

Seen 22
35
15/10/18.

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

क्रमांक/जविप्रा/2018/डी-2768

दिनांक 5-10-2018

परिपत्र

विषय : सेक्टर सडकों, के लिये भूमि समर्पण एवं मुआवजे स्वरूप आवंटित की जाने वाली 25 प्रतिशत विकसित भूमि के आवंटन हेतु मानक प्रक्रिया के पुनः निर्धारण बाबत।

जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में नियोजित विकास विशेषकर सडकों के समुचित नेटवर्क के विकास हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण को भूमि की आवश्यकता रहती है। ऐसी निजी भूमियों, जिनकी आवश्यकता जयपुर विकास प्राधिकरण को विभिन्न तत्कालिक परियोजनाओं हेतु होती है, को प्राप्त करने के लिये प्रचलित भूमि अर्जन अधिनियम के प्रावधानों के तहत भूमि की अवाप्ति की कार्यवाही की जाती है। सेक्टर सडकों हेतु भूमि आसानी से उपलब्ध हो सके तथा अवाप्ति की लम्बी एवं जटिल प्रक्रिया से होकर भूमि प्राप्त होने में लगने वाले समय की बचत के उद्देश्य से निजी भूमि उनके खातेदार/स्वामी/हितधारी से जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 की धारा 44 के तहत समझौते से भूमि प्राप्त कर बदले में 25 प्रतिशत विकसित व्यावसायिक या 20 प्रतिशत आवासीय व 5 प्रतिशत व्यावसायिक विकसित भूमि जो भी लागू हो, को आवंटित किया जाकर समझौते से भूमि प्राप्त करने की प्रक्रिया के संबंध में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 04.12.15 को विस्तृत प्रक्रिया सहित एक परिपत्र जारी किया गया था।

पूर्व में ऐसे सेक्टर रोड जिनमें सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी का प्रावधान है, के बारे में यह निर्णय लिया गया था कि ऐसी कृषि भूमियों के पेटे 25 प्रतिशत सेक्टर कॉमर्शियल भूमि सेक्टर रोड के साथ स्थित सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी में दी जावे। इसी प्रकार अन्य स्थानों जहां पर भूमि की आवश्यकता तो है परन्तु सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी का प्रावधान नहीं है, के प्रकरणों में समर्पित की जाने वाली भूमि के पेटे 20 प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत व्यावसायिक भूमि संबंधित हितधारी को समर्पित की जाने वाली भूमि के पास ही विकसित भूमि उपलब्ध करवा दी जाये।

जहाँ आवंटन हेतु विकसित भूमि समर्पित की जाने वाली भूमि के पास उपलब्ध नहीं है ऐसे प्रकरणों में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा सेक्टर सडकों के लिये भूमि समर्पण एवं मुआवजे के भुगतान हेतु मानक प्रक्रिया के संबंध में प्राधिकरण की कार्यकारी समिति की 199वीं बैठक के एजेण्डा संख्या 199/23 में विस्तृत विचार-विमर्श कर आदेश संख्या डी-525 दिनांक 04.12.15 को जारी किया गया था। उक्त विस्तृत आदेश के बिन्दु संख्या 2 में निम्नानुसार व्यवस्था दी गई है कि "ऐसे प्रकरण जिसमें विकसित भूमि समर्पित भूमि के आस-पास न दी जाकर अन्य स्थान/क्षेत्र/योजना में दी जा रही है वहां सममूल्यता एवं समतुल्यता की गणना रिजर्व प्राईज या आरक्षित दर के आधार पर की जानी चाहिए।"

उक्तानुसार वर्तमान में जयपुर विकास प्राधिकरण में सेक्टर रोडों हेतु मार्गाधिकार से प्रभावित निजी भूमियों के अर्जन में समर्पित की जा रही भूमि एवं बदले में मुआवजा स्वरूप आवंटन हेतु प्रस्तावित भूमि/भूखण्डों की सममूल्यता एवं समतुल्यता की गणना निम्नानुसार की जा रही है :-

