हो सके।
26. भवन निर्माण के समय निर्माण सागरी से आसपास के भवनों के निवासकर्ताओं को किसी प्रकार की अशुविधा न हो, इस हेतु भवन निर्माण के दौरान धातु और पदं लगाये जायें।

संलग्न- मानचित्रों की प्रती का 1 सेट (09 मानचित्र)


 (सी.सी. विभागी)
 सी.सी. नगर नियोजक एवं
 सहाय सचिव
 भवन मानचित्र समिती (सी.सी.)
 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

प्रतिनिधि- सूचना एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. मुख्य नियोजक (प्रशासन), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को मानचित्रों की एक प्रती (09 मानचित्र) संलग्न कर अंतिम कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
2. उपानुसूच, जोग-11, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को मानचित्रों की एक प्रती (09 मानचित्र) संलग्न कर अंतिम कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
3. उप नगर नियोजक-सी.सी. (सी.सी.), जयपुर को मानचित्रों की एक प्रती (09 मानचित्र) संलग्न कर अंतिम कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
4. अध्यक्ष एवं प्रमुख निदेशक, राजस्व राज्य विद्युत वितरण निगम लिड विद्युत भवन जनपथ, जयपुर को सूचना प्रेषित है।
5. मुख्य अधिकारण, मुख्यतः जन सहाय अधिकारिकी विभाग इतानुसूच रोड, रेलवे हाँपीटल के पास, जयपुर को सूचना प्रेषित है।


 (सी.सी. विभागी)
 सी.सी. नगर नियोजक एवं
 सहाय सचिव
 भवन मानचित्र समिती (सी.सी.)
 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

भूखंड खसरा संख्या 1407,1408,1413,1414,पार्ट -बी,ग्राम मुहाना
तहसील जयपुर पर स्थित प्रोजेक्ट अनुकम्पा द्वारिका की भवन
मानचित्र स्वीकृति