झारखंड सरकार

नगर विकास एवं आवास विभाग

अधिसूचना

सं०–06A/न0वि0/Master Plan (हुसैनाबाद)–24/2015.......... 4461-वि-13/07/17

झारखंड राज्य में प्रभावी झारखंड नगर निवेशन एवं उन्नयन न्यास अधिनियम–2002 (अंगीकृत) (अधिसूचना संख्या–755, दिनांक–21.03.2002) की धारा कंडिका–33 में मास्टर प्लान तैयार कराने की शक्तियाँ निहित है। अतएव झारखंड नगर निवेशन एवं उन्नयन न्यास अधिनियम–2002 (अंगीकृत) के अधीन गठित नियमावली के अन्तर्गत प्रावधानित प्रक्रिया को अपनाते हुए मास्टर प्लान तैयार करने की कार्रवाई की गई है।

2. उपरोक्त झारखंड नगर निवेशन एवं उन्नयन न्यास अधिनियम–2002 (अंगीकृत) की कंडिका–33 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, झारखंड के राज्यपाल, विभिन्न मानचित्रों एवं निम्नांकित शर्तों के साथ हुसैनाबाद मास्टर प्लान (GIS Based)–2040 पर स्वीकृति प्रदान करते हैं :–

2.1 राज्य सरकार यदि किसी खास प्रयोजन/संस्थान अथवा केन्द्र सरकार के संस्थान इत्यादि के लिए जमीन अधिग्रहित करती है तो उस स्थान विशेष का Land Use, स्थापित किए जाने वाले संस्थान/प्रयोजन के अनुरूप समझा जायेगा।

2.2 प्रस्तावित मास्टर प्लान लागू करने में किसी प्रकार की अस्पष्टता की स्थिति आने पर, संबंधित कठिनाईयों के निवारण के लिए, भारत की राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता–2005 (National Building Code of India-NBC, 2005)/Urban and Regional Development Plans Formulation & Implementation Guidelines (URDPFI)-2014 के प्रावधानों के आलोक में विभाग विधिसम्मत निर्णय लेगा।

2.3 केन्द्र सरकार के शहरी विकास मंत्रालय अथवा अन्य मंत्रालय तथा उसके अन्य संबद्ध कार्यालयों से जारी परिपत्र/दिशा–निर्देश आदि समय–समय पर विहित विधिपूर्वक समीक्षा के उपरान्त कार्रवाई करते हुए लागू किए जा सकेंगे।

2.4 समय–समय पर केन्द्र सरकार द्वारा लागू की गई केन्द्र प्रायोजित योजनाओं को कार्यान्वित करने के क्रम में उपयोग की जाने वाली भूमि की योजना की आवश्यकता के अनुरूप प्रस्तावित उपयोग (Use), इस मास्टर प्लान के भूमि उपयोग (Land Use) से प्रतिकूल होने की स्थिति में, परिवर्तित करने का अधिकार नगर विकास एवं आवास विभाग को होगा।

2.5 AMASRA-Ancient Monuments and Archeological Sites Remains Act, 2010 के सुसंगत प्रावधानों को स्थानीय स्तर पर Heritage Bye-laws बनाकर लागू किया जायेगा।

2.6 मास्टर प्लान में सड़कों की प्रस्तावित चौड़ाई Passive Development के आधार पर प्राप्त की जाएगी। वर्त्तमान की सड़क चौड़ाई को प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई करने के

लिए आवश्यक भू–पट्टी संबंधित सड़क के दोनों ओर के भू–स्वामियों से बराबर भाग के भू–पट्टी के रूप में ली जाएगी। सड़क चौड़ीकरण के लिए ली गई भू–पट्टी पर देय Floor Area Ratio (FAR) प्रभावित भूखंडधारी को Transfer of Development Rights (TDR) के रूप में अथवा प्रभावित भू–खंड के शेष भाग पर FAR के रूप में देय होगी। प्रस्तावित सड़कों के चौड़ीकरण के क्रम में प्रभावित व्यक्तियों को पुनर्वासित करने के उपरान्त विस्थापित किया जा सकेगा।

A 461
13/07/17

2.7 Group Housing Scheme के अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (EWS) तथा अल्प आय वर्ग (LIG) के लिए निर्मित्त किए जाने वाले भवन 4 से अधिक मंजिलों के साथ निर्मित्त किए जा सकेंगे। इस प्रकार के निर्माण के लिए Density शिथिल समझी जायेगी तथा इसके लिए शर्त्त के रूप में विकासकर्त्ता अग्निशमन का प्रावधान, लिफ्ट, सुरक्षा एवं अनुमान्य समस्त सुविधाओं का अधिष्ठापन अनिवार्य रूप से करेगा।

2.8 मास्टर प्लान के प्रावधान को मूर्त्त रूप देने के लिए झारखंड नगरपालिका अधिनियम–2011 की कंडिका–441 (5) में प्रावधानित यथासंभव Transfer of Development Right (TDR) के Tools का प्रयोग किया जायेगा।

नगर निकाय मास्टर प्लान को कार्यान्वित करने के क्रम में आवश्यक जन सुविधाओं एवं विभिन्न प्रकार की संरचनाओं तथा प्रस्तावित सड़कों के चौड़ीकरण हेतु भूमि की उपलब्धता, भू–अर्जन अधिनियम (Right of Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013) के सुसंगत प्रावधानों के अलोक में की जाएगी अथवा विभागीय संकल्प संख्या–3993, दि०–22.07.16 में भूमि क्रय हेतु निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार सुनिश्चित की जाएगी।

2.9 मास्टर प्लान के सफल कार्यान्वयन हेतु राज्य सरकार के विभिन्न विभागों यथा–पथ निर्माण विभाग, ऊर्जा विभाग एवं पेयजल एवं स्वच्छता विभाग, इत्यादि के द्वारा आवश्यक आधारभूत संरचनाओं के निर्माण हेतु समयबद्ध कार्य योजना तैयार कर क्रियान्वित की जाएगी।

3. GIS Based मास्टर प्लान के मुख्य तथ्य निम्नांकित हैं :–

3.1 GIS Based मास्टर प्लान आगामी 25 वर्ष (2015–2040) के लिए अनुमानित जनसंख्या (Projected Population) 1,23,672 की विभिन्न आवश्यकताओं के मद्देनजर 65.48 वर्ग0किमी0 क्षेत्रफल के दायरे में तैयार किया गया है जिसमें शहर का 12.63 वर्ग0किमी0 क्षेत्र सम्मिलित है। इस प्रकार मास्टर प्लान के प्लानिंग एरिया में हुसैनाबाद नगर पंचायत के सभी 13 वार्ड एवं आसपास के 31 गांवों को सम्मिलित किया गया है।

3.2 वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार, हुसैनाबाद नगर पंचायत् की जनसंख्या 29,241 है, जबकि प्लानिंग एरिया की कुल जनसंख्या 64,366 है, जिसमें शहरी क्षेत्र की आबादी 29,241 एवं ग्रामीण क्षेत्र की आबादी 35,125 है।

प्लानिंग एरिया के लिए क्षितिज वर्ष (Horizon Year)–2041 की अनुमानित जनसंख्या–1,23,672 है जो जनसंख्या पूर्वानुमान हेतु स्थापित विभिन्न मापदण्डों के आधार पर अनुमानित है।

3.3 प्लानिंग एरिया का वर्त्तमान भूमि उपयोग निम्नांकित तालिका–1 में अंकित है :–

4461
13/07/17

तालिका–1 : प्लानिंग एरिया वर्तमान भूमि उपयोग तालिका–2015–16

सं०	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल	क्षेत्रफल	प्लानिंग एरिया का प्रतिशत	विकास क्षेत्र का प्रतिशत
		वर्ग किमी	हैक्टेयर	%	%
A	विकसित क्षेत्र (Development Area)				
1	आवासीय	4.41	441	6.7%	75.1%
2	वाणिज्यिक	0.09	9	0.1%	1.5%
3	उद्योग	0.20	20	0.3%	3.3%
4	सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक	0.28	28	0.4%	4.8%
5	परिवहन और संचार	0.81	81	1.2%	13.8%
6	मनोरंजक खुली जगह (Recreational)	0.09	9	0.1%	1.5%
	उप–कुल A	**5.87**	**587**	**9.0%**	**100.0%**
B	अविकसित क्षेत्र				
7	प्राथमिक गतिविधि	48.54	4,854	74.1%	
8	जल क्षेत्र खुली जगह (Water Body)	8.77	877	13.4%	
9	विशेष क्षेत्र	2.30	230	3.5%	
	उप–कुल B	**59.61**	**5,961**	**91.0%**	
	कुल A+B	**65.48**	**6,548**	**100%**	