उदाहरण :- समर्पित भूमि का क्षेत्रफल 100 वर्ग मीटर आरक्षित दर 10000/- प्रति वर्ग मीटर

समर्पित की जा रही भूमि की 20 प्रतिशत आवासीय भूमि की कीमत

समर्पित की जा रही भूमि की 5 प्रतिशत व्यावसायिक भूमि की कीमत

100 वर्ग मीटर x 10000 प्रति वर्ग मीटर (आवासीय आरक्षित दर) x 20 प्रतिशत = 200000/-

100 वर्ग मीटर x 10000 प्रति वर्ग मीटर x 2 (व्यावसायिक आरक्षित दर) x 5 प्रतिशत = 100000/-

आवंटित की जाने वाली भूमि का कुल मूल्य = 300000/-

इस प्रकार उपरोक्त दृष्टान्त से यह स्पष्ट है कि समर्पित की जा रही भूमि का मूल्यांकन आरक्षित दरों के आधार पर उदाहरण स्वरूप प्रकरण में 300000/- रुपये प्राप्त हो रहा है तो जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 04.12.15 के अनुरूप मुआवजे स्वरूप दी जा रही भूमि का मूल्य समर्पित में प्राप्त की गई भूमि का मूल्य के समतुल्य ही होना चाहिए। यदि आवंटन हेतु प्रस्तावित की जा रही भूमि का प्रचलित आरक्षित दर से मूल्यांकन 300000/- रुपये से अधिक बैठता है तो समर्पित भूमि के मूल्य के समतुल्य भूमि ही आनुपातिक रूप से आवंटित की जानी चाहिए।

वर्तमान में परिपत्र दिनांक 04.12.15 के प्रावधानानुसार समर्पित की जाने वाली भूमि के मूल्य की गणना करने पर खातेदारों/हितधारियों को नियमानुसार देय 25 प्रतिशत विकसित भूमि से कम भूमि मिल पा रही है जिसके कारण खातेदारों द्वारा धारा 44 के तहत भूमि का समर्पण में रुचि नहीं लिये जाने से आवश्यक विकास कार्यों में अनावश्यक देरी हो रही है तथा भविष्य में न्यायालय में भी वादकरण की स्थिति उत्पन्न होने की संभावना है। समझौते से भूमि न मिलने की दशा में वर्तमान में लागू भूमि अर्जन अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अति आवश्यकता होने पर प्रभावित भूमियों को अवाप्त करने की कार्यवाही करनी पड़ेगी जिसके परिणामस्वरूप ऐसी अवाप्ति के एवज में न्यूनतम मुआवजे के रूप में प्रचलित डीएलसी दर का 200 प्रतिशत अर्थात् दुगुनी राशि का भुगतान करना होगा और अर्जन की लागत अधिक आयेगी वहीं दूसरी ओर अर्जन की प्रक्रिया समय साध्य एवं श्रम साध्य भी होगी। अतः उक्त स्थिति से निपटने के लिए प्रचलित आदेश दिनांक 04.12.2015 के प्रावधानों को संशोधित किया जाना आवश्यक है।

इसके अतिरिक्त आपसी समझौते से भूमि प्राप्त करने हेतु पारदर्शिता बनाये रखने तथा मुआवजे स्वरूप दी जाने वाली विकसित भूमि की समतुल्यता एवं सममूल्यता के संबंध में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प. 7(11)नविवि/2014 जयपुर दिनांक 22.12.2014 के बिन्दु संख्या 3 में निम्नानुसार दिशा-निर्देश प्रदान किये हैं :-
 "अवाप्त की जाने वाली भूमि का मूल्य उक्तानुसार 25 प्रतिशत आवंटित की जाने वाली विकसित भूमि के बाजार मूल्य से अधिक होने की स्थिति में विकसित भूमि कम आवंटित की जा सकेगी"।

