

राजस्थान सरकार  
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(54)नविवि/3/2005पार्ट

जयपुर, दिनांक :-

0 JUL 2013

आदेश

विषय:- "प्रशासन शहरों के संग अभियान" में शहरी क्षेत्रों में खातेदारी भूमि पर बनी अनाधिकृत दुकानों के नियमन बाबत दिशा निर्देश।

राजस्थान के शहरी क्षेत्रों में विगत वर्षों से कृषि भूमि पर दुकानों का निर्माण हो चुका है एवं इन में व्यावसायिक गतिविधियाँ भी चल रही हैं। 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 सड़कों व अन्य सड़कों के सहारे सहारे अनाधिकृत रूप से कृषि भूमि पर काफी तादाद में दुकानों का निर्माण हो चुका है एवं कई वर्षों से व्यावसायिक गतिविधियाँ चल रही हैं। परन्तु इस संबंध में स्पष्ट दिशा निर्देश के अभाव में ऐसी दुकानों का नियमन संभव नहीं हो पा रहा है, जबकी व्यावसायिक गतिविधियाँ चल रही हैं। 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 अठम् 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 बाबत निम्नानुसार दिशा निर्देश जारी किये जाते हैं :-

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 बड़ी व्यावसायिक दुकानों के नियमन हेतु राज्य सरकार की पूर्वानुमति लेना आवश्यक होगी।
3. मारटर् प्लान / सेक्टर प्लान / मुख्य सड़कों/योजना प्लान के अनुसार सड़कों का मार्गाधिकार सुनिश्चित रखा जावे।
4. भूखण्ड में नियमानुसार सैटबैक छोड़कर किये गये निर्माण की स्थिति में पार्किंग शुल्क नहीं लिया जायेगा।
5. जिन भूखण्डों पर दुकानें बनी हैं 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 हैं, अतः पार्किंग का सर्वथा अभाव है, ऐसी स्थिति में पार्किंग हेतु निम्न कार्यवाही प्रस्तावित है।

(अ) यदि खातेदार की स्वयं के स्वामित्व 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।



(ब) यदि भूमि उपलब्ध नहीं है तो उस क्षेत्र में पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराने हेतु निम्नानुसार पार्किंग यूनिट एवं यूजर 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 रु.
25,000 से 50,000 .. .. .	प्रति पी.सी.यू. 20,000 रु.
50,000 से 1,00,000 .. .. .	प्रति पी.सी.यू. 30,000 रु.
1.0 लाख से 5.0 लाख .. .. .	प्रति पी.सी.यू. 50,000 रु.
5.0 लाख से ऊपर .. .. .	प्रति पी.सी.यू. 75,000 रु.

- भूमि के व्यावसायिक रूपान्तरण हेतु वाणिज्यिक भु उपयोग रूपान्तरण शुल्क लिया जाना होगा।
- 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 तोड़कर नया निर्माण किया जाता है तो नवन विनियमों के अनुसार सेट बैक पार्किंग हेतु प्रावधान रखने होंगे।
- 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 सड़कों पर यातायात बाधित नहीं हों।
- दुकाने / मल्टीस्टोरिड होने पर तदानुसार पार्किंग युनिट अधिक होगी।

व्यावसायिक दुकानों का नियमन निम्न पर निषेध होगा:

- सरकारी भूमि पर बनी दुकानों का।
- सड़क के मार्गाधिकार में बनी दुकानों का।
- रेलवे सीमा से 100 फीट से कम दूरी पर।
- सड़कों के जंक्शन पर चौराहे के विकास हेतु तैयार प्लान के अनुरूप होने पर ही दुकानों का नियमन हो, अन्यथा नहीं।
- नदी/नालों/तालाबों/फोरेस्ट एरिया/ देवरथान की भूमि व निषेध क्षेत्र में कोई कार्यवाही नहीं की जावे।
- सड़कों पर जहाँ यातायात बाधित होता हो।
- ऐसी दुकानें जिनमें व्यावसायिक गतिविधियाँ आस पास के रहने वालों पर विपरीत प्रभाव डालती हो।

**दुकानों के नियमन ८. समयावधि:**

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 नहीं कराने पर अभियान के पश्चात् दुकानों को सील किया जायेगा।

**नियमन की राशि:**

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

**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 बैंक आदि का प्रावधान रखना होगा।

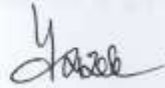
**यूजर चार्ज:**

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


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

**विशेष:**

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



- यदि किरायेदार/दुकान का स्वामी नियमन की राशि जमा नहीं करता 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 हैं।
- उपरोक्त दिशा-निर्देश प्रशासन शहरों के संग अभियान की अवधि में संबंधित नगरीय निकाय में किये गये आवेदनों पर ही लागू होंगे।

  
(गुरदेव सिंह संघु)  
आतिरिक्त मुख्य सचिव

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

1. विशिष्ट 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 सिरोंही/भरतपुर/मिवाडी/भीलवाड़ा/बीकानेर/बांसवाड़ा/बाड़मेर/चित्तौड़गढ़/जैसलमेर/कोटा/पाली/सीकर/श्रीगंगानगर/सवाईमाधोपुर/उदयपुर।
10. गार्ड फाईल।

  
संयुक्त शासन सचिव-तृतीय