

बिना भूखंड का पुनर्विभाजन करवाए, बिना सेटबेक नियमों की पालना के
आवासीय भूखंड संख्या 54-55 महाराणा प्रताप नगर पर बन रहे तीन अवैध मकानों का मामला!!

विवादित भूखंड का नाप बना रहस्य!!!

जेडीए पट्टे और अब तक की रजिस्ट्रियों के अनुसार भूखंड का नाप 408 वर्ग गज!!

लेकिन भूखंड के विक्रेता के अनुसार उसने 354 वर्ग गज का लिया भुगतान!!

यदि वाकई मे मौके पर 408 वर्ग गज की जगह 354 वर्ग गज मौजूद

तो ऐसे मे भवन विनियमों के तहत कैसे हो सकता है इस भूखंड का पुनर्विभाजन?

और कैसे हो रही सेटबेक नियमों की पालना?

भवन विनियमों के अनुसार भूखंड के नाप मे फेर-बदल होने पर
करवानी पड़ती है नियमानुसार संशोधन की प्रक्रिया!!

जो कि इस भूखंड के मामले मे, अब तक नहीं गई है अपनाई!!

इतना ही नहीं, मौके पर करीब 30 गज का तिकोने क्षेत्र को छोड़ा जा रहा खाली!!

जिस पर बाद मे बनाई जाएगी अवैध दुकाने!!

ऐसे मे साफ कि बिल्डर सेटबेक एरिया मे बना रहा तीन अवैध मकान!!!

भविष्य मे यदि इन मकानों पर चला बुलडोजर तो उसका जिम्मेदार कौन?

मकान बनाने वाला बिल्डर या फिर अवैध मकानों को खरीदने वाले क्रेता?

महज तीन दिन पहले निगम की सतर्कता शाखा
चाँद बिहारी नगर लिंक रोड पर बने भूखंडों पर हो रहे
अवैध निर्माणों/अतिक्रमणों पर कर चुकी कार्यवाही!!
ऐसे मे इस भूखंड पर बने मकानों पर भी गिर सकती है गाज!
विध्याधर नगर जोन के जेईएन अमित कांडा की भूमिका संदिग्ध!!
शिकायत के बावजूद नहीं कर रहे कार्यवाही!!
इधर भूखंड को बेचने वाले विक्रेता भी सकते मे!!
उनके अनुसार निगम करें भूखंड के पैमाने की जांच!!
यदि बिल्डर वाकई कर रहा 408 वर्ग गज पर निर्माण
तो वह हो सकते है धोखाधड़ी और ठगी के शिकार!!

पार्ट-2



क्या है विध्याधर नगर जोन मे स्थित आवासीय भूखंड संख्या 54-55 महाराणा प्रताप नगर पर बन रहे तीन अवैध मकानों का मामला!!

जैसा कि आपको बताया गया था कि नगर निगम ग्रेटर के विध्याधर नगर जोन मे स्थित 408.39 वर्ग गज का आवासीय भूखंड संख्या 54-55 महाराणा प्रताप नगर, jda रिकॉर्ड के अनुसार सावित्री राठोर के नाम दर्ज है (JDA के रिकॉर्ड के अनुसार वर्ष 2000 तक,वर्तमान मे इस योजना का रिकॉर्ड नगर निगम को हस्तांतरित कर दिया गया है)|अब इस भूखंड का स्वामित्व किसी स्थानीय बिल्डर के पास है|रिकॉर्ड के अनुसार इस भूखंड पर भवन निर्माण करते समय आगे 10 फीट और दोनों साईड मे 10 फीट और 8.3 फीट का सेटबेक छोड़ना अनिवार्य था|लेकिन बिल्डर द्वारा इस भूखंड का बिना पुनर्विभाजन करवाए,बिना सेटबेक नियमों की पालना करे,तीन-तीन स्वतंत्र आवास/वीला बनाए जा रहे है,जो कि भवन विनियमों के अनुसार अवैध है।

विवादित भूखंड का नाप बना रहस्य!!!जेडीए पट्टे और अब तक की रजिस्ट्रियों के अनुसार भूखंड का

नाप 408 वर्ग गज!!लेकिन भूखंड के विक्रेता के अनुसार उसने 354 वर्ग गज का लिया भुगतान!!

हमारे द्वारा उठाए गए इस मामले ने जब तूल पकड़ा और उड़ते उड़ते यह खबर, इस भूखंड को बेचने वाले विक्रेता के कानों तक पहुंची तो इस भूखंड का वास्तविक नाप एक रहस्य बन कर सामने आया|इस मामले मे भूखंड को विक्रय करने वाली विक्रेता श्रीमति सुमन कंवर के पुत्र श्री धीरेन्द्र सिंह द्वारा इस रहस्य से पर्दा उठाते हुए,बताया गया कि उनके स्वर्गीय पिता श्री वीरेंद्र सिंह द्वारा इस भूखंड को वर्ष 2015 मे उनकी माताजी के नाम से क्रय किया गया था,लेकिन पिता की असमय मृत्यु के बाद उन्हे यह भूखंड औने-पौने दामों मे बेचना पड़ा|उनसे जब औने पौने दामों मे बेचने का कारण पूछा गया तो उनके द्वारा बताया गया कि जब उनके द्वारा इस भूखंड को बेचा गया था तो क्रेता श्री अजय कुमावत और उनके पिता श्री श्रवण कुमावत द्वारा बताया गया कि मौके पर उक्त भूखंड का वास्तविक नाप 408 वर्ग गज ना होकर महज 354 वर्ग गज ही है अतः वह मात्र 354 वर्ग गज का ही भुगतान करेंगे|क्रेता की दलीलों पर यकीन कर उनके द्वारा इस भूखंड के बेचान के पेटे एक नंबर और दो नंबर मे महज 354 वर्ग गज का ही भुगतान प्राप्त किया गया है|लेकिन सबसे बड़ी बात यह है कि बिल्डर द्वारा इस भूखंड के बेचान की रजिस्ट्री मे 408 वर्ग गज इन्द्राज करवाया गया है।

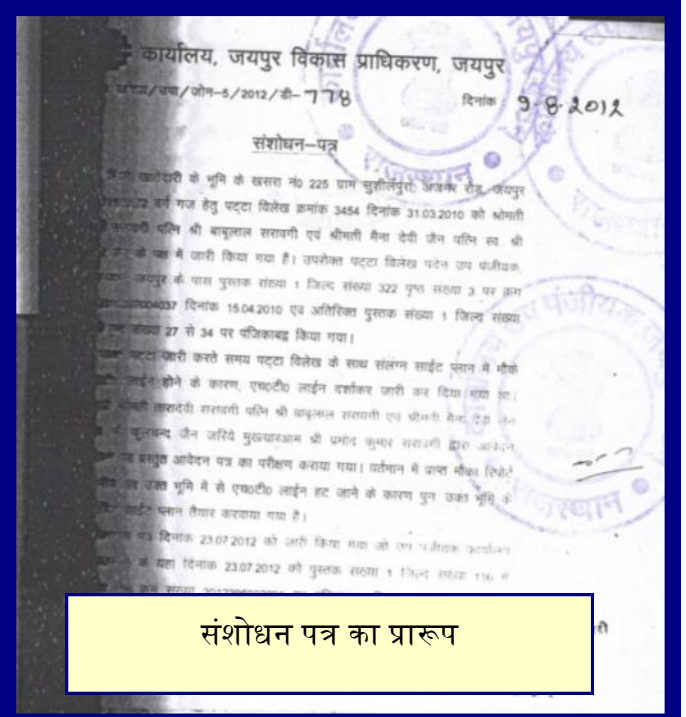


यदि वाकई मे मौके पर 408 वर्ग गज की जगह 354 वर्ग गज मौजूद तो ऐसे मे कैसे हो सकता है इस भूखंड का पुनर्विभाजन?और कैसे हो रही सेटबेक नियमों की पालना?भवन विनियमों के अनुसार भूखंड के नाप मे फेर-बदल होने पर करवानी पड़ती है नियमानुसार संशोधन की प्रक्रिया!!जो कि इस भूखंड के मामले मे,अब तक नहीं गई है अपनाई!!