इस प्रकार राज्य सरकार द्वारा किये गये प्रावधानों से यह स्पष्ट होता है कि यदि किसी योजना/सेक्टर सड़क हेतु निजी भूमि की आवश्यकता है तो उस भूमि का मूल्यांकन बाजार मूल्य अर्थात् उस क्षेत्र की प्रचलित डीएलसी दर से किया जाकर बदले में दी जाने वाली 25 प्रतिशत भूमि का मूल्यांकन उस योजना हेतु प्रचलित डीएलसी दरों से या समीपस्थ स्थित योजना की डीएलसी दरों से करते हुए सममूल्य की भूमि आवंटित की जानी चाहिए। यदि उक्त गणनानुसार आवंटित की जा रही भूमि का मूल्य समर्पित की जा रही भूमि से अधिक बनता है तो समर्पित भूमि के मूल्य के अनुपात में ही विकसित भूमि आवंटित की जानी चाहिए।

चूंकि दिनांक 04.12.15 के परिपत्र में भी समतुल्यता व सममूल्यता का सिद्धान्त इतने स्पष्ट रूप से प्रतिपादित नहीं किया जा सका था एवं राज्य सरकार की मंशा के क्रम में पुनश्च: कार्यकारी समिति की बैठक दिनांक 24.08.2018 में रखा गया था। बैठक में निम्नानुसार निर्णय लिया गया = "जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 की धारा 44 के अन्तर्गत समझौतों से भूमि अवाप्त कर मुआवजों स्वरूप 25 प्रतिशत विकसित भूमि आवंटन करने के सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 22.12.2014 एवं जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश दिनांक 04.12.2015 के प्रावधानों की विसंगति को देखते हुए अब मुआवजों से सम्बन्धित सभी प्रकरणों में राज्य सरकार द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुसार केवल डी.एल.सी. की दर को ही आधार मानते हुए गणना की जावे"। अतः कार्यकारी समिति के निर्णय के अनुक्रम में जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन हेतु आवश्यक भूमि बिना किसी वाद-विवाद/न्यायिक प्रक्रिया के सरल, सुगम एवं सुविधाजनक रूप से प्राप्त हो सके इसलिये वर्तमान लागू जविप्रा आदेश दिनांक 04.12.15 के प्रावधानों में निम्नानुसार संशोधन किया जाता है :-

1. जिस स्थान पर भूमि समर्पित की गई है उसी स्थान पर 20 प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत वाणिज्यिक या 25 प्रतिशत सेक्टर कॉमर्शियल (वाणिज्यिक) या जो भी विकसित भूमि दिये जाने का प्रावधान लागू हो, देने में किसी प्रकार की समतुल्यता एवं सममूल्यता की गणना की कोई आवश्यकता नहीं है।
2. ऐसे प्रकरण जिसमें विकसित भूमि समर्पित की गई भूमि के आस-पास न दी जाकर अन्य स्थान या अन्य योजना में दी जा रही है वहां सममूल्यता व समतुल्यता की गणना उस क्षेत्र की प्रचलित डीएलसी दरों के आधार पर की जानी चाहिए अर्थात् "भूमि जहां भी समर्पित कराई जा रही है उसका मूल्यांकन जयपुर विकास

प्राधिकरण द्वारा जारी आरक्षित दरों से न करते हुए उस क्षेत्र की प्रचलित डीएलसी दरों से समर्पित करवाई जा रही भूमि की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए सम्पूर्ण क्षेत्रफल से उस प्रकृति की प्रचलित डीएलसी दरों से गणना कर मुआवजे स्वरूप आवंटन हेतु प्रस्तावित भूमि के क्षेत्रफल के मूल्य की गणना आवंटित की जा रही भूमि की प्रकृति हेतु प्रचलित डीएलसी दरों से की जाकर समतुल्यता एवं सममूल्यता के सिद्धान्त को अपनाते हुए समर्पित भूमि के कुल मूल्यांकन से आवंटित की जा रही भूमि के कुल मूल्यांकन की तुलना करते हुए ही तदनुसार ही भूमि आवंटन की कार्यवाही की जाये।

