

**जेडीए के अधिकारी**

**कर रहे माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के  
आदेशों की खुले आम अवमानना!!!**

**माननीय राज. उच्च न्यायालय के आदेशों के बावजूद  
पूर्व में बस चुकी आवासीय कॉलोनियों  
के भूखंडों को पुनर्गठित कर  
बनाई जा रही बहुमंजिला इमारतें!!!!**

**स्थानीय रहवासियों के अधिकारों का  
सरेआम हो रहा हनन!!**

## मास्टर प्लान की अनदेखी के चलते राजस्थान उच्च न्यायालय का ऐतिहासिक फैसला।

भारत एक विकासशील देश है जो तीव्र गति से विकसित राष्ट्र की श्रेणी की ओर बढ़ रहा है। इसी गति से देश के शहरों का भी तीव्र गति से विकास हो रहा है। शहरों के सुनियोजित विकास के लिए केंद्र और राज्य सरकारों द्वारा समय समय पर योजनाएं लागू की जाती हैं जैसे कि स्मार्ट सिटी प्रोजेक्ट्स, अमृत योजना, हेरिटेज योजना आदि। शहरों के सुनियोजित विकास में नगर नियोजन की अहम भूमिका होती है जिसके

लिए शहरों का मास्टर प्लान बनाया जाता है। परंतु देखा गया है कि आपसी मिलीभगत, लालच और भ्रष्टाचार के चलते शहरों के मास्टर प्लान के विपरीत कार्य किए जा रहे हैं जैसे कि आवासीय योजनाओं में व्यवसायिक गतिविधियों का संचालन, भवन विनियमों के विपरीत निर्माण, आवासीय क्षेत्रों में बड़े बड़े व्यवसायिक मॉल, चारगाह और सार्वजनिक क्षेत्रों पर अवैध कब्जे, कृषि भूमियों पर अवैध कॉलोनीयों का निर्माण, इकोलोजिकल क्षेत्र में आवासीय गतिविधियां आदि। इन अवैध गतिविधियों से जहां शहरों में पार्किंग की समस्या, यातायात की समस्या, मूलभूत सुविधाओं पर अनावश्यक दबाव, स्थानीय नागरिकों की हवा पानी की समस्या, गंदगी, प्रदूषण, कानून व्यवस्था में बाधा इत्यादि समस्याओं में इजाफा होता है वहीं अवैध निर्माणों से शहर के सुनियोजित विकास में अवरोध उत्पन्न होता है साथ ही सरकार द्वारा जारी भवन विनियम औचित्यहीन हो जाते हैं और आम नागरिक की जिंदगी नर्क समान हो जाती है। इतना ही नहीं स्थानीय निकायों की उदासीनता और सरकारी अधिकारियों/कर्मचारियों की अवैध निर्माणकर्ताओं, बिल्डरों से मिलीभगत के चलते राजस्व हानि का नुकसान अलग से उठाना पड़ता है।

ऐसे मामलों पर संज्ञान लेते हुए राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा 7 अप्रैल 2004 को राजस्थान पत्रिका के प्रधान संपादक श्री गुलाब कोठारी के पत्र पर दर्ज की गयी जन हित याचिका पर सुनवाई करते हुए दिनांक 12/01/2017 को मास्टर प्लान की अक्षरत: पालना करने के संबंध में 34 बिन्दुओं के दिशा-निर्देश पारित किए।

## बहुमंजिला ईमारतों के लिए अलग से मास्टर प्लान और ज़ोनल प्लान में जगह निश्चित करने के निर्देश।

अपने आदेश संख्या 15 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निर्देशित किया गया है कि राज्य सरकार और स्थानीय निकाय बहुमंजिला ईमारतों के लिए मास्टर प्लान और ज़ोनल प्लान में उचित जगह चिन्हित करें।



कोर्ट ने अपने आदेश में कहा कि *"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 multistory buildings"* परंतु आदेश जारी होने से आज दिनांक तक ऐसा नहीं हुआ और गली मोहल्लों में बहुमंजिला ईमारतें अपना सिर उठा रही हैं।



### पूर्व में विकसित आवासीय कॉलोनियों में

### बहुमंजिला ईमारतों के निर्माण पर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की रोक।

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा गुलाब कोठारी बनाम राजस्थान सरकार मामले में दायर याचिका 1554/2004 के संदर्भ में दिनांक 12/01/2017 को जारी किए गए आदेश संख्या 16 में स्पष्ट किया है कि पूर्व में विकसित कॉलोनियों में जहां पर स्थानीय नगरीय निकायों द्वारा उस कॉलोनी के स्वीकृत लेआउट/नक्शों के अनुसार आधारभूत सुविधाएं विकसित की जा चुकी हैं, उन कॉलोनियों में बहुमंजिला ईमारतों के निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। कोर्ट के अनुसार *"In the existing residential colonies which are developed with the infrastructure facilities keeping in the 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"* इस आदेश के संबंध में सरकार द्वारा लगाई गयी पुनरनिरीक्षण याचिका की सुनवाई करते हुए माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 15/12/2018 को पारित आदेश में पुनः दोहराया कि पूर्व में विकसित कॉलोनियों में बहुमंजिला ईमारतों की अनुमति देने से उन नागरिकों के अधिकारों का हनन होगा जिन्होंने अपनी जीवन भर की कमाई यह सोचकर इन कॉलोनियों में मकान बनाने में लगा दी कि उन्हें जीवनभर बिना किसी परेशानी के आधारभूत सुविधाएं जैसे बिजली, पानी, सीवरेज आदि निर्बाधरूप से उपलब्ध होती रहेगी। इन कॉलोनियों में स्थानीय नगर निकायों को भूखंडों के पुनर्गठन और पुनर्विभाजन करने की अनुमति महज बिल्डरों के निजी हितों को ध्यान में रखते हुए कतई नहीं दी जा सकती।

कोर्ट ने अपने आदेश में कहा कि *"The prayer for permitting the construction of multi-storey buildings in existing residential colonies, which are developed with infrastructure facilities keeping in view the number of family units to be settled in the houses to be constructed in such colonies is declined and the directions as contained in direction no.( 16 ) of order dated 12.01.2017 are reiterated."*

**प्रशासन शहरों के संग अभियान में होने वाली पट्टों की बंदरबांट पर राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा रोक लगाते हुए पुनः गुलाब कोठारी की याचिका पर दिये फैसले की कड़ाई से पालना कराने के निर्देश,अन्यथा अवमानना की कार्यवाही।**

राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा प्रदेश में दस लाख पट्टा वितरण के लक्ष्य के साथ शुरू हुए प्रशासन शहरों के संग अभियान को झटका देते हुए प्रदेश के शहरों और कस्बों में मास्टर प्लान के तहत अधिसूचित ज़ोनल प्लान और सेक्टर प्लान के विपरीत सार्वजनिक भूमि, कृषि भूमि या अन्य अवैध निर्माण या कब्जे के नियमन पर रोक लगा दी। कोर्ट द्वारा रोशन व्यास की जन हित याचिका पर यह आदेश देते हुए गुलाब कोठारी की पत्र याचिका पर पूर्व में दिये गए दिशा-निर्देशों की कड़ाई से पालना करने के भी निर्देश जारी किए। कोर्ट ने साफ़ तौर पर कहा कि ऐसा नहीं करने वालों के विरुद्ध अवमानना की कार्यवाही की जाएगी।

