राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

कमांक प.6(15)नविवि/3/87/पार्ट जयपुर, दिनांक 20.09.2013

आदेश

विषय :– जयपुर विकास प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना के विकास एवं भूमि के आवंटन के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 05.07.2013 को याचिका संख्या 2740/2006 सुगन सिंह बनाम राजस्थान सरकार में पारित निर्णय एवं राज्य मंत्रिमण्डल द्वारा जारी आज्ञा क्रमांक 234/2013 के संदर्भ में दिशा–निर्देश।

1. जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा वृहद आवासीय योजना पृथ्वीराज नगर के रूप में प्रस्तावित की गई थी। इस योजना की क्रियान्विति के लिए 22 ग्रामो की 11618 बीघा भूमि की अवाप्ति की कार्यवाही वर्ष 1988 में प्रारम्भ की गयी। अवाप्ताधीन भूमि में से 9770 बीघा भूमि का अवार्ड पारित किया गया और 7343 बीघा भूमि का कब्जा वर्ष 1993 में लिया गया। शेष 2427 बीघा भूमि का अवार्ड 1996 में जारी किया गया लेकिन उक्त अवाप्तशुदा भूमि का कब्जा लिया जाना अपेक्षित है।
2. माननीय उच्च न्यायालय द्वारा एस.बी.सिविल रिट याचिका संख्या 6709/2002 में दिनांक 29.10.2010 को निर्णय पारित किया गया एवं उपरोक्त भूमि को अवाप्तशुदा भूमि मानते हुए अवाप्तशुदा भूमि के नियमो के अनुकूल योजनाबद्ध तरीके से विकास किये जाने के निर्देश दिये गये थे। उक्त निर्णय की पालना में योजना के क्रियान्वयन हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा करवाये गये सर्वे के आधार पर उक्त क्षेत्र में आवासीय निर्माणो के अतिरिक्त संस्थानिक स्कूल, कॉलेज, अस्पताल, मैरिज गार्डन, फार्म हाउस आदि के अलावा रिक्त भूमि की उपलब्धता को दृष्टिगत रखते हुए योजना के विकास एवं भूमि आवंटन किये जाने हेतु मंत्रिमण्डल ज्ञापन मंत्रिमण्डल के समक्ष दिनांक 12.6.2012 को प्रस्तुत किया गया था जिसमें मंत्रिमण्उल द्वारा योजना के विकास एवं भूमि आवंटन हेतु विशेष योजना का प्रस्ताव किया गया। मंत्रिमण्डल ज्ञापन के प्रस्ताव पर दिनांक 20.6.12 को मंत्रिमण्डल से अनुमोदन पश्चात दिनांक 21.6.2013 को मंत्रिमण्डल आज्ञा 136/2012 जारी की गयी। जिसके अनुक्रम में नगरीय विकास विभाग द्वारा राजस्थान नगर सुधार (शहरी भूमि के निस्तारण) नियम 1974 के नियम 31 के अन्तर्गत नियमों में शिथिलता देने हेतु राज्य सरकार को प्रदत्त शक्तियो का उपयोग करते हुए आदेश क्रमांक प.6(15)नविवि/3/87 पार्ट दिनांक 21.6.2012 को निम्न आदेश प्रसारित किये गये :– (आदेश की प्रति **परिशिष्ट–1 पर संलग्न है)**

" विषय :– जयपुर विकास प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना के विकास एवं भूमि के आवंटन के सम्बन्ध 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 अवार्ड पारित किया गया और 7343 बीघा भूमि का कब्जा वर्ष 1993 में लिया गया। शेष 2427 बीघा भूमि का अवार्ड 1996 में जारी किया गया लेकिन उक्त अवाप्तशुदा भूमि का कब्जा लिया जाना अपेक्षित है।

माननीय उच्च 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 है। उक्त निर्णय की 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)नविवि/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 20.06.2012 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 20.6.12 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 आदेश क्रमांक प. 6(15)नविवि/3/87 दिनांक 21.06.2012 द्वारा निम्नानुसार निर्देश प्रसारित किये जाते है :–

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 भूखण्डों के रूप में खातेदारों की सहमति से संशोधित ले आउट प्लान के अनुसार आवंटित की जायेगी। उक्त आवंटन यथासंभव खातेदार की अवाप्तशुदा भूमि में ही किया जायेगा। खातेदारों को उक्त विकसित 25% भूमि का

आवंटन किये जाने के संबंध में **Mahendra SEZ, Jaipur** के अवाप्ति से प्रभावित काश्तकारों से वसूल की गई रियायती (नियमन राशि की 4 गुणा दर पर) दर पर लीज राशि वसूल की जायेगी।

1.1 (ब) उपरोक्तानुसार काश्तकारों के प्रकरण निपटाते वक्त यह सुनिश्चित किया जावे कि काश्तकार 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 अंकित टेबल A में बतायी गयी दरों के अनुरुप 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 रुप 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 वर्गगज भूमि का आवंटन किया जायेगा।

1.1 (स) जिन खातेदारों द्वारा पूर्व में अवाप्त भूमि के मुआवजे के रुप 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 अनुरुप स्थान परिवर्तन किया जा सकेगा।

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

1.1 भूखण्डधारी (Plot Holders) :–

1.2. (अ) निर्मित भू–खण्डः– निर्मित भू–खण्ड से तात्पर्य ऐसे भू–खण्डों से है जिन पर किसी प्रकार का निर्माण हो चुका है जैसे कि आवासीय, व्यावसायिक, संस्थानिक आदि (पूर्ण या आंशिक) या बाउण्ड्री वॉल का निर्माण किया गया हो।

1.2 (अ) (i) अवाप्तशुदा भूमि पर पिछले वर्षो में अनेक लोगों द्वारा सहकारी समितियों या अन्य किसी माध्यम से पट्टे या विक्रय पत्र के आधार पर भू–खण्ड प्राप्त कर आवास /दुकानें/संस्थान आदि का निर्माण कर लिया गया है, इस प्रकार के भू–खण्डधारियों को उनके पास उपलब्ध दस्तावेजो 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 जायेगें। लीज डीड जारी करने से पूर्व निर्धारित विकास शुल्क की राशि भी वसूल की जावेगी ।

1.2 (अ) (iii) पृथ्वीराज नगर योजना क्षेत्र में आवासीय, व्यावसायिक एवं **संस्थानिक प्रयोजनार्थ आवंटन हेतु भूखण्डों का क्षेत्रफल एवं दरें निम्नानुसार निर्धारित की जाती है :–**

TABLE - A

क्र.सं.	भूखण्ड क्षेत्रफल	रू. प्रति वर्गगज (आवासीय)		रू. प्रति वर्गगज (व्यावसायिक)	
	वर्गगज	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-खण्डो की दर आरक्षित दर का 25 % (2000 वर्गगज तक)				

नोटः- (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+रु30=रु 130 प्रति वर्गगज

अतिरिक्त 700 वर्ग गज – रु150+रु30= 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 रुप मे 25% विकसित भूमि आवंटित की जावेगी।

1.2 (अ) (iv) संस्थानिक प्रयोजनार्थ आवंटन की दरे निम्नानुसार निर्धारित की जाती है

TABLE - B

क्र.सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	रू. प्रति वर्गगज	
		आवंटन दरें	प्रशासनिक शुल्क
1	प्रथम 5000 वर्गगज तक	100/- प्र.व.गज	30/-
2	5000 वर्गगज से अधिक (अधिकतम 10 एकड़)	200/- प्र.व.गज	30/-

नोटः—

(1) संस्थानिक प्रयोजनार्थ एक भूखण्ड का अधिकतम आकार 10 एकड तक रखा जा सकेगा।

(2) संस्थानिक कार्यो हेतु आवंटन के लिये संबंधित संस्था को उसकी विस्तृत परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होगी व राज्य 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+रु30=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 हस्तानान्तरण शुल्क 10/— रूपये प्रति वर्गगज की दर से अतिरिक्त लिया जाकर भू—खण्ड आवंटित किया जावेगा।

1.2 (द) अनिर्मित भू—खण्ड(Vacant Plots)

ऐसे भूखण्ड जिन पर किसी भी प्रकार का निर्माण मौके पर नहीं किया गया है उनको कृषि भूमि की श्रेणी में ही माना जावेगा तथा दस्तावेजो के आधार पर 500 वर्ग गज तक के क्षेत्रफल के भू—खण्ड का आवंटन उपरोक्त टेबल—A के अनुरुप निर्धारित दरों पर किया जावे तथा शेष भूमि का कब्जा प्राप्त कर उसके बदले 25 प्रतिशत विकसित भूमि मुआवजे के रुप 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 विकासकर्ताः—

योजना के अवाप्तशुदा क्षेत्र में काश्तकारो/भू—खण्डधारियो से भूखण्ड क्रय कर विकासकर्ताओं द्वारा योजनाऐं 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 देय शुल्क पृथक से निर्धारित किये जाकर वसूल किये जायेगें।

2. सामान्य निर्देश :—

2.1 उपरोक्तानुसार आवंटित भूखण्डों की लीज राशि की गणना 1974 के नियमो के अन्तर्गत निर्धारित आरक्षित दर के स्थान पर विभागीय परिपत्र क्रमांक प. 6 (29)

नविवि/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)नविवि/3/06 दिनांक 2.11.07 के अनुसार भूखण्डधारी द्वारा 8 वर्षो की एक मुश्त लीज राशि जमा कराने पर ही प्रभावी होगी।

2.2 सामान्य पट्टा शुल्क की राशि ली जावेगी।

2.3 विकास शुल्क की राशि पृथक से निर्धारित की जाकर लीज डीड जारी करने से पूर्व वसूल की जावेगी। विकास शुल्क की राशि आवंटन पत्र जारी होने की एक वर्ष की अवधि में चार त्रैमासिक समान किश्तों में जमा करायी जायेगी। निर्धारित अवधि में विकास शुल्क जमा नहीं कराने पर नियमानुसार ब्याज देय होगा। विकास शुल्क की सम्पूर्ण राशि एक मुश्त प्रथम तिमाही में ही जमा कराये जाने पर 20 प्रतिशत की छूट दी जावेगी।

2.4 योजना में विकास कार्य (सेक्टर रोड आदि के निर्माण) करने के कारण प्रभावित हुये भू-खण्डधारियो जिनके मकान आदि ध्वस्त होगें 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 जायेगें 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 होगें।

2.7 योजना क्षेत्र में माननीय उच्च न्यायालय के स्थगन 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 है तो स्वीकृत किये जाकर पट्टे जारी किये जावेगें। यदि उसी स्थान पर पट्टे दिये जाने संभव नही 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।

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

2.9 पृथ्वीराज नगर योजना को विभिन्न सैक्टरों में विभाजित कर उसका विकास किया जावेगा। योजना में भू—उपयोग आवासीय, व्यावसायिक एवं संस्थानिक 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 मे निमाण हो चुके हैं तथा इस कारण सड़कों को चौडा करने की ज्यादा गुंजाइश नहीं है वहां विद्यमान सड़क तंत्र (Existing Raod 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 रोड़ 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 चौडाई 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 सडक 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 अनुमोदित प्लान के अनुसार योजना क्षेत्र में भूखण्डो के आवंटन एवं विकास कार्य साथ—साथ करवाये जावेंगें। इस कार्य हेतु चार टीम लगाई जायेगी। भूखण्डों का आवंटन एव योजना के विकास कार्य कराने हेतु मौके पर या योजना के आस—पास के क्षेत्र में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा साईट कार्यालय स्थापित किये जायेगें 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 प्रशसनिक अधिकारी, अभियन्ता व नगर

नियोजकों को लगाया जायेगा। इनके सहयोग हेतु नगरीय विकास विभाग द्वारा एम्पैनल्ड कन्सलटेन्टस की सेवाऐं ली जावे।

2.14 योजना के कियान्वयन के दौरान यदि कोई वैकल्पिक निर्णय लेने की आवश्यकता हो यथा दरों में संशोधन व निर्धारण, सेक्टर रोड़ अथवा विद्यमान रोड़ के एलाईनमेंट या चौडाई में परिवर्तन एवं पुनर्वास प्रक्रिया, भू–उपयोग निर्धारण एवं अन्य समस्याओं के बाबत स्पष्ट प्रस्ताव मय अभिशंषा के विभाग को प्रेषित किये जायेगें।

2.15 योजना को समयबद्व ढंग से लागू करने के लिये जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा वर्तमान में कार्यरत् जोन संख्या 7 एवं 8 के अतिरिक्त दो जोन गठन करने की कार्यवाही की जायेगी, जिसके लिये अतिरिक्त अधिकारियों/कर्मचारियों की आवश्यकता होगी जिन्हे प्रतिनियुक्ति/ सेवा निवृत 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 आयुक्त जयपुर विकास प्राधिकरण के मार्गदर्शन में सुनिश्चत किया जायेगा।" उक्त आदेश राज्यपाल की आज्ञा से, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी किये गये है।

3. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 5.7.2013 याचिका संख्या 2740/2006 सुगन सिंह व अन्य बनाम राज्य सरकार में पृथ्वीराज नगर योजना के सम्बन्ध में निम्न निर्देश प्रदान किये गये हैः—

"1. The respondents are directed to allot plots to those petitioners who not only remained successful in the draw of lottery but deposited the amount pursuant to the demand letter issued to them. It would obviously leaving those who had withdrawn their amount or opted for other scheme(s) followed by issuance of lease deed.

2. The respondents may further consider cases of another category of petitioners who had deposited registration fee and paid the amount in part pursuant to the draw of lottery and demand letter. It would be expected of the respondents that a proper and sympathetic view would be taken for second category of petitioners at the earliest and, if possible, within a period of three months from the date of receipt of copy of this order. This would exclude those who had opted for other scheme and thereupon given lease deed or withdrawn the amount.

3. So far as the impugned order dated 21-6-12 passed by the Principal Secretary, Department of Urban Development and Housing (UDH) (in CW 2740@2006 " Sugan Singh & ors. versus State fof Rajasthan & anr") is concerned, it cannot be given effect to as it has not been expressed in the

name of HE the Governor so as to comply the mandate of rule 11 of the Rules of Business so as Article 166(1) of the Constitution of India. The respondents would however be at liberty to pass fresh order in accordance with rule 11 of the Rules of Business so as Article 166 (1) of the Constitution, if it has not already been issued.

4. The respondents are further directed to even carry out development work of Kalpana Nagar area where some of the initial applicants not only opted but given lease deed. Such development should be carried out is phased manner and, if possible within a period of six months.

5. A direction has been given in para (3) above not to give effect to the order dated 21-6-12 as it has not been expressed in the name of HE the Governor, however the issue pertaining to it has been raised in the writ petition and discussed. A request is made , both the parties for necessary directions thus further directions are issued. Following directions would apply if fresh order is issued or has already been issued as per liberty given above.

   A The respondents will not sacrifice development of the area rather development would be made as per the plan. If any encroachment of construction is raised creating obstruction for planned development of road, facility area etc. such construction/encroachment would be removed by the respondents. They would however be at liberty to rehabilitate such persons in accordance with the Rules of 1974 or by a policy decision, if not already framed.

   B The allotment of commercial plots should be in accordance with the Rules of 1974

   C The allotment of plots for residential purpose would be subject to the directions in para (A). The respondents would further make distinction between those who raised construction and those who did not raise construction on the disputed land. The respondents are directed to take proper decision as to whether allotment should be made in favour of those who raised construction after 9-4-2003, the date of stay order passed in Suo Moto writ petition 6709/2002, which was finally disposed of by this court vide order dated 29-10-2010. If decision comes favourable taking into consideration larger public interest and to avoid demolition of construction resulting in national wastage, then also they are directed to appropriately determine penal amount or higher rate of allotment for those who raised construction after the date mentioned above. The identification of such persons would be made based on the date of electricity connection on the plot. The respondents would further be at liberty to impose lesser penalty on those who are poor and small plot holders i.e. who are having plot size upto 250 square yards.

   D The cases of those applicants who had either opted or granted lease deed elsewhere or withdrawn the amount would not be reviewed and will have no right pursuant to the judgment of this court as on withdrawal or issuance of lease deed elsewhere, their applications got exhausted.

E The respondents are further directed to determine the development charges after taking note of the amount required for development of road, electricity, sewerage etc. The amount so collected would be used for proper development of the area with required infrastructure.

F Till the allotment is made in favour of the petitioners or others respondents are directed not to release electricity connections. This is to avoid possibility of further construction without allotment of plot.

In case of any difficulty in carrying out the directions aforesaid or otherwise, affected parties would be at liberty to make appropriate application before this court for clarification modification."

6. माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.07.2013 की पालना करने तथा पृथ्वीराज नगर के विकास एवं आवंटन हेतु प्रस्ताव विभागीय ज्ञापन क्रमांक प. 6(15)नविवि/3/08/पार्ट दिनांक 12.09.2013 के द्वारा मंत्रिमण्डल के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया, जिसका अनुमोदन मंत्रिमण्डलीय आज्ञा क्रमांक 234/2013 द्वारा किया गया है, जिसके 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 प्रयोग करते हुये निम्नांनुसार निर्देश प्रसारित किये जाते है :—

(i) पृथ्वीराज नगर के सम्बन्ध में जारी मंत्रीमण्डल आज्ञा 136/2012 की पालना में आदेश क्रमांक प.6(15)नविवि/3/87पार्ट दिनांक 21.06.2012 को राज्यपाल की ओर से जारी आदेश/दिशा निर्देश तथा उसमें दी गई आवंटन दरें निम्नांकित संशोधन के साथ प्रभावी रहेगीं :—

TABLE - A

क्र.सं.	भूखण्ड क्षेत्रफल	रू. प्रति वर्गगज (आवासीय)		रू. प्रति वर्गगज (व्यावसायिक)	
	वर्गगज	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–खण्डो के अधिक क्षेत्रफल का 75% हिस्सा लिया जाकर उसको 25 % विकसित क्षेत्रफल ही आवंटित किया जावेगा।				

नोटः— (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+रु30=रु 130 प्रति वर्गगज
अतिरिक्त 700 वर्ग गज	—	रु [illegible]0+रु30= रु 180 प्रति वर्गगज

अतिरिक्त 200 वर्ग गज —25% यानि 50 वर्ग गज आवंटित किया जावेगा तथा 75% भाग (150 वर्ग गज) जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहण किया जावेगा।

नोट :— (i) उपरोक्त गणना प्रति भूखण्ड के दस्तावेज के आधार पर की जावेगी।

(ii) यदि भूखण्ड पर भवन निर्मित है तथा उसका क्षेत्रफल 1000 वर्ग गज से अधिक है तथा ऐसे प्रकरण में अधिक भू—भाग का 75% हिस्सा लिया जाना संभव नहीं है तो, उस बंढे हुये भू—भाग की आरक्षित दर से राशि ली जायेगी।

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

संस्थानिक प्रयोजनार्थ आवंटन की दरे निम्नानुसार निर्धारित की जाती है :—

TABLE — B

क्र.सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	रु. प्रति वर्गगज	
		आवंटन दरें	प्रशासनिक शुल्क
1	प्रथम 5000 वर्गगज तक	100/— प्र.व.गज	30/—
2	5000 वर्गगज से अधिक (अधिकतम 10 एकड़)	200/— प्र.व.गज	30/—

नोटः— (1) संस्थानिक प्रयोजनार्थ एक भूखण्ड का अधिकतम आकार 10 एकड तक रखा जा सकेगा।

(2) संस्थानिक कार्यों हेतु आवंटन के लिये संबंधित संस्था को उसकी विस्तृत परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होगी व राज्य 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+रु30=रु 230 प्रति वर्गगज

(आदेश दिनांक 21.06.2012 की प्रति परिशिष्ट 1 पर संलग्न है)

(ii) पेनल्टी की दरें

अतः यदि किसी भूखण्डधारी ने दिनांक 9.4.2003 के बाद निर्माण किया है तो उस भूखण्डधारी से उपरोक्त उल्लेखित तालिका में अंकित दरों के अलावा अतिरिक्त पैनल्टी के रूप में 250 वर्गगज तक के भूखण्डों पर 25 रूपये प्रति वर्गगज एवं 250 वर्गगज से 500 वर्ग गज तक के भूखण्डों पर 50 रू0 प्रति वर्ग गज एवं 500 वर्ग गज से अधिक के भूखण्डों पर 500 वर्गगज से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर 100 रूपये प्रति वर्गगज की दर से राशि शास्ति के रूप में ली जायेगी। किसी भूखण्डधारी का भूखण्ड दिनांक 9.4.2003 से पूर्व का या पश्चात का होने का निर्धारण बिजली के बिल के आधार पर किया जायेगा।

(iii) पृथ्वीराज नगर योजना के ऐसे सफल आवंटी जिनके द्वारा पूरी राशि जमा करवाई जा चुकी है, उन्हे पृथ्वीराज नगर योजना में तीन माह में भूखण्ड आवंटन की कार्यवाही करने हेतु माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निर्देशित किया गया है। जिसकी पालना में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जोन 17 में स्थित ग्राम गिरधारीपुरा में उपलब्ध भूमि पर आवासीय योजना सृजित की जा चुकी है। इस श्रेणी के पिटीशनर्स को उनकी पात्रता के अनुसार आवासीय भूखण्ड का आवंटन जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा।

(iv) ऐसे याचिकाकर्ता जिन्होंने पृथ्वीराज नगर की योजना के अन्तर्गत रजिस्ट्रेशन फीस जमा करवाई है तथा लॉटरी निकलने के पश्चात् आंशिक राशि जमा करवाई है, को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पृथ्वीराज नगर में भूखण्ड आवंटन हेतु सहानुभूति पूर्वक विचार किए जाने हेतु निर्देशित किया गया है। इस श्रेणी के पात्र याचिकाकर्ताओं के सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण के स्तर पर परीक्षण कर भूमि की उपलब्धता के आधार पर पृथक से विचार किया जायेगा।

(v) रिक्त भूमि का समर्पण :-

(1) समर्पित भूमि पर खातेदार की सहमति अनुसार 25 प्रतिशत विकसित भूमि देने हेतु प्लानिंग कर एकल अथवा बहु पटटे के रूप में भूखण्ड आवंटित किया जाना प्रस्तावित है।

(2) यदि खातेदारों द्वारा अपनी भूमि का समर्पण नहीं किया जाता है तो जविप्रा पी. टी.सर्वे में रिक्त दर्शाई हुई समस्त खाली भूमि को कब्जे में लेकर प्लानिंग कर 25 प्रतिशत विकसित भूमि के भूखण्ड खातेदार हेतु आरक्षित कर शेष भूखण्डों को जविप्रा द्वारा आरक्षित किया जा सकता है या सेक्टर रोड़ से प्रभावित पुनर्वास योग्य भूखण्डधारियों को आवंटित किया जा सकता है।

(vi) पृथ्वीराज नगर योजना में सेक्टर रोड़ का निर्धारण

1. पृथ्वीराज नगर क्षेत्र में सेक्टर रोड नेटवर्क प्लान में निर्धारित 80 फीट एवं अधिक की चौड़ाई की सड़कों के सहारे-सहारे दोनो ओर भू-पट्टी रखा जायेगी, जिसका भू उपयोग **"मिश्रित भू उपयोग"** रहेगा।
2. इन सेक्टर रोड़ में आने वाली भूमि के खातेदारों/भूखण्डधारियों को दी जाने वाली 25 प्रतिशत विकसित भूमि यथा सम्भव उसी सेक्टर रोड़ पर खातेदार/भूखण्डधारी की सहमति के आधार पर सेक्टर रोड के दोनों तरफ में कहीं भी उपलब्धता के आधार पर दी जा सकेगी तथा शेष भूमि को, यदि उपलब्ध हो तो, जयपुर विकास प्राधिकरण के लिए आरक्षित किया जा सकेगा।
3. सेक्टर रोड एवं सुविधा क्षेत्रों के विकास हेतु ली जाने वाली भूमि में आने वाले काबिज/निर्मित भूखण्डधारियों को भूमि के बदले भूमि निम्न प्रकार दी जायेगी :-

