राजन नरेंद्र रूट और अन्य

बनाम

महाराष्ट्र राज्य, सचिव के माध्यम से, शहरी विकास विभाग और अन्य

(2012 की सिविल अपील सं. 4639)

25 अगस्त, 2022

[एन. वी. रमना, सीजेआई और हिमा कोहली, न्यायाधीशगण]

सिविल अपीलीय क्षेत्रधिकार : 2012 की सिविल अपील सं. 4639

बॉम्बे उच्च न्यायालय के 2008 की रिट याचिका संख्या 1790 में पारित निर्णय एवं आदेश दिनांक 13/14.03.2012 से।

नीरज किशन कौल, वरिष्ठ अधिवक्ता सुश्री शायेल त्रेहन, हितेश जैन, प्रणय गोयल, धारव शाह, रोहन पोद्दार, सुश्री नमीशा चड्ढा, धवल देसाई, सुश्री प्रिथा सूरी, विकास मेहता, अधिवक्ता अपीलार्थियों के लिए।

सुश्री माधवी दीवान, एएसजी, श्याम दीवान, सीनियर एड., सचिन पाटिल, राहुल चिटनिस, श्रीयश ललित, आदित्य ए. पांडे, जियो जोसेफ, सुश्री श्वेतल शेपाल, मकरंद डी. अदकर, विजय कुमार, शांतनु एम. अदकर, सुश्री भारती त्यागी, वेंकिता सुब्रमण्यम टी. आर., राहत बंसल, लिखी चंद बोन्सले, अधिवक्ता उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा सुनाया गया -

हिमा कोहली, न्यायाधीश

1. अपीलकर्ता बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 13/14 मार्च, 2012 के फैसले से व्यथित हैं, जिसमें महाराष्ट्र राज्य के तत्कालीन मुख्यमंत्री द्वारा पारित 27 दिसंबर, 2007 के आदेश को उनके द्वारा दी गई चुनौती को खारिज कर दिया गया था, पहले अपीलकर्ताओं के पक्ष में 100 प्रतिशत फ्लोर स्पेस इंडेक्स 2 की दर से दिए गए हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र को रद्द करना और अपीलकर्ताओं को दिए गए टीडीआर को 100 प्रतिशत एफएसआई से घटाकर 4 प्रतिशत एफएसआई करने के निर्णय को बरकरार रखना।

2. वर्तमान अपील में विवाद का विषय भूमि के एक टुकड़े के संबंध में है, जो कि पार्वती, पुणे में प्लॉट नंबर 517 (भाग) और प्लॉट नंबर 523 (भाग) में स्थित है, जिसकी माप 66372.82 वर्ग

मीटर है। पुणे शहर की विकास योजना, 1987 में, उक्त भूमि एक पार्क के प्रयोजन के लिए आरक्षित है। अपीलकर्ताओं का रुख यह है कि विषय भूमि को महाराष्ट्र क्षेत्रीय नगर नियोजन अधिनियम, 1996 के तहत विकास योजना में हिल टॉप / हिल स्लोप क्षेत्र में दिखाया गया था। प्रतिवादी संख्या 3/पुणे नगर निगम ने टाउन प्लानिंग अधिनियम की धारा 126 का इस्तेमाल किया जो सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए विकास योजना के तहत आरक्षित भूमि के अधिग्रहण की अनुमति देता है और भूमि मालिकों द्वारा अर्जित या आत्मसमर्पण की गई भूमि के क्षेत्र के खिलाफ मुफ्त में टीडीआर जारी करने पर विचार करता है। उपरोक्त प्रावधान के संदर्भ में, अपीलकर्ता विषय भूमि को प्रतिवादी संख्या 3/निगम को सौंपने पर सहमत हुए और टीडीआर अनुदान का विकल्प चुना। प्रतिवादी संख्या 3/निगम ने उक्त भूमि के संबंध में अधिग्रहण प्रक्रिया पूरी कर ली है और टाउन प्लानिंग अधिनियम के तहत बनाए गए विकास नियंत्रण विनियम, विशेष रूप से विनियम एन -2.4.5 के संदर्भ में अपीलकर्ताओं को टीडीआर देने पर सहमति व्यक्त की है।

3. प्रतिवादी संख्या 4/निगम के आयुक्त ने 22 फरवरी, 2001 को एक पत्र प्रतिवादी संख्या 2/सचिव, शहरी विकास विभाग, प्रतिवादी संख्या 1/महाराष्ट्र राज्य को संबोधित कर दर के बारे में स्पष्टीकरण मांगा। जिस पर विषय भूमि के संबंध में टीडीआर प्रदान किया जाना था।

4. यूडी विभाग के प्रमुख सचिव ने उपरोक्त पहलू पर कानूनी सलाह प्राप्त करने के लिए 3 सितंबर 2003 को राज्य के महाधिवक्ता को पत्र लिखा। उक्त पत्र में अन्य बातों के साथ-साथ इस तथ्य पर प्रकाश डाला गया कि प्रश्न में भूमि के पार्सल को हिल टॉप / हिल स्लोप के लिए जोन नहीं किया गया था और एक आरक्षित साइट के लिए टीडीआर का मूल्य तय करने के प्रयोजनों के लिए, जिसमें कोई जोनिंग नहीं है, निकटवर्ती भूमि की जोनिंग को प्रतिवादी संख्या 3/निगम द्वारा ध्यान में रखा जाता है। महाधिवक्ता ने 22 सितंबर, 2003 को अपनी राय देते हुए कहा कि यदि अर्जित/समर्पित भूमि से सटे भूखंड आवासीय क्षेत्र में थे, तो उक्त भूमि के लिए टीडीआर आवासीय भूखंडों के लिए उपलब्ध एफएसआई की दर पर प्रदान किया जाना था। उक्त कानूनी राय के आधार पर, पत्र दिनांक 9 अक्टूबर, 2003 के माध्यम से, अवर सचिव, यूडी विभाग ने निगम के प्रतिवादी क्रमांक 4/आयुक्त को सूचित किया कि चूंकि जोनिंग लाइन विकास योजना में नहीं