**जेडीए के अधिकारी खुलेआम कर रहे माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों की अवमानना।**

आपको जानकर आश्चर्य होगा कि जिन स्थानीय निकायों पर शहर के सुनियोजित विकास का दारोमदार है वही इसे बर्बाद करने पर तुली हुई है। इतना ही नहीं खुद तो कुछ करते नहीं है और जब हाई कोर्ट व्यापक जन हित में कोई आदेश पारित करता है तो उसकी भी गलियाँ निकालने लगते हैं। ऐसी ही गुस्ताखियाँ जेडीए के होनहार अधिकारी बिना उच्च न्यायालय के डर के खुलेआम कर रहे हैं।

पूर्व में विकसित आवासीय कॉलोनियों में बहुमंजिला ईमारतों के निर्माण पर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की रोक के बावजूद जेडीए के अधिकारी रियायती क्षेत्रों में भूखंडों को पुनर्गठित कर बहुमंजिला ईमारतों की अनुमति देकर खुलेआम माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों की अवमानना कर रहे हैं।

पिछले साल जब सारा देश कोरोना महामारी से जूझ रहा था तब जेडीए के कर्णधारों ने एक आदेश दिनांक 05/06/2020 कर जेडीए क्षेत्र में स्थित भूखंडों के पुनर्विभाजन और पुनर्गठन कर बहुमंजिला बिल्डिंग और बहू-आवास बनाने की राह खोल दी।

इस आदेश में 1500 मीटर तक के भूखंडों के पुनर्विभाजन और पुनर्गठन के लिए ना केवल ज़ोन कार्यालयों को अधिकृत कर दिया बल्कि उन पर 15 मीटर तक के बहुमंजिला ईमारत बनाने की अनुमति भी ज़ोन स्तर से जारी करने की स्वीकृति दे दी गयी। इसके बाद एक और आदेश जारी कर इसे 18 मीटर कर दिया गया।

इस आदेश से जेडीए के अधिकार क्षेत्र में स्थित आवासीय कॉलोनियों में गली गली बहुमंजिला ईमारतें अपना सर उठा रही हैं जिससे स्थानीय निवासियों के अधिकारों का खुलेआम हनन हो रहा है।





**कार्यालय आदेश**

1. जयपुर विकास प्राधिकरण कार्यालय में स्थित नागरिक सेवा केन्द्र (Citizen Care Center) के माध्यम से वर्तमान में लिए जा रहे उप विभाजन एवं पुर्नगठन हेतू ऑफलाइन (Offline) आवेदन के स्थान पर दिनांक 08 जून 2020 से ऑनलाईन आवेदन प्रक्रिया प्रारंभ की जा रही है।

2. भूखण्ड का उपविभाजन/पुर्नगठन राजस्थान शहरी क्षेत्र उपविभाजन/पुर्नगठन एवं भूखण्डों का विकास नियम 1975 (The Rajasthan Urban Areas (Sub-divisions Reconstitution and Improvement of Plots) Rules 1975), राज्य सरकार नगरीय विकास विभाग के परिपत्र 19.02.2010 एवं राज्य सरकार नगरीय एवं आवासन विभाग की अधिसूचना दिनांक 17.01.2013 एवं आदेश दिनांक 25.04.2018 के अन्तर्गत किया जाता है (उक्त आदेशों की प्रति क्रमशः परिशिष्ट 1,2,3 पर संलग्न है)।

3. उपविभाजन एवं पुर्नगठन के आवेदन निम्न प्रकार से हो सकते हैं :-

- I. जब पट्टाधारी स्वयं/विक्रेता मूल भूखण्ड के उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु आवेदन करता है।
- II. जब क्रेता मूल भूखण्ड के आंशिक भाग (क्रय शुदा) के उपविभाजन हेतु आवेदन करता है।
- III. जब एक से अधिक भूखण्डों के पुर्नगठन एवं पुर्नगठित भूखण्डों का एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजन हेतु आवेदन करता है।
- IV. जब क्रेता एवं विक्रेता संयुक्त रूप से उपविभाजन एवं पुर्नगठन हेतु आवेदन करता है।
- V. जब भूखण्ड के आकार में उपविभाजन/पुर्नगठन के माध्यम से सुधार किया जा रहा हो।

4. उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु सामान्य जानकारी निम्न प्रकार है :-

- I. उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड प्राधिकरण द्वारा पूर्व में अनुमोदित होना आवश्यक है।
- II. प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित योजनाओं में उपविभाजन के लिए आवेदित आवासीय भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 35 वर्गगज से कम नहीं होना चाहिए। व्यावसायिक भूखण्डों का न्यूनतम क्षेत्रफल 10 वर्गगज से कम नहीं होना चाहिए एवं उप-विभाजित भूखण्डों में रहवास इकाई (Dwelling Unit) लायक क्षेत्रफल उपलब्ध होना आवश्यक है।
- III. जोन स्तर पर आवासीय एवं व्यावसायिक भूखण्डों का पुर्नगठन/उपविभाजन अधिकतम 1500 वर्गगज क्षेत्रफल तक के भूखण्डों का किया जा सकता है।
- IV. भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने पर प्रकरण जोनल लेवल कमेटी (ZLC) की अनुशंषा के द्वारा बीपीसी (एलपी) में रखकर निर्णय की अनुशंषा के द्वारा राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक होगा।
- V. भूखण्ड के उपविभाजन होने पर आवेदित भूखण्ड पर पूर्व में स्वीकृत आच्छादित क्षेत्र (Builtup Area) से अधिक आच्छादित क्षेत्र स्वीकृत नहीं किया जावेगा।
- VI. उपविभाजित भूखण्डों के लिए अग्र सैटबैक योजना क्षेत्र होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस-पास की भवन रेखा के अनुसार भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी (एकीकृत भवन विनियम, 2017 अनुसार) द्वारा निर्धारित किए जावेंगे। उप विभाजित भूखण्डों के सैटबैक्स, ऊँचाई, बी.ए.आर. एवं आच्छादन मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किए जावेंगे। परन्तु

जेडीए द्वारा जारी आदेश दिनांक 05/06/2020 जिसमे जेडीए क्षेत्र मे स्थित भूखंडो के पुनर्विभाजन और पुनर्गठन कर बहुमंजिला बिल्डिंग और बहु-आवास बनाने की राह खोल दी।



## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

उप विभाजन भूखण्ड का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से कम होने पर प्रचलित भवन विनियम की तालिका में उक्त भूखण्ड के सम्बन्धित ऊँचाई व बी.ए.आर. अनुज्ञेय होंगे।

VII. दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर पुनर्गठित भूखण्ड में सैटबैक व अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार होंगे।

VIII. आवासीय योजनाओं में भूखण्डों के पुनर्गठन करने की दशा में 1554/04 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.01.2017 के अन्तर्गत 15 मीटर से अधिक उंचाई देय नहीं होगी। माननीय न्यायालय द्वारा इस सम्बन्ध में समय-समय पर जारी आदेशों की पालना सुनिश्चित की जावे।

IX.

भूखण्ड के मालिकाना हक के लिये निकाया द्वारा प्रदत्त आवंटन पत्र, पंजीकृत विक्रय पत्र/पंजीकृत पारिवारिक बंटवारानामा/पंजीकृत परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति/पंजीकृत भेंट पत्र/वसीयत नामा आदि दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत करनी होगी।

उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु आवेदन प्राप्त होने पर अपंजीकृत बंटवारा नामा, परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति/वसीयतनामा होने की स्थिति में हितकारकों से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु समाचार पत्र में विज्ञप्ति का प्रकाशन कराया जाना आवश्यक होगा, जिसका व्यय आवेदक द्वारा वहन करना होगा। विज्ञप्ति के प्रकाशन से 7 दिवस में प्रमाण सहित प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर विचार किया जावेगा।

ऐसे मूल भूखण्ड जिनका विद्यमान उपयोग आवंटित भू-उपयोग से भिन्न किया जा रहा हो, तो भी उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु आवेदन कर सकता है, परन्तु आवंटित उपयोग का भिन्न भू-उपयोग होने पर नियमों में अनुमति योग्य पाये जाने पर ही भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदक को अलग से नियमानुसार आवेदन करके निर्धारित शुल्क देना होगा।

प्रस्तावित पुनर्गठन के भूखण्डों के मध्य में कोई सरकारी भूमि अथवा रास्ता जिसका उपयोग केवल पुनर्गठन हेतु आवेदित भूखण्डधारियों द्वारा किया जा रहा हो तो यह क्षेत्र भी भूखण्ड में सम्मिलित किया जा सकेगा, बशर्ते भूखण्डधारियों द्वारा उस क्षेत्रफल के बराबर भूमि किसी योजना में आरक्षित एवं प्राधिकरण को समर्पित की जानी आवश्यक होगी।

पुनर्गठन हेतु दो या दो से अधिक भूखण्डों पर भिन्न-भिन्न स्वामित्व होने पर संयुक्त रूप से आवेदन करना होगा। एक ही परिवार के खून के रिश्ते के सदस्यों की आपसी सहमति को मान्यता प्रदान की जावेगी।

यदि भूखण्ड का एक से अधिक भागों में उप-विभाजन प्रस्तावित है एवं उनमें से किसी हिस्से में निर्माण योग्य क्षेत्र प्राप्त नहीं होता है तो उस हिस्से को अस्वीकृत करते हुए शेष भाग जिसमें निर्माण योग्य क्षेत्र प्राप्त होता है, उप विभाजन स्वीकृत किया जावेगा।

ऐसे भूखण्ड जिनका पंजीकृत विक्रय पत्र/बंटवारानामा, वसीयतनामा/परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति/बक्शीशनामा द्वारा विभाजन किया है तो मौके पर विद्यमान भवन होने पर भी उप विभाजन अनुमोदित किया जा सकेगा। यदि अग्र सैटबैक में अवैध निर्माण है तो उप-विभाजन/पुनर्गठन नहीं किया जायेगा। परन्तु अग्र सैटबैक में यदि निर्माण 10 वर्ष या उससे अधिक पुराना हो तो निकाय लागू नियमों के अन्तर्गत शिथिलता दे सकेगी। किसी भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन के अनुमोदन से सैटबैक में किये गये अवैध निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा इस आशय का शपथ पत्र भी आवेदक को देना होगा।

XVI. सहकारी समिति एवं निजी खातेदारी की अनुमोदित योजनाओं में लीजडीड जारी किए जाने से पूर्व भूखण्ड का उप विभाजन किया गया है तो आवेदक द्वारा सहकारी समिति एवं निजी खातेदार

राम किशोर व्यास भवन, इन्दिरा सर्किल, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर-302004  
दूरभाष - +91-141- 2563145 : ईपीबीएक्स - +91-141-2569696 एक्सटेंशन : 7206: फैक्स - +91-141-2574555  
ई-मेल : secretary.jda@rajasthan.gov.in

Page 2 of 8

**नीतिगत निर्णय-02:-** राज्य सरकार द्वारा जारी भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 2.35(अ) अनुसार जिन भवन की ऊँचाई 18 मीटर (प्लिन्थ + स्टिल्ट + 18 मीटर) से अधिक हैं, उन्हें बहुमंजिला भवनों की श्रेणी में सम्मिलित किया गया है। जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 23.03.2021 में 2500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड एवं स्टिल्ट + 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्रों के अनुमोदन की शक्तियां जोन स्तर को दिये जाने बाबत आदेश जारी किया गया था। समिति द्वारा नोट किया गया कि उक्त आदेशों के अनुपालना में 2500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड जिनमें ऊँचाई स्टिल्ट + 15 मीटर से अधिक प्रस्तावित होती है, उन्हें निर्णय हेतु बीपीसी-बीपी के समक्ष प्रस्तुत किया जाता है जबकि ऐसे प्रकरण जोन में निस्तारित किये जा सकते हैं। प्रत्येक जोन में योग्य सहायक नगर नियोजक व सविदा पर नियुक्त वास्तुविद/नगर नियोजकों की सेवायें ली जा रही हैं। अतः भवन मानचित्र अनुमोदन की प्रक्रिया को सुगम बनाने के दृष्टिगत समिति द्वारा विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि प्लिन्थ + स्टिल्ट + 18 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्रों के अनुमोदन की कार्यवाही जोन स्तर पर किये जाने का निर्णय लिया गया।

अतः कार्यालय आदेश दिनांक 23.03.2021 में उल्लेखित स्टिल्ट + 15 मीटर ऊँचाई के स्थान पर प्लिन्थ + स्टिल्ट + 18 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्रों के अनुमोदन की शक्तियों हेतु जोन स्तर को अधिकृत किये जाने के कार्यालय आदेश जारी किया जावे।

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,  
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),  
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।  
दिनांक:- 09/7/2021

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी-822

जेडीए की बीपीसी मीटिंग संख्या 242 में लिया गया नीतिगत निर्णय जिसके तहत पुनर्गठित भूखंड पर निर्मित होने वाले भवन की ऊंचाई को 18 मीटर कर दिया गया। जबकि उच्च न्यायालय ने आवासीय कॉलोनियों में भूखंडो को पुनर्गठित कर बहुमंजिला ईमारते बनाने पर रोक लगाई गयी है।

2.35 'बहुमंजिला भवन' (High-rise Building)

2.35 (अ)-1.00 लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहर:-

“बहुमंजिला भवन से ऐसा भवन जिसकी ऊँचाई भवन के कुर्सी स्तर से एवं भवन में भू-तल स्टिल्ट अथवा पोडियम पर होने की स्थिति में स्टिल्ट फ्लोर की छत/पोडियम स्तर से 18 मीटर से अधिक हो, अभिप्रेत है।”

2.35 (ब)-विनियम 2.35 (अ) में वर्णित शहरों के अतिरिक्त शहरों हेतु:-

“बहुमंजिला भवन से ऐसा भवन जिसकी ऊँचाई भवन के कुर्सी स्तर से एवं भवन में भू-तल स्टिल्ट अथवा पोडियम पर होने की स्थिति में स्टिल्ट फ्लोर की छत/पोडियम स्तर से 15 मीटर से अधिक हो, अभिप्रेत है।”

जेडीए भवन विनियम 2020 के अनुसार 1 लाख से अधिक की आबादी वाले शहरों में 18 मीटर से अधिक के भवनों को बहुमंजिला भवनों की श्रेणी में माना गया है जबकि आम तौर पर 12 मीटर से अधिक की बिल्डिंग को ही बहुमंजिला ईमारत माना जाता है।

प्रकरण-1

**पुनर्गठित भूखंड 1,2 ए व 2, जगदंबा नगर-A**

**बिल्डर:- वृन्दावन एंटरप्राइजेज़, विकास अग्रवाल**



जेडीए के ज़ोन पीआरएन-उत्तर-द्वितीय में स्थित आवासीय कॉलोनी जगदंबा नगर-A के भूखंड संख्या 1,2 ए व 2 को पुनर्गठित कर प्लानिन्थ+स्टील्ट+18 मीटर की ऊंचाई तक आवासीय फ्लेट्स बनाने की अनुमति प्रदान की गयी।





जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर  
www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांक :- जविप्रा/पीआरएन-उत्तर-11/2021/डी- 169 दिनांक :- 25/01/2021

वृन्दावन एन्टरप्राइजेज जरिये पार्टनर  
श्री विकास अग्रवाल पुत्र श्री महेन्द्र कुमार गुप्ता,  
36, जोशियों का मोहल्ला, झोटवाड़ा,  
जयपुर।

विषय:-अपोलो नगर हा0 को0 सो0 लि0 योजना जगदम्बा नगर-ए, के भूखण्ड संख्या  
1, 2-ए एवं 2 का नाम हस्तान्तरण एवं पुनर्गठन बाबत।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा प्रस्तुत जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड की  
छायाप्रति व रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र के आधार पर योजना-जगदम्बा नगर-ए, भूखण्ड संख्या 1,  
क्षेत्रफल 383.18 व भूखण्ड संख्या-2-ए, क्षेत्रफल 299.75 एवं भूखण्ड संख्या-2 क्षेत्रफल 228.36  
वर्गगज का हस्तान्तरण एवं पुनर्गठन कर कुल क्षेत्रफल 911.29 वर्गगज अन्य के अधिकारों को  
प्रभावित किये बिना उन्हीं नियमों एवं शर्तों पर आपके उपरोक्त दर्ज नाम से स्वीकार किया जाता है,  
जिन नियमों एवं शर्तों पर भूखण्ड संख्या 1 का क्षेत्रफल 383.18 वर्गगज श्रीमती अनिता देवी पत्नी  
श्री पवन कुमार को जविप्रा के लीजडीड क्रमांक डी-721 दिनांक 09.03.2015 व भूखण्ड संख्या 2ए  
का क्षेत्रफल 299.75 वर्गगज श्रीमती श्रीमती मंजू देवी अग्रवाल पत्नी श्री तेजपाल अग्रवाल को जविप्रा  
के लीजडीड क्रमांक डी-722 दिनांक 09.03.2015 एवं भूखण्ड संख्या 2 का क्षेत्रफल 228.36 वर्गगज  
श्रीमती सन्तरा देवी पत्नी श्री सीताराम अग्रवाल को जविप्रा के लीजडीड क्रमांक डी-723 दिनांक  
09.03.2015को लीजडीड जारी की गई थी।

उपरोक्त हस्तान्तरण केवल प्राधिकरण द्वारा मानचित्र अनुमोदन करवाने एवं ऋण  
इत्यादि प्राप्त करने के लिये प्राधिकरण रिकॉर्ड में इन्द्राज किया गया है। इस हस्तान्तरण से आपको  
भूखण्ड के स्वामित्व के सम्बन्ध में किसी प्रकार का कानूनी हक प्राप्त नहीं होगा जो नियमों के  
अन्वय में है।

अतः उक्त पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 1, 2-ए एवं 2 योजना जगदम्बा नगर-ए, के प्रति बकाया  
राशि नियमानुसार आप स्वयं जमा करवायेगें।

उपायुक्त

उपायुक्त, पीआरएन-उत्तर-11,  
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

प्रतिलिपि : सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को सूचनार्थ प्रेषित कर लेख है कि सिस्टम नं.  
5662001374 में दर्ज करावे।

2. इसका उपयोग किसी  
3. इसका उपयोग किसी  
के रूप में नहीं किया जा

उपायुक्त  
उपायुक्त, पीआरएन-उत्तर-11,  
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

सेक्टर-4, चित्रकूट स्कीम, जयपुर-302021

दूरभाष +91-141-..... : ईपीबीएक्स +91-141-2441647 एक्सटे :- 8401 फैक्स +91-141-2574555  
Email ID :- dcrmpn2@gmail.com

उच्च न्यायालय की रोक के बावजूद जेडीए के ज़ोन पीआरएन-उत्तर-द्वितीय में स्थित आवासीय कॉलोनी  
जगदंबा नगर-A के भूखंड संख्या 1,2ए व 2 को दिनांक 25/01/2021 को पुनर्गठित कर दिया गया।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर  
www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांक :- जविप्रा/पीआरएन-उत्तर-II/2021/डी- 384

दिनांक :- 08-03-2021

वृन्दावन एन्टरप्राइजेज  
जरिये पार्टनर श्री विकास अग्रवाल पुत्र श्री महेन्द्र कुमार गुप्ता,  
35-36, लक्ष्मी निवास, जोशियों का मोहल्ला झोटवाड़ा, जयपुर।

विषय:- अपोलो नगर गृ0नि0स0स0लि0 की आवासीय योजना " जगदम्बा नगर-ए ",  
राजस्व ग्राम हीरापुरा तहसील व जिला जयपुर के भूखण्ड संख्या 1,2ए व 2  
क्षेत्रफल 911.29 वर्गगज ( 761.95 वर्ग मीटर) का फ्लैट्स आवासीय भवन  
मानचित्र अनुमोदन बाबत।

संदर्भ:- आपका आनलाईन आवेदन संख्या JDA/2020-21/BPAS/379 दिनांक  
20.02.2021 के क्रम में।

आपका आनलाईन आवेदन संख्या JDA/2020-21/BPAS/379 दिनांक 20.02.2021  
के क्रम में किये गये निवेदन अनुसार अपोलो नगर गृ0नि0स0स0लि0 की आवासीय योजना " जगदम्बा  
नगर-ए ", राजस्व ग्राम हीरापुरा तहसील व जिला जयपुर के भूखण्ड संख्या 1,2ए व 2 क्षेत्रफल 911.29  
वर्गगज ( 761.95 वर्ग मीटर) पर प्लिन्थ व स्टि्ल्ट + 18.00 मीटर ऊँचाई के फ्लैट्स आवासीय भवन के  
प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुमोदन के लिये प्रस्तुत किये गये थे उनकी स्वीकृति जोनल लेवल कमेटी के  
निर्णय दिनांक 02.03.2021 के द्वारा किया गया है। जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 02.03.2021  
में लिये गये निर्णयानुसार अनुसार आवासीय भूखण्ड पर फ्लैट्स आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन की  
स्वीकृति निम्न शर्तों के साथ प्रदान की गयी है :-

1. यह भवन अनुज्ञा जारी दिनांक से सात वर्ष तक प्रभावी है।
2. भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा तथा किसी भी प्रकार का उल्लंघन (डेवियेशन) नहीं किया जायेगा।
3. भूखण्ड के स्वामी एवं मानचित्र तैयार करने वाले तकनीकीविज्ञ का कर्तव्य होगा कि वह सुनिश्चित कर ले कि स्वीकृत भवन मानचित्र जविप्रा भवन अधिनियम 2020 एवं राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भवन मानचित्र के आदेशों के अनुरूप है। यदि कोई उल्लंघन प्राधिकरण की जानकारी में आया तो प्राधिकरण को भवन मानचित्रों की दी गयी अनुज्ञा रद्द करने का अधिकार होगा तथा प्राधिकरण से प्रार्थी को किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का हक नहीं होगा।
4. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व स्वामी प्राधिकरण को निर्धारित प्रपत्र में सूचना प्रस्तुत करेगा।
5. आप द्वारा जविप्रा विनियम 2020 की धारा-15.2 के अनुसार भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जायेगा जिसमें सम्बन्धित जोन के उपायुक्त एवं प्रवर्तन अधिकारी के टेलीफोन नम्बर इत्यादि अंकित किये जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्तें अंकित की जायेगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जावेगी।

1. सूचना के अभाव में जविप्रा भवन विनियम 2020 की धारा 15.5 के अनुसार भवन विनियम के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।
2. यह प्रपत्र केवल भवन निर्माण करने के लिये स्वीकृति के कारण यदि जयपुर विकास प्राधिकरण को किसी न्यायालय, सक्षम अधिकारी के रूप में नहीं दिया तथा नगर मुख्यालय (अधिकतम सीमा एवं विनियम) अधिनियम के तहत नियुक्त अधिकारी के समक्ष किसी कार्यवाही में कोई भी खर्च, नुकसान, मुआवजा देना पड़े या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस कार्यवाही को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।

उच्च न्यायालय की रोक के बावजूद जेडीए के जोन पीआरएन-उत्तर-द्वितीय मे स्थित आवासीय कॉलोनी  
जगदंबा नगर-A के पुनर्गठित भूखंडो 1,2ए व 2 पर दिनांक 08/03/2021 को प्लिन्थ+स्टील्ट+18 मीटर  
तक बहुमंजिला इमारत बनाने की भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान कर दी गयी।

प्रकरण-2

पुनर्गठित भूखंड डी-562, डी-563, डी-564 जगदंबा नगर-डी

बिल्डर:-गणेशम अपार्टमेंट्स, राकेश महला



जेडीए के ज़ोन पीआरएन-उत्तर-द्वितीय में स्थित आवासीय कॉलोनी जगदंबा नगर-D के भूखंड संख्या D-562, D-563, D-564 को पुनर्गठित कर प्लानिन्थ+स्टील+18 मीटर की ऊंचाई तक आवासीय फ्लेट्स बनाने की अनुमति प्रदान की गयी।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर  
www.jda.urban.rajasthan.gov.in

दिनांक :- 06/04/2021

क्रमांक :- जविप्रा/पीआरएन-उत्तर-II/2021/डी- 255

मैसर्स श्री गणेशम अपार्टमेंट्स जरिये प्रो०  
श्री राकेश कुमार महला पुत्र श्री मोहन लाल  
एवं श्रीमती मूली देवी पत्नी श्री गदन लाल,  
16बी, स्कीम नम्बर 4एस, न्यू लोहा मण्डी रोड,  
हरमाडा, जयपुर।

विषय:- अपोलो नगर को 0 हा0 सो0 लि0 की योजना जगदम्बा नगर-डी के भूखण्ड संख्या  
डी-562, डी-563 एवं डी-564 का नाम हस्तान्तरण एवं पुनर्गठन बायत्।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा प्रस्तुत रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र की प्रमाणित शुदा  
छायाप्रति के आधार पर योजना जगदम्बा नगर-डी के भूखण्ड संख्या डी-562 के क्षेत्रफल 680.00 वर्गगज,  
डी-563 के क्षेत्रफल 290.27 वर्गगज, एवं भूखण्ड संख्या डी-564 के क्षेत्रफल 295.13 वर्गगज का  
हस्तान्तरण एवं पुनर्गठन कर कुल क्षेत्रफल 1265.40 वर्गगज अन्य के अधिकारों को प्रभावित किये बिना  
उन्हीं नियमों एवं शर्तों पर आपके नाम स्वीकार किया जाता है, जिन नियमों एवं शर्तों पर भूखण्ड संख्या  
डी-562 का क्षेत्रफल 680.00 वर्गगज श्री छोटु राम गुर्जर पुत्र श्री राम नारायण गुर्जर को जविप्रा के  
लीजडीड क्रमांक डी-307 दिनांक 01.03.2021, भूखण्ड संख्या डी-563 का क्षेत्रफल 290.27 वर्गगज श्री  
शंकर लाल गुर्जर पुत्र श्री रामनाथ गुर्जर को जविप्रा के लीजडीड क्रमांक डी-306 दिनांक 12.02.2021 एवं  
भूखण्ड संख्या डी-564 का क्षेत्रफल 295.13 वर्गगज श्री भगवान सहाय गुर्जर पुत्र श्री छीतर मल गुर्जर को  
जविप्रा के लीजडीड क्रमांक डी-305 दिनांक 12.02.2021 को लीजडीड जारी की गई थी।

उपरोक्त हस्तान्तरण केवल प्राधिकरण द्वारा मानचित्र अनुमोदन करवाने एवं ऋण इत्यादि  
प्राप्त करने के लिये प्राधिकरण रिकॉर्ड में इन्द्राज किया गया है। इस हस्तान्तरण से आपको उपरोक्त  
भूखण्ड के स्वामित्व के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कानूनी हक प्राप्त नहीं होगा जो नियमों के अन्यथा हो।

अतः उक्त भूखण्ड संख्या डी-562, डी-563 एवं डी-564 योजना जगदम्बा नगर-डी कुल  
क्षेत्रफल 1265.40 वर्गगज के प्रति बकाया राशि नियमानुसार आप स्वयं जमा करवायेंगे।

उपायुक्त ~~पीआरएन~~ उत्तर-II,  
पी ~~आरएन~~ जयपुर-1।।  
जयपुर विकास प्राधिकरण जय

प्रतिलिपि : सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को सूचनार्थ प्रेषित कर लेख है कि सर्विस नं. 6124000604  
में दर्ज करावे।

उपायुक्त पीआरएन-उत्तर-II,  
जयपुर

जेडीए के ज़ोन पीआरएन-उत्तर-द्वितीय में स्थित आवासीय कॉलोनी जगदंबा नगर-D के भूखंड संख्या D-  
562, D-563, D-564 को दिनांक 06/04/2021 को पुनर्गठित कर दिया गया।



## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

दिनांक 30-07-21

क्रमांक: जविप्रा/पीआरएन-उत्तर-11/2021/डी- 834

जिम्मेदार श्री गणेशम अपार्टमेंट्स जरिए

पार्टनर श्री राकेश कुमार महला पुत्र श्री मोहन लाल एवं

श्रीमती मूली देवी पत्नी श्री मदन लाल

पता-प्लॉट नं. 16-स्कीम नं. 4-एस,

न्यू लोहा मण्डी रोड, हरमाडा, जयपुर।

विषय:- अपोलो नगर हा0को0सो0लि0 की आवासीय योजना "जगदम्बा नगर-डी" ग्राम गिरधारीपुरा, तहसील व जिला जयपुर के पुनर्गठित भूखण्ड संज्ञा डी-562, डी- 563 व डी- 564 क्षेत्रफल 1265.40 वर्गगज (1058.42 वर्गमीटर) के अनुमोदित प्लेट्स आवासीय भवन मानचित्र में संशोधन वावत्।

संदर्भ:- आपका आवेदन दिनांक 22.07.2021

उपरोक्त विषयान्तर्गत आप द्वारा ऑनलाईन आवेदन संख्या JDA/2020-21/BPAS/484 दिनांक 15.04.2021 के क्रम में अपोलो नगर हा0को0सो0लि0 की आवासीय योजना "जगदम्बा नगर-डी" ग्राम गिरधारीपुरा, तहसील व जिला जयपुर के पुनर्गठित भूखण्ड संख्या डी-562, डी- 563 व डी- 564 क्षेत्रफल 1265.40 वर्गगज(1058.42 वर्गमीटर) पर प्लिन्थ+स्टील्ट+15.0 मीटर ऊंचाई हेतु प्लेट्स के भवन मानचित्र जरिए क्रमांक: JDA/2020-21/BPAS/484 दिनांक 11.06.2021 द्वारा जारी किया। जविप्रा द्वारा जारी उक्त अनुमोदित मानचित्र में आप द्वारा संशोधन हेतु प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र के क्रम में जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 28.07.2021 में लिये गये निर्णयानुसार प्रश्नगत भूखण्ड के प्लेट्स निर्माण हेतु आवासीय भवन मानचित्र में संशोधन स्वीकार किया जाता है। उक्त संशोधित मानचित्र इस पत्र के साथ संलग्न है। यह संशोधित भवन मानचित्र पूर्व में जविप्रा द्वारा उक्त भूखण्ड के अनुमोदित भवन मानचित्र का अभिन्न अंग व हिस्सा रहेगा।

संलग्न:- संशोधित अनुमोदित भवन मानचित्र की प्रति का एक सैट।

उपायुक्त पीआरएन-उत्तर-11  
उपायुक्त  
जविप्रा जयपुर  
पी आर एन (उत्तर)

जेडीए के जोन पीआरएन-उत्तर-द्वितीय में स्थित आवासीय कॉलोनी जगदंबा नगर-D के पुनर्गठित भूखंडो D-562,D-563,D-564 पर दिनांक 30/07/2021 को प्लिन्थ+स्टील्ट+18 मीटर तक बहुमंजिला इमारत बनाने की भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान कर दी गयी।

प्रकरण-3

# पुनर्गठित भूखंड 4 का दक्षिण भाग और 5 सूरज नगर विस्तार बिल्डर:-रेनबो, आदर्श कोठारी



जेडीए के ज़ोन पीआरएन-उत्तर-द्वितीय में स्थित आवासीय कॉलोनी सूरज नगर विस्तार के भूखंड संख्या 4 का दक्षिण भाग और 5 को पुनर्गठित कर प्लिनथ+स्टील+18 मीटर की ऊंचाई तक आवासीय फ्लेट्स बनाने की अनुमति प्रदान की गयी।



# जयपुर विकास प्राधिकरण

## आवासीय पट्टा विलेख

15/10-11-20  
(पृथ्वीराज नगर योजना के सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा जारी-आ)



यह विलेख आज वर्ष 2020 के 10<sup>वां</sup> माह 10<sup>वें</sup> दिने जयपुर विकास प्राधिकरण/बाद नगर निकाय कहकर संबोधित किया गया है। प्रथम पक्ष एवं श्रीमती मनु चौधरी पति श्री रमेश श्रमती श्रीमती मनु चौधरी पति श्री रमेश जाति जार व्यावसायिक/द्वितीय पक्ष तथा इस इबारत में जहां कहीं प्रसंग निवासी 86 स्तरीय नगर पृथ्वीराज नगर योजना के सम्बन्ध में निर्धारित किया गया है।

यह विलेख साक्ष्यवित्त करता है कि आवंटन दर तथा विकास शुल्क की रकम जो लीजधारक (पट्टाधारक) के द्वारा अदाकर दी गई है और जिसकी रसीद नगर निकाय के द्वारा स्वीकार कर ली गई है, और उसमें उल्लेखित शर्तों और करारों जो लीजधारक द्वारा निष्पादित तथा पालन किये जायेंगे, के एवज में नगर निकाय इसके द्वारा लीजधारक को जमीन का वह तमाम भूखण्ड (जिसे इसके बाद उक्त भूखण्ड कहकर संबोधित किया गया है) प्रदान और लीज करती है जो योजना द्वारा पट्टाधारक के/खसरा/भूखण्ड संख्या 4(5)9-5 में स्थित है और जो अपनी सीमा और क्षेत्रफल के साथ इसके अंतर्गत लिखे गये परिशिष्ट में अधिक पूर्णरूपेण वर्णित है तथा जिसका आकार विशेष रूप से इससे सलग नक्शों में लाल रंग में दिखाया गया है, और जिसे पूर्ण स्वामित्व संबंधी स्वत्वों सहित किन्तु निम्नलिखित तमाम व प्रत्येक अपवादों, संरक्षणों, प्रतिबंधों, बंधनों, शर्तों और करारों के अधीन खरीददार अपने उपयोग, उपभोग और इस्तेमाल के लिये अपने अधिकार में रखेगा, अर्थात्:-

- जयपुर नगर निकाय के कार्यालय में या ऐसे स्थान पर जिसे नगर निकाय समय-समय पर इस हेतु नियत कर दे, उक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में निर्धारित शर्तों, शर्तों, एकादारीय नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबंदी या भूमि का किराया) के तौर पर रुपये 1146.18 अंके एक बार द्विपक्षीय स्वीकृति प्राप्त होगी।
- जयपुर के दिनांक 29.01.2020 के अनुसूचन सं. दर 7200/- रुपये प्रति वर्गज से कुल आवंटित दर राशि रु. 730904/- शब्दों में (सात लाख बीस हजार अठसठ मात्र) बर होती है जो चालान/रसीद न. 693827 दिनांक 16/9/20 से जमा है इसका 2.5 प्रतिशत वार्षिक की दर से शहरी जमाबंदी देय है, आदेश क्रमांक एफ-9(15) यू.डी./3/2001 दिनांक 15.01.2002 से 8 वर्षीय लीज राशि रु. /- (शब्दों में) रुपये मात्र) होती है, जो चालान नं 693827 दिनांक 16/9/20 से जमा है।
- एक बार नियत किया गया नगरीय निर्धारण या भूमिका किराया प्रत्येक 15 वर्ष के पक्षत और विक्रय या दान या अन्यथा द्वारा ऐसे अंतरण पर भी पुनरीक्षण का दायी होना और ऐसी वृद्धि प्रत्येक अवसर पर ऐसी पुनरीक्षण या यथास्थिति, अंतरण के समय नगरीय निर्धारण या भूमि के किराये का 25 प्रतिशत होगी।
- पट्टे की अवधि :- पट्टाधृति अधिकार 99 वर्ष के लिये होंगे।
- उक्त भूखण्ड का उपयोग केवल आवास के उपयोग हेतु जिसके लिये नगर निकाय द्वारा उक्त नियमों के अंतर्गत अनुमति दी गयी है, के लिये किया जायेगा और इसी प्रयोजन के उपयोग हेतु इस भूखण्ड पर भवन का निर्माण किया जायेगा।
- इस पट्टा विलेख की तारीख से 10 वर्ष में लीजधारक के द्वारा इस भूखण्ड पर भवन विनियमों के अनुरूप भवन का निर्माण कराया जायेगा।
- लीजधारक उक्त भूखण्ड को नियमानुसार ही आगे और अंतरित या उप-पट्टे पर दे सकेगा उक्त नियमों में अन्तर्विष्ट निबंधन और शर्तों और अन्य उपबन्ध, यथावश्यक परिवर्तन सहित, अन्तरिती या उप-पट्टेदार पर इस प्रकार लागू होंगे मानों प्रभगत उक्त भूखण्ड नगर निकाय द्वारा दिया गया है या अंतरित किया गया है। लीज धारक द्वारा उप-पट्टे की कालावधि स्वयं द्वारा अवधारित की जायेगी किन्तु किसी भी दशा में मूल पट्टे की कालावधि से अधिक नहीं होगी। उप-पट्टे उक्त नियमों में विहित समस्त अन्य निबंधनों और शर्तों या किन्हीं पृथक आदेशों द्वारा, जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर इस निमित्त विनिर्दिष्ट मामलों में जारी किये, शासित होगी।
- उक्त भूखण्ड के अन्तरण के मामले में, अन्तरिती के पक्ष में नाम में अन्तरण के लिये नगर निकाय को आवेदन के साथ रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख, दान विलेख, या वसीयत या अन्य सुव्यवस्थित दस्तावेज प्रस्तुत किये जायेंगे प्रत्येक अन्तरण के लिये आवेदन के साथ नियमों के अनुसार निर्धारित फीस निश्चित की जायेगी, परंतु लीजधारक की मूल्य के मामलों में इस नियम के अधीन कोई फीस प्रभारित नहीं की जायेगी।
- उक्त आदेश के अधीन किसी व्यक्ति के द्वारा विकास शुल्क या नगरीय या व्याज का कोई बकाया राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के अधीन श. राजस्व की बकाया के रूप में लीजधारक से वसूली होगी।

जेडीए के ज़ोन पीआरएन-उत्तर-द्वितीय मे स्थित आवासीय कॉलोनी सूरज नगर विस्तार के भूखंड संख्या 4 के दक्षिण भाग और 5 को दिनांक 10/11/2020 को पुनर्गठित कर पट्टा जारी किया गया।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जोन  
(पीआरएन-नॉर्थ-०२))  
राजस्थान सरकार



दिनांक: 24/02/2021

क्रमांक: JDA/2020-21/BPAS/293

विषय: - भूखण्ड संख्या/ खसरा नम्बर PLOT NO 4 SOUTH & 5, स्कीम SURAJ NAGAR VISTAR, तहसील सांगानेर,  
जयपुर के प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुमोदन सम्बन्धित।

महोदय,

श्री/श्रीमती AADARSH KOTHARI श्री/श्रीमती LAXMIKANTH KOTHARI निवासी PLOT NO F-140 JANPATH  
SHYAM NAGAR JAIPUR

आपका प्रार्थना पत्र दिनांक 11/01/2021 के संदर्भ में भूखण्ड संख्या/ खसरा नम्बर PLOT NO 4 SOUTH & 5, स्कीम  
SURAJ NAGAR VISTAR, ग्राम, तहसील सांगानेर, में स्थित भूखण्ड (क्षेत्रफल 914.25 वर्गमीटर) के RESIDENTIAL  
(FLATS) के भवन मानचित्र अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किये गये थे, उनकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति (वीपी) के  
निर्णयानुसार निम्न शर्तों के साथ दी जाती है:-

1. यह भवन अनुज्ञा दिनांक 24/02/2021 से 7 वर्ष तक प्रभावी है।
2. भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही किया जायेगा तथा किसी भी प्रकार का उल्लंघन (डेवियेशन) नहीं किया जायेगा।
3. भूखण्ड के स्वामी एवं मानचित्र तैयार करने वाले तकनीकीविद्ग का कर्तव्य होगा कि वो यह सुनिश्चित कर ले कि स्वीकृति मानचित्र प्रचलित मास्टर प्लान/जोनल प्लान के अनुरूप है यदि कोई उल्लंघन जानकारी में नहीं है, प्राधिकरण को अधिकार होगा कि किसी स्थिति में उल्लंघन की जानकारी होने पर भवन मानचित्रों को भी गयी अनुज्ञा रद्द/बदली जा सकती है तथा प्रार्थी प्राधिकरण में किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं होगा।
4. एकीकृत भवन विनियम 2020 के विनियम के अनुसार अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं शिफ्टिंग हेतु भवन विनियमों के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
5. एकीकृत भवन विनियम 2020 के विनियम के अनुसार ठोस कचरा निस्तारण हेतु भवन विनियमों के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
6. एकीकृत भवन विनियम 2020 के विनियम के अनुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी भवन विनियमों के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
7. एकीकृत भवन विनियम 2020 के विनियम के अनुसार भवन में विद्युत आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु संबंधित विद्युत वितरण एजेंसी के प्रावधानों की पालना एवं एनर्जी कन्वेंशन बिल्डिंग कोड के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
8. आप द्वारा एकीकृत भवन विनियम 2020 के अनुसार भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट गोक के पर लगाया



Signature valid

Digitally Signed by MUKESH KUMAR  
MEENA  
Designation: DC  
Date: 2021.02.24 17:45:49 IST  
Reason: Approved  
Location: JAIPUR

जेडीए के ज़ोन पीआरएन-उत्तर-द्वितीय में स्थित आवासीय कॉलोनी सूरज नगर विस्तार के पुनर्गठित भूखंडों  
4 का दक्षिण भाग और 5 पर दिनांक 24/02/2021 को प्लान्थ+स्टील्ट+18 मीटर तक बहुमंजिला इमारत  
बनाने की भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान कर दी गयी।



प्रकरण-4

# पुनर्गठित भूखंड 203,204,205 लोयन्स लेन, वैशाली नगर बिल्डर:- वत्सल ग्रुप, राकेश जैन



जेडीए के ज़ोन 7 में स्थित आवासीय कॉलोनी लोयन्स लेन, वैशाली नगर के भूखंड संख्या 203,204,205 को पुनर्गठित कर 40 मीटर की ऊंचाई तक आवासीय फ्लेट्स बनाने की अनुमति प्रदान की गयी।



## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांक:- जविप्रा/उपा./जोन-7/2020/डी- 3969

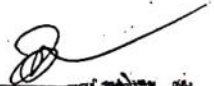
दिनांक:- 23-07-2020

श्री राकेश कुमार जैन,  
निवासी- ई-142, अम्बावाड़ी,  
जयपुर।

**विषय:-** पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 203, 204 व 205 लॉयन्स लेन, वैशाली नगर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय फ्लैट्स के अनुमोदित भवन मानचित्रों का नवीनीकरण किये जाने के संबंध में।

**संदर्भ:-** इस कार्यालय द्वारा जारी भवन अनुज्ञा क्रमांक: जविप्रा/स.स./बीपीसी(बीपी)/2016/डी-1818 दिनांक 08.08.2016 के क्रम में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख हैं कि आप द्वारा दिनांक 18.06.2020 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 203, 204 व 205 लॉयन्स लेन, वैशाली नगर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय फ्लैट्स के अनुमोदित भवन मानचित्रों का नवीनीकरण किये जाने के संबंध में निवेदन किया गया हैं। उक्त पुर्नगठित भूखण्ड के अनुमोदित मानचित्र दिनांक 08.08.2016 को संदर्भित पत्र द्वारा जारी किये गये थे। उन्ही नियमों एवं शर्तों पर उक्त पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 203, 204 व 205 लॉयन्स लेन, वैशाली नगर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय फ्लैट्स के अनुमोदित भवन मानचित्रों का नवीनीकरण दिनांक 16.12.2022 तक किये जाने की स्वीकृति प्रदान की जाती हैं।

  
उपायुक्त/जोन-7  
जयपुर विकास प्राधिकरण,  
जयपुर

जेडीए के ज़ोन 7 मे स्थित आवासीय कॉलोनी लोयन्स लेन, वैशाली नगर को दिनांक 23/07/2020 को नवीन भवन अनुज्ञा जारी की गयी।

## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

ज.वि.प्रा./स.स./वी.पी.सी.(वीपी)/2016/डी-18/8

दिनांक:- 08/08/2016

श्री राकेश कुमार जैन,  
ई-142, अम्बाबाड़ी,  
जयपुर।

विषय:- पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 203, 204 व 205, लॉयन्स लेन, वैशाली नगर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय प्लेट्स के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।

