राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2009पार्ट-IV जयपुर, दिनांक :- 19.7.18

आदेश

जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण एवं नगर निगम, नगर विकास न्यास एवं अन्य समस्त नगरीय निकायो द्वारा अनुमोदित योजनाएं जिनमें विक्रय योग्य क्षेत्रफल व सडक के अतिरिक्त नियमानुसार छोडे जाने वाले सुविधा क्षेत्र का अंतिम उपयोग अंकित नहीं होने के कारण ऐसे सुविधा क्षेत्रो को किस प्रयोजनार्थ आवंटित/विकसित किया जावे बाबत् समय-समय पर राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त करने हेतु प्रकरण प्रेषित किये जाते हैं।

अनुमोदित योजनाओ के ले-आउट प्लान में विक्रय-योग्य आवासीय/व्यवसायिक क्षेत्र के अलावा सडक, पार्क, सुविधा क्षेत्र आदि नियमानुसार अंकित किये जाते हैं, परन्तु सुविधा क्षेत्रों का उपयोग निश्चित नहीं होने के कारण इन सुविधा क्षेत्रों की भूमि का अंतिम उपयोग किस प्रयोजनार्थ किया जावे यह दुविधा रहती है।

उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में सक्षम स्तर से अनुमोदन पश्चात् अनुमोदित योजनाओं जिन में सुविधा क्षेत्र का विशिष्ठ उपयोग अंकित नहीं किया गया है, में निम्नानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है:-

1. जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण एवं नगर निगम, नगर विकास न्यास एवं अन्य समस्त नगरीय निकायो की स्वय की योजनाओं अथवा निजी विकासकर्ता की ऐसी अनुमोदित योजनाऐं जिनके स्वीकृत ले-आउट प्लान में सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि का उपयोग निर्धारित नहीं है एवं योजना की भूमि मौके पर खाली/अविकसित/अर्द्धविकसित है, में सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि का अन्तिम उपयोग ले-आउट प्लान अनुमोदन हेतु सक्षम अधिकारी अथवा ले-आउट प्लान समिति द्वारा उक्त क्षेत्र की आवश्यकताओं के अनुरूप निर्धारित किया जावे। योजना की भूमि विकसित होने की स्थिति में रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन अथवा विकास समिति के प्रतिनिधियों से चर्चाकर सक्षम अधिकारी अथवा ले-आउट प्लान समिति द्वारा अन्तिम भू-उपयोग निर्धारित किया जावे।
2. एकल पट्टा प्रकरणों में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 11.03.2016 एवं 22.11.2016 के अनुसार सिटी लेवल सुविधाओ यथा पुलिस चौकी/पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, राजकीय डिस्पेन्सरी व स्वास्थ्य केन्द्र, बिजली सब-स्टेशन, वाटर टैंक, वाचनालय और सामुदायिक केन्द्र आदि हेतु 5 प्रतिशत भूमि निःशुल्क समर्पित करवाएं जाने का प्रावधान है तथा यह भूमि आवेदक/विकासकर्ता को आवंटन नहीं किया जाना हैं। अतः एकल पट्टा प्रकरणों में सुविधा क्षेत्र की भूमि के अन्तिम उपयोग बाबत् स्थिति स्पष्ट है। स्थानीय निकाय द्वारा सक्षम अधिकारी अथवा ले-आउट प्लान समिति के स्तर पर उपरोक्तानुसार क्षेत्र की आवश्यकता के अनुरूप अन्तिम उपयोग का निर्धारण किया जावे।
3. 02 हेक्टेयर से अधिक किसी भी टॉउनशिप योजना हेतु राज्य सरकार के आदेश दिनांक 08.07.2011 के अनुसार 10 प्रतिशत क्षेत्र सुविधाओं के विकास हेतु विकासकर्ता द्वारा स्थानीय निकाय को निःशुल्क समर्पित किया जाना है। जिसमें से 1/2 भाग में नगरीय निकाय द्वारा विद्युत उप केन्द्र (जी.एस.एस.), टेलीफोन एक्सचेन्ज, ओवर हेड टैंक, ठोस कूडा-करकट संग्रह केन्द्र आदि हेतु विकसित किया जाना अपेक्षित है। शेष आधा भाग विकासकर्ता को डिस्पेन्सरी, विद्यालय आदि विकसित करने हेतु नियमानुसार आवंटन किए जाने का प्रावधान है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 13.02.2015 के अनुसार ले-आउट प्लान में सुविधा क्षेत्र में छोडी गई भूमि विकासकर्ता द्वारा 03 माह में आवेदन किए जाने पर आरक्षित दर पर

