

**जेडीए के जोन 5 मे चला 9 से 12 का खेल!!!**

**एक बिल्डर विशेष को मोटा लाभ पहुंचाने के लिए खेला गया यह खेल!!**

**"प्रशासन शहरों के संग" अभियान की आड़ मे खेला गया बड़ा खेल!!**

भाग-1



**JDA के जोन 5 मे स्थित भूखंड संख्या S-19, कृष्णा मार्ग,  
श्याम नगर पर बन रही बहुमंजिला बिल्डिंग का मामला!!**

**JDA मे बिल्डर और सरकारी अधिकारियों का भ्रष्टाचार हुआ उजागर!!**

**क्या JDA आयुक्त रवि जैन करेंगे  
बिल्डर और भ्रष्ट अधिकारियों के विरुद्ध कार्यवाही?**

## बिल्डिंग की ऊंचाई बढ़ाने के लिए

भूखंड के सामने स्थित सड़क के एक कोने को कर दिया 9 से 12 मीटर!!  
जिसके चलते 12 मीटर की सड़क पर बिल्डिंग  
को मिल गई 18 मीटर की ऊंचाई!!

जबकि 9 मीटर की सड़क के चलते इस भूखंड पर बनती 15 मीटर की बिल्डिंग!!

इतना ही नहीं 9 मीटर की सड़क पर 750 मीटर से अधिक  
का भूखंड होने पर भी "फ्लेट्स" बनाने की अनुमति नहीं!!  
फ्लेट्स की जगह स्वतंत्र आवासीय भवन बनाने की ही अनुमति!!  
जिनकी संख्या भी अधिकतम 4 यूनिट तय!!

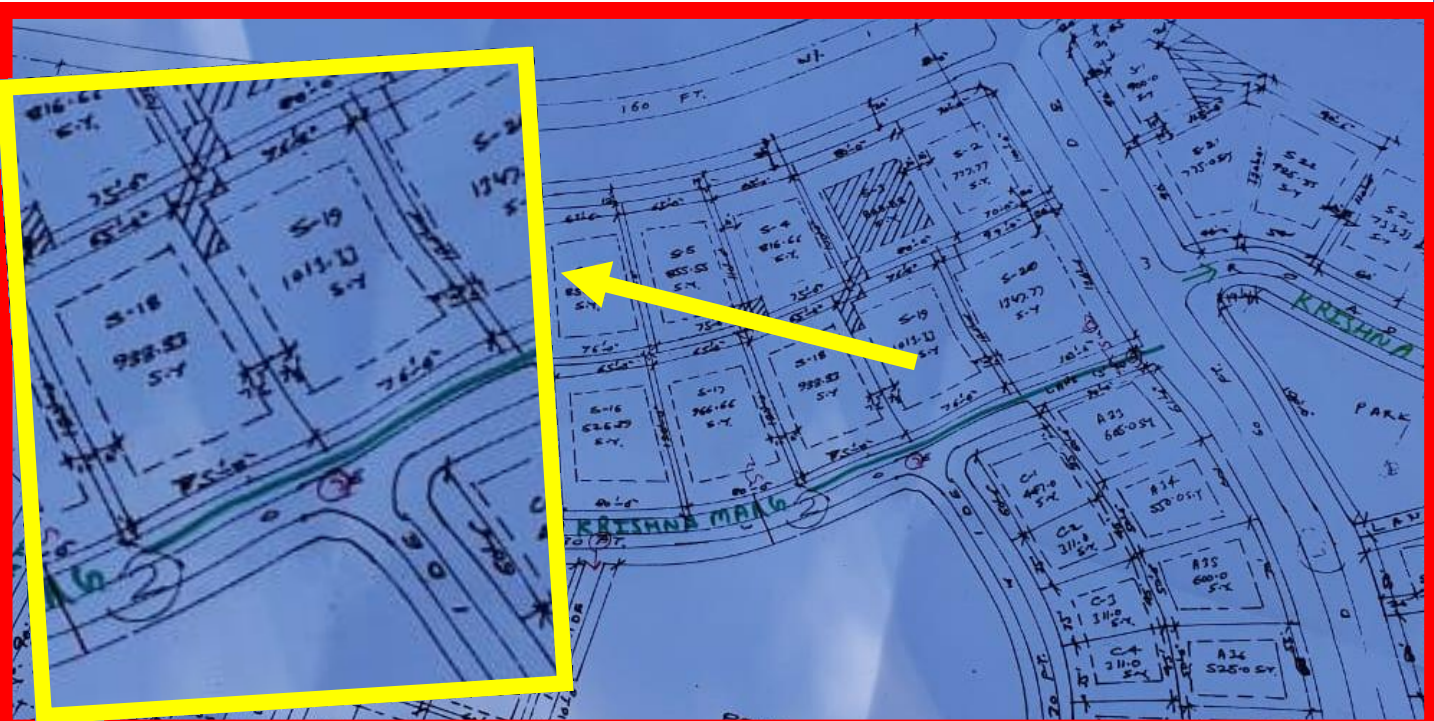
लेकिन 4 स्वतंत्र आवास यूनिट बनाने की बजाय बिल्डर बना रहा  
12 मीटर सड़क की आड़ में 10 से अधिक फ्लेट्स!!

