(474)

13C

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(54)नविवि / 3 / 2005पार्ट

10 JUL 2013
जयपुर, दिनांक :–

आदेश

विषयः– "प्रशासन शहरों के संग अभियान" में शहरी क्षेत्रों में खातेदारी भूमि पर बनी अनाधिकृत दुकानों के नियमन बाबत् दिशा निर्देश।

राजस्थान के शहरी क्षेत्रों में विगत वर्षो से कृषि भूमि पर दुकानों का निर्माण हो चुका है एवं इन में व्यावसायिक गतिविधियाँ भी चल रही है। प्रशासन शहरों के संग अभियान 2012 व 2013 के दौरान सामान्यतया सभी स्थानीय निकायों से जानकारी प्राप्त होने पर बताया गया कि सभी शहरों में मुख्य सड़को व अन्य सड़को के सहारे सहारे अनाधिकृत रूप से कृषि भूमि पर काफी तादाद में दुकानों का निर्माण हो चुका है एंव कई वर्षो से व्यावसायिक गतिविधियाँ चल रही है। परन्तु इस संबंध में स्पष्ट दिशा निर्देश के अभाव में ऐसी दुकानों का नियमन संभव नही हो पा रहा है, जबकी व्यावसायिक गतिविधियाँ चल रही है। इस संबंध में शहरी क्षेत्रों में खातेदारी भूमि पर बनी अनाधिकृत दुकानों के नियमन बाबत प्रकरण नगरीय विकास विभाग के लिए गठित एम्पावर्ड समिति की अष्ठम् बैठक दिनांक 12.06.2013 में प्रस्तुत किया गया था। मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में प्रशासन शहरों के संग अभियान अवधि में शहरी क्षेत्रों में खातेदारी भूमि पर बनी अनाधिकृत दुकानों के नियमन बाबत् निम्नानुसार दिशा निर्देश जारी किये जाते है :–

व्यावसायिक (दुकानों के नियमन हेतु):

1. खातेदारी भूमि का स्वामित्व स्पष्ट हो।
2. 500 वर्गफुट तक की बनी दुकानों का ही नियमन अनुज्ञेय होगा किन्तु 500 वर्गफुट से बडी व्यावसायिक दुकानों के नियमन हेतु राज्य सरकार की पूर्वानुमति लेना आवश्यक होगी।
3. मास्टर प्लान / सेक्टर प्लान /मुख्य सडकों/योजना प्लान के अनुसार सडकों का मार्गाधिकार सुनिश्चित रखा जावे।
4. भूखण्ड में नियमानुसार सैटबैक छोडकर किये गये निर्माण की स्थिति में पार्किंग शुल्क नहीं लिया जायेगा।
5. जिन भूखण्डों पर दुकानें बनी है उनका दुकानों हेतु यदि उप–विभाजन आवश्यक हो तो उप–विभाजन के लिए कोई शुल्क देय नहीं होगा।
6. अधिकतर तादाद में दुकानें जीरो सैटबैक पर बनी हुई है, अतः पार्किंग का सर्वथा अभाव है, ऐसी स्थिति में पार्किंग हेतु निम्न कार्यवाही प्रस्तावित है।

   (अ) यदि खातेदार की स्वयं के स्वामीत्व की भूमि उपलब्ध है तो उसको पार्किंग हेतु मानदण्डों के अनुरूप रखा जा सकता है। परन्तु स्थानीय निकाय को भूमि पार्किंग हेतु निःशुल्क समर्पित करना होगा। एक पीसीयू हेतु खुली भूमि के 23 वर्ग मीटर क्षेत्र एवं स्टील्ट पर निर्मित पार्किंग हेतु 28 वर्ग मीटर क्षेत्रफल उपलब्ध कराना होगा। यह क्षेत्र इस प्रकार का हो जिसमें वास्तविक रूप से कार पार्किंग की जा सके।

(413)

(ब) यदि भूमि उपलब्ध नही है तो उस क्षेत्र में पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराने हेतु निम्नानुसार पार्किंग यूनिट एवं युजर चार्ज के रूप में राशि की गणना की जावेगी जो कि स्थानीय निकाय को देय होगी।

दुकानों का आकार	पार्किंग यूनिट (पी.सी.यू.)
100 वर्गफुट से 200 वर्गफुट तक	एक पी.सी.यू.
200 वर्गफुट से 300 वर्गफुट तक	दो पी.सी.यू.
300 वर्गफुट से 500 वर्गफुट तक	तीन पी.सी.यू.
500 वर्ग फुट से अधिक प्रत्येक 200 वर्गफुट पर	तीन पी.सी.यू. + 1 पी.सी.यू. प्रत्येक 200 वर्गफुट पर

शहरों की श्रेणीवार प्रति पी.सी.यू. देय राशि	प्रति पी.सी.यू. दर
25,000 तक की आबादी वाले शहरों / नगरों पर	प्रति पी.सी.यू. 10,000 रू.
25,000 से 50,000 ,, ,, ,,	प्रति पी.सी.यू. 20,000 रू.
50,000 से 1,00,000 ,, ,, ,,	प्रति पी.सी.यू. 30,000 रू.
1.0 लाख से 5.0 लाख ,, ,, ,,	प्रति पी.सी.यू. 50,000 रू.
5.0 लाख से ऊपर ,, ,, ,,	प्रति पी.सी.यू. 75,000 रू