आवंटन किए जाने का प्रावधान है। यदि विकासकर्ता सुविधा क्षेत्र आवंटन हेतु अनिच्छुक है अथवा 03 माह की अवधि में नगरीय निकाय में आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं करता है तो नगरीय निकाय द्वारा आवेदन आमंत्रित कर अन्य इच्छुक व्यक्ति/संस्था को योजना अनुसार आरक्षित सुविधा क्षेत्र के विकास हेतु नियमानुसार भूमि आवंटित की जा सकती है। अतः 02 हैक्टयर से अधिक क्षेत्रफल की टाउनशिप योजनाओ हेतु सुविधा क्षेत्र की भूमि के अन्तिम उपयोग बाबत् स्थिति स्पष्ट है। नगरीय निकाय द्वारा सक्षम अधिकारी अथवा ले-आउट प्लान समिति के स्तर पर उपरोक्तानुसार क्षेत्र की आवश्यकता के अनुरूप अन्तिम उपयोग का निर्धारण किया जावे।

4. जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण एवं नगर निगम, नगर विकास न्यास एवं अन्य समस्त नगरीय निकायो, निजी विकासकर्ताओं अथवा गृह निर्माण सहकारी समितियो की अनुमोदित योजनाऐं जिनमें खुले-स्थल, पार्क, प्लान्टेशन बैल्ट हेतु भूमि आरक्षित की गई है उनका विकास पार्क, प्लान्टेशन बैल्ट अथवा खेल के मैदान के रूप मे किया जाना सुनिश्चित किया जावे।

5. पूर्व में अनुमोदित ले-आउट प्लान जिनमें पार्क व खुले-स्थल हेतु भूमि चिन्हित नहीं है, वरन केवल सुविधा क्षेत्र ही अंकित/आरक्षित है, ऐसे प्रकरणों में 10 हैक्टेयर क्षेत्रफल तक की योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत तथा 10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल होने पर 10 प्रतिशत पार्क व खुले-स्थल हेतु चिन्हित किया जाकर विकसित किया जावे एवं शेष उपलब्ध सुविधा क्षेत्र की भूमि का अन्तिम उपयोग (End-Use) निर्धारित किया जाकर तदनुसार कार्यवाही की जावें।

   लेकिन ऐसी योजनाऐं जो राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 के प्रावधानों के तहत अनुमोदित नहीं है एवं जिनमें 10 हैक्टेयर तक एवं 10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में यदि पार्क व खुले स्थल एवं सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित कुल क्षेत्रफल क्रमशः न्यूनतम 5 प्रतिशत व 10 प्रतिशत उपलब्ध ही नहीं है तो ऐसे प्रकरणों में पार्क एवं खुले स्थल हेतु क्रमशः न्यूनतम 5 प्रतिशत व 10 प्रतिशत छोडा जाना संभव ही नहीं हो सकेगा। ऐसी स्थिति में सक्षम अधिकारी/ले-आउट प्लान समिति के स्तर पर योजना मे सुविधा क्षेत्र हेतु उपलब्ध भूमि में से उस क्षेत्र की आवश्यकता का आंकलन कर पार्क व खुले स्थल एवं सुविधाओं हेतु पृथक-पृथक भूमि चिन्हित कर अंतिम उपयोग निर्धारित किया जा कर कार्यवाही की जावें।

आज्ञा से,

19/2/18

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम