

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना के विकास एवं भूमि के आवंटन के संबंध में।

जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा एक वृहद आवासीय योजना, पृथ्वीराज नगर के रूप में प्रस्तावित की गयी थी। इस योजना की क्रियान्विति के लिए 22 राजस्व ग्रामों की 11618 बीघा भूमि की अवाप्ति की कार्यवाही वर्ष 1988 में प्रारम्भ की गयी। अवाप्ताधीन भूमि में से 9770 बीघा भूमि का अवाई पारित किया गया और 7343 बीघा भूमि का कब्जा वर्ष 1993 में लिया गया। शेष 2427 बीघा भूमि का अवाई 1996 में जारी किया गया लेकिन उक्त अवाप्तशुदा भूमि का कब्जा लिया जाना अपेक्षित है।

माननीय न्यायालय द्वारा एस.बी.सिविल रिट याचिका संख्या 6709/2002 में दिनांक 29.10.2010 को निर्णय पारित किया गया एवं उपरोक्त वर्णित भूमि को अवाप्तशुदा भूमि माना गया है व इस अवाप्तशुदा भूमि का नियमों के अनुकूल योजनाबद्ध तरीके से विकास किये जाने के निर्देश भी दिये गये हैं। उक्त निर्णय को पालना में योजना के क्रियान्वयन हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा करवाये गये सर्वे के आधार पर उक्त क्षेत्र में आवासीय निर्माणों के अतिरिक्त संस्थानिक स्कूल, कॉलेज, अस्पताल, मैरिज गार्डन, फार्म हाऊस आदि के अलावा रिक्त भूमि की उपलब्धता को दृष्टिगत रखते हुए योजना के विकास एवं भूमि आवंटन किये जाने हेतु राज्य सरकार द्वारा, मंत्रिमण्डल ज्ञापन संख्या प.6(15)नवि/3/87 पार्ट दिनांक 12.06.2012 के मंत्रिमण्डल के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। मंत्रिमण्डल ज्ञापन में योजना के विकास एवं भूमि आवंटन हेतु विशेष योजना का प्रस्ताव का किया गया।

मंत्रिमण्डल द्वारा मंत्रिमण्डल ज्ञापन के प्रस्तावों को बैठक दिनांक 20.06.2012 में अनुमोदन किया गया और तदनुसार मंत्रिमण्डल आज्ञा संख्या 136/2012 दिनांक 21.06.2012 को जारी की गयी। मंत्रिमण्डल द्वारा, पृथ्वीराज नगर योजना के विकास एवं भूमि आवंटन के संबंध में अनुमोदित की गयी विशेष योजना एवं मंत्रिमण्डल आज्ञा संख्या 136/2012 दिनांक के अनुसरण में राजस्थान नगर सुधार (शहरी भूमि के निस्तारण) नियम 1974 के नियम 31 के अन्तर्गत नियमों में शिथिलता देने हेतु राज्य सरकार को प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए निम्नानुसार निर्देश प्रसारित किये जाते हैं :-

1. पृथ्वीराज नगर योजना की भूमि का आवंटन निम्नानुसार तीन श्रेणियों में किया जाना है :-

1.1 काश्तकार :-

1.1 (अ) काश्तकार के कब्जे में रिक्त भूमि की अवाप्ति के एवज में मुआवजे के रूप में 25 प्रतिशत विकसित भूमि (20 प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत व्यावसायिक

या 25% mixed land use जैसा कि Ring Road, Yojna Jaipur में किया गया है) एकल पट्टे अथवा विभिन्न आकार के खण्डों के रूप में खातेदारों को सहजता से राशोधित हो आउट प्लान के अनुसार आवंटित की जायेगी। इस आवंटन यथासंभव खातेदार की अवाप्तभूमा भूमि में ही किया जायेगा। खातेदारों को उक्त विकसित 25% भूमि का आवंटन किये जाने के संबंध में Mahendra S.E.2, Jaipur के अवाप्ति से प्रभावित कारशकारों से वसूल की गई रियायती (नियमन राशि की 4 गुणा दर पर) दर पर लीज राशि वसूल की जायेगी।

- 1.1 (ब) उपरोक्तानुसार कारशकारों के प्रकरण निपटाते वक्त यह सुनिश्चित किया जावे कि कारशकार के पास अकेले के नाम या संयुक्त परिवार के खाते में (जैसी भी स्थिति हो) भूमि उपलब्ध है एवं उक्त भूमि पर उनके आवास भी बने हुए है तो कम से कम 1000 वर्ग गज भूमि नीचे आंकत टेबल A बतायी गयी दरों के अनुरूप आवंटित की जावे। इसके पश्चात शेष भूमि का यदि अभी तक कब्जा नहीं लिया गया है तो कब्जा लेकर इसके एवज में 25% विकसित भूमि मुआवजे के रूप में दी जावे। यदि अवाप्त की गयी भूमि की एवज में दी जाने वाली 25% विकसित भूमि 1000 वर्ग गज से कम बनती है तो भी कम से कम 1000 वर्ग गज भूमि का आवंटन किया जायेगा।

- 1.1 (स) जिन खातेदारों द्वारा पूर्व में अवाप्त भूमि के मुआवजे के रूप में 15 प्रतिशत भूमि प्राप्त कर ली गई है, उनको भी वर्तमान नीति के तहत 25 प्रतिशत विकसित भूमि (20 प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत व्यावसायिक या 25 प्रतिशत mixed land use) आवंटित की जायेगी। उक्त 10 प्रतिशत भूमि पूर्व में चिन्हित की गई भूमि के पास यदि उपलब्ध नहीं हो तो नये स्थान पर शिफ्ट करके दी जा सकेगी। पूर्व में आवंटित 15 प्रतिशत भूमि का भी विकास योजना के अनुरूप स्थान परिवर्तन किया जा सकेगा।

1.1 (द) भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड में निर्धारित की गयी नगद मुआवजा राशि के अनुसार नगद मुआवजा प्राप्त करने का विकल्प खातेदार के पास उपलब्ध रहेगा।

1.1 भूखण्डधारी (Plot Holders) :-

- 1.2 (अ) निर्मित भू-खण्ड:- निर्मित भू-खण्ड से तात्पर्य ऐसे भू-खण्डों से है जिन पर किसी प्रकार का निर्माण हो चुका है जैसा कि आवासीय, व्यावसायिक, संस्थानिक आदि (पूर्ण या आंशिक) या बाउण्ड्री बॉल का निर्माण किया गया हो।
- 1.2 (अ) (i) अवाप्तशुदा भूमि पर पिछले वर्षों में अनेक लोगों द्वारा सहकारी समितियों या अन्य किसी माध्यम से पट्टे या विक्रय पत्र के आधार पर भू-खण्ड प्राप्त कर आवास / दुकाने / संस्थान आदि का निर्माण कर लिया गया है, इस प्रकार ये भू-खण्डधारियों को उनके पास उपलब्ध दस्तावेजों व मौके की स्थिति के आधार पर निर्धारित दर, पट्टा शुल्क व प्रशासनिक शुल्क लिया जाकर जे.डी.ए. द्वारा पट्टा जारी किया जावेगा।

1.2(अ) (ii) जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा नीचे अंकित तालिका के अनुसार आवंटन राशि लेकर आवंटन पत्र जारी किये जायेंगे। लीज रीट

जारी करने से पूर्व निर्धारित विकास शुल्क की राशि भी वसूल की जावेगी।

1.2 (अ) (iii) पृथ्वीराज नगर योजना क्षेत्र में आपासीय, व्यावसायिक एवं संस्थानिक प्रयोजनार्थ आवंटन हेतु भूखण्डों का क्षेत्रफल एवं दरें निम्नानुसार निर्धारित की जाती हैं :-

TABLE - A

क्र.सं.	भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गगज	रु. प्रति वर्गगज (आवासीय)		रु. प्रति वर्गगज (व्यावसायिक)	
		आवंटन दरें	प्रशासनिक शुल्क	आवंटन दरें	प्रशासनिक शुल्क
1.	100 वर्गगज तक	60/-	30/-	400/-	30/-
2.	101 वर्गगज से 300 वर्गगज तक	100/-	30/-	400/-	30/-
3.	300 वर्गगज से 1000 वर्गगज तक	150/-	30/-	600/-	30/-
4.	1000 वर्गगज से अधिक भू-खण्डों की दर आरक्षित दर का 25 % (2000 वर्गगज तक)				

नोट:- (1) यदि भू-खण्ड का आकार 100 वर्गगज से अधिक है तो आवंटन राशि एवं प्रशासनिक शुल्क की गणना निम्नानुसार की जायेगी। उदाहरणार्थ आवासीय भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 1200 वर्गगज है की राशि निम्नानुसार देय होगी :-

प्रथम - 100 वर्ग गज - रु 60+रु 30 = रु 90 प्रति वर्गगज
 अतिरिक्त 200 वर्ग गज - रु 100+रु 30=रु 130 प्रति वर्गगज
 अतिरिक्त 700 वर्ग गज - रु 150+रु 30= रु 180 प्रति वर्गगज
 अतिरिक्त 200 वर्ग गज - आरक्षित दर का 25%

इसी प्रकार टेबल में दी गयी व्यावसायिक प्रयोजनार्थ दरों की गणना की जायेगी।

(2) यदि किसी एक भू-खण्डधारी के पास 2000 वर्गगज से अधिक भूमि है तो प्रथम 2000 वर्ग गज भूमि को उपरोक्त टेबल के अनुसार आवंटित किया जावेगा तथा 2000 से अधिक भूमि का 75% हिस्सा प्राप्त किया जाकर मुआवजे के रूप में 25% विकसित भूमि आवंटित की जावेगी।

1.2 (अ) (iv) संस्थानिक प्रयोजनार्थ आवंटन की दरें निम्नानुसार निर्धारित की जाती हैं

TABLE - B

क्र.सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	रु. प्रति वर्गगज	
		आवंटन दरें	प्रशासनिक शुल्क
1	प्रथम 6000 वर्गगज तक	100/- प्र.व.गज	30/-

2	5000 वर्गगज से अधिक (अधिकतम 10 एकड़)	200/- प्र.व.गज	30/-
---	--------------------------------------	----------------	------

नोट:-

- (1) संस्थानिक प्रयोजनार्थ एक भूखण्ड का अधिकतम आकार 10 एकड़ तक रखा जा सकेगा।
- (2) संस्थानिक कार्यों हेतु आवंटन के लिये संबंधित संस्था को उसकी विस्तृत परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होगी व रा.व सरकार की नीतियों का पालन करना होगा।
- (3) संस्थानिक भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 6000 वर्गगज है की आवंटन व प्रशासनिक शुल्क की राशि की गणना निम्नानुसार की जायेगी :-
 प्रथम - 5000 वर्ग गज - रु 100+रु 30 = रु 130 प्रति वर्गगज
 अतिरिक्त 1000 वर्ग गज - रु 200+रु 30=रु 230 प्रति वर्गगज

1.2(अ) (v) यदि किसी भू-खण्डधारी द्वारा अपना पट्टा/अधिकार किसी अन्य व्यक्ति को स्थानान्तरित किया गया है तो ऐसे भूखण्डधारी से हस्तान्तरण शुल्क 10/- रुपये प्रति वर्गगज की दर से अतिरिक्त लिया जाकर भू-खण्ड आवंटित किया जावेगा।

1.2 (ब) अनिर्मित भू-खण्ड(Vacant Plots)

ऐसे भूखण्ड जिन पर किसी भी प्रकार का निर्माण माँके पर नहीं किया गया है उनको कृषि भूमि की श्रेणी में ही माना जावेगा तथा दस्तावेजों के आधार पर 500 वर्ग गज तक के क्षेत्रफल के भू-खण्ड का आवंटन उपरोक्त टेबल-A के अनुरूप निर्धारित दरों पर किया जावे तथा शेष भूमि का कब्जा प्राप्त कर उसके बदले 25 प्रतिशत विकसित भूमि मुआवजे के रूप में दी जावेगी। यदि आकार छोटा होने के कारण उसी स्थान पर विकसित भूमि दी जानी सम्भव नहीं हो तो योजना के अन्य स्थान पर विकसित भूमि दी जावेगी।

1.3 विकासकर्ता:-

योजना के अवाप्तशुदा क्षेत्र में कारशकारो/भू-खण्डधारियों से भूखण्ड कय कर विकासकर्ताओं द्वारा योजनाएँ विकसित की जा सकती है। यदि किसी विकासकर्ता/भूखण्डधारी द्वारा क्षेत्र में उपरोक्तानुसार कोई आवासीय (प्लॉटेड, फ्लैट्स एवं ग्रुप हाऊसिंग) व्यावसायिक या संस्थानिक योजना विकसित की जाती है तो विकासकर्ता/भूखण्डधारी से भू-उपयोग के अनुसार पुनर्गठन शुल्क, नाम हस्तान्तरण शुल्क,

रूपान्तरण शुल्क, विकास शुल्क अथवा अन्य देश शुल्क पृथक से निर्धारित किये जाकर वसूल किये जायेंगे।

2. सामान्य निर्देश :-

- 2.1 उपरोक्तानुसार आवंटित भूखण्डों की लीज राशि की गणना 1974 के नियमों के अन्तर्गत निर्धारित आरक्षित दर के स्थान पर विभागीय परिपत्र क्रमांक प. 6 (29) नविदि/3/04 पार्ट दिनांक 4.8.09 के अनुसार निर्धारित कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण/सामान्य आवासीय आवंटन दर की चार गुणा राशि को आरक्षित दर माना गया है के अनुसार लीज राशि की गणना की जायेगी। लीज राशि के लिए यह गणना विभागीय परिपत्र क्रमांक प.3(65)नविदि/3/06 दिनांक 2.11.07 के अनुसार भूखण्डद्वारा 8 वर्ष की एक मुश्त लीज राशि जमा कराने पर ही प्रभावी होगी।
- 2.2 सामान्य पट्टा शुल्क की राशि ली जायेगी।
- 2.3 विकास शुल्क की राशि पृथक से निर्धारित की जाकर लीज डीड जारी करने से पूर्व वसूल की जायेगी।
- 2.4 योजना में विकास कार्य (सेक्टर रोड आदि के निर्माण) करने के कारण प्रभावित हुये भू-खण्डधारियों जिनके मकान आदि ध्वस्त होंगे के पुर्नवास हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा उसी स्थान पर या समकक्ष स्थान पर पुर्नवास योजना बनाई जावे।
- 2.5 आवश्यकतानुसार छोटे-छोटे भूखण्डों का land pooling के आधार पर एकीकरण कर भूखण्ड सृजित किये जायेंगे ताकि भूमि का अनुकूलतम उपयोग हो सके।
- 2.6 अवाप्तशुदा भूमि में से लगभग 2427 बीघा भूमि का कब्जा नहीं लिया गया है का कब्जा भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्राप्त किया जाकर जयपुर विकास प्राधिकरण को तत्काल सुपुर्द किया जावे। उक्त भूमि के संबंध में भी पूर्व में कब्जा प्राप्त अवाप्त भूमि के समकक्ष सभी प्रावधान लागू होंगे।
- 2.7 योजना क्षेत्र में माननीय उच्च न्यायालय के रथगन आदेश से पूर्व अथवा राज्य सरकार द्वारा उक्त भूमि को अवाप्ति से मुक्त करने के संबंध में दिनांक 23.09.02 को जारी की गयी अधिसूचना के पश्चात जिन भूमियों के संबंध में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90बी के अन्तर्गत आदेश पारित किये जा चुके हैं। उन आदेशों को मान्यता प्रदान करते हुए ले-आउट प्लान यदि स्वीकृत नहीं किये गये हैं तो स्वीकृत किये जाकर पट्टे जारी किये जायेंगे। यदि उसी स्थान पर पट्टे देते जाने संभव नहीं हो तो अन्य समकक्ष स्थान पर पट्टे दिये जा सकेंगे।
- 2.8 उक्त योजना में स्थित 1848 बीघा भूमि जो कि प्रारम्भ में अवाप्ति के अन्तर्गत थी किन्तु अवाप्ति की कार्यवाही कालातीत हो जाने के कारण अवार्ड जारी नहीं किया गया है, को अनावाप्त मानते हुए ऐसी भूमि के सम्बन्ध में प्रस्तुत किये जाने वाले ले-आउट प्लान को स्वीकृत करने के समय कुल भूमि में से कम से कम 10 प्रतिशत भूमि जयपुर विकास

प्राधिकरण को जनसुविधाओं/पुनर्वास हेतु समर्पित की जायेगी। शेष भूमि पर 50 प्रतिशत भूमि विक्रय योग्य एवं 50 प्रतिशत सड़क व सुविधाओं हेतु आरक्षित रखते हुए योजना स्वीकृत की जायेगी।

उदाहरण— यदि 10 एकड़ भूमि हो तो उसमें से 1 एकड़ जयपुर विकास प्राधिकरण को समर्पित करनी होगी। शेष 9 एकड़ भूमि को आवासीय योजना/गुप हाउसिंग की योजना स्वीकृत की जा सकेगी।

2.9 पृथ्वीराज नगर योजना को विभिन्न सेक्टरों में विभाजित कर उसका विकास किया जावेगा। योजना में भू-उपयोग आवासीय, व्यावसायिक एवं सैन्याधिकृत व mixed land use रखा जायेगा एवं विद्यमान सेक्टर प्लान का भू-उपयोग मौका स्थिति अनुसार संशोधित/निर्धारित किया जायेगा।

2.10 पृथ्वीराज नगर योजना के उत्तरी जोन में, जहां अत्यधिक तादाद में निर्माण हो चुके हैं तथा इस कारण सड़कों को चौड़ा करने की ज्यादा गुंजाइश नहीं है वहां विद्यमान सड़क तंत्र (Existing Road Network) नियोजन की दृष्टि से कम या अधिक रखा जा सकेगा। जहां संभव हो, नई सड़कें निर्मित की जा सकती हैं।

2.11 योजना के दक्षिणी भाग का सेक्टर प्लान रोड नेटवर्क जो पूर्व में तैयार किया गया था, किन्तु अब जगह जगह निर्माण होने के कारण जोन के सेक्टर रोड व प्रस्तावित सेक्टर प्लान को आवश्यकतानुसार परिवर्तन किया जावेगा।

2.12 वर्तमान में मौके पर स्थित विद्यमान सड़कों का क्षेत्रफल सामान्य योजना के पैरामीटर से अत्यधिक होने के कारण जहां कहीं भी सम्भव होगा उनको विलोपित किया जा सकेगा अथवा उनकी चौड़ाई कम या ज्यादा की जा सकेगी। संशोधित सड़क तंत्र मौके की वास्तविक स्थिति तथा अन्य क्षेत्रों से सम्पर्क तथा यातायात के सुगम आवाजाही पर आधारित होगा। यदि किसी सड़क के मार्गाधिकार (right of way) में अधिक संख्या में मकान ध्वस्त होने की स्थिति बनती हो तो मार्गाधिकार को कम किया जावे।

2.13 जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अनुसूचित प्लान के अनुसार योजना क्षेत्र में भूखण्डों के आवंटन एवं विकास कार्य साथ-साथ करवाये जावेंगे। इस कार्य हेतु चार टीम लगाई जायेगी। भूखण्डों का आवंटन एवं योजना के विकास कार्य कराने हेतु मौके पर या योजना के आस-पास के क्षेत्र में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा साईट कार्यालय स्थापित किये जायेंगे तथा इन कार्यालयों के माध्यम से प्राप्त होने वाले जन-अभाव अभियोग प्रकरणों का निराकरण करने हेतु मैकेनिज्म (व्यवस्था) सुनिश्चित की जायेगी। इन टीमों में प्रशासनिक अधिकारी, अभियन्ता व नगर नियोजकों को लगाया जायेगा। इनके सहयोग हेतु नगरीय विकास विभाग द्वारा एम्प्लॉयड कन्सल्टेंट्स की सेवाएँ ली जावे।

- 2.14 योजना के क्रियान्वयन के दौरान यदि कोई वैकल्पिक निर्णय लेने की आवश्यकता हो यथा दरों में संशोधन व निर्धारण, सेक्टर रोड अथवा विद्यमान रोड के एलाइनमेंट या चौड़ाई में परिवर्तन एवं पुनर्वास प्रक्रिया, भू-उपयोग निर्धारण एवं अन्य समस्याओं के बाबत स्पष्ट प्रस्ताव मय अभिशंका के विभाग को प्रेषित किये जायेंगे।
- 2.15 योजना को समयबद्ध ढंग से लागू करने के लिये जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा वर्तमान में कार्यरत जोन संख्या 7 एवं 8 के अतिरिक्त दो जोन गठन करने की कार्यवाही की जायेगी। जिसके लिये अतिरिक्त अधिकारियों/कर्मचारियों की आवश्यकता होगी जिन्हें प्रतिनियुक्ति/सेवा निवृत्त कर्मचारी/संविदा आधार पर लिये जाने हेतु विस्तृत प्रस्ताव नगरीय विकास विभाग को प्रेषित किये जावे ताकि वित्त विभाग की सहमति प्राप्त कर स्वीकृत जारी की जा सके।

उपरोक्त निर्देशों के अनुसार समयबद्ध तरीके से भूखण्डों का आवंटन एवं योजना का सुनियोजित विकास आगुस्त जयपुर विकास प्राधिकरण के मार्गदर्शन में सुनिश्चित किया जायेगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(गुरदयाल सिंह संघु)

प्रमुख शासन सचिव,

नगरीय विकास विभाग

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

1. प्रमुख सचिव, माननीय मुख्यमंत्री महोदय।
2. विशिष्ट सहायक माननीय मंत्री नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
3. उप सचिव, मुख्य सचिव, राजस्थान जयपुर।
4. आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर।
8. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम जयपुर।
9. शासन उप सचिव (प्रथम/द्वितीय/तृतीय), नगरीय विकास विभाग।
10. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
11. निदेशक अभियांत्रिकी (नगरीय/द्वितीय), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
12. निदेशक (परियोजना), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
13. निदेशक, नगर आयोजना, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
14. रक्षित पत्रावली

शासन उप सचिव-तृतीय