इस खबर के मामले मे क्रेता और बिल्डर श्रवण कुमावत द्वारा बताया जा रहा है कि उनके द्वारा इस भूखंड के सब-डिवीजन की फाईल जोन मे लगाई गई है और उसके द्वारा कोई नियमों का उल्लंघन नहीं किया जा रहा है।लेकिन यदि इस मामले मे धीरेन्द्र सिंह की बातों पर यकीन करे तो यह संभव नहीं है क्यूंकि निगम कभी गलत पैमाने के आधार पर जारी भूखंडों का नियमानुसार सब डिवीजन नहीं कर सकता,यदि वाकई भूखंडधारी ऐसे विवादित भूखंड का सब डिवीजन करवाना चाहता है तो उसे नियमों के अनुसार निगम मे पट्टे/रजिस्ट्री मे संशोधन हेतु आवेदन करना पड़ेगा और उस संशोधित डीड को रजिस्टर्ड करवाने के बाद ही आगे जाकर,ऐसे भूखंडों का सब डिवीजन हो पाएगा।लेकिन जानकारी के अनुसार अभी तक ऐसी कोई प्रक्रिया नहीं अपनाई गई है और बिल्डर द्वारा अपनी जमा रसीद के आधार पर ही यह दावा किया जा रहा है कि उसने इस भूखंड पर तीन या अधिक मकान बनाने के लिए सब डिवीजन करवा लिया गया है।

मौके पर करीब 30 गज का तिकोने क्षेत्र को छोड़ा जा रहा खाली!!जिस पर बाद मे बनाई जाएगी अवैध दुकाने!!ऐसे मे साफ कि बिल्डर सेटबेक एरिया मे बना रहा तीन अवैध मकान!!!

स्थानीय निवासियों द्वारा उपलब्ध करवाई गई फोटोज और जानकारी के अनुसार यह बात और सामने आ रही है कि बिल्डर द्वारा इस 408 अथवा 354 वर्ग गज के भूखंड के एक सिरे पर मौजूद करीब 30 गज के एक टुकड़े को खाली छोड़ दिया गया है और भविष्य मे इस भूखंड पर बन रहे तीनों मकानों के बिकते ही वह इस खाली जगह पर अवैध रूप से दुकाने बना कर विक्रय कर देगा।