दिखाई गई थी, इसलिए लागू टी.डी.आर. विषयगत भूखंड के लिए / 100 प्रतिशत एफएसआई होगी, क्योंकि यही दर आसपास की भूमि पर लागू थी।

5. 20 अक्टूबर, 2003 को, निदेशक, टाउन प्लानिंग, पुणे ने राज्य सरकार से अपीलकर्ताओं को 100 प्रतिशत एफएसआई की दर से टीडीआर देने के अपने निर्णय पर पुनर्विचार करने और 4 प्रतिशत एफएसआई की दर से टीडीआर देने के लिए एक संशोधित आदेश पारित करने का अनुरोध किया। प्रतिवादी संख्या 2/राज्य ने 12 मार्च, 2004 के पत्र के माध्यम से जवाब दिया, जिसमें कहा गया कि मुंबई की विकास योजना के विपरीत, पुणे की विकास योजना में जोन और/या जोनिंग लाइनें शामिल नहीं हैं और पुणे की टाउन प्लानिंग योजना के अनुसार, विषय भूमि को खुला रखा जाना था। पत्र में आगे स्पष्ट किया गया है कि आरक्षण के तहत किसी भी भूमि के लिए टीडीआर देते समय, आकार और पहुंच के कारण भूमि की गैर-निर्माण योग्य प्रकृति के बावजूद, टीडीआर अनुमेय एफएसआई के अनुसार दिया जाता है। 22 सितंबर, 2003 को दी गई राय में महाधिवक्ता द्वारा की गई टिप्पणियों पर भरोसा किया गया और उसकी एक प्रति उत्तर के साथ संलग्न की गई।

6. घटनाओं के कालक्रम से पता चलता है कि 26 मई, 2004 को, अपीलकर्ताओं ने प्रतिवादी संख्या 3/निगम के पास ₹50,12,516/- (पचास लाख, बारह हजार, पांच सौ सोलह रुपये) विषय भूमि की सुरक्षा के लिए एक परिसर की दीवार के निर्माण के लिए किया जाने वाला खर्च के रूप में राशि जमा की। 28 मई, 2004 को, प्रतिवादी संख्या 3/निगम ने अपीलकर्ताओं के पक्ष में विकास अधिकार प्रमाणपत्र जारी किए, जिसके बदले में अपीलकर्ताओं ने विषय भूमि का कब्जा प्रतिवादी संख्या 3/निगम को सौंप दिया।

7. इस बीच, अपीलकर्ताओं को अत्यधिक टीडीआर देने के संबंध में कुछ शिकायतें प्राप्त होने पर, प्रतिवादी संख्या 1/महाराष्ट्र राज्य के तत्कालीन मुख्यमंत्री ने 19 अप्रैल, 2004 को एक आदेश जारी किया, जिसमें पत्र दिनांक 9 अक्टूबर 2003 के संचालन पर रोक लगा दी गई। इससे व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं ने 24 अक्टूबर, 2005 को मुख्यमंत्री को एक अभ्यावेदन प्रस्तुत किया, जिसमें अनुरोध किया गया कि स्थगन आदेश को हटा दिया जाए, जिसे 22 नवंबर, 2005 को खारिज कर दिया गया। उपरोक्त अस्वीकृति आदेश को अपीलकर्ताओं ने बॉम्बे उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी जो रिट याचिका 5989/2006 के रूप में पंजीकृत की गई। उक्त याचिका का निपटारा 15 जनवरी, 2007

के आदेश के तहत अपीलकर्ताओं को यह निर्देश देते हुए किया गया कि वे प्रतिवादी संख्या 2/सचिव, यूडी विभाग के समक्ष एक अभ्यावेदन प्रस्तुत करें, ताकि वह समयबद्ध तरीके से उचित आदेश पारित कर सकें।

8. उपरोक्त आदेश के अनुपालन में, अपीलकर्ताओं द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 और 2/राज्य को एक अभ्यावेदन प्रस्तुत किया गया था। पक्षों को सुनने के बाद, 27 दिसंबर, 2007 को तत्कालीन मुख्यमंत्री द्वारा आदेश पारित किया गया, जिसमें विषय भूमि के लिए 100 प्रतिशत एफएसआई की दर से दी गई टीडीआर को रद्द कर दिया गया और नया निर्देश दिया गया। टीडीआर/4 प्रतिशत एफएसआई प्रदान किया जाएगा।

9. उपरोक्त आदेश पारित होने से पक्षों के बीच मुकदमेबाजी का दूसरा दौर शुरू हुआ। अपीलकर्ताओं ने बॉम्बे उच्च न्यायालय के समक्ष रिट आवेदन संख्या 1790/2008 दायर कर अन्य बातों के साथ-साथ 27 दिसंबर, 2007 के आदेश को रद्द करने और रद्द करने की प्रार्थना की। 11 दिसंबर, 2008 के आदेश के तहत, उक्त रिट याचिका को उच्च न्यायालय द्वारा यह देखते हुए कि अपीलकर्ताओं द्वारा आत्मसमर्पण की गई विषय भूमि को हिल टॉप/हिल स्लोप के रूप में वगीकृत किया गया था और अपीलकर्ता को 100 प्रतिशत के बजाय 4 प्रतिशत एफएसआई की दर से टीडीआर देने के 27 दिसंबर, 2007 के आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं था, खारिज कर दिया गया।

10. दिनांक 11 दिसंबर, 2008 के आदेश से व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं ने एसएलपी (सी) संख्या 6476/2009 के रूप में पंजीकृत इस न्यायालय के समक्ष एक विशेष अनुमति याचिका दायर की। 15 सितंबर, 2010 के आदेश के तहत, बॉम्बे हाई कोर्ट द्वारा पारित उपरोक्त आदेश को रद्द कर दिया गया था और मामले को नए सिरे से विचार के लिए वापस भेज दिया गया था और पक्षों को नए हलफनामे और अतिरिक्त दस्तावेज दाखिल करने की स्वतंत्रता दी गई थी। तब तक, बॉम्बे हाई कोर्ट द्वारा पारित अंतरिम आदेश को बढ़ा दिया गया था।

11. यह रिकॉर्ड का विषय है कि अपीलकर्ताओं ने बॉम्बे उच्च न्यायालय के समक्ष अतिरिक्त दस्तावेजों के साथ एक अतिरिक्त हलफनामा दायर किया था, जिसके विरोध में उत्तरदाताओं द्वारा जवाबी हलफनामा दायर किया गया था। पक्षों को सुनने के बाद, 13/14 मार्च, 2012 के फैसले के तहत, उच्च न्यायालय ने एक बार फिर रिट याचिका खारिज कर दी। यह वह आदेश है जिसने अपीलकर्ताओं को इस न्यायालय के समक्ष वापस ला दिया है।

12. अपीलकर्ताओं के लिए अपील करते हुए, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री नीरज किशन कौल ने तर्क दिया है कि उत्तरदाताओं ने मूल रूप से 100 प्रतिशत एफएसआई पर दिए गए टीडीआर को मनमाने ढंग से रद्द करके घोर अवैधता की है, जिससे अपीलकर्ताओं को राहत के लिए दर-दर भटकना पड़ा। संपूर्ण मुकदमा अठारह वर्षों में फैला है, इस अवधि के दौरान, अपीलकर्ताओं को न केवल भूमि के उपयोग से वंचित किया गया है, बल्कि प्रतिवादी संख्या 3/निगम को भूमि सौंपने के बदले में कोई मुआवजा प्राप्त करने से भी वंचित किया गया है। प्रतिवादी नंबर 1/राज्य के यूडी विभाग और राज्य के विद्वान महाधिवक्ता के साथ-साथ प्रतिवादी नंबर 1/राज्य और निदेशक, टाउन प्लानिंग, पुणे के बीच हुए पत्राचार का उल्लेख करते हुए, यह तर्क दिया गया है कि अपीलकर्ता कानूनी तौर पर 100 प्रतिशत एफएसआई की दर से अधिक टीडीआर प्राप्त करने के हकदार हैं, जब उत्तरदाताओं के अनुसार, आकार और पहुंच के कारण भूमि की गैर-निर्माण योग्य प्रकृति के बावजूद, टीडीआर अनुमेय एफएसआई के अनुसार दिया जाता है। यह कहते हुए कि विषय भूमि को विकास योजना में हिल टॉप/हिल स्लोप क्षेत्र में आने के रूप में सीमांकित नहीं किया गया था, बल्कि एक पार्क के रूप में आरक्षित किया गया था, यह दावा किया गया है कि अपीलकर्ता 100 प्रतिशत एफएसआई की दर से टीडीआर अनुदान के हकदार हैं।

13. इस तथ्य पर जोर देते हुए कि चूंकि विषय संपत्ति का कोई जोनिंग नहीं है, इसलिए यह प्रचारित किया गया है कि अपीलकर्ता टीडीआर अनुदान के हकदार हैं क्योंकि यह आसन्न आवासीय भूमि यानी / 100 प्रतिशत एफएसआई के लिए आवंटित किया जाएगा। प्रॉमिसरी एस्टॉपेल और वैध अपेक्षा के सिद्धांत को लागू करते हुए, यह दावा किया गया था कि उत्तरदाताओं को अपीलकर्ताओं को दिए गए टीडीआर को रद्द करने से रोका जाता है, खासकर तब जब वे पहले से ही उत्तरदाताओं के प्रतिनिधित्व पर कार्रवाई कर चुके हैं और वर्ष 2004 में ही प्रतिवादी संख्या 3/निगम को भूमि इस आश्वासन पर सौंप दी गई थी कि टीडीआर / 100 प्रतिशत एफएसआई उन्हें आवंटित किया जाएगा।

14. आक्षेपित निर्णय में की गई टिप्पणियों के संबंध में अपीलकर्ताओं ने स्वयं स्वीकार किया था कि विषय भूमि हिल टॉप/हिल स्लोप क्षेत्र में स्थित है और इसलिए, पुणे नगर निगम, पुणे, 1982 के विकास नियंत्रण नियमों के नियम एम-8 के तहत 4 प्रतिशत की अधिकतम एफएसआई की अनुमति होगी। अपीलकर्ताओं की ओर से यह तर्क दिया गया था कि रिट याचिका में किए गए एक पृथक कथन को संदर्भ से बाहर नहीं पढ़ा जा सकता है और उच्च न्यायालय को इसकी आवश्यकता थी। मामले को सुप्रीम कोर्ट द्वारा पुनर्विचार के लिए वापस भेजे जाने के बाद रिट याचिका में दिए गए कथनों के साथ-साथ अतिरिक्त हलफनामे में दिए गए कथनों और अपीलकर्ताओं द्वारा बाद में दायर किए गए अतिरिक्त दस्तावेजों पर समग्र दृष्टिकोण लें। यदि ऐसा किया गया होता, तो उच्च न्यायालय इस गलत निष्कर्ष पर नहीं पहुंचता कि

अपीलकर्ताओं ने माना है कि विषय संपत्ति हिल टॉप/हिल स्लोप क्षेत्र में स्थित है, जिसके लिए केवल 4 प्रतिशत एफएसआई का टीडीआर स्वीकार्य होगा।

15. अपने तर्कों को समाप्त करते हुए, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री कौल ने प्रस्तुत किया कि टाउन प्लानिंग अधिनियम के धारा 50 (3) और धारा 127 में कहा गया है कि उस उद्देश्य के निर्धारण के लिए जिसके लिए भूमि के एक पार्सल का उपयोग तब किया जा सकता है जब वह डी आरक्षित या जब अधिग्रहण समाप्त हो गया है तो वह उद्देश्य है, जिसके लिए नजदिकी भूमि का उपयोग किया जा सकता है और तत्काल मामले में, विषय भूमि दो तरफ से आवासीय क्षेत्रों से घिरी हुई है और इसलिए, यदि प्रतिवादी संख्या 3/निगम भूमि को बरकरार रखने के लिए इच्छूक नहीं है, तो इसे अपीलकर्ताओं को निकटवर्ती भूमि के बराबर उपयोग में लाने के लिए अपीलकर्ताओं को पिछले अठारह वर्षों से भूमि और उसके लाभ वंचित करने के मुआवजे के साथ वापस किया जाना चाहिए।

16. उपरोक्त तर्कों का श्री श्याम दीवान, श्री सचिन पाटिल के साथ उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, प्रतिवादी संख्या 1/महाराष्ट्र राज्य के लिए एडवोकेट-ऑन-रिकॉर्ड, सुश्री माधवी दीवान, विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल द्वारा जोरदार विरोध किया गया है। प्रतिवादी क्रमांक 2/सचिव, महाराष्ट्र सरकार के यूडी विभाग के लिए एडवोकेट-ऑन-रिकॉर्ड सुश्री भारती त्यागी और प्रतिवादी क्रमांक 3/निगम और प्रतिवादी संख्या 4/निगम के आयुक्त के लिए एडवोकेट-ऑन-रिकॉर्ड श्री वेंकिता सुब्रमण्यम टीआर, उपस्थित हुए। सभी उत्तरदाताओं का रुख एक जैसा है. उन्होंने अपीलकर्ताओं की ओर से दिए गए तर्कों को खारिज करने की मांग की है कि उत्तरदाताओं को अपने पहले के फैसले से पीछे हटने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, यह मानते हुए कि अपीलकर्ता कानूनी रूप से 100 प्रतिशत एफएसआई/टीडीआर प्राप्त करने के हकदार हैं, खासकर जब उक्त निर्णय महाराष्ट्र राज्य के विद्वान महाधिवक्ता द्वारा दी गई राय पर आधारित था। यह तर्क देते हुए कि अपीलकर्ताओं को तत्कालीन सचिव, महाराष्ट्र राज्य द्वारा 3 सितंबर, 2003 के पत्र में की गई तथ्यात्मक त्रुटियों का अनुचित लाभ उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है जो 22 सितंबर, 2003 को विद्वान महाधिवक्ता द्वारा दी गई राय का आधार बनती है।ं यह आग्रह किया गया कि सचिव, यूडी विभाग, महाराष्ट्र सरकार ने विषय भूमि के सीमा क्षेत्रों को नोट करने और यह देखने में त्रुटि की है कि यह हिल टॉप/ हिल स्लोप जोन है जो तीन तरफ पहाड़ी ढलान वाला क्षेत्र और चैथी तरफ एक आवासीय क्षेत्र है, जबकि आवासीय क्षेत्र विषय भूमि से काफी दूरी पर स्थित है और न तो इसके निकट है और न ही सन्निहित है।

17. उपरोक्त प्रस्तुतीकरण करने के लिए, उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने पुणे की विकास योजना का उल्लेख किया जो हिल टॉप/हिल स्लोप जोन को परिभाषित करता है, डीसी नियमों के नियम एन- 2.4.5 जो प्रदान करता है कि एक मालिक हकदार होगा उस क्षेत्र के अनुमेय एफएसआई के अनुसार डीआरसी के रूप में एफएसआई क्रेडिट जहां से टीडीआई की उत्पत्ति हुई है और नियम 14.2 जो परिशिष्ट-एम के अनुसार जोनल एफएसआई प्रदान करता है। यह तर्क देते हुए कि डीसी नियमों का नियम एम-8 विशेष रूप से हिल टॉप/हिल स्लोप क्षेत्र से संबंधित है और ऐसे क्षेत्र के लिए अधिकतम 4 प्रतिशत एफएसआई प्रदान करता है, यह प्रस्तुत किया गया कि निकटवर्ती भूमि की एफएसआई देने में कोई तर्क नहीं था। अपीलकर्ताओं को, जब डीसी नियमों और हिल टॉप/हिल स्लोप क्षेत्रों से संबंधित विकास योजना में एक विशिष्ट प्रावधान है। इस प्रकार यह कहा गया कि विद्वान महाधिवक्ता से राय मांगने वाले पत्र में एक तथ्यात्मक अशुद्धि के परिणामस्वरूप कानूनी रूप से गलत राय उत्पन्न हुई और इस तथ्य को निदेशक, टाउन प्लानिंग ने 20 अक्टूबर, 2003 के अपने पत्र में उजागर किया, जिसके कारण अंततः विषय भूमि के संबंध में अपीलकर्ताओं को 100 प्रतिशत की दर से टीडीआर प्रदान करना रद्द किया गया और इसे घटाकर 4 प्रतिशत एफएसआई कर दिया गया।

18. उत्तरदाताओं ने अपीलकर्ताओं की ओर से की गई दलीलों को खारिज करने की भी मांग की है कि हालांकि महाराष्ट्र राज्य ने 2 दिसंबर, 2020 से एकीकृत विकास नियंत्रण और संवर्धन विनियम लागू किया है, लेकिन इसने जानबूझकर हिल टॉप की अवधारणा को शामिल नहीं किया है। हिल स्लोप क्षेत्र, जिसे स्थगित रखा गया है। यह प्रस्तुत किया गया था कि हिल टॉप/हिल स्लोप क्षेत्र का मुद्दा 2012 की सिविल अपील संख्या 4639 में नए नियमों में स्थगित रखा गया है ताकि राज्य अधिक विस्तार से उक्त मुद्दे की जांच कर सके।

19. अपनी ओर से, प्रतिवादी संख्या 3/निगम और 4/निगम के आयुक्त के विद्वान वकील ने कहा कि यदि विषय भूमि को 100 प्रतिशत एफएसआई की दर पर टीडीआर प्रदान किया जाता है, तो यह 7,14,422 वर्ग फुट क्षेत्र के निर्माण में तब्दील हो जाएगा और उस स्थिति में, निगम को सभी प्रस्तावित अधिग्रहणों के लिए 100 प्रतिशत टीडीआर देना होगा, जिसके परिणामस्वरूप दो करोड़ वर्ग फुट से अधिक क्षेत्र का निर्माण होगा। उन्होंने यह समझाने की कोशिश की कि ऐसी स्थिति में, प्रतिवादी नंबर 3/निगम पानी, सीवेज आदि जैसी नागरिक सुविधाएं प्रदान करने की स्थिति में नहीं होगा, जब शहर पहले

से ही ऐसी सुविधाओं की उपलब्धता के संबंध में गंभीर समस्याओं का सामना कर रहा है। उनके इस कथन के समर्थन में कि शहर की विकास योजना अत्यंत महत्वपूर्ण है और इसे टाउन प्लानिंग सिद्धांतों के अनुरूप विनियमित किया जाना चाहिए, इस कथन के लिए फ्रेंड्स कॉलोनी डेवलपमेंट कमेटी बनाम उड़ीसा राज्य और अन्य पर भरोसा रखा गया है ।

20. हमने पक्षों के विद्वान वकील द्वारा दी गई दलीलों पर ध्यानपूर्वक विचार किया है, आक्षेपित निर्णय और रिकॉर्ड पर रखे गए दस्तावेजों का अवलोकन किया है। मामले के तथ्य विवादित नहीं हैं. वर्तमान मामले में जिस मुख्य मुद्दे का उत्तर देने की आवश्यकता है वह यह है कि क्या अपीलकर्ताओं द्वारा प्रतिवादी संख्या 3/निगम को सौंपी गई विषय भूमि उन्हें 100 प्रतिशत एफएसआई या 4 प्रतिशत एफएसआई की दर से टीडीआर देने का हकदार होगी।

21. यह विवाद में नहीं है कि प्रतिवादी संख्या 3/निगम द्वारा शुरू की गई योजना के तहत, जहां भी पुणे में विकास योजनाओं के लिए भूमि का अधिग्रहण किया जाना था, भूमि मालिक योजना का विकल्प चुन सकते थे और समर्पित भूमि के बदले में, वे मुआवजे के रूप में टीडीआर अनुदान के हकदार होंगे। माना जाता है कि, अपीलकर्ताओं ने टीडीआर अनुदान की उम्मीद में विषय भूमि को प्रतिवादी नंबर 3/निगम को सौंप दिया था। चूंकि विषय भूमि के संबंध में टीडीआर किस दर पर दी जानी थी, इस संबंध में विभाग के भीतर कुछ भ्रम था, इसलिए निगम के प्रतिवादी संख्या 4/आयुक्त द्वारा प्रधान सचिव, नगर नियोजन विभाग, महाराष्ट्र सरकार से स्पष्टीकरण मांगा गया था। प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा संबोधित दिनांक 14 मई, 2003 का पत्र विषयगत भूमि की सीमा और उनके क्षेत्रीकरण को निम्नानुसार संदर्भित करता है।

"लेकिन, पुणे नगर निगम द्वारा वर्ष 1957 में स्वीकृत विकास योजना के अनुसार अंतिम प्लॉट नंबर 523 (भाग) और 517 (भाग) की सीमा तय की गई थी और उनका क्षेत्र इस प्रकार था:

उत्तर और उत्तर की ओर		% द्वारा सर्वेक्षण क्रमांक 121,1,22 (नहर और पीएमसी और आवासीय क्षेत्र)
दक्षिण और दक्षिण की ओर	:	द्वारा सर्वेक्षण संख्या, 103, 104 (हिलटॉप/ हिल स्लोप और पीएसपी जोन और निश्चित दूरी पर आवासीय क्षेत्र।)

पूर्व और पूर्व की ओर : द्वारा सर्वेक्षण संख्या, 96, 97 (पहाड़ी शीर्ष .पहाड़ी)

पश्चिम और पश्चिम की ओर : द्वारा सर्वेक्षण संख्या 106 (पहाड़ी शीर्ष पहाड़ी ढलान क्षेत्र)

इसलिए विषय के तहत प्रस्ताव में एफएसआई इंडेक्स टीडीआर का भुगतान कितना किया जाएगा, इस संबंध में संदेह जताया गया है। अतरू अनुरोध है कि इस संबंध में शासन आदेश जारी करें।

22. आवश्यक स्पष्टीकरण जारी करने के लिए, प्रतिवादी संख्या 1/राज्य के यूडी विभाग ने राज्य के महाधिवक्ता को एक पत्र लिखकर अपीलकर्ताओं को उनकी भूमि के बदले में टीडीआर के मूल्य के बारे में राय मांगी। उक्त पत्र में, यह स्पष्ट किया गया था कि डीसी नियमों के नियम एन-2.4.5 में यह निर्धारित किया गया है कि टीडीआर के रूप में एफएसआई क्रेडिट के उद्देश्य के लिए निर्मित क्षेत्र आरक्षित भूखंड के सकल क्षेत्र के बराबर होगा। निगम को सौंप दिया गया है और उस क्षेत्र के अनुमेय एफएसआई के अनुसार, जहां से टीडीआर उत्पन्न हुआ है, आनुपातिक रूप से वृद्धि या कमी की जाएगी। पत्र में आगे स्पष्ट किया गया है कि डीसी विनियमों के विनियमन एन-2.4.5 में दिखाई देने वाली अभिव्यक्ति जोन की अनुमेय एफएसआई के अनुसार महत्वपूर्ण है और उक्त नियम को ग्रेटर मुंबई के विकास नियंत्रण विनियम, 1991 से हटा दिया गया है। लेकिन मुंबई के विपरीत, जहां भूमि के प्रत्येक टुकड़े में सार्वजनिक प्रयोजन के लिए स्थल आरक्षित हैं, पुणे शहर के संबंध में ऐसा नहीं है, जहां सार्वजनिक प्रयोजन के लिए आरक्षित स्थलों को किसी भी योजना क्षेत्र में शामिल नहीं किया गया है और यह इस पृष्ठभूमि में एफएसआई क्रेडिट देने के मुद्दे पर निर्णय लेने की आवश्यकता है। प्रमुख सचिव, यूडी विभाग द्वारा जारी पत्र दिनांक 03.09.2003 का प्रासंगिक पैरा निम्नानुसार निकाला गया है :-

“03....ऐसी स्थिति में, आरक्षित साइटों को सौंपे गए किसी भी जोनिंग के अभाव में, उस जोन की अभिव्यक्ति की अनुमति एफएसआई का अर्थ जहां टीडीआर उत्पन्न हुआ है मुंबई की विकास योजना के विपरीत पुणे विकास योजना के मामले में सटीक रूप से लागू नहीं किया जा सकता है।

04. आरक्षित साइटों (जिन पर कोई जोनिंग नहीं है) के लिए टीडीआर का मूल्य तय करते समय, पुणे नगर निगम आरक्षित साइटों के आसपास की भूमि की जोनिंग को ध्यान में रखता है और तदनुसार निगम टीडीआर प्रदान करता है। इस प्रकार, पार्क के लिए आरक्षित और आवासीय/वाणिज्यिक क्षेत्र से घिरी साइट के लिए, पुणे नगर निगम आवासीय/वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए स्वीकार्य एफएसआई मूल्य पर टीडीआर देता है। हालाँकि, मौजूदा मामले में, संदर्भ के तहत भूमि निम्नलिखित नियोजन क्षेत्रों से घिरी हुई है:-

उत्तर की ओर -	आवासीय क्षेत्र सार्वजनिक-अर्धसार्वजनिक
क्षेत्र।	.(जिसमें समें इमारतें हो..सकती हैं एफएसआई के साथ निर्माण किया जाए जो उपलब्ध है आवासीय क्षेत्र)
दक्षिण की ओर -	नगर निगम सीमा जिसके आगे है पचगांव कुरार पार्क।
पूर्व की ओर -	पीएसपी जोन और हिल टॉप हिल स्लोप जोन।
पश्चिम की ओर -	हिल टॉप पहाड़ी ढलान क्षेत्र। (एचटी/एचएस) नहर और आगे किस आवासीय / सार्वजनिक उपयोगिता तक विकास (एफएसआई 1.00)

23. हम प्रतिवादी नंबर 1/महाराष्ट्र राज्य के विद्वान महाधिवक्ता द्वारा दी गई राय को नीचे उद्धृत कर सकते हैं -

"यह उपरोक्त विषय पर आपके दिनांक 3 सितंबर, 2003 के पत्र को संदर्भित करता है। दिलचस्प बात यह है कि अभिव्यक्ति जोन का उपयोग धारा 14 में नहीं किया गया है जो एक क्षेत्रीय योजना की सामग्री से संबंधित है, या धारा 22 में जो एक विकास योजना की सामग्री से संबंधित है। हालाँकि इसे धारा 22 (ए) में शामिल किया गया है, जिसे 1994 के महाराष्ट्र अधिनियम, 39 द्वारा लाया गया था। अभिव्यक्ति जोन का उपयोग स्पष्ट रूप से 1991 में मुंबई से विकास नियंत्रण विनियमों में पहली बार किया गया था।

हालाँकि अधिनियम की भावना बहुत स्पष्ट है। उदाहरण के लिए, धारा 50 में जो निर्दिष्ट भूमि के आरक्षण को हटाने से संबंधित है, उप-धारा 3 में प्रावधान है कि ऐसी निर्दिष्ट भूमि जब ऐसे पदनाम या आरक्षण से मुक्त हो जाएगी तो विकास के प्रयोजनों के लिए मालिक को उपलब्ध हो जाएगी जैसा कि मामले में अन्यथा अनुमत है। संबंधित योजना में निकटवर्ती भूमि का. जाहिर है, नियम एन-.2.45 को इसी आधार पर पढ़ा जाना चाहिए। टीडीआर या विकास अधिकार प्रमाणपत्र देने का विचार, मालिक को भूखंड के संबंध में विकास अधिकार देकर उसकी संपत्ति के वंचित होने की भरपाई करना है, जिसका उपयोग कहीं और किया जा सकता है। यह इस आधार पर होना चाहिए कि भूखंड अन्यथा निकटवर्ती भूखंडों के उपयोगकर्ता को ध्यान में रखते हुए विकास योग्य होता। निकटवर्ती भूखंड आवासीय क्षेत्र में हैं और इसलिए आपके पत्र के पैराग्राफ 5 में दृष्टिकोण सही है और आवासीय क्षेत्र के लिए सामान्य एफएसआई उपलब्ध कराया जा सकता है।"

24. उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील द्वारा आग्रह किया गया है कि उपरोक्त राय विभाग द्वारा प्रस्तुत गलत जानकारी पर आधारित है माना जाता है कि, कथित तथ्यात्मक त्रुटि का पता चलने पर, विभाग विद्वान

महाधिवक्ता की नई राय लेने के लिए वापस नहीं गया। इसके बजाय, उपरोक्त राय को उत्तरदाताओं द्वारा विधिवत स्वीकार किया गया और उस पर कार्रवाई की गई और उसके आधार पर, दिनांक 28 मई, 2004 के पत्र के माध्यम से, उत्तरदाताओं संख्या 3 और 4/निगम ने अपीलकर्ताओं के पक्ष में टीडीआर जारी किया, जिससे अनुमति मिली। उनके द्वारा सरेंडर की गई भूमि के टुकड़े के बदले में 100 प्रतिशत की दर से एफएसआई। समसामयिक रूप से, अपीलकर्ताओं से भूमि का भौतिक कब्जा भी ले लिया गया था, जिन्होंने परिसर की दीवार के निर्माण और भूमि के समतलीकरण के लिए प्रतिवादी संख्या 3 और 4/ निगम को ₹50,00,000/- (पचास लाख रुपये) से अधिक का भुगतान किया था।

25. अब तक बहुत अच्छा. एक वर्ष बीतने के बाद समस्या तब शुरू हुई जब उत्तरदाताओं ने अपीलकर्ताओं को दी गई टीडीआर को रद्द करने का फैसला किया और इसे 100 प्रतिशत एफएसआई से घटाकर 4 प्रतिशत एफएसआई करने के लिए आगे बढ़ाया, यह देखते हुए कि विषय भूमि से सटे भूमि में कोई आवासीय विकास नहीं हुआ था और वहां एक निकटवर्ती नहर और हिल टॉप/हिल स्लोप क्षेत्र था। इसलिए, यद्यपि विषय भूमि से सटे आवासीय उपयोग की अनुमति है, फिर भी, साइट प्रकृति में हिल टॉप/हिल स्लोप क्षेत्र के रूप में रहेगी, जिससे ऐसे क्षेत्र के लिए केवल 4 प्रतिशत एफएसआई की दर से टीडीआर देने की अनुमति होगी।

26. उच्च न्यायालय के समक्ष दिए गए आदेश में, यह समझाने का कोई प्रयास नहीं किया गया कि प्रतिवादी नंबर 1/राज्य द्वारा ली गई राय को क्यों खारिज करना पड़ा। ऐसा कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है जो उक्त राय से असहमति को उचित ठहराता हो या राज्य द्वारा इस दलील पर नई राय प्राप्त करने के लिए विद्वान महाधिवक्ता से संपर्क करने का कोई प्रयास नहीं किया गया कि पहले की राय मांगने वाले पत्र में गलत तथ्य प्रस्तुत किए गए थे। प्रतिवादी संख्या 1 और 2/राज्य और प्रतिवादी संख्या 3 और 4/निगम के बीच इस सब में, अपीलकर्ताओं को अकेला छोड़ दिया गया है। उन्होंने टीडीआर दिए जाने की उम्मीद पर वर्ष 2004 में ही विषयगत भूमि को अधिकारियों को सौंप दिया था, जो अभी भी पूरा नहीं हुआ है। इन अठारह वर्षों में, उत्तरदाताओं ने भूमि पर कब्जा बरकरार रखा है। इस न्यायालय के समक्ष पेश की गई दलीलों के दौरान, प्रतिवादियों के विद्वान वकील से यह विशेष रूप से पूछताछ की गई कि सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि को समर्पित किया गया है, क्या उसे ऐसे किसी उपयोग में लाया गया है, न्यायालय को सबसे पहले सूचित किया गया था कि एक जलाशय भूमि पर बनाया गया है या बाद में, यह कहा गया कि भूमि की स्थिति वैसी ही बनी हुई है जैसी थी जब इसे आत्मसमर्पण किया गया था।

27. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हमारी राय है कि अपीलकर्ताओं के साथ घोर अन्याय हुआ है, जिन्होंने जनता के लिए भूमि अधिग्रहण का प्रस्ताव करते हुए प्रतिवादी संख्या 3/निगम द्वारा शुरू की गई एक योजना के आधार पर भूमि के बदले में भूमि मालिकों को टीडीआर प्रदान करने के उद्देश्य से अपनी जमीन की पेशकश की थी। अपीलकर्ताओं को 100 प्रतिशत एफएसआई की दर पर टीडीआर देने का निर्णय लेने के बाद, बाद में उत्तरदाताओं ने अपने निर्णय से मुकर गए और प्रस्तावित टीडीआर को 4 प्रतिशत एफएसआई तक कम कर दिया, इस आधार पर कि अपीलकर्ता आवासीय उपयोग का दावा करने के लिए अपनी भूमि की तुलना आसपास की भूमि से नहीं कर सकते थे जबकि उक्त भूमि भी हिल टॉप/हिल स्लोप प्रकृति की है। हम ध्यान दे सकते हैं कि भूमि की सीमा, जैसा कि प्रमुख सचिव, यूडी विभाग ने 3 सितंबर, 2003 के संचार में विद्वान महाधिवक्ता को बताया था, विशेष रूप से उत्तर की ओर आवासीय क्षेत्र बताया गया है जहां इमारतों का निर्माण किया जा सकता है। एफएसआई जो आवासीय क्षेत्र में उपलब्ध है। फिर भी, विषय भूखंड के पश्चिम की ओर, हिल टॉप/हिल स्लोप क्षेत्र और एक नहर है जिसके आगे 1.00 एफएसआई के साथ आवासीय/सार्वजनिक उपयोगिता विकास उपलब्ध था। जब विषय भूमि के उत्तर और पश्चिम में, आवासीय निर्माण की अनुमति थी और आज तक, हिल टॉप/हिल स्लोप क्षेत्र में आने वाली भूमि को किसी भी उपयोग के लिए जोन नहीं किया गया है, अपीलकर्ता उत्तरदाताओं से इस संबंध में निर्णय लेने के लिए अनंत काल तक इंतजार करने की उम्मीद नहीं की जा सकती।

28. उल्लेखनीय है कि अपील को फरवरी, 2022 से मई, 2022 के बीच सात मौकों पर सुनवाई के लिए लिया गया था और प्रत्येक तारीख पर, उत्तरदाताओं को निर्देश दिया गया था कि वे मामले को तूल देने के बजाय अपीलकर्ताओं के साथ सौहार्दपूर्ण ढंग से हल करें। इस न्यायालय ने 4 मई, 2022 को स्पष्ट रूप से देखा था कि वह प्रतिवादी संख्या 3 और 4/निगम के विद्वान वकील द्वारा दी गई दलीलों से सहमत नहीं था। प्रतिवादी संख्या 1 और 2/महाराष्ट्र राज्य के लिए, विद्वान वकील ने निर्देश पर कहा है कि राज्य सरकार को मामले में एक निश्चित निर्णय लेने में समय लगेगा। उक्त परिस्थितियों में, हमने मामले को हमेशा के लिए निपटाने के लिए उत्तरदाताओं को निम्नलिखित दो समाधान प्रस्तावित किए थेः-

(ए) याचिकाकर्ता को हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र (टीडीआरसी) प्रदान करने के लिए जैसा कि 28-5-2004 को याचिकाकर्ता को दिया गया था।

(बी) भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन में उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अनुसार भूमि का अधिग्रहण करें और याचिकाकर्ता को मुआवजा दें।

29. सुनवाई की अगली तारीख यानी 10 मई, 2022 को पिछली तारीख पर पारित आदेश को ध्यान में रखते हुए निम्नलिखित कार्यवाही दर्ज की गईः-

"3. अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील का कहना है कि दिनांक 05.01.1987 की अधिसूचना के तहत, पुणे शहर की विकास योजना, 1987 को मंजूरी दी गई थी और उक्त योजना के तहत, विवाद में भूमि को पार्क के लिए आरक्षित के रूप में दिखाया गया था। महाराष्ट्र क्षेत्रीय नगर नियोजन अधिनियम, 1966 और विकास नियंत्रण नियमों में एक संशोधन किया गया था। संशोधित अधिनियम की धारा 126 में उन भूमियों के अधिग्रहण की अनुमति दी गई है जो सार्वजनिक उद्देश्य के लिए विकास योजना के तहत आरक्षित थीं और इसके अलावा, अर्जित या सरेंडर की गई भूमि के क्षेत्र के मुआवजे के बदले हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) जारी करने का भी प्रावधान किया गया था। विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे कहा कि मुख्यमंत्री ने दिनांक 27.12.2007 के आदेश के तहत निर्देश दिया था कि अपीलकर्ताओं को पहले से ही 100 प्रतिशत की दर से दी गई टीडीआर रद्द कर दी जाए और आगे निर्देश दिया था कि अपीलकर्ताओं को 100 प्रतिशत के बजाय 4 प्रतिशत की दर से नई टीडीआर जारी की जाए।

4. प्रतिवादी नंबर 3 - पुणे नगर निगम की ओर से उपस्थित विद्वान वकील का कहना है कि विवादित आदेश राज्य सरकार द्वारा पारित किया गया है और उक्त आदेश के किसी भी संशोधन या कार्यान्वयन के लिए, राज्य सरकार द्वारा अनुमति दी जानी है, लेकिन राज्य सरकार सुनवाई के दौरान आए दोनों प्रस्तावों में से किसी पर भी सहमत होने को तैयार नहीं है।

5. दूसरी ओर, प्रतिवादी - राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान वकील का कहना है कि पुणे नगर निगम को पहले ही यह सुझाव दिया जा चुका है कि या तो नए अधिनियम के तहत विचाराधीन भूमि की नीलामी की जाए या उक्त भूमि अपीलकर्ताओं को वापस कर दी जाए।

6. पुणे नगर निगम और राज्य सरकार के बीच चल रही खींचतान को देखते हुए, हमारा विचार है कि राज्य सरकार के किसी जिम्मेदार अधिकारी को व्यक्तिगत रूप से इस न्यायालय के समक्ष उपस्थित होने और राज्य द्वारा अपनाए गए रुख को स्पष्ट करने के लिए बुलाया जाना चाहिए।

7. तदनुसार, हम महाराष्ट्र राज्य के मुख्य सचिव को व्यक्तिगत रूप से इस न्यायालय के समक्ष उपस्थित होने और 04.05.2022 को इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में राज्य सरकार द्वारा उठाए गए रुख के बारे में हमें अवगत कराने का निर्देश देना उचित समझते हैं।

8. इस समय, महाराष्ट्र राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान वकील का कहना है कि शहरी विकास विभाग के प्रधान सचिव ही इस संबंध में अंतिम निर्णय लेने के लिए सक्षम हैं, न कि मुख्य सचिव।

9. उपरोक्त के मद्देनजर, हम महाराष्ट्र सरकार के प्रमुख सचिव (शहरी विकास विभाग) को 19.05.2022 को व्यक्तिगत रूप से इस न्यायालय के समक्ष उपस्थित होने और इस न्यायालय द्वारा दिनांक 04.05.2022 को पारित आदेश के अनुपालन में राज्य सरकार द्वारा उठाए गए कदमों के बारे में बताने का निर्देश देते हैं।"

30. प्रमुख सचिव, यूडी विभाग, महाराष्ट्र सरकार अगली तारीख पर इस न्यायालय के समक्ष उपस्थित हुए लेकिन कोई व्यावहारिक समाधान पेश नहीं किया गया। इसके बजाय, मामले पर एक बार फिर पूरी तरह बहस करने की कोशिश की गई और प्रतिवादी नंबर 2/राज्य और प्रतिवादी नंबर 3 और 4/निगम गतिरोध के लिए एक-दूसरे पर दोष मढ़ते रहे।

31. वर्तमान अपील के तथ्यात्मक मैट्रिक्स पर विचार करने के बाद, जहां मामला अठारह वर्षों से अधिक समय से अदालतों में लंबित है और विषय भूमि के संबंध में मुकदमेबाजी के कई दौर हुए हैं, तीन उच्च न्यायालय के समक्ष और दो इस न्यायालय के समक्ष, जो विषय भूमि हमेशा प्रतिवादी नंबर 3/निगम के कब्जे में रहा, जिससे न केवल अपीलकर्ता इसके उपयोग से वंचित हो गए, बल्कि मुआवजे से भी वंचित हो गए, जिसके वे बहुत पहले से हकदार थे यानि की वर्ष 2004 से, हम आक्षेपित निर्णय से सहमत होने में असमर्थ हैं। सामान्य तौर पर, हम 28 मई, 2004 को प्रतिवादी संख्या 3/निगम द्वारा अपीलकर्ताओं को दी गई टीडीआर को बहाल करने के इच्छुक होते। हालांकि, प्रतिवादी संख्या 3 और 4 के विद्वान वकील

द्वारा की गई दलील को ध्यान में रखते हुए निगम ने कहा कि पिछले दो दशकों में पुणे में बड़े पैमाने पर निर्माण कार्य तेजी से बढ़ा है और यदि अनुमति दी गई तो सात लाख वर्ग फुट से अधिक के अतिरिक्त निर्माण से शहर में उपलब्ध नागरिक सुविधाओं पर गंभीर दबाव पड़ेगा, प्रतिवादी को निर्देशित करना उचित समझा जाता है। क्रमांक 3 और 4/निगम को उसके द्वारा अर्जित भूमि चार सप्ताह के भीतर अपीलकर्ताओं को वापस करनी होगी। एक बार कब्जा बहाल हो जाने पर, अपीलकर्ताओं को इसे आवासीय उद्देश्यों के लिए उपयोग करने की अनुमति दी जाती है। इसके अलावा, उत्तरदाताओं को प्रति 66,000 वर्ग मीटर सरेंडर करने पर अपीलकर्ताओं को हुए नुकसान के लिए प्रति वर्ष 1 करोड़ रुपये की दर से भूमि के आवंटन वर्ष 2004 से मुआवजा देने का निर्देश दिया जाता है। संपूर्ण प्रक्रिया इस आदेश की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर पूरी की जाएगी।

32. तदनुसार, आक्षेपित निर्णय को रद्द कर दिया जाता है और वर्तमान अपील को उपरोक्त शर्तों पर स्वीकार की जाती है।

अपील स्वीकृत की जाती है।

योगेश

कुमार ढलान

और पीएसपी जोन) ः द्वारा सर्वेक्षण क्रमांक

121,1,22 (नहर और पीएमसी

वॉटरवर्क्स, पीएसपी और आवासीय क्षेत्र)

दक्षिण और दक्षिण की ओर

ः

हिल स्लोप और पीएसपी जोन और