

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक: एफ 1(80)नविदि/ जयपुर/ 2018पार्ट

जयपुर, दिनांक: 18 DEC 2016

आदेश

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण से संबंधित पृथ्वीराज नगर योजना क्षेत्र में आ रही कठिनाईयों के निवारण बाबत।

जयपुर विकास प्राधिकरण से संबंधित पृथ्वीराज नगर क्षेत्र में आ रही कठिनाईयों के निवारण हेतु विभागीय पत्र क्रमांक प.6(15)नविदि/3/87पार्ट दिनांक 20.09.2013 के अनुसार गठित समिति द्वारा लिये गये निर्णयों पर माननीय मंत्री महोदय नगरीय विकास विभाग द्वारा अनुमोदन पश्चात राज्य सरकार की ओर से जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर को निम्न निर्देश दिये जाते हैं :-

क्र.सं.	जेडीए द्वारा उठाये गये गुद्दे	निर्णय
1.	जहाँ सहकारी समिति द्वारा रिकार्ड प्रस्तुत नहीं किया जाता है उस स्थिति में वहा पर विकास समिति से रिकार्ड लेकर नियमन कार्यवाही की जावे।	विभागीय आदेश क्रमांक प.6(15)नविदि/3/87पार्ट दिनांक 20.10.14 के बिन्दु संख्या 6 में आवश्यक निर्देश प्रदान किये थे जो इस प्रकार है :- पृथ्वीराज नगर योजना क्षेत्र में आने वाली गृह निर्माण सहकारी समितियाँ/विकास समितियों द्वारा अभी तक रिकार्ड जमा नहीं करवाया गया है। अतः पृथ्वीराज नगर योजना क्षेत्र में स्थित ऐसे प्रकरणा के संबंध में निर्णय लिया गया है कि यदि खातेदार/सहकारी समिति द्वारा रिकार्ड इत्यादि जमा नहीं करवाया जाता है तो जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अनापत्ति सूचना का प्रकाशन करवाए जाने के पश्चात विकास समिति/भूखण्डधारियों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों एवं मौके की स्थिति को ध्यान में रखकर ले-आउट प्लान, सदस्यता सूची का निर्धारण कर पट्टे जारी करने की कार्यवाही की जावे। उक्त आदेश के क्रम में समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गया है :- जहाँ सहकारी समिति द्वारा रिकार्ड प्रस्तुत नहीं किया गया है उस स्थिति में विकास समिति से रिकार्ड प्राप्त किया जावे। रिकार्ड की पुष्टि राशन कार्ड/वोटर लिस्ट/आधार कार्ड/डाईविंग लाईसेंस अथवा सरकारी कार्यालय द्वारा जारी परिचय पत्र से किया जावे। यह आवश्यक है कि रहवास 5 प्रतिशत होना चाहिए अथवा 10 प्रतिशत प्लॉटों पर निर्माण कार्य होना आवश्यक है। यहां "रहवास" से आशय भूखण्ड में निवास करने से लिया जावे एवं "निर्माण" से आशय एक रहवास योग्य कमरा, किचन तथा कार्यशील शौचालय से लिया जावे।

सप विधि परामर्श
नगरीय विकास विभाग

सेक्टर रोड में जाने वाले भूखण्ड/निर्माण के बदले में मुआवजा के रूप में वर्तमान प्रावधान पर्याप्त नहीं है। संशोधित किया जावे।

विभागीय आदेश दिनांक 30.09.14 के बिन्दु संख्या 2(vi) में सेक्टर रोड में आने वाले भूखण्डों के बदले भूमि दी जायेगी का प्रावधान निम्न प्रकार था:- सेक्टर रोड एवं सुविधा क्षेत्र विकास हेतु ली जाने वाली भूमि में आने वाले काबिज/निर्मित ऐसे भूखण्ड जो दिनांक 09.04.2003 से पूर्व निर्मित है के भूखण्डधारियों को भूमि के बदले निम्नानुसार भूमि दी जावे:-

सड़क में आने वाले भूखण्ड का साईज	दिया जाने वाले भूखण्ड का साईज
भूखण्ड का साईज 100 वर्गगज तक होने पर	भूखण्ड के दरावर क्षेत्रफल का भूखण्ड
भूखण्ड का साईज 100 वर्गगज से अधिक होने पर	100 वर्गगज + 100 वर्गगज से अधिक क्षेत्रफल का 75 प्रतिशत (न्यूनतम 100 वर्गगज का भूखण्ड)

भूमि यथासंभव सेक्टर रोड एवं सुविधा क्षेत्र के समीप दी जावे। यदि सेक्टर रोड एवं सुविधा क्षेत्र के समीप भूमि उपलब्ध नहीं है तो भूमि के बदले भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में स्थित किसी भी योजना में से आवंटित की जाव। दिनांक 09.04.2003 के पश्चात निर्मित हुए भूखण्डों हेतु भूमि के बदले भूमि नहीं दी जावे। निर्मित भूखण्ड दिनांक 9.04.2003 से पूर्व निर्मित है या नहीं, इसका निर्धारण बिजली के बिल अथवा विद्युत विभाग के द्वारा जारी इस आशय के पत्र जो कनेक्शन को प्रमाणित करता हो के आधार पर किया जावे। सेक्टर रोड में आने वाले भूखण्डों की भूमि के बदले दी जाने वाली भूमि के संबंध में निम्नानुसार संशोधित किया जाता है:-

- 100 वर्गगज तक भूमि के लिए 100 वर्गगज भूखण्ड दिया जाना उचित है।
- 100 से उपर परन्तु कुल 400 वर्गगज शेष 300 वर्गगज के लिए 75 प्रतिशत भूमि अर्थात 300 वर्गगज दी जानी चाहिए।
- 400 वर्गगज से उपर 25 प्रतिशत दिया जावे।
- पक्के निर्माण का मुआवजा PWD द्वारा निर्धारित मानदण्ड के अनुसार दिया जावे निर्माण के लिए आवश्यक है कि पक्की छत आवश्यक रूप से होनी चाहिए।

एक परिवार के पास एक से अधिक भूखण्ड या 1000 वर्गगज से ऊपर के

विभागीय आदेश दिनांक 30.09.14 के बिन्दु संख्या 2(v) एक परिवार अथवा एक व्यक्ति के नाम एक से अधिक भूखण्ड है, उनमें किसी एक भूखण्ड का नियमन सामान्य

नय विधि परामर्शी
नगरपालिका विभाग

अन्य भूखण्डों में आवंटन दर का 150 प्रतिशत लिया जाना चाहिए अथवा प्रिमियम का 150 प्रतिशत दिया जाना चाहिए। परिवार परिभाषित नहीं है।

दर पर व रोप भूखण्डों का नियमन 150 प्रतिशत राशि लेकर 1000 वर्गगज किया जा सकेगा। 1000 वर्गगज से अधिक के भूखण्डों का 75 प्रतिशत भूमि रखते हुए 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड आवंटित किये जायेंगे। उक्त प्रावधान में निम्न संशोधन करने का निर्णय लिया गया है:- एक परिवार के पास भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 500 वर्गगज तक भूखण्ड सामान्य दर पर व 500 वर्गगज से अधिक पर 1000 वर्गगज तक के लिए प्रिमियम दर 150 प्रतिशत लेकर नियंत्रित किया जावे। 1000 वर्गगज से अधिक का है तो 1000 वर्गगज से अधिक का क्षेत्रफल का 75 प्रतिशत जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा लिया जाकर भूखण्डधारी को 25 प्रतिशत का भूखण्ड आवंटित किया जावे।

परिवार में आश्रित माता-पिता, अवयस्क बच्चे व अविवाहित भ्राता भी शामिल माने जावे।

4.	पृथ्वीराज नगर में जेडीए द्वारा पट्टा दिया जाने के बाद यदि कोई भूखण्ड कय करता है एवं उस व्यक्ति द्वारा पूर्व में उसी योजना में भूखण्ड का नियमन करवाया है।	पृथ्वीराज नगर में जेडीए द्वारा पट्टा दिया जाने के बाद यदि कोई भूखण्ड कय करता है एवं उस व्यक्ति द्वारा पूर्व में उसी योजना में भूखण्ड का नियमन करवाया है तो उससे यानि केता से आवंटन दर का 50 प्रतिशत अतिरिक्त चार्ज लिया जावेगा। यदि किसी व्यक्ति के पास नियमन शुदा भूखण्ड है व 5 वर्ष की अवधि समाप्त हो चुकी है तो ऐसी स्थिति में पृथ्वीराज नगर क्षेत्र में वह दूसरा या और भूखण्ड कय करता है तो उस पर 50 प्रतिशत अतिरिक्त चार्ज देने हेतु बाध्य नहीं होगा।
5	पृथ्वीराज नगर क्षेत्र में जयपुर ग्रामीण क्षेत्र के लिये अधिकृत गृह निर्माण समितियों द्वारा सृजित योजनाओं के नियमन के संबंध में।	जयपुर विकास प्राधिकरण अपने स्तर पर सर्वे करवाकर / आपत्ति आमंत्रित कर विकास समिति से रिकॉर्ड लेकर आवश्यक पुष्टि राशन कार्ड / वोटर लिस्ट / आधार कार्ड / डाईविंग लाईसेंस अथवा सरकारी कार्यालय द्वारा जारी परिचय पत्र से करने के पश्चात् नियमन की कार्यवाही करावे। जिन समितियों ने रिकार्ड पेश कर दिया है उसको भी जेडीए, जयपुर नियमन का आधार के रूप में इस्तेमाल कर सकती है।
6	पी0आर0एन0 क्षेत्र की भूमि पर सहकारी समितियों द्वारा सृजित योजनाओं में सिवायचक / चरागाह भूमियों के नियमन के संबंध में।	पी0आर0एन0 क्षेत्र की भूमि पर सहकारी समितियों द्वारा सृजित योजनाओं में सिवायचक / चरागाह, गैर मुमकिन रास्ता भूमियों का नियमन पी0आर0एन0 हेतु प्रचलित दरों पर किया जावे। मंदिर माफी की जमीनों के लिए महाधिवक्ता महोदय की राय ली जाकर अग्रिम कार्यवाही सुनिश्चित की जावेगी। मंदिर माफी की जमीनों के लिए विभाग के स्तर पर गहन परीक्षण कर प्रस्ताव पेश किया जावे।
7.	पी0आर0एन0 की शिव विहार योजना 16 में विकास कर्ता गृह	इस संबंध में विचार विमर्श किया गया है कि न लगने का कारण सहकारिता विभाग में धारा 55 के अन्तर्गत

शिव विहार परामर्श
सहकारिता विभाग

निर्माण सहकारी समिति लि० के प्रशासक कार्यकाल में अन्य पदाधिकारियों द्वारा जारी पट्टे के संबंध में।

प्रकरण लम्बित होना बतलाया गया है। अतः इस संबंध में शीघ्र ही सहकारिता विभाग के मंत्री एवं रजिस्ट्रार के साथ माननीय मंत्री महोदय नविधि की अध्यक्षता में बैठक आयोजित की जानी है इस बाबत शीघ्र प्रभावली पेश की जावे।

8.

1848 बीघा भूमि में निजी खातेदार योजनाओं का नियमन 60:40 के अनुपात में किया जाए अथवा 10:45:45 के अनुपात में किया जाए।

विभागीय आदेश दिनांक 30.09.2014 का बिन्दु संख्या 2(vii) इस प्रकार है :- "पृथ्वीराज नगर योजना की 1848 बीघा भूमि ऐसी है जो प्रारम्भ में अवाप्ति के अन्तर्गत थी किन्तु अवाप्ति की कार्यवाही कालातीत हो जाने के कारण उनका अर्वाड जारी नहीं किया गया। पृथ्वीराज नगर योजना में स्थित 1848 बीघा भूमि में से कुछ भूमि पर गृह निर्माण सहकारी समितियों की आवासीय योजनाएं स्थित हैं एवं कुछ भूमि खातेदारों के नाम दर्ज है। इस भूमि के जिस भाग पर गृह निर्माण सहकारी समितियों की आवासीय योजना सृजित है, उस आवासीय योजना के भूखण्डधारियों से पृथ्वीराज नगर योजना हेतु निर्धारित आवंटन दर ली जावे। पृथ्वीराज नगर योजना में स्थित 15 तकनीकी रूप से अनुमोदित आवासीय योजनाओं के भूखण्डों का आवंटन, पृथ्वीराज नगर योजना हेतु निर्धारित आवंटन दर पर किया जावे।

1848 बीघा भूमि में से ऐसी भूमि जो वर्तमान में खातेदारों के नाम दर्ज है, की भूमि अवाप्ति की कार्यवाही निर्धारित अवधि में नहीं होने के कारण अर्वाड जारी नहीं हो सका था इसलिए अवाप्ति कार्यवाही निरस्त हो चुकी थी, का रूपान्तरण एवं ले-आउट प्लान का अनुमोदन निजी खातेदारी की आवासीय योजना के रूप में करते हुए इस प्रयोजनार्थ जविप्रा के अन्य क्षेत्रों के समान निर्धारित देय राशि ली जावे।" अतः उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जावे।

9.

पी०आर०एन० क्षेत्रों में आवंटन शिविरों में एकमुश्त लीज राशि के संबंध में

वर्तमान राजस्थान नगरीय भूमि निष्पादन नियम, 1974 के प्रभावी नियमों के अनुसार कार्यवाही करे।

10.

भूखण्डों के पुनर्गठन के संबंध में

पुनर्गठन नियमानुसार शुल्क लेकर किया जावेगा।

11.

पी०आर०एन० क्षेत्र में सहकारी समितियों की योजनाओं में दिनांक 30.11.2014 तक जारी आवंटन पत्रों को स्वीकार करने हेतु।

पी०आर०एन० क्षेत्र में भूखण्डों का आवंटन किया जाता है न कि नियमन। इस संबंध में जारी विभागीय आदेश दिनांक 20.09.2013 एवं 30.09.2014 आदि के अनुसार कार्यवाही की जावे। तदनुसार दिनांक 30.11.14 तक के updated आवंटन पत्रों/रिकार्ड को स्वीकार किया जावे।

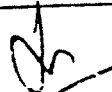
12.

पी०आर०एन० क्षेत्र में भूखण्डों के नियमन में आ रही कठिनाईयों

पी०आर०एन० की योजनाओं के नियमन में नियमानुसार सैटबैक लगाये जाने पर निर्माण योग्य क्षेत्रफल नहीं मिलने की स्थिति में उक्त भूखण्डों को कम्पाउंडिंग

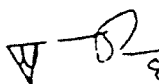
सचिव निजी खातेदारी विभाग

के संबंध में	नियमों के तहत जहां तक छूट का प्रावधान है छूट देते हुए अनुमति प्रदान की जावे।
पी. आर. एन. क्षेत्र के भूखण्डों के नियमन करते समय पेनेल्टी की राशि वसूल किये जाने का संबंध में।	पी. आर. एन. भूखण्डों का नियमन हेतु निर्माण की तिथि 09.04.03 से पूर्व होने का निर्धारण विद्युत विभाग द्वारा जारी बिलों के आधार किया जा रहा है। यदि उक्त प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया जाता है तो शास्ती राशि वसूल की जाती है। उक्त के संबंध में बिल नहीं होने की दशा में विद्युत विभाग द्वारा जारी इस आशय के पत्र, जो कनेक्शन को प्रमाणित करता हो, को वैध मानते हुए आवश्यक राशि वसूल की जावे।
14 पी.आर.एन. क्षेत्र में आवंटन दरों एवं विकार शुल्क की राशि के संबंध में।	विन्दु संख्या 3 के अनुसार कार्यवाही की जावे।


 (राजेन्द्र सिंह शेखावत)
 संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

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

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
4. संयुक्त शासन सचिव-प्रथम, नगरीय विकास विभाग।
5. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
6. उपायुक्त, जोन-16, 17, 18, 19 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
7. उप निधि परामर्शी, नगरीय विकास विभाग।
8. रक्षित पत्रावली।


 8/12
 (प्रमु सिंह रावत)
 उप निधि परामर्शी
 नगरीय विकास विभाग