सममूल्यता एवं समतुल्यता की गणना किस प्रकार से की जानी चाहिए इसे निम्नांकित उदाहरण से स्पष्ट किया जाता है :-

उदाहरण :-

समर्पित की जा रही भूमि का क्षेत्रफल -	1000 वर्ग मीटर
समर्पित भूमि की डीएलसी दर -	1 करोड़ रुपये प्रति बीघा (2539.20 व.मी.) 3954/- प्र.व.मी.
समर्पित भूमि का मूल्यांकन -	समर्पित क्षेत्रफल x डीएलसी दर
	1000 x 3954 = 39,54,000/- (समर्पित भूमि का मूल्य)
आवंटन हेतु प्रस्तावित भूमि का मूल्यांकन -	
आवंटित भूमि की योजना -	वेस्ट वे हाईट्स
आवंटित क्षेत्रफल -	समर्पित भूमि का 20 % आवासीय व 5 % व्यावसायिक
आवंटित योजना के भूखण्डों की <u>डीएलसी दरें</u>	
आवासीय -	8000/- प्र.व.मी.
व्यावसायिक -	12000/- प्र.व.मी.
आवंटन हेतु प्रस्तावित भूमि का मूल्यांकन	
आवंटित क्षेत्रफल x डीएलसी दर -	200 x 10000/- प्र.व.मी. = 20,00,000
	50 x 15000/- प्र.व.मी. = 7,50,000
कुल राशि	= 27,50,000

इस प्रकार उपरोक्त वर्णित उदाहरण में समर्पित भूमि का डीएलसी दर से मूल्यांकन 39,54,000/- तथा आवंटन हेतु प्रस्तावित भूमि का डीएलसी दर से मूल्यांकन 27,50,000/- प्राप्त हो रहा है।

यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि किसी कारणवश विकसित भूमि ऐसे स्थान पर दी जा रही हो जहां डीएलसी दर से आवंटित की जा रही भूमि का मूल्यांकन समर्पित कराई जा रही भूमि के मूल्य से कम आ रहा हो तथा उपरोक्त फार्मूले के आधार पर दी जा रही भूमि का क्षेत्रफल 25 प्रतिशत व्यावसायिक अथवा 20 प्रतिशत आवासीय व 5 प्रतिशत व्यावसायिक जैसा भी प्रकरण में लागू हो, के आवंटन हेतु यदि 25 प्रतिशत भूमि से अधिक भूमि का मूल्य प्राप्त हो रहा है तो आवंटित किया जा रहा क्षेत्रफल 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। अर्थात् किसी भी प्रकरण में समर्पित भूमि के मुआवजे स्वरूप आवंटित की जाने वाली भूमि समर्पित भूमि के कुल क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत क्षेत्रफल से (20 प्रतिशत आवासीय + 5 प्रतिशत व्यावसायिक) अधिक नहीं होना चाहिए।

मुआवजे स्वरूप आवंटन हेतु प्रस्तावित भूमि यथासंभव उसी जगह आवंटित की जाये जहां पर भूमि समर्पित कराई गई थी, साथ ही जिस चौड़ाई की सड़क हेतु भूमि समर्पित कराई गई है यथासंभव उसी चौड़ाई की सड़क पर भूमि आवंटन का प्रयास किया जाना चाहिए।

