

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवसन व स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प.11(9)नवि/3/2020 (लुज)

जयपुर, दिनांक: 09 MAY 2022

सचिव,
जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण
जयपुर/जोधपुर/अजमेर।

आयुक्त/अधिशायी अधिकारी
नगर निगम/परिषद/पालिका
समस्त राजस्थान।

सचिव,
नगर विकास न्यास
समस्त।

विषय :- राज्य के सभी नगरीय क्षेत्रों में स्थित एस-3 क्षेत्र (सघन आबादी क्षेत्र) में सुनियोजित रूप से नियमानुसार भवन निर्माण के प्रकरणों के निस्तारण बाबत।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि परम्परागत रूप से विकसित गैर नियोजित क्षेत्रों में निर्माण स्वीकृति बाबत भवन विनियम के प्रावधान 5.3 एस-3 क्षेत्र (सघन आबादी क्षेत्र) में भवन निर्माण हेतु प्रावधान किये गये हैं। विनियम 5.3.1 में परम्परागत रूप से विकसित गैर नियोजित क्षेत्र, सघन आबादी क्षेत्र के निर्धारण करने भवन मानदण्ड निर्धारित हेतु निम्नानुसार प्रावधान किये गये हैं:-

5.3 एस-3 क्षेत्र (सघन आबादी क्षेत्र) में भवन निर्माण हेतु मानदण्ड:-

- (1) परम्परागत रूप से विकसित गैर नियोजित क्षेत्र, सघन आबादी क्षेत्रों, कच्ची बस्ती क्षेत्रों का निर्धारण हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा सर्वे किया जायेगा तथा ऐसे गैर नियोजित क्षेत्र जिनमें नगर पालिका अधिनियम लागू होने से पूर्व अथवा इन भवन विनियमों के लागू होने से पूर्व 90 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र में परम्परागत रूप से सघन आबादी विकसित हुई हो, की सूची उनकी सीमाओं का निर्धारण करते हुए, तैयार की जावेगी तथा उक्त सूची को संबंधित निकाय की मण्डल/बोर्ड बैठक में अनुमोदित करवाया जाकर समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जायेगा। इसकी प्रति राज्य सरकार को प्रेषित की जावेगी। उक्त कार्यवाही इन भवन विनियमों के प्रभाव में आने के तुरंत पश्चात् संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा की जावेगी। इस प्रकार निर्धारित सघन आबादी क्षेत्रों हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा मौके की स्थिति अनुसार भवन मानदण्ड व भवन रेखा निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।

प्रशासन शहरों के संग अभियान की कार्यशालाओं एवं समय-समयपर की गई समीक्षा के दौरान भी इस संबंध में स्पष्ट निर्देश/मार्गदर्शन प्रदान किये गये थे किन्तु उक्त 5-3 क्षेत्र के निर्धारण के संबंध में राज्य सरकार के स्तर पर यह तथ्य नोट किया गया है कि विनियम- 5.3 की अधिकांश नगरीय निकायों द्वारा पालना नहीं की गई है। जिसके कारण उक्त सघन आबादी क्षेत्र में नये नियमों के अंतर्गत निर्माण स्वीकृति की प्रक्रिया एवं धारा 69-ए के तहत पट्टे दिये जाने के संबंध में कठिनाई उत्पन्न हो रही है।

(Handwritten signature)

अतः ऐसे क्षेत्रों को चिन्हित करने के दृष्टिगत निम्नानुसार कार्यवाही सुनिश्चित किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है:-

1. समस्त नगरीय क्षेत्रों के मास्टर प्लान के तहत नगरीय क्षेत्र सीमा में स्थित पुराने विकसित हो चुके आबादी क्षेत्र को मानचित्र में नगरीयकृत क्षेत्र (Urbanised Are) दर्शाया गया है। अतः एस-3 क्षेत्र की सीमा चिन्हित नहीं किये जाने तक प्रभावी मास्टर प्लान के विद्यमान भू-उपयोग मानचित्र नगरीय क्षेत्र मानचित्र में दर्शित नगरीयकृत क्षेत्र (Urbanised Are) जो परम्परागत रूप से गैर नियोजित तरीके से विकसित एवं बसा हुआ है, को सघन आबादी क्षेत्र माना जाकर स्थानीय निकायों द्वारा विद्यमान भवन रेखा को मानते हुए सघन आबादी क्षेत्र में स्थित भूखण्डों पर भवन निर्माण स्वीकृति एवं पट्टे जारी करने की कार्यवाही की जा सकेगी।
2. ऐसे नगर पालिका क्षेत्र, जिनमें मास्टर प्लान तैयार नहीं हुए हैं, तो ऐसे क्षेत्रों में नगर पालिका अधिसूचित होने से पूर्व विद्यमान ग्रामीण आबादी क्षेत्र, जो वर्तमान में सघन आबादी क्षेत्र (एस-3 क्षेत्र) माना जावेगा।
3. प्रत्येक सड़क का मार्गाधिकार एवं भवन रेखा प्रथम चरण में जिला मुख्यालय पर 40 फीट एवं अधिक एवं संभाग मुख्यालय पर 60 फीट एवं अधिक पर भवन रेखा निर्धारित की जावे।

(हृदेश कुमार शर्मा)

निदेशक एवं संयुक्त शासन सचिव,
स्थानीय निकाय विभाग

(मनीष गोयल)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग, राज. जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. संयुक्त शासन सचिव-प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6. उप विधि परामर्शी/उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
7. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन, जयपुर।
8. रक्षित पत्रावली।

- 84 -
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम