राजस्थान सरकार

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प.10(64)नविवि / 3 / 2005पार्ट दिनांक 13 JUN 2012

परिपत्र

विषय :– राज्य के नगरीय क्षेत्रों में आवासीय भूखण्डों पर गैर आवासीय उपयोग प्रतिबंधित किये जाने बाबत्।

राज्य के [illegible] क्षेत्रों के आवासीय परिसरों में संचालित गैर आवासीय गतिविधियों के संबध में राज्य सरकार द्वारा नीति तैयार की जा रही है, जिसे शीघ्र जारी किया जायेगा। माननीय उच्च न्यायालय में इस संबंध में एक जनहित याचिका भी विचाराधीन है। ऐसा देखा गया है कि राज्य सरकार व माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों के बावजूद कई स्थानों पर आवासीय भूखण्डों / परिसरों में अनाधिकृत तौर पर गैर आवासीय परियोजनाऐं निर्मित / संचालित की जा रही है, जिसके कारण भविष्य में स्थानीय निवासियों को अधिक असुविधा का सामना करना पड सकता है। इस परिप्रेक्ष्य में राज्य सरकार द्वारा पूर्व में भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर समसंख्यक परिपत्र दिनांक 25.02.2009, 16.04.2010, 25.02.2011 व 05.06.2011 जारी किये गये है जिसमें भू–उपयोग परिवर्तन हेतु निषेध गतिविधियों का उल्लेख किया गया है।

इसी क्रम में राज्य सरकार के सक्षम स्तर पर लिये गये निर्णय के अनुसार उक्त नीति लागू होने तक आवासीय भूखण्डों पर गैर आवासीय उपयोग के संबंध में निम्न कार्यवाही की जावें ।

1. यदि वर्तमान में आवासीय भूखण्डों का अनाधिकृत उपयोग निम्न प्रयोजनार्थ किया जा रहा है तो उसे तुरन्त प्रभाव से बंद करवाया जाये:–

1.1 गैस गोदाम:– संबंधित निकाय द्वारा अनाधिकृत रूप से संचालित गैस गोदामों को स्थानान्तरण हेतु तीन माह का समय देते हुये नोटिस दिया जावेगा। यदि निर्धारित

अवधि में स्थानान्तरण नहीं किया जाता है तो ऐसे भवनों / परिसर को सील किये जाने
अथवा गोदाम को ध्वस्त करने की कार्यवाही संबंधित निकाय द्वारा की जायेगी।
1.2 बैंक शाखा :— संबंधित निकाय द्वारा अनाधिकृत रूप से आवासीय परिसरों में संचालित
बैंक शाखाओं को व्यावसायिक अनुमोदित योजनाओं / भवनों में स्थानान्तरण हेतु छः माह
का समय देते हुये नोटिस दिया जावेगा। यदि निर्धारित अवधि में स्थानान्तरण नहीं
किया जाता है तो ऐसे भवनों को सील किये जाने की कार्यवाही संबंधित निकाय द्वारा
की जायेगी। संबंधित बैंक के स्थानीय अधिकारियों को भी इस संबंध में पाबन्द किया
जावें। भविष्य में आवासीय भूखण्डों के भू–उपयोग व्यावसायिक प्रयोजनार्थ परिवर्तन
कराये जाने के पश्चात् ही बैंक शाखाऐं खोलने की अनुमति दी जा सकेगी। संबंधित
निकाय से अनुमति दिये जाने के लिए यह आवश्यक होगा कि भूखण्ड 60 फिट चौड़ी
सड़क पर स्थित हो एवं परिसर के अन्दर नियमानुसार समुचित पार्किंग का प्रावधान
उपलब्ध हो।
1.3 आवासन मण्डल की योजनाओं में गैर आवासीय उपयोग:— आवासन मंडल की
योजनाओं में आवासीय भूखण्डों पर संचालित गैर आवासीय उपयोग प्रतिबन्धित है और
पूर्व में किये गये उपयोग हेतु राज्य सरकार द्वारा पृथक से नीति तैयार की जा रही है।
इन आवासीय योजनाओं में भविष्य में अनाधिकृत तौर पर हॉस्टल, गेस्ट हाउस, बैंक,
नर्सिंग–होम, दुकानें,रेस्टोरेन्ट,ढाबे तथा अन्य व्यावसायिक परिसर का निर्माण प्रभावी रूप
से रोका जाये। इसके बावजूद भी आवासीय भूखण्डों पर गैर आवासीय निर्माण जारी
रखने की स्थिति में संबंधित निर्माण को तुरन्त रोका / ध्वस्त किया जाकर भूखण्डधारियों
को 30 दिवस का नोटिस देकर निर्माण एवं संचालित गैर आवासीय उपयोग बंद कराया
जाये अथवा नियमानुसार प्रस्तावित उपयोग की स्वीकृति प्राप्त करें। प्रस्तावित उपयोग
की गुणावगुण के अधार पर स्वीकृति प्राप्त होने पर ही गैर आवासीय उपयोग प्रारम्भ
कर सकेगा। उक्त नोटिस की अनुपालना नहीं होने पर भवन को सील किये जाने
अथवा किये जा रहे निर्माण ध्वस्त किये जाने की कार्यवाही संबंधित मण्डल कार्यालय
द्वारा की जायेगी।

1.4 विवाह स्थल एवं गेस्ट हाउसः– संबंधित भवनस्वामी/संचालकों को 2 माह का नोटिस दिया जाये कि इस अवधि में या तो नियमानुसार अनुमति प्राप्त करें अन्यथा संचालित उपयोग बंद कराया जाये। नोटिस की अनुपालना नहीं होने पर भवन/परिसर को सील किये जाने की कार्यवाही संबंधित निकाय द्वारा की जायेगी।

2. यदि पूर्व में किसी आवासीय भूखण्ड का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन अनुमोदित करवाकर व भवन निर्माण की अनुमति का उल्लघंन कर निर्माण किया गया है तो ऐसे भूखण्ड पर उक्त गतिविधियाँ यथा बैंक, आवासन मण्डल की योजनाओं में गैर आवासीय उपयोग, गेस्ट हाऊस, विवाह स्थल,रेस्टोरेन्ट,ढाबे संचालित है तो ऐसे भूखण्डधारियों /संचालक को संचालित उपयोग बन्द करने हेतु 30 दिवस का नोटिस दिया जाकर भवन/परिसर को सील किया जा सकेगा। भूखण्डधारी द्वारा अवैध निर्माण हटाने तथा भूखण्ड के परिसर में ही नियमानुसार पार्किंग की व्यवस्था सुनिश्चित करने के पश्चात् ही गैर आवासीय उपयोग की अनुमति दी जायेगी।

3. आवासीय भूखण्डो पर बिना पूर्वानुमति के गैर आवासीय उपयोग किसी भी दशा में नहीं होने दिया जाये। इसके लिए नगरीय निकायों के संबंधित प्रवर्तन अधिकारी/जोन अधिकारी/ नगरपालिका अधिकारी उत्तरदायी होंगे एवं संबंधित संस्था के कार्यालय अध्यक्ष का भी पर्यवेक्षकीय (Supervisory) उत्तरदायित्व होगा। यदि बिना स्वीकृति के आवासीय भूखण्ड का उपयोग गैर आवासीय प्रयोजनार्थ किया जाता है तो उसे रोका जाकर भवन को सील किये जाने की कार्यवाही की जायेगी तथा भूखण्ड के बाहर नगरीय निकाय द्वारा एक पट्टीका लगवायी जावेगी जिस पर यह अंकित होगा "यह भूमि/भवन परिसर/क्षेत्र अनाधिकृत/अवैध निर्माण घोषित किया गया है। समस्त आमजन को सूचित किया जाता है कि इस भूमि/भवन परिसर/क्षेत्र को अथवा किसी भाग को क्रय अथवा उपयोग नहीं करें।" संबंधित नगर निकाय का नाम।

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

(302)

प्रतिलिपि निम्न सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. आयुक्त, जयपुर / जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर।
2. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम, जयपुर / जोधपुर / कोटा / उदयपुर / बीकानेर।
3. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6. मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर), नगर नियोजन भवन, जयपुर।
7. सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर / अजमेर / भरतपुर / भिवाडी / भीलवाडा / बीकानेर / आबू जिला सिरोही / कोटा / उदयपुर / श्रीगंगानगर / जैसलमेर।

उप शासन सचिव-तृतीय

(303)