महोदय,

आपका प्रार्थना पत्र दिनांक 29.05.2015 के संदर्भ में जो प्रस्ताव पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 203, 204 व 205, लॉयन्स लेन, वैशाली नगर, जयपुर में स्थित भूखण्ड (1028.05 वर्ग मी.) पर 40 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 मंजिल) के प्रस्तावित आवासीय प्लेट्स के मानचित्र भवन मानचित्र समिति (वी.पी) की 174वीं बैठक दिनांक 13.07.2015 को प्रस्तुत किये गये थे, उनकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति (वी.पी) की 174वीं बैठक दिनांक 13.07.2015 के निर्णयानुसार निम्न शर्तों के साथ दी जाती है:-

1. यह भवन अनुज्ञा दिनांक 16.12.2020 (भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति क्रमांक AAI/RHQ/NR/ATM/NOC/2015/383/3979-3983 दिनांक 17.12.2015 के अनुसार) तक प्रभावी है।
2. भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा तथा किसी भी प्रकार का उल्लंघन (डेवियेशन) नहीं किया जायेगा।
3. भूखण्ड के स्वामी एवं मानचित्र तैयार करने वाले तकनीकीविज्ञ का कर्तव्य होगा कि वो यह सुनिश्चित कर ले कि स्वीकृति मानचित्र प्रचलित मास्टर प्लान/जोनल प्लान/भवन विनियमों के अनुरूप है। यदि कोई उल्लंघन प्राधिकरण की जानकारी में आया तो प्राधिकरण को भवन मानचित्रों की दी गयी अनुज्ञा रद्द करने का अधिकार होगा तथा प्राधिकरण से प्रार्थी को किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का हक नहीं होगा।
4. आप द्वारा भवन विनियम 2010 की धारा 15.2 के अनुसार भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जायेगा। जिसमें संबंधित आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन व प्रवर्तन अधिकारी के टेलीफोन 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 मौके पर रखी जायेगी।
5. निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व आप अधोहरताक्षरकर्ता एवं उपायुक्त जोन-07 प्राधिकरण को निर्धारित प्रपत्र में सूचना प्रस्तुत करेंगे।
6. आप द्वारा भवन विनियम 2010 की धारा 15.3 के अनुसार भवन निर्माणकर्ता द्वारा प्लिन्थ लेवल तक का निर्माण पूर्ण होने की सूचना निर्धारित प्रपत्र में आवश्यक रूप से संबंधित उपायुक्त जोन 07को दी जानी होगी, यदि इसकी अनुपालना भवन निर्माता द्वारा नहीं की जाती है तो जारी अनुज्ञा को वापस ले लिया जावेगा।
7. भवन विनियम 2010 की धारा 15.6 के अनुसार भवन विनियम के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।
8. उक्त स्वीकृति के कारण यदि जयपुर विकास प्राधिकरण को किसी न्यायालय, सक्षम अधिकारी तथा नगर भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियम) अधिनियम के तहत नियुक्त अधिकारी के समक्ष किसी कार्यवाही में कोई भी खर्च, नुकसान, मुआवजा देना पड़े या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस क्षति को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।
9. दरवाजे एवं खिड़कियाँ इस प्रकार लगाए जायें कि वो सड़क की ओर निकले हुए नहीं हों।
10. स्वामी प्रत्येक मंजिल के लिए स्वीकृत आवासीय ईकाई से अधिक का निर्माण नहीं करेगा।
11. ऊपर बर्णित शर्तों एवं अन्य कोई संबंधित शर्त का पालन नहीं होने पर भवन अनुज्ञा रद्द मानी जायेगी।
12. स्वामी भवन के परिसर को स्वीकृत उपयोग के अनुसार ही उपयोग में लेगा।
13. तकनीकीविज्ञ के निरीक्षण में स्वामी निर्माण कार्य करवायेगा जिसके संबंध में सूचना प्राधिकरण को पूर्व में देनी होगी। यदि तकनीकीविज्ञ को बदला जाता है तो इसकी सूचना 48 घंटे के अन्दर यथोचित प्रमाण-पत्र में प्राधिकरण को देनी होगी।
14. स्वीकृत मानचित्र को प्राप्ति दिनांक से राज्य स्तर के समाचार-पत्र में एक सप्ताह में प्रकाशित करने होंगे तथा इसकी सूचना संबंधित उपायुक्त जोन को देगा।
15. आवेदक द्वारा पार्किंग क्षेत्र की पालना भवन विनियम 2011 के विनियम 10.1.8 के अनुसार सुनिश्चित की जानी होगी।
16. भवन परिसर में ही आगन्तुकों की पार्किंग करवाई जावे तथा आगन्तुकों हेतु निःशुल्क वाहन पार्किंग का बोर्ड लगवाया जावे।
17. भवन विनियम की धारा 16.5 की अनुपालना में भवन में भूकम्परोधी प्रावधान रखा जाना सुनिश्चित किया जावे।



जेडीए के ज़ोन 7 में स्थित आवासीय कॉलोनी लॉयन्स लेन, वैशाली नगर के पुनर्गठित भूखंडों 203,204,205 पर दिनांक 08/08/2016 को 40 मीटर तक बहुमंजिला इमारत बनाने की भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान कर दी गयी।

## जेडीए के क्षेत्राधिकार में अवैध निर्माणों की भरमार

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा गुलाब कोठारी मामले में दिये गए आदेशों में अवैध निर्माणों को कतई बर्दाश्त नहीं करने के आदेश दिये हैं। इसके बावजूद जेडीए के क्षेत्राधिकार में अवैध निर्माणों की भरमार है। जानकारी होने के बावजूद जेडीए प्रवर्तन के अधिकारी कार्यवाही नहीं करते हैं और अवैध निर्माणकर्ताओं से मिलीभगत कर अवैध निर्माण होने देते हैं। ऐसे में जेडीए प्रवर्तन के अधिकारी खुलेआम माननीय उच्च न्यायालय के आदेश की अवमानना कर रहे हैं।

### जवाब मांगते सवाल?

1. आखिर क्यों जेडीए के अधिकारी जानबूझ कर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के आदेशों की अवमानना कर रहे हैं?
2. कौन है यह बिल्डर जो अपने निजी हित के लिए स्थानीय निवासियों के अमन चैन से खिलवाड़ कर रहे हैं और जिन्हें माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों की अवमानना का भी डर नहीं है?
3. ऐसे और कितने बहुमंजिला प्रोजेक्ट्स स्थानीय निकायों द्वारा विकसित कॉलोनियों में अनुमोदित किए जा चुके हैं?
4. आखिर क्यों माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के स्पष्ट आदेशों के बावजूद राज्य सरकार और स्थानीय निकायों द्वारा बहुमंजिला ईमारतों के लिए मास्टर प्लान और ज़ोनल प्लान में स्थान चिन्हित नहीं किए गए हैं?
5. क्या हमारे द्वारा यह मामला जेडीए और राज्य सरकार के संज्ञान में लाने के बाद वह इन प्रोजेक्ट्स को जारी की गयी भवन निर्माण स्वीकृति निरस्त करेंगे?
6. क्या राज्य सरकार माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के स्पष्ट आदेशों के बावजूद आवासीय कॉलोनियों में स्थानीय निकायों द्वारा आपसी मिलीभगत से स्वीकृत की गयी बहुमंजिला ईमारतों की जांच करवाएगी?