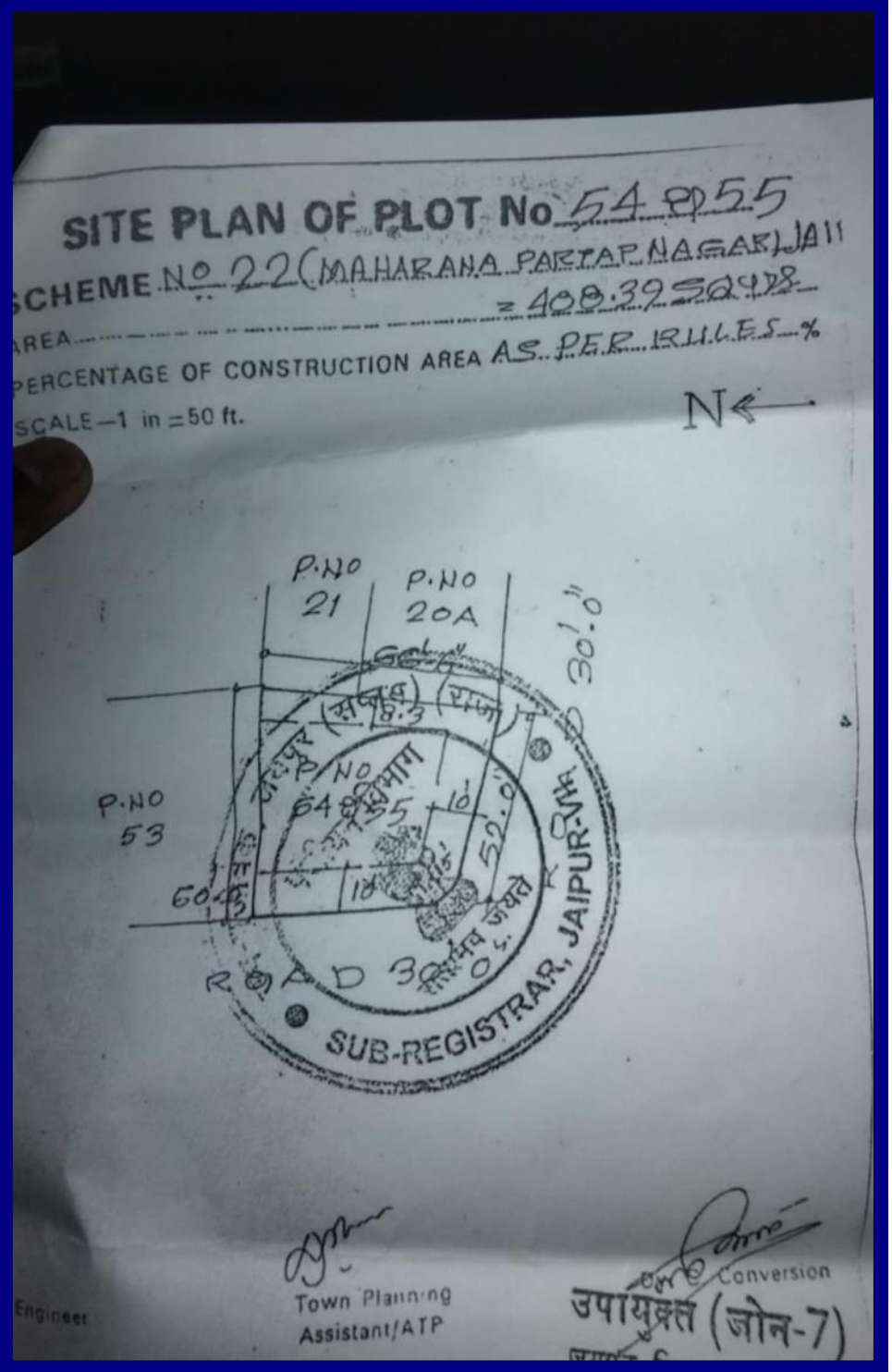
संशोधन पत्र का प्रारूप



आपको बता दें कि रजिस्ट्री के अनुसार इस भूखंड का माप पूर्व से पश्चिम, उत्तर की और 60 फीट व दक्षिण की और 52 फीट तथा उत्तर से दक्षिण की और 66.6 फीट है, यद्यपि इस भूखंड का चौथा नाप ही विवादों का केंद्र है, इस भूखंड की रजिस्ट्री में इस चौथी भुजा का कोई नाप नहीं बताया गया है और ना ही इस भूखंड को जारी JDA पट्टे के साथ संलग्न किए गए साइट मैप में विक्रेता धीरेन्द्र सिंह द्वारा बताया गया कि भूखंड की इस चौथी भुजा को ही क्रेता द्वारा 47 फीट बताकर, कुल भूखंड का 354 वर्ग गज के हिसाब से भुगतान किया गया है।

जैसा की आपको बताया जा चुका है कि रिकॉर्ड के अनुसार इस भूखंड को 408 वर्ग गज का मानते हुए, भवन निर्माण करते समय आगे 10 फीट और दोनों साईड में 10 फीट और 8.3 फीट का सेटबैक छोड़ना अनिवार्य है, यदि इस भूखंड का सब डिवीजन भी करवाया जाए तो नियमों के अनुसार मूल भूखंड के सेटबैक यथावत रहेंगे। ऐसे में यह सवाल उठना स्वाभाविक है कि बिल्डर द्वारा इस भूखंड पर करीब 30 गज का खाली भूखंड छोड़ने के बावजूद, सेटबैक नियमों का पालन करते हुए, कैसे नियमानुसार तीन आवासीय इकाइयों का निर्माण करवाया जा सकता है?