सडक में आने वाले भूखण्ड का साईज	दिया जाने वाले भूखण्ड का साईज
भूखण्ड का साईज 100 वर्गगज तक होने पर	भूखण्ड के बराबर क्षेत्रफल का भूखण्ड
भूखण्ड का साईज 100 वर्गगज से अधिक होने पर	100 वर्गगज+ 100 वर्गगज से अधिक क्षेत्रफल का 75% (न्यूनतम 100 वर्गगज का भूखण्ड देय होगा)

भूखण्ड के बदले दिये जाने वाले भूखण्ड के क्षेत्रफल में उपलब्ध भूखण्ड के क्षेत्रफल से अन्तर होने पर क्षेत्र की आरक्षित दर पर समायोजन किया जा सकेगा।

(vii) पृथ्वीराज नगर योजना में 1848 बीघा भूमि ऐसी है जो प्रारम्भ में अवाप्ति के अंतर्गत थी किन्तु अवाप्ति की कार्यवाही कालातीत हो जाने के कारण उनका अवार्ड जारी नहीं

किया गया। 15 योजनाएं पृथ्वीराज नगर में तकनीकी रूप से भी पूर्व में अनुमोदित है अतः उक्त 1848 बीघा भूमि पर बसी कॉलोनियों एवं 15 तकनीकी रूप से अनुमोदित योजनाओं का नियमन (यदि अवाप्तशुदा भूमि पर नहीं है तो) निजी खातेदारी भूमि मानते हुए सामान्य नियमन दरों पर किया जायेगा।

(viii) <u>पृथ्वीराज नगर की आरक्षित दर के संबंध में :–</u>

पृथ्वीराज नगर योजना के उत्तरी भाग के समीप जयपुर विकास प्राधिकरण की गोविन्दपुरा करधनी कालवाड को आवासीय आरक्षित दर 2250 रूपये प्रति वर्गमीटर है तथा पृथ्वीराज नगर योजना के दक्षिणी भाग के समीप जयपुर विकास प्राधिकरण की पत्रकार कॉलोनी(धौलाई) आवासीय योजना की आवासीय आरक्षित दर 3100 रूपये प्रति वर्गमीटर है। जयपुर विकास प्राधिकरण की किसी भी आवासीय योजना की आवासीय आरक्षित दर में भूमि एवं विकास लागत शामिल होती है। अतः पृथ्वीराज नगर योजना के अन्तर्गत भूखण्ड आवंटन के लिए पृथ्वीराज नगर योजना के दक्षिणी भाग की आरक्षित दर 3100 रूपये प्रति वर्गमीटर एवं उत्तरी भाग की आवासीय आरक्षित दर 2250 रूपये प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया जाता है।

(ix) पृथ्वीराज नगर योजना के नियमन हेतु तैयार किये गये योजना मानचित्र के अनुसार सड़क, बिजली एवं सीवरेज आदि सुविधाओं के विकास हेतु आवश्यक भूमि पर बने भूखण्डों का नियमन नहीं किया जावे तथा इन सुविधा क्षेत्रों की भूमि पर योजना मानचित्रों के विपरित यदि भूखण्डों का निर्माण हो चुका है तो उन्हें हटाया जावे। ऐसे भूखण्ड़धारियों को काश्तकारों से प्राप्त होने वाली रिक्त भूमि में से भूखण्ड़ आवंटित किये जा सकेगे।

(x) माननीय उच्च न्यायालय द्वारा वाणिज्यिक भूखण्डों का आवंटन नगर सुधार न्यास, (भूमि निस्तारण) नियम 1974 के अनुसार किये जाने के निर्देश दिये है।

पृथ्वीराज नगर योजना में बसी आवासीय कॉलोनियों में जिन भूखण्डधारियों द्वारा वाणिज्यिक निर्माण कर लिया है, ऐसे भूखण्ड़धारियों से आवासीय आंवटन हेतु निर्धारित आवंटन राशि जमा कराये जाने पर प्रथमतः आवासीय भूखण्ड का पट्टा दिया जावेगा। तत्पश्चात राजस्थान भू उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के प्रावधानों की निर्धारित प्रकिया अपनाते हुए वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू उपयोग परिवर्तन राशि मय शास्ति ली जाकर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू उपयोग परिवर्तन किया जा सकेगा। बशर्ते ऐसे भूखण्ड वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ निर्धारित राजस्थान भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के प्रावधानों के मानदण्डों की पूर्ति करते हों।

(xi) विकास शुल्क के सम्बन्ध में :– पृथ्वीराज नगर क्षेत्र के विकास हेतु आवश्यक सड़क, बिजली, सीवरेज व अन्य सुविधाओं का विकास का आंकलन कर निर्धारित राशि भूखण्डधारियों से वसूल किया जायेगा। विकास शुल्क की राशि निर्धारण हेतु एक समिति का गठन किया जा चुका है। समिति की रिपोर्ट प्राप्त होने पर उस पर सक्षम स्तर पर निर्णय लिया जाकर विकास शुल्क की राशि भूखण्डधारियों से पृथक से वसूल की जायेगी, तत्पश्चात् ही लीजडीड जारी की जायेगी। आवंटन पत्र में इस शर्त का अंकन किया जायेगा।

(xii) पृथ्वीराज नगर योजना के अन्तर्गत बसी आवासीय कॉलोनी के भूखण्डधारियों को जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के आवंटन पत्र जारी होने तक बिजली कनेक्शन जारी किये जाने पर रोक जारी रहेगी।

(xiii) पृथ्वीराज नगर योजना के आवंटन/नियमन में आने वाली समस्याओं के निवारण एवं प्रगति की समीक्षा हेतु अतिरिक्त मुख्य सचिव नगरीय विकास विभाग की अध्यक्षता में निम्नानुसार एम्पावर्ड कमेटी का गठन किया जाता है :–

• आयुक्त, जविप्रा–	सदस्य
• सचिव, जविप्रा–	सदस्य
• निदेशक, अभियांत्रिकी प्रथम/द्वितीय–	सदस्य
• निदेशक, नगर नियोजन–	सदस्य
• अतिरिक्त आयुक्त, पृथ्वीराज नगर, जविप्रा–	सदस्य
• संयुक्त शासन सचिव–तृतीय– नगरीय विकास विभाग	सदस्य सचिव

उक्त एम्पावर्ड कमेठी द्वारा लिये गये निर्णयों की क्रियान्विति माननीय मंत्री महोदय नगरीय विकास विभाग के अनुमोदन से किया जावेगा।

उपरोक्त निर्देशों के अनुसार समयवद्ध तरीके से पृथ्वीराज नगर योजना के अन्तर्गत बसी हुई आवासीय कॉलोनियों के आवंटन शिविर जयपुर विकास प्राधिकरण स्तर पर शीघ्र आयोजित किये जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(डॉ0 गुरदयाल सिंह संधु)
अतिरिक्त मुख्य सचिव

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

1. प्रमुख सचिव, माननीय मुख्यमंत्री महोदय।
2. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
3. संयुक्त शासन 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. संयुक्त शासन सचिव (प्रथम/द्वितीय/तृतीय), नगरीय विकास विभाग।
10. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
11. निदेशक, अभियांत्रिकी (प्रथम/द्वितीय), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
12. निदेशक, नगर आयोजना, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
13. रक्षित पत्रावली।

20/9/2013
संयुक्त शासन सचिव—तृतीय