जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.अभि./II/2015/डी–525 दिनांकः 4-12-15

परिपत्र

विषयः सैक्टर सड़कों के लिए भूमि समर्पण एवं मुआवजे के भुगतान हेतु मानक प्रक्रिया के 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 होती है को प्राप्त करने के लिए समय–समय पर भूमि अवाप्ति अधिनियम की औपचारिक प्रक्रिया आरम्भ कर अवाप्ति की कार्यवाही की जाती है। साथ ही सेक्टर सड़कों हेतु भूमि आसानी से मिल सके इस हेतु सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी का प्रावधान जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में कई सेक्टरों में किया गया है एवं कई अन्य सेक्टरों में विचाराधीन है।

ऐसे महत्वपूर्ण प्रकरण जिनमें भूमि की आवश्यकता सुनियोजित विकास या महत्वपूर्ण सडकों के निर्माण के लिए होती है एवं जिनमें अवाप्ति की औपचारिक प्रक्रिया नहीं अपनाई गई है वहां पर जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 44 के तहत समझौते के आधार पर समय–समय पर भूमि को प्राप्त करने का प्रयास किया जाता है।

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 जाए। इसी प्रकार अन्य स्थानों जहां पर भूमि की आवश्यकता तो है परन्तु सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी का प्रावधान नहीं है के प्रकरणों में ली जाने वाली कृषि भूमि के पेटे 20 प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत वाणिज्यिक भूमि सम्बन्धित हितधारी को उपलब्ध करवा दी जाए। इन दोनों ही प्रकार के प्रकरणों में समर्पित की जाने वाली भूमि के पास ही विकसित भूमि दिए जाने पर किसी प्रकार की कोई कठिनाई नहीं थी। परन्तु इन प्रावधानों के अन्तर्गत महत्वपूर्ण सड़कों के निर्माण हेतु भूमि को लेते समय अन्य कई प्रकार की समस्या महसूस की गई है। उदाहरण के तौर पर कई स्थानों पर संबंधित हितधारी ने भूमि का रूपान्तरण किसी अन्य प्रयोजनार्थ करवा लिया है या पट्टा इत्यादि प्राप्त कर लिया है। ऐसे प्रकरणों के निस्तारण हेतु राज्य सरकार को प्रस्ताव प्रेषित करने पर राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.6( ) नविवि/3/2007, दिनांक 30.07.2015 के माध्यम से आदेश जारी किए गए हैं। इस आदेश में भी केवल साधारण कृषि भूमि के समर्पण किये जाने पर मुआवजा के रूप में आवंटित किये जाने वाले भूखण्डों के सम्बन्ध में स्पष्टता नहीं है अपितु यह बिन्दु सेक्टर सड़कों के लिए समर्पित की जाने वाली गैर कृषि भूमि बाबत है।

साथ ही सरकार द्वारा इस आदेश में ऐसी गैर कृषि भूमियों के पेटे विकसित भूमि देते समय समतुल्यता/सममूल्यता का ध्यान रखने बाबत निर्देश दिए गये हैं। सरकार के इस आदेश की भावना को ध्यान में रखते हुए यह उचित प्रतीत होता है कि समर्पित की

जा रही कृषि भूमि के पेटे मुआवजा स्वरूप दी जाने वाली विकसित भूमि देते समय भी समतुल्यता/सममूल्यता का ध्यान रखा जावे। चूंकि अभी तक समतुल्यता/सममूल्यता की गणना के सम्बन्ध में कोई स्पष्ट आदेश/प्रकिया निर्धारित नहीं है तथा इस बारे में विभिन्न उपायुक्तगणों द्वारा इस बात की जानकारी चाही जा रही है कि इस प्रकार की सममूल्यता/समतुल्यता की गणना किस फॉर्मूले के आधार पर की जाए।

सम्बन्धित उपायुक्तगणों द्वारा यह भी ध्यान में लाया गया है कि सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी के डिमार्केशन में लगने वाले समय एवं एक साथ बडी संख्या में संबंधित हितधारी द्वारा समर्पण नहीं करने, जहां भूमि समर्पित की गई है वहीं या उसके आसपास विकसित भूमि उपलब्ध नहीं होने के कारण जब विकसित भूमि ऐसे स्थान पर देनी पडती है जहां समर्पित की गई भूमि के आस–पास न होकर अन्य स्थान पर है तो ऐसे स्थान पर भी समतुल्यता एवं सममूल्यता के बारे में कोई स्पष्ट निर्देश नहीं है तथा इस हेतु भी स्पष्ट आदेश जारी किए जाएं।

उपरोक्त परिस्थितियों के मध्यनजर निम्नानुसार कार्यवाही की जाऐं:–

1. जिस स्थान पर भूमि समर्पित की गई है उसी स्थान प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत वाणिज्यिक या 25 प्रतिशत सेक्टर कॉमर्शियल (वाणिज्यक) या जो भी विकसित भूमि दिए जाने का प्रावधान लागू हो, देने में किसी प्रकार की सममूल्यता एवं समतुल्यता 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 एवं समतुल्यता की गणना रिजर्व प्राईज या आरक्षित दर के आधार पर की जानी चाहिए।

सममूल्यता एवं समतुल्यता की गणना किस प्रकार से की जानी चाहिए इसे निम्नांकित उदाहरण के माध्यम से स्पष्ट किया जाता है–

उदाहरण – समर्पित की गई कृषि भूमि ऐसी सेक्टर कॉमर्शियल रोड पर है जहां आवासीय आरक्षित दर रूपये 10,000 प्रति वर्गमीटर है। डिमार्केशन के अभाव इत्यादि के चलते ऐसी सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी के बदले 25 प्रतिशत सेक्टर कॉमर्शियल भूमि का आवंटन वहीं किया जाना संभव नहीं है एवं विकसित भूमि का आवंटन ऐसे स्थान पर करना पड रहा हो जहां रिजर्व प्राईज रूपये 12000 रूपये प्रति वर्गमीटर हो तो दूसरे स्थान पर दी जाने वाली विकसित भूमि (सेक्टर कॉमर्शियल) का क्षेत्रफल निम्नानुसार होगा :–

= समर्पित की गई भूमि x 25 प्रतिशत x {रूपये 10,000 प्रति वर्गमीटर x 2 (वाणिज्यिक हेतु)} ÷

{12,000 प्रति वर्गमीटर x 2 (वाणिज्यिक हेतु)}

स्पष्टीकरण – यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि इस प्रकार अधिक रिजर्व प्राईज वाले स्थान पर विकसित भूमि देने पर भूमि का क्षेत्रफल अपेक्षाकृत कम आएगा। परन्तु यदि किसी कारणवश विकसित भूमि ऐसे स्थान पर दी जा रही हो जहां रिजर्व

प्राईज/आरक्षित दर समर्पित की जाने वाली भूमि की तुलना में कम हो तथा उपरोक्त फॉर्मूले के आधार पर दी गई विकसित भूमि का क्षेत्रफल इस क्षेत्रफल से ज्यादा आ रहा हो तो ऐसे प्रकरण में संबंधित हितधारी को उतना ही क्षेत्रफल आवंटन किया जाएगा जितना उसको समर्पित की जाने वाली भूमि के पास दिया गया होता ना कि उपरोक्त फॉर्मूले के आधार पर की गई गणना के आधार पर। अन्य शब्दों में, विकसित भूमि की गणना रिजर्व प्राईज के स्थान पर किए जाने पर हितधारी को कम क्षेत्रफल तो आवंटित किया जाए परन्तु अधिक क्षेत्रफल नहीं।

जविप्रा की योजनाओं में भूमि आवंटन/विनिमय के समय विभिन्न प्रयोजनों के लिए भूमि समर्पित कराकर विकसित भूमि देते समय यदि दी जानी वाली भूमि आवश्यकता के मुकाबले कम या अधिक होती है तो वर्तमान में ऐसे प्रकरणों में आरक्षित दर/रिजर्व प्राईज के आधार पर कम/अधिक भूमि का या तो प्रार्थी को भुगतान किया जाता है या प्रार्थी से भुगतान लिया जाता है। जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अन्य विभिन्न तरह के कार्यों में भी विकसित भूमि से संबंधित गणना हेतु रिजर्व प्राईज को आधार बनाया जाता है चाहे वो लीज की गणना हो या बेटरमेन्ट लेवी की।

यह व्यवस्था ऐसे स[illegible]गों में लागू होगी जिनमें विकसित भूमि के पेटे आवंटन पत्र जारी नहीं किया गया है या जिन प्रकरणों में आवंटन पत्र जारी कर दिया गया है लेकिन लीजडीड जारी नहीं हुई है। ऐसे प्रकरणों में उपरोक्त फॉर्मूले के आधार पर संशोधित आवंटन पत्र जारी किया जाकर विकसित भूमि की लीजडीड जारी की जाएगी।

चूंकि सममूल्यता एवं समतुल्यता का सिद्धान्त इतना स्पष्ट रूप से अभी ही प्रतिपादित किया जा रहा है अतः सभी उपायुक्तगणों से अपेक्षा की जाती है कि वे पिछले 2 वर्षों की अवधि के दौरान इस श्रेणी के सभी प्रकरणों को एक बार इस पैमाने के आधार पर जांच लें तथा यदि इस पैमाने के आधार पर ऐसे प्रकरण जिनमें लीजडीड जारी कर दी गयी है तथा ऐसी गणना के आधार पर दी गई विकसित भूमि का मूल्य अधिक आता है तो ऐसे प्रकरणों में अंतर की राशि इस औपचारिक आदेश जारी होने के 45 दिन के अंदर हितधारी से प्राप्त कर राजकोष में जमा कराने की व्यवस्था भी कराऐं।

हालांकि भविष्य में जारी होने वाले आवंटन पत्र/लीजडीड के प्रकरणों में इस संबंध में कोई समस्या नहीं आनी चाहिए क्योंकि जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में आरक्षित दर का पुनर्निर्धारण कुछ समय पूर्व न केवल स्पष्ट रूप से किया गया है बल्कि प्रतिवर्ष कितनी वृद्धि होगी इसको भी स्पष्ट रूप से निर्धारित कर दिया गया है, परन्तु इन आदेशों के जारी होने से पूर्व के 2 वर्ष के प्रकरणों में आरक्षित दर क्या ली जाए इस संबंध में समस्या बनी रहेगी क्योंकि निजी खातेदारी योजनाओं के संबंध में लगभग 1 वर्ष पूर्व आरक्षित दर पुनर्निर्धारित की गई थी परन्तु जयपुर विकास प्राधिकरण के बाकी क्षेत्र में वर्ष 2009 के बाद हाल ही में आरक्षित दर पुनर्निर्धारित की गई है एवं 2009 में निर्धारित आरक्षित दर की प्रतिवर्ष कितनी बढोतरी की जानी चाहिए यह भी स्पष्ट रूप से निर्धारित नहीं है।

अतः गणना हेतु तदानुसार यह उचित प्रतीत होता है कि वर्ष 2010–11 से 2015–16 की रिजर्व प्राईज की 6 वर्ष की वृद्धि को लीनियर आधार पर वित्तीय वर्षों में बांटा जाकर पूर्व में जारी की गई लीजडीड के प्रकरणों में नोशनल आरक्षित दर की गणना कर ली जावे।

सकेगी (20 प्रतिशत आवासीय की आधी 10 प्रतिशत एवं +5 प्रतिशत व्यावसायिक) परन्तु ऐसी व्यावसायिक भूमि यथा सम्भव किसी सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी में ही उपलब्धता के आधार पर दी जा सकेगी एवं उसमें आरक्षित दर की तुलना करते हुए ही मुआवजा स्वरूप दिये जाने वाले भूखण्ड का आकार निर्धारण किया जावेगा।

9. कार्य की सुगमता की दृष्टि से 6000 वर्गमीटर तक की भूमि के समर्पण एवं उनके विरूद्ध मुआवजा स्वरूप आवंटित की जाने वाली भूमि एवं भूखण्ड के प्रकरण जोन स्तर पर परीक्षण किये जाने के बाद सचिव, जविप्रा के माध्यम से आयुक्त, जविप्रा को प्रस्तुत किये जाकर निस्तारित किये जाऐंगे तथा यदि इससे अधिक क्षेत्र के समर्पण का कोई प्रकरण है तो उसे कार्यकारी समिति की बैठक में अनुमोदन कराने के उपरान्त ही मुआवजा स्वरूप भूखण्डों का आवंटन किया जावेगा।

यह परिपत्र कार्यकारी समिति की 199 वीं बैठक में सेक्टर सड़कों के लिए भूमि समर्पण एवं मुआवजा के भुगतान हेतु मानक प्रक्रिया के निर्धारण के सम्बन्ध में अनुमोदित एजेण्डा नोट कमांक 199.23 के कम में जारी किया जा रहा है।

(शिखर अग्रवाल)
जयपुर विकास आयुक्त

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु:-

1. अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर
2. निजी सचिव, जविआयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निदेशक (आयोजना / अभियांत्रिकी प्रथम / द्वितीय / वित्त / विधि)
5. अति.मुख्य अभियन्ता (समस्त), जविप्रा, जयपुर।
6. अति.आयुक्त (प्रशासन / पूर्व / पश्चिम / एलपीसी / भूमि / पीआरएन / पुनर्वास),जविप्रा,जयपुर।
7. संयुक्त आयुक्त (सिस्टम मैनेजमेन्ट), जविप्रा, को प्रेषित कर लेख है कि निर्धारित प्रपत्रों को आवश्यक मात्रा में प्रिण्ट करवाकर नागरिक सेवा केन्द्र में उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।
8. संयुक्त आयुक्त (आरएमसी), जविप्रा, जयपुर।
9. समस्त उपायुक्तगण, जविप्रा, जयपुर।
10. सहायक निदेशक, जन सम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
11. रक्षी पत्रावली

(पवन अरोड़ा)
सचिव