NOTE:

- प्राथमिक गतिविधि में कृषि क्षेत्र, वन क्षेत्र, नर्सरी बागान, खटाल, बंजर व अनुत्पादक भूमि, खान-खदान, ईंट भट्ठा, इत्यादि शामिल हैं।
- विशेष क्षेत्र में पर्यटक स्थल, आरक्षित वन और पहाड़ी क्षेत्र, हेरिटेज क्षेत्र, सेना क्षेत्र, शामिल हैं।

तालिका–2 : मुख्य आधारभूत प्रस्ताव और चिन्हित क्षेत्र

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्र (वर्ग किमी)	स्थान
1	सुविधा केंद्र –विभिन्न स्थान पर (संख्या–3) पुलिस थाना, पोस्ट ऑफिस, अग्निशामक केंद्र, मनोरंजन केंद्र, जिला खेलकूद केंद्र, गैस गोदाम, बैंक, योग केंद्र, कूरियर सर्विस, संगीत केंद्र, अभिनय केंद्र, आदि।	0.1	जपलधारहरा मे नॉर्थ कोयल केनाल के पास, जपला सेमेंट फॅक्टरी के पास, जपला रेलवे स्टेशन के पास
3	ट्रांसपोर्ट नगर (संख्या–1)	0.5	सोने वॅली पोर्टलॅड सेमेंट फॅक्टरी के पास
6	कॉलेज (संख्या - 4)	0.03	रेलवे स्टेशन के पास

4461
13/07/17

तालिका–3 : प्रस्तावित प्लानिंग एरिया में प्रस्तावित भूमि उपयोग तालिका–2040

सं०	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल	क्षेत्रफल	प्लानिंग एरिया का प्रतिशत	विकास क्षेत्र का प्रतिशत
		वर्ग किमी	हैक्टेयर	%	%
A	विकसित क्षेत्र (Development Area)				
1	आवासीय	25.47	2,547	38.9%	66.8%
2	वाणिज्यिक	0.97	97	1.5%	2.6%
3	उद्योग	3.36	337	5.1%	8.8%
4	सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक	1.32	133	2.0%	3.5%
5	परिवहन और संचार	4.60	460	7.0%	12.1%
6	मनोरंजक खुली जगह (Recreational)	2.38	238.76	3.6%	6.3%
	उप–कुल A	**38.13**	**3,813**	**58.2%**	**100.0%**
B	अविकसित क्षेत्र				
7	प्राथमिक गतिविधि	16.34	1634	25.0%	
8	जल क्षेत्र खुली जगह (Water Body)	8.72162	872.16	13.3%	
9	विशेष क्षेत्र	2.29	229.95	0.03512	
	उप–कुल B	**27.35**	**2,735**	**41.8%**	
	कुल खुली जगह क्षेत्र (6+7+8)	**27.44**	**2744**	**41.9%**	
	कुल A+B	**65.48**	**6548**	**100%**	

3.4 सड़क और परिवहन : क्षेत्रीय सड़कों के अलावा वर्तमान सड़कों का Carriage Way 5 से 15 मीटर तक उपलब्ध है, जबकि प्रस्तावित सड़क नेटवर्क का Right of Way (RoW) पदानुक्रम में 60 मीटर (Arterial Road), 45 मीटर (Secondary Road), 30 मीटर, 24 मीटर, 18 मीटर की की चौड़ी सड़कें शामिल हैं। मास्टर प्लान में दो प्रमुख सड़कों को रिंग रोड के रूप में प्रस्तावित किया गया है जो बाहरी रिंग रोड 60 मीटर चौड़ाई (लम्बाई 15.77 किमी0) और इनर रिंग रोड–30 मीटर चौड़ाई (लम्बाई 10.36 किमी0) की है। प्रस्तावित रिंग रोड के दोनों तरफ 4.0 मी0 चौड़ी भू–पट्टी ग्रीन बेल्ट के रूप में आरक्षित रहेगी।