7. भूमि के व्यावसायिक रूपान्तरण हेतु वाणिज्यिक भु उपयोग रूपान्तरण शुल्क लिया जाना होगा ।
8. वर्तमान में निर्मित दुकानों का अस्थाई नियमन किया जावेगा एवं नियमन के अधिकार स्थानीय स्तर पर गठित एम्पावर्ड कमेटी को प्रदत्त किये जाते हैं। यदि भविष्य में दुकानें तोडकर नया निर्माण किया जाता है तो भवन विनियमों के अनुसार सेट बैक पार्किंग हेतु प्रावधान रखने होंगें ।
9. स्थानीय निकाय नियमन एवं पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराने हेतु प्राप्त राशि को अलग फण्ड के रूप में रखेगी जिससे की आवश्यकतानुसार पार्किंग क्षेत्र आवश्यक रूप से विकसित करेगी ताकि सड़को पर यातायात बाधित नही हों।
10. दुकाने / मल्टीस्टोरिड होने पर तदानुसार पार्किंग यूनिट अधिक होगी ।

व्यावसायिक दुकानों का नियमन निम्न पर निषेध होगा:

1. सरकारी भूमि पर बनी दुकानों का।
2. सड़क के मार्गाधिकार में बनी दुकानों का।
3. रेलवे सीमा से 100 फीट से कम दूरी पर ।
4. सड़कों के जंक्शन पर चौराहे के विकास हेतु तैयार प्लान के अनुरूप होने पर ही दुकानों का नियमन हो, अन्यथा नही।
5. नदी / नालों / तालाबों / फोरेस्ट एरिया / देवस्थान की भूमि व निषेध क्षेत्र में कोई कार्यवाही नही की जावें।
6. सड़कों पर जहाँ यातायात बाधित होता हो।
7. ऐसी दुकानें जिनमें व्यावसायिक गतिविधियाँ आस पास के रहने वालों पर विपरीत प्रभाव डालती हो;

दुकानों के नियमन की समयावधिः

1. अभियान के दौरान नियमन की राशि जमा कराने पर ही नियमन संभव होगा अन्यथा स्थानीय निकाय विधिक कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र होगी।
2. नियमन की राशि जमा नही कराने पर अभियान के पश्चात् दुकानों को सील किया जायेगा।

नियमन की राशिः

विभिन्न श्रेणी के शहरों की आबादी	नियमन राशि (रूपये)
50,000 की आबादी तक	कृषि से आवासीय प्रयोजनार्थ निर्धारित नियमन शुल्क का 3 गुणा (पूर्व में यदि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु नियमन शुल्क जमा कराया गया है तो उसे इस राशि में समायोजित किया जाये।)
50,000 से 1.0 लाख की आबादी तक	
1.0 लाख से 5.0 लाख की आबादी तक	
5.0 लाख से ऊपर की आबादी तक	

नोट :–

1. उक्त नियमन राशि 4 त्रैमासिक किश्तों में मय ब्याज के भी जमा करायी जा सकती है।
2. नियमन केवल भुतल पर निर्मित भवन के हिस्से का अस्थाई तौर पर किया जा रहा है। यदि भविष्य में कभी भी दुकानों का पुनर्निर्माण कराया जाता है तो नियमानुसार पार्किंग का प्रावधान करने एवं अन्य यथा भवन अनुज्ञा शुल्क इत्यादि सभी प्रकार के शुल्क देकर ही निर्माण अनुज्ञेय होगा तथा नियमानुसार सैट बैक आदि का प्रावधान रखना होगा।

यूजर चार्जेजः

यदि दुकानों का स्वामी नियमन की राशि जमा नही कराता हैं। ऐसी स्थिति में दुकानों में किरायेदार होने की स्थिति में किरायेदार को यूजर चार्जेज निम्नानुसार आवश्यक रूप से देना होगा अन्यथा दुकानों को सील किया जायेगा। अनाधिकृत दुकानों का ऐसी स्थिति में नियमन नही होगा।

दुकानों का क्षेत्रफल वर्गफुट में	यूजर चार्जेज
100 वर्गफुट तक	देय नियमन राशि का 20 प्रतिशत प्रति वर्ष यूजर चार्जेज के रूप में देय होगा।
100 से 200 वर्गफुट तक	
200 से 300 वर्गफुट तक	
300 से 500 वर्गफुट तक	
500 वर्ग फुट से अधिक	

विशेषः

- ऐसी दुकाने जो नियमन योग्य नही हैं उनको स्थानीय निकाय द्वारा चिन्हित किया जायेगा।

(415)

135

- यदि किरायेदार / दुकान का स्वामी नियमन की राशि जमा नहीं कराते है तो ऐसी अनाधिकृत दुकानों को सील / ध्वस्त किया जा सकेगा एवं स्वामी को कोई मुआवजा देय नहीं होगा।
- नियमन के अधिकार स्थानीय एम्पावर्ड कमेटी को प्रदत्त किये जाते है।
- उपरोक्त दिशा–निर्देश प्रशासन शहरों के संग अभियान की अवधि में संबंधित नगरीय निकाय में किये गये आवेदनों पर ही लागू होंगे।

(गुरदयाल सिंह संधु)
अतिरिक्त मुख्य सचिव

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
2. संसदीय सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन स्वायत्त शासन, जयपुर।
3. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), नगर नियोजन विभाग, जयपुर।
7. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम, द्वितीय, तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
8. सचिव, जयपुर / जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर / अजमेर / आबू जिला सिरोही / भरतपुर / भिवाडी / भीलवाडा / बीकानेर / बांसवाड़ा / बाड़मेर / चित्तोड़गढ़ / जैसलमेर / कोटा / पाली / सीकर / श्रीगंगानगर / सवाईमाधोपुर / उदयपुर।
10. गार्ड फाईल।

संयुक्त शासन सचिव–तृतीय

(416)