यदि किसी क्षेत्र में सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी विकसित नहीं है अथवा उसका समुचित डिमाकेशन इत्यादि नहीं है तो उसका मुआवजा स्वरूप दिये जाने वाले भूखण्ड अन्य समान चौड़ाई के सड़क के किनारे स्थित सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी में भी दिये जा सकेंगे। यदि विकसित भूमि दिये जाने वाले स्थान की डीएलसी दर समर्पित भूमि के कुल भूल्यांकन से कम हो तो तदानुसार विकसित भूमि का क्षेत्रफल कम दिया जावे, साथ ही ऐसे प्रकरणों में यदि सेक्टर कॉमर्शियल भूमि उपलब्ध नहीं हो तो उसे जयपुर विकास प्राधिकरण की किसी अन्य योजना में डीएलसी दर की तुलना के आधार पर समान चौड़ाई अथवा उससे कम चौड़ाई की सड़क पर ऐसे भूखण्ड दिये जा सकेंगे परन्तु ऐसे भूखण्ड पूरे 25 प्रतिशत व्यावसायिक नहीं होकर अपितु 20 प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत व्यावसायिक के रूप में ही दिये जा सकेंगे। अर्थात् 25 प्रतिशत व्यावसायिक भूखण्ड केवल सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी में ही दिये जा सकेंगे।

कार्य की सुगमता की दृष्टि से 6000 वर्ग मीटर तक की भूमि के समर्पण एवं ऐसी भूमि की एवज में मुआवजा स्वरूप आवंटित की जाने वाली भूमि एवं भूखण्ड के प्रकरण जोन स्तर पर परीक्षण किये जाने के उपरान्त सचिव जविप्रा के माध्यम से आयुक्त जविप्रा को स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये जाकर निस्तारित किये जायेंगे। यदि समर्पित की जा रही भूमि का क्षेत्रफल 6000 वर्ग मीटर से अधिक है तो उसे कार्यकारी समिति की बैठक में विचारार्थ लिया जाकर अनुमोदन होने के उपरान्त ही मुआवजे स्वरूप भूखण्डों को आवंटन करने की कार्यवाही की जा सकेगी।

सेक्टर रोड एवं मास्टर प्लान रोड इत्यादि हेतु भूमि समर्पित करने के लिये आवेदन पत्र, इकरारनामा, क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र, एवं शपथ पत्र का प्रारूप पूर्व परिपत्र दिनांक 04.12.2015 के अनुसार ही रहेगा तथा इस परिपत्र के प्रावधानों के तहत जोन कार्यालय में प्राप्त होने वाले समर्पण के प्रकरणों को परीक्षण हेतु चैकलिस्ट का संशोधित प्रारूप संलग्न किया जा रहा है।

यह परिपत्र कार्यकारी समिति की 223वीं बैठक दिनांक 24.08.18 के एजेण्डा संख्या 223.14 में सेक्टर सड़कों के लिये भूमि समर्पण एवं मुआवजे के भुगतान हेतु मानक प्रक्रिया के निर्धारण के संबंध में लिये गये निर्णय के क्रम में जारी किया जा रहा है यद्यपि इस आदेश से पूर्व जविप्रा के परिपत्र दिनांक 04.12.15 के प्रावधानों के तहत जिन प्रकरणों में भूमि समर्पित कराई जाकर विकसित भूमि का आवंटन की कार्यवाही की जा चुकी है उन प्रकरणों को निस्तारण हेतु पुनः नहीं खोला जायेगा।

(वैभव मलरिया)

जयपुर विकास आयुक्त

प्रतिलिपि : निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. अतिरिक्त ~~मुख्य~~ सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन/पूर्व/पश्चिम/भूमि/एलपीसी/पुनर्वास/मोडर्न), जविप्रा, जयपुर।
3. निदेशक (आयोजना/अभियांत्रिकी-प्रथम/द्वितीय/वित्त/विधि), जविप्रा, जयपुर।
4. अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता समस्त, जविप्रा, जयपुर।
5. संयुक्त आयुक्त (संसाधन विकास एवं समन्वय), जविप्रा, जयपुर।
6. समस्त उपायुक्तगण, जविप्रा, जयपुर। ~~जोन-18~~
7. सहायक निदेशक (जनसम्पर्क), जविप्रा, जयपुर।
8. रक्षित पत्रावली।

(अर्चना सिंह)
सचिव