स्थानीय निवासियों के अनुसार बिल्डर द्वारा इस चौथी भुजा जिसका माप 47 फीट है, को फ्रंट मानते हुए, करीब करीब 15-15 फीट के फ्रंट वाले तीन मकान बनाए जा रहे हैं यानि कि 47 में से 45 फीट पर निर्माण किया जा रहा है और करीब 30 वर्ग गज का भूखंड खाली छोड़ दिया गया है ऐसे में यह संभव ही नहीं है कि बिल्डर द्वारा सेटबैक नियमों का पालन किया जा रहा हो। जाहिर है कि बिल्डर द्वारा सेटबैक को कवर करते हुए, अवैध निर्माण करवाया जा रहा है।



भविष्य मे यदि इन
मकानों पर चला
बुलडोजर तो उसका
जिम्मेदार कौन?मकान
बनाने वाला बिल्डर या
फिर अवैध मकानों को
खरीदने वाले क्रेता?
महज तीन दिन पहले
निगम की सतर्कता
शाखा चाँद बिहारी
नगर लिंक रोड पर बने
भूखंडों पर हो रहे अवैध
निर्माणों/अतिक्रमणों पर
कर चुकी कार्यवाही!!
ऐसे मे भविष्य मे इस
भूखंड के मकानों पर भी
गाज गिरने से नहीं
किया जा सकता
इनकार!



कार्यालय नगर निगम ग्रेटर जयपुर

(पं. दीनदयाल उपाध्याय भवन, लालकोठी, टॉक रोड, जयपुर-15)

क्रमांक.एफ. 7 () उपा.सत (सा.प्र)/न.नि.ज. ग्रेटर/2023/ 3529


दिनांक : 21/02/2023

समस्त निवासीगण,
चाँद बिहारी नगर लिंक रोड,
शनि मंदिर के सामने खातीपुरा रोड से
खिरणी फाटक रोड, जयपुर।

विषय :- नोटिस अन्तर्गत राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 की धारा 245 के तहत।

चाँद बिहारी नगर, लिंक रोड शनि मंदिर के सामने, खातीपुरा रोड से खिरणी फाटक रोड तक जयपुर के निवासियों को सूचित किया जाता है कि आप द्वारा अपने-अपने भवन/भूखण्डों के आगे सरकारी भूमि/सड़क/फुटपाथ पर किये गये अस्थाई/स्थाई अवैध निर्माण/अतिक्रमण (चबूतरा/रैम्प /लोहे की सीढ़िया इत्यादि) को स्वतः ही इस नोटिस प्राप्ति के 02 दिवस के अन्दर स्वयं अपने स्तर पर हटा लेवें अन्यथा नगर निगम ग्रेटर जयपुर द्वारा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 की धारा 245 के तहत तथा डी.बी. सिविल जनहित याचिका संख्या 7688/2019 सुओ मोटो बनाम राज्य व अन्य में प्रदत्त निर्णय की अनुपालना में आप द्वारा सरकारी भूमि पर किये अवैध अतिक्रमण हटाने की कार्यवाही की जायेगी। कार्यवाही में होने वाले नुकसान एवं हर्जे-खर्चे की समस्त जिम्मेदारी अतिक्रमियों की स्वयं की होगी।

सूचित रहें।


(सेठाराम) RPS
उपायुक्त (सतर्कता)
नगर निगम ग्रेटर जयपुर

आपको याद होगा कि महज

तीन दिन पहले निगम की सतर्कता शाखा चाँद बिहारी नगर लिंक रोड पर बने भूखंडों पर हो रहे अवैध निर्माणों/अतिक्रमणों पर कार्यवाही कर चुकी है। इस कार्यवाही बाबत दिनांक 21/02/2023 को जारी सार्वजनिक नोटिस मे निगम द्वारा स्थानीय नागरिकों को आगाह किया गया था कि नगर निगम ग्रेटर द्वारा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 कई धारा 245 के तहत तथा डीबी सिविल रिट जनहित याचिका संख्या 7688/2019 सुओ मोटों बनाम राज्य व अन्य मे प्रदत्त निर्णय की अनुपालना मे सरकारी जमीन पर किए अवैध अतिक्रमण हटाने हेतु नोटिस जारी किए जा रहे है और यदि अतिक्रमियों द्वारा सरकारी भूमि/सड़क/फुटपाथ पर किए गए अस्थायी/स्थायी अवैध निर्माण/अतिक्रमण को स्वतः नहीं हटाया जाता तो मजबूरन निगम को उक्त कार्यवाही करनी पड़ेगी। कार्यवाही मे होने वाले नुकसान एवं हर्जे-खर्चे की समस्त जिम्मेदारी अतिक्रमियों की स्वयं की होगी। इस नोटिस के बाद जागे निगम प्रशासन द्वारा दिनांक 12/07/2023 को उक्त कार्यवाही को अंजाम दिया गया हालांकि निगम की यह कार्यवाही भी स्थानीय राजनैतिक उलझाव मे फंस कर रह गई।



निगम की सतर्कता शाखा द्वारा चाँद बिहारी नगर लिंक रोड पर हो रहे अवैध निर्माणों/अतिक्रमणों पर कार्यवाही के फोटोज



विध्याधर नगर जोन के जेईएन अमित कांडा की भूमिका संदिग्ध!! शिकायत के बावजूद नहीं कर रहे कार्यवाही!!

बिल्डर के इस अवैध निर्माण से परेशान स्थानीय निवासियों द्वारा जोन के jen से लेकर निगम के उपायुक्त तक फ़रियाद पहुंचाई जा चुकी है लेकिन इसके बावजूद कार्यवाही की बजाय निर्माण कार्य को तेज कर दिया गया है। ऐसे में एक ही सवाल उठ रहा है कि आखिर कहाँ है विध्याधर नगर जोन के जिम्मेदार अधिकारी?

इस मामले में जब हमारे द्वारा वीडि जोन के जेईएन अमित कांडा से बातचीत करने का प्रयास किया गया तो ना तो उनके द्वारा फोन उठाया गया और ना ही उनके द्वारा संपर्क पोर्टल पर दर्ज इस परिवाद के संबंध में कोई कार्यवाही की जा रही है। ऐसे में अमित कांडा की भूमिका इस मामले में संदिग्ध नजर आ रही है।

इधर भूखंड को बेचने वाले विक्रेता भी सकते हैं! उनके अनुसार निगम करें भूखंड के पैमाने की जांच! यदि बिल्डर वाकई कर रहा 408 वर्ग गज पर निर्माण तो वह हो सकते हैं धोखाधड़ी और ठगी के शिकार!!

यह मामला जानकारी में आने के बाद स्थानीय निवासियों के साथ साथ भूखंड को विक्रय करने वाले विक्रेता में भी रोष व्याप्त हो गया है। स्थानीय निवासियों का कहना है कि यदि निगम और जोन प्रशासन द्वारा त्वरित कार्यवाही नहीं की गई तो मजबूरन उन्हें कोर्ट की शरण लेनी पड़ेगी। इसी के



साथ विक्रेता का कहना है कि निगम/जोन प्रशासन को भूखंड के वास्तविक नाप की जांच करनी चाहिए। क्योंकि उनके स्वर्गीय पिताजी द्वारा इस भूखंड को 408 वर्ग गज के हिसाब से भुगतान कर, खरीदा गया था, जबकि उन्हें बेचान के समय 354 वर्ग गज का बता कर, उन्हें बेचने के लिए मजबूर किया गया। यदि वाकई में इस भूखंड का नाप 408 वर्ग गज है तो यह उनके साथ धोखाधड़ी और ठगी कारित होना माना जाएगा, इस मामले में यदि निगम कोई कार्यवाही नहीं करता है तो मजबूरन उन्हें भी कानून की शरण में जाना पड़ेगा।