3.5 हाउसिंग और शेल्टर : वर्ष 2040 तक Economic Weaker Section (EWS) आवास में 6,391 इकाइयों की आवश्यकता होगी जिसके लिए 2.4 हेक्टेयर भूमि जपला चौब क्षेत्र में चिन्हित की गई है।

3.6 EWS और LIG आवास योजनाओं के अन्तर्गत भूमि विकास एवं FAR के लिए झारखंड नगर पालिका अधिनियम 2011 के प्रावधान, धारा 427 (5), के अनुसार तथा Transfer of Development Rights (TDR) के हस्तांतरण के लिए धारा 441 (5) के तहत विकास किया जा सकता है। EWS या LIG आवास के लिए भूमि के डेवलपर को अतिरिक्त FAR दी जाएगी। हालांकि इस अतिरिक्त FAR का उपयोग केवल EWS या LIG आवास के भवनों का निर्माण के लिए लागू किये जायेंगे।

प्रस्तावित मास्टर प्लान के प्लानिंग एरिया में आवासीय के लिए अधिकतम फ्लोर एरिया रेशियो (FAR)–2.0 है। वाणिज्यिक विकास के लिए 2.0 तथा फ्लैटेड उद्योग समूह के लिए 1.5, लघु सर्विस उद्योग के लिए 1.25, मध्यम एवं बड़े उद्योग के लिए FAR 1.0 का प्रावधान है।

4. मास्टर प्लान में किसी प्रकार का वित्तीय भार राज्य सरकार को वहन नहीं करना पड़ेगा।

5. प्रस्तावित सड़क चौड़ाई अथवा नए रूप से सड़क Passive Development के आधार पर विकसित की जा सकती है। वर्त्तमान की सड़क चौड़ाई को प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई करने के लिए आवश्यक भू–पट्‌टी संबंधित सड़क के दोनों ओर के भू–स्वामियों से बराबर भाग में ली जाएगी। सड़क चौड़ीकरण के लिए ली गई भू–पट्‌टी पर देय Floor Area Ratio (FAR) प्रभावित भूखंडधारी को Transfer of Development Rights (TDR) के रूप में अथवा प्रभावित भूखंड के शेष भाग पर FAR के रूप में देय होगा। प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई से किसी भी व्यक्ति के आवासन को विस्थापित नहीं किया जायेगा।

यदि उपरोक्त शर्तों के कार्यान्वयन के क्रम में किसी प्रकार की कठिनाई उत्पन्न हो तो इसके लिए नगर विकास एवं आवास विभाग समाधान प्रस्ताव निकाय उपस्थापित करेगा, जिसे माननीय मुख्यमंत्री, झारखंड सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर संशोधित किया जा सकेगा।

झारखंड राज्यपाल के आदेश से

12.7.17

(अरुण कुमार सिंह),
सरकार के प्रधान सचिव।

ज्ञापांक–06A/न0वि0/Master Plan (हुसैनाबाद)–24/2015......4461 **राँची, दिनांक**–13/07/17

प्रतिलिपिः– अवर सचिव, मुख्यालय (स्था0)–सह–नोडल पदाधिकारी, ई–गजट, नगर विकास विभाग को झारखंड राजपत्र के असाधारण अंक में प्रकाशन हेतु/अधीक्षक, राजकीय मुद्रणालय, डोरण्डा, राँची को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

12.7.17

सरकार के प्रधान सचिव

ज्ञापांक–06A/न0वि0/Master Plan (हुसैनाबाद)–24/2015......4461 **राँची, दिनांक**–13/07/17

प्रतिलिपिः– माननीय विभागीय मंत्री के आप्त सचिव/प्रमंडलीय आयुक्त, पलामू, झारखंड/उपायुक्त, मेदिनीनगर/कार्यपालक पदाधिकारी, हुसैनाबाद नगर पंचायत को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

12.7.17

सरकार के प्रधान सचिव