ऐसे में 10 से अधिक फ्लेट्स बनाकर, बिल्डर कमाएगा करोड़ों,  
भ्रष्ट अधिकारियों की होगी जेबें गरम, जबकि JDA को मिलेगा ठेंगा!!



## JDA के जोन 5 मे स्थित भूखंड संख्या S-19, कृष्णा मार्ग, श्याम नगर पर बन रही बहुमंजिला बिल्डिंग का मामला!!


आपको बता दें कि JDA के जोन 5 मे न्यू पिंक सिटी निर्माण सहकारी समिति लि द्वारा श्याम नगर योजना काटी गई थी। इस स्कीम मे स्थित 958 वर्ग गज का भूखंड संख्या S-19, कृष्णा मार्ग, श्याम नगर वर्तमान मे पाँच भूखंड धारकों क्रमशः रेखा माथुर, रश्मि माथुर, अभिषेक माथुर, प्रीति राय और शिखा माथुर के नाम दर्ज है। इस योजना के अन्य भूखंड धारियों मे से अधिकांश भूखंडधारियों द्वारा पूर्व मे ही पट्टे हासिल कर लिए गए थे। प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत भूखंड संख्या S-19 श्याम नगर के मालिकों द्वारा दिनांक 28/12/2021 को इस भूखंड बाबत पट्टा हासिल कर लिया गया।



## जेडीए के जोन 5 में कैसे चला 9 से 12 का खेल?

आपको बता दें कि श्याम नगर में स्थित कृष्णा मार्ग की मास्टर प्लान में चौड़ाई 30 फीट/9 मीटर निर्धारित की गई है। इसी के तहत इस मार्ग पर स्थित भूखंडों को पूर्व में दिए गए पट्टों में सड़क की चौड़ाई 30 फीट/9 मीटर बताई गई है और इसी के चलते भूखंड संख्या S-17, S-18 श्याम नगर के पट्टों के साथ संलग्न साइट प्लानों में सड़क को 30 फीट/9

मीटर ही बताया गया है। लेकिन यदि आप भूखंड संख्या S-19, कृष्णा मार्ग, श्याम नगर के साइट प्लान को ध्यान से देखेंगे तो आपको ज्ञात होगा कि इस प्लान के बाएं स्थित मौजूदा सड़क को 40 फीट/12 मीटर और दायें स्थित सड़क को वही 30 फीट/9 मीटर बताया गया है। इसी के साथ इस प्लान के सामने वाली सड़क भी 30 फीट/9 मीटर बताई गई है। देखने में तो आपको यह सब सामान्य लगेगा, लेकिन ध्यान रहे JDA में हर लिखी बात का कोई विशेष महत्व होता है और ऐसी विशेष बातों से ही बड़े बड़े खेल कर दिए जाते हैं। ऐसा ही खेल इस छोटी सी लिखावट से भी खेला गया।

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

1598

क्रमांक: जविप्रा/उपा/जोन-5/2022/डी-4043

दिनांक: 25-11-22

श्रीमती रेखा माथुर, श्रीमती शिखा माथुर,  
श्रीमती प्रीति राय, श्रीमती राशि माथुर एवं  
श्री अभिषेक माथुर पुत्रियां/पुत्र स्व. श्री गोविन्द लाल माथुर  
एस-19, कृष्णा मार्ग, श्याम नगर, जयपुर।

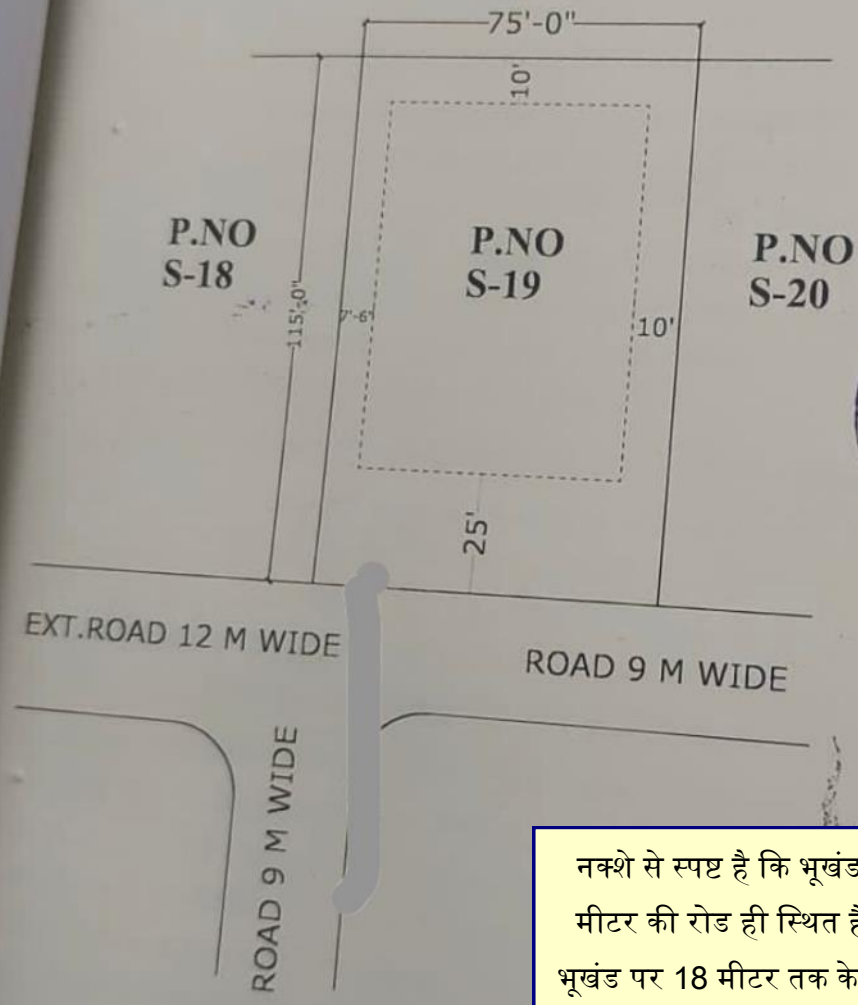
विषय: - न्यू पिकसिटी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना श्याम नगर के भूखंड एस-19 क्षेत्रफल 958.33 वर्ग गज (801.57 वर्ग मीटर) के आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।  
सन्दर्भ:- आप द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र दिनांक 07.10.2022 के क्रम में।

आप द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र दिनांक 07.10.2022 द्वारा न्यू पिकसिटी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना श्याम नगर के भूखंड संख्या एस-19 के आवासीय भवन मानचित्र जिसमें बेसमेन्ट + स्टील + 6 मंजिल कुल ऊँचाई स्टील + 18.0 मीटर अनुमोदन के लिये प्रस्तुत किये गये थे। जोनल लेवल कमेटी की बैठक दिनांक 18.10.2022 में उक्त भूखंड संख्या एस-19 के आवासीय भवन मानचित्र बेसमेन्ट + स्टील + 6 मंजिल कुल ऊँचाई स्टील + 18.0 मीटर के अनुमोदन का निर्णय लिया गया। जिस पर निम्न शर्तों के साथ भवन निर्माण प्रारम्भ प्रदान की जाती है:-

1. यह भवन अनुज्ञा जारी दिनांक से 7 वर्ष तक प्रमाणा है।
2. भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा तथा किसी भी प्रकार का उल्लंघन (डेविअेशन) नहीं किया जायेगा।
3. भूखंड के स्वामी एवं मानचित्र तैयार करने वाले तकनीकीविज्ञ का कर्तव्य होगा कि वो यह सुनिश्चित कर ले कि स्वीकृत 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 दी 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 रिसाईकिलिंग 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 कन्जर्वेशन 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 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 शर्त अंकित की

# साईट प्लान

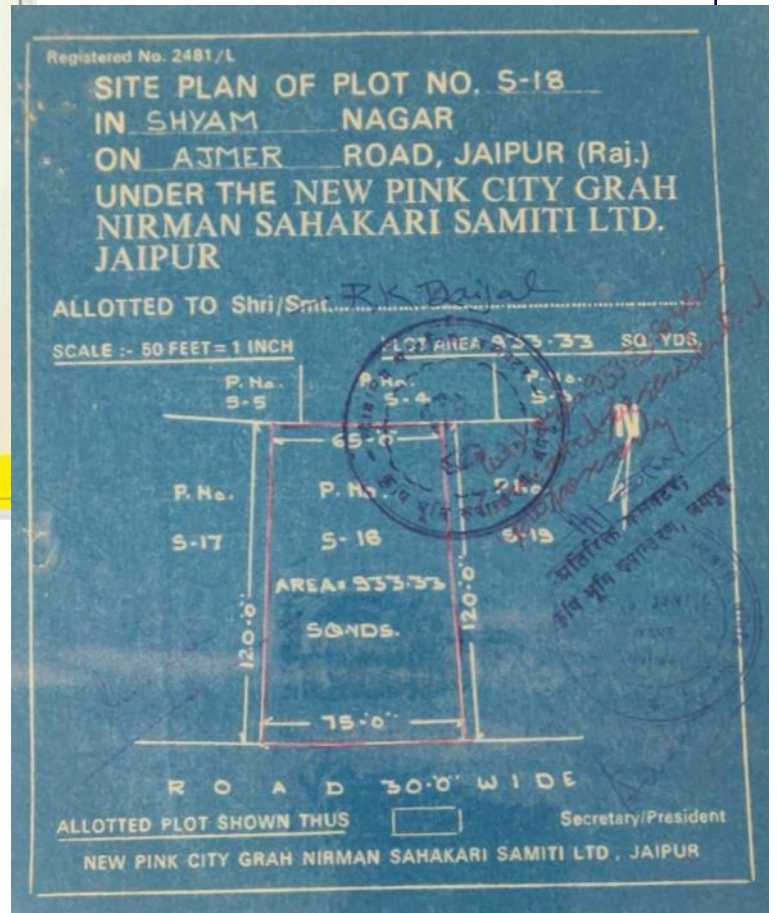
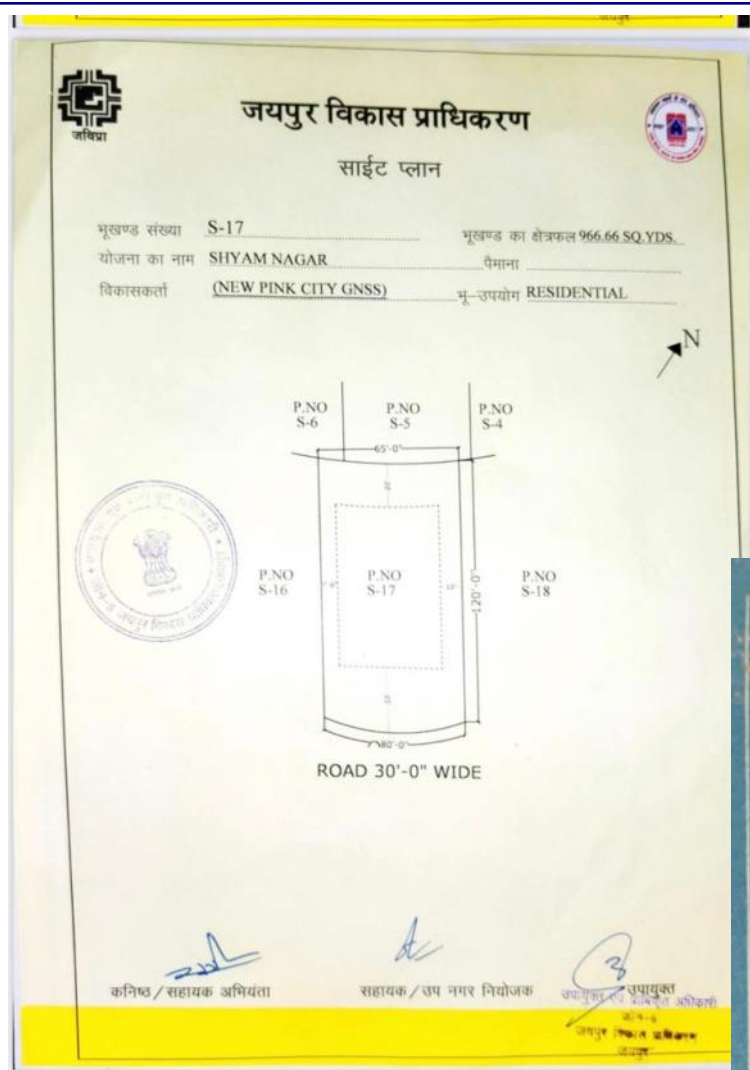
भूखण्ड संख्या **S-19** भूखण्ड का क्षेत्रफल **958.33 SQ.YDS.**  
संयोजन का नाम **SHYAM NAGAR** पैमाना .....  
आवेदक का नाम **(NEW PINK CITY G.N.S.S.)** भू-उपयोग **RESIDENTIAL**



नक्शे से स्पष्ट है कि भूखंड संख्या S-19 के सामने पूर्णतया 9 मीटर की रोड ही स्थित है लेकिन इसे 12 मीटर बताकर, इस भूखंड पर 18 मीटर तक के भवन को बनाने की अनुमति देने का खेल खेला गया।

Truly  
सहायक अभियंता

सहायक  
नगर नियोजक



भूखंड संख्या S-17, S-18 के सामने भी 30 फिट/9 मीटर की सड़क ही दिखाई गई है, फिर क्यों S-19 के सामने सड़क के एक छोर की चौड़ाई को 12 मीटर दिखाया गया?

## बिल्डिंग की ऊंचाई बढ़ाने के लिए भूखंड के सामने स्थित सड़क के एक कोने को कर दिया 9 से 12 मीटर!!

आपको बता दें कि भूखंड संख्या S-19, कृष्णा मार्ग, श्याम नगर के सामने मात्र एक कोने पर, (सामने स्थित गड्डा पार्क की गहराई कम होने से) इस सड़क कृष्णा मार्ग की चौड़ाई 4-5 फीट बढ़ गई है, लेकिन इसी कोने को आधार मानते हुए, दिनांक 25/11/2022 को इस भूखंड के लिए गए आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन प्रक्रिया के दौरान इस सड़क को 40 फीट/12 मीटर घोषित कर दिया गया, जिसका परिणाम यह हुआ कि, इस भूखंड को स्वीकृत आवासीय भवन मानचित्र में इस भूखंड पर बनने वाले भवन की ऊंचाई को स्टिल्ट+18 मीटर कर दिया गया।

### कैसे बनाया गया JDA के भवन विनियम 2020 का मखौल?

JDA के भवन विनियम 2020 में प्रदर्शित तालिका संख्या 1 के अनुसार 9 मीटर की सड़क मार्गाधिकार पर स्थित 750 वर्ग मीटर से 1000 वर्ग मीटर तक के

भूखंड पर बनने वाले भवन की ऊंचाई 15 मीटर एवं 12 मीटर की सड़क मार्गाधिकार पर स्थित 750 वर्ग मीटर से 1000 वर्ग मीटर तक के भूखंड पर बनने वाले भवन की ऊंचाई 18 मीटर निर्धारित की गई है। लेकिन इस मामले में जबकि मास्टर प्लान में इस सड़क की चौड़ाई 9 मीटर निर्धारित की गई है, इस भूखंड को 12 मीटर की सड़क के सामने मानते हुए, 18 मीटर की ऊंचाई स्वीकृत कर दी गई।

(v)	350 व.मी. से अधिक परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	--	3.0	12.0	15.0	18.0+	2.00
(vi)	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	3.0	3.0	12.0	15.0	18.0+	2.00
(vii)	750 व.मी. से अधिक परन्तु 1000 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	4.5	4.5	15.0	18.0	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	2.00

इतना ही नहीं 9 मीटर की सड़क पर 750 मीटर से अधिक का भूखंड होने पर भी "फ्लेट्स" बनाने की अनुमति नहीं!! फ्लेट्स की जगह स्वतंत्र आवासीय भवन बनाने की ही अनुमति!! जिनकी संख्या भी अधिकतम 4 यूनिट तय!!

#### (द) फ्लेट्स (Flats):-

- 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल व इससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखंड पर चार से अधिक आवासीय इकाइयों प्रस्तावित/निर्मित होने पर उसे फ्लेट्स का भूखंड/भवन माना जावेगा।
- फ्लेट्स हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर तथा भूखंड क्षेत्रफल न्यूनतम 750 मीटर आवश्यक होगा।
- 12 मीटर से कम चौड़ाई की सड़कों पर स्थित भूखंडों पर स्वतंत्र आवासीय भवन ही अनुज्ञेय होंगे।
- फ्लेट्स के सभी भूखंडों पर पार्किंग का प्रावधान विनियम संख्या 12.1 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।
- 750 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखंडों पर 10 प्रतिशत भूमि पर लैंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र अथवा भूखंड की सीमा में वृक्षारोपण क्षेत्र (अर्थात् उक्त क्षेत्र में ऐसे वृक्ष लगाये जावें जिससे 6 मी. की ऊंचाई एवं 6 मी. परिधि क्षेत्र को ग्रीन क्षेत्र/हरित कवर के रूप में कवर किया जा सके) बनाना आवश्यक होगा।

JDA विनियमों के अनुसार 12 मीटर से कम चौड़ाई की सड़कों पर स्थित भूखंडों पर स्वतंत्र आवासीय भवन बनाने की ही अनुमति प्रदान की गई है और स्वतंत्र आवासीय भवन के अंतर्गत केवल 4 आवासीय इकाई/फ्लेट्स बनाने की अनुमति है। ऐसे में यदि बिल्डर इसे 12 मीटर की सड़क बताकर, दर्जन से अधिक फ्लेट बना लेता है तो यह सीधे-सीधे भ्रष्टाचार ही होगा।

## 10 से अधिक फ्लेट्स बनाकर, बिल्डर कमाएगा करोड़ों, भ्रष्ट अधिकारियों की होगी जेबें गरम, जबकि JDA को मिलेगा ठेंगा!!

आपको बता दें कि बिल्डर और JDA के जिम्मेदार अधिकारियों की मिलीभगत से बिल्डर को एक अतिरिक्त 445 वर्ग मीटर का अतिरिक्त फ्लोर तो मिल ही गया है, साथ ही 12 मीटर की सड़क पर स्वतंत्र आवास बनाने की जगह बहुआवासीय बिल्डिंग बनाने की अनुमति भी हासिल कर ली है। जिसके तहत दर्जन से अधिक फ्लेट्स बनाकर जहां बिल्डर करोड़ों रुपयों के वारे-न्यारे करेगा, अधिकारियों की जेबें भर जाएगी, वही JDA के हाथ केवल ठेंगा ही आएगा।



## एक बिल्डर विशेष को मोटा लाभ पहुंचाने के लिए खेला गया यह खेल!!

स्थानीय निवासियों के अनुसार भूखंडधारकों द्वारा शहर के एक बड़े



बिल्डर से JV की गई है। यह बिल्डर अब तक जयपुर में दो दर्जन से अधिक बिल्डिंगों का निर्माण किया जा चुका है और राँयल के नाम से अधिकांश बिल्डिंगें बना रहा है। चूंकि इस बिल्डर को इस भूखंड एस-19 में हुए खेल का अंदाजा है और उसे यह भी मालूम है कि यह खेल उजागर होने पर उसकी बड़ी बदनामी होगी, इसी के चलते अब तक इस प्रोजेक्ट से अपना नाम नहीं जोड़ रहा है। ऐसा नहीं है कि इस बिल्डर का यह कोई नया विवाद है, पूर्व में भी इस बिल्डर पर जीएसटी, स्टैम्प ड्यूटी और रजिस्ट्री चार्जेज के पेटे करोड़ों के राजस्व की चोरी के आरोप लग चुके हैं, जिनकी सक्षम स्तर पर जांच चल रही है। इतना ही नहीं इस बिल्डर पर प्रधानमंत्री आवास योजना में भी धांधली के आरोप लग चुके हैं।

## जिम्मेदार कौन?

आपको बता दें कि यह कारनामा किसी गफलत के कारण नहीं हुआ है बल्कि सोची समझी साजिश के तहत किया गया है, जिसमें बिल्डर के साथ साथ जोन का ATP, JEN, तहसीलदार, पटवारी और जोन के उपायुक्त की भी बराबर हिस्सेदारी रही है। ऐसे में देखना यह है कि मामला उजागर होने के बाद JDA आयुक्त जिम्मेदार अधिकारियों और बिल्डर के विरुद्ध क्या कार्यवाही करते हैं।