झारखंड सरकार

नगर विकास एवं आवास विभाग

अधिसूचना

सं०-02/न०वि०/मास्टर प्लान-104/2008.......... झारखंड राँची मास्टर प्लान–1983 की स्वीकृति अधिसूचना संख्या–85, दिनांक–25.10.1983 द्वारा प्रदान की गई थी। पूर्व के स्वीकृत राँची मास्टर प्लान–1983 को संशोधित करते हुए, राँची नगर निगम के पत्रांक–2214, दिनांक–26.06.2014 एवं पत्रांक–2352, दिनांक–24.06.2015 द्वारा प्रस्तावित पुनरीक्षित राँची मास्टर प्लान–2037 स्वीकृति हेतु सरकार को प्रेषित किया गया। राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार के ज्ञापांक–1451, दिनांक–13.08.2014 द्वारा उपरोक्त पुनरीक्षित राँची मास्टर प्लान–2037 पर सहमति की सूचना दी गई।

2. झारखंड क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अधिनियम–1981 (अंगीकृत–अधिसूचना संख्या–19, दिनांक–14.01.2002) की धारा–24 की उप धारा–1 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, झारखंड के राज्यपाल, राँची मास्टर प्लान–1983 (अधिसूचना संख्या–85, दिनांक–25.10.1983) को राँची मास्टर प्लान–2037 के रूप में, इस हद तक संशोधित करते हुए मानचित्र एवं निम्नांकित शर्तों के साथ राँची मास्टर प्लान–2037 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।

4371
30/11/15

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 का योजना की आवश्यकता के अनुरूप प्रस्तावित उपयोग (Use), इस मास्टर प्लान के भूमि उपयोग (Land Use) से प्रतिकूल होने की स्थिति में, परिवर्त्तित 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।

2.7 राँची नगर निगम क्षेत्र के लिए अधिकतम Floor Area Ratio (FAR) 2.5 तथा व्यवसायिक क्षेत्रों के लिए अधिकतम FAR 3.0 मान्य रहेगी। राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के लिए अधिकतम FAR 3.0 मान्य रहेगी। ऐसा प्रत्येक विकासकर्त्ता, जो आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (EWS) तथा अल्प आय वर्ग (LIG) के लिए आवास हेतु अनुमान्य फर्श क्षेत्र का उपबंध करेगा, उसे प्रावधानित फर्श क्षेत्र के अनुरूप अतिरिक्त FAR देय होगी। उपरोक्त से संबंधित नक्शे

की स्वीकृति इस शर्त्त के साथ दी जाएगी कि प्रोत्साहन FAR का उपयोग विकासकर्त्ता तभी कर पाएगा जब प्रावधानित आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (EWS) तथा अल्प आय वर्ग (LIG) के लिए आवासीय भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया जाए। प्रोत्साहन के रूप मे देय FAR का उपयोग विकासकर्त्ता के द्वारा राँची नगर निगम अथवा राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार के क्षेत्र में नई परियोजना मात्र में कहीं भी किया जा सकता है।

आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (EWS) तथा अल्प आय वर्ग (LIG) के लिए भूमि तथा फर्श क्षेत्र का अनुमान्य उपबंध झारखंड नगरपालिका अधिनियम–2011 की कंडिका–427 (5) के प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

2.8 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 समझे जायेंगे तथा इसके लिए शर्त्त के रूप में विकासकर्त्ता अग्निशमन का प्रावधान, लिफ्ट, सुरक्षा एवं अनुमान्य समस्त सुविधाओं का अधिष्ठापन अनिवार्य रूप से करेगा।

2.9 कांके डैम, धुर्वा डैम एवं रूक्का डैम के चारों ओर Full Tank Level (FTL) से 20 मी0 की दूरी तक कोई भी निर्माण अनुमान्य नहीं होगा तथा इस दूरी की Set Back के रूप में भी मान्यता नहीं रहेगी। इस क्रम मे यदि पूर्व से भूमि का अधिग्रहण जिस उद्देश्य से किया गया होगा, उसका Land Use वही मान्य होगा अथवा Green Area के रूप में माना जायेगा। नदी तथा प्राकृतिक नाले से न्यूनतम 10–15 मी0 (जगह उपलब्धता) तक निर्माण कार्य अनुमान्य नहीं होगा। हरेक हाल में नदी तथा प्राकृतिक नाले के किनारे से कम से कम 10 मी० चौड़ी भू–पट्टी में निर्माण निषेध रहेगा।

4371 30/11/15

2.10 Existing Ring Road तथा प्रस्तावित Inner Circular Road के दोनों तरफ क्रमशः 15 मी0 एवं 10 मी0 चौड़ी भू–पट्टी Green Belt के रूप में आरक्षित रहेगी।

2.11 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।

आवश्यकतानुसार राँची नगर निगम/राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार के द्वारा मास्टर प्लान को कार्यान्वित करने हेतु आवश्यक जन सुविधाओं एवं विभिन्न प्रकार की संरचनाओं के निर्माण हेतु भू–अर्जन अधिनियम के सुसंगत प्रावधानों के आलोक में, ऐसी भूमि के अधिग्रहण हेतु यथा निर्धारित दरों पर उक्त भूमि के वैध भू–स्वामियों से सीधे भूमि का क्रय भी किया जा सकेगा।

2.12 प्रस्तावित 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।

इस क्रम में संबंधित विभागों के द्वारा प्रथमतः 05 वर्षों के लिए आधारभूत संरचना विकास कार्य योजना 31 दिसम्बर, 2015 तक तैयार कर सक्षम स्तर से अनुमोदित करा ली जाएगी।

3. मास्टर प्लान के मुख्य तथ्य निम्नांकित हैं :–

3.1 प्रस्तावित मास्टर प्लान आगामी 25 वर्ष (2012–2037) के लिए Projected Population 31.58 लाख के विभिन्न आवश्यकताओं के मद्दे नजर 652.02 वर्ग कि0मी0 क्षेत्रफल के दायरे में तैयार किया गया है, जिसमें राँची नगर निगम के 55 वार्ड (175.12 Sq km) तथा राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के कुल 114 (477.08 Sq km) राजस्व गाँव सम्मिलित है। इस प्रकार प्लानिंग एरिया में कुल 184 गाँव सम्मिलित है।

3.2 प्रस्तावित मास्टर प्लान–वर्ष 2037 के कुल अनुमानित जनसंख्या 31.58 लाख में राँची नगर निगम क्षेत्र के अन्तर्गत की जनसंख्या का आकलन 22,90,054 किया गया है तथा अन्य सम्मिलित गाँवों के लिए अनुमानित जनसंख्या 8,67,582 है।

3.3 राँची शहर के लिए निमार्णाधीन रिंग रोड (अधिकांश भाग पूर्ण) के अतिरिक्त एक 45 मी0 चौड़ी तथा कुल 51.93 किमी0 लम्बी ईनर सकुलर रोड (Inner Circular Road)की परिकल्पना की गई है। 40.76 किमी0 Light Rail Transit System (LRTS) के लिए कॉरिडोर को चिन्हित किया गया है। 817.67 हेक्टेयर क्षेत्रफल का बिरसा मुण्डा विमान पतनम् चिन्हित है जिसमें 1983 के मास्टर प्लान में प्रस्ताव के अतिरिक्त इसके विस्तारीकरण का भाग 287.88 हेक्टेयर भी सम्मिलित है। प्रारूप मास्टर प्लान में एक ट्रक टर्मिनल, पाँच इन्टर सिटी बस टर्मिनल, पच्चीस ग्रेट सेपरेटर्स तथा बारह रेल–ब्रीज का प्रावधान किया गया है।

3.4 किफायती आवास (Affordable Housning) के लिए 300 एकड़ भू–भाग का प्रावधान किया गया है।

3.5 प्रस्तावित मास्टर प्लान में 5 Tier Infrastructure हेतु भूमि कर्णांकित की गयी है :–

1.) City Level (Population-31.58 Lakhs)

2.) District Level (Population-3-5 Lakhs)

3.) Community Level (Population-1-1.5 Lakhs)

4.) Neighbourhood Level (Population-12-15 Thousand)

5.) Housing Level (Population-5000)

4371
30/11/15

3.6 प्रस्तावित मास्टर प्लान 2037 में विभिन्न प्रयोग हेतु भूमि उपयोग निर्धारण की तालिका :–

क्र.सं.	भूमि उपयोग	क्षेत्र (हेक्टेयर)	विकसित क्षेत्र का %	योजना क्षेत्र का %
1	आवासीय	16819.33	40.43	25.79
2	वाणिज्यिक (खुदरा)	145.00	0.35	0.22
3	थोक व गोदाम	214.00	0.51	0.33
4	मिश्रित उपयोग 1 (CU-1)	2858.55	6.87	4.38
5	मिश्रित उपयोग 2 (CU-2 इंडस्ट्रीज सहित)	763.31	1.85	1.17
6	उद्योग	2642.76	6.35	4.05
7	सूचना प्रौद्योगिकी पार्क (आईटी)	755.07	1.81	1.16
8	सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक	2650.85	6.37	4.06
9	सरकारी कार्यालय	735.00	1.77	1.13
10	मनोरंजक	2346.25	5.64	3.60
11	रिंग रोड एवं अन्य प्रस्तावित हरित पट्टी	1043.24	2.51	1.60
12	परिवहन और संचार	3549.42	8.53	5.44
13	ग्रामीण बस्ती	6243.336	15.01	9.57
14	ग्रेटर रांची चरण –1	832.00	2.00	1.28
विकसित क्षेत्र		41598.12	100.00	63.78
15	रक्षा क्षेत्र	1667.91	-	2.56
16	कृषि	12140.32	-	18.61
17	वन एवं वृक्षारोपण	6632.11	-	10.17
18	टीला एवं छोटी पहाड़ी	839.93	-	1.29
19	जल निकाय (नदी, नाले, झील)	2341.81	-	3.59
अविकसित क्षेत्र		**23622.08**	-	**36.62**
कुल मास्टर प्लानिंग क्षेत्र		**65220.20**	-	**100.00**

3.7 प्रस्तावित मास्टर प्लान में मुख्य आधारभूत संरचना के लिए निम्न प्रकार से भूमि इंगित की गयी है :–

क्र.सं.	भूमि उपयोग	क्षेत्र (हेक्टेयर)
1	New City Centre, City Commercial Centre	31.60 Ha
2	City Facility Centre	46.40 Ha
3	Educational Hub	198.22 Ha
4	A New University	796.16 Ha
5	Exhibition and Fair Ground	143.20 Ha
6	Golf Course	345.33 Ha
7	Airport Existing (222.00+307.79)+Extension (287.88)	817.67 Ha
8	Information Technological (IT) Park in 2-Parts	755.07 (409.73 Ha + 345.34 Ha)
9	Integrated Freight Complex	244.08 Ha
10	Truck Terminal (Part of Freight Complex)	81.20 Ha
11	Wholesale Market (Part of Freight Complex)	162.88 Ha
12	Industrial Estate in 2- Parts	1922.61 Ha (1047.99 Ha + 874.62 Ha)
13	Water Park	20.80 Ha

4. प्रस्तावित मास्टर प्लान में प्रधान मुख्य सड़कों की चौड़ाई निम्न प्रकार से है :–

क्र०	मास्टर प्लान रोड का नाम	मास्टर प्लान के अनुसार चौड़ाई (फीट में)
i	ii	iii
1. राँची बाईपास रोड (मेन रोड)		
क	फिरायालाल चौक से पुरूलिया रोड संस्थान तक	150
ख	पुरूलिया रोड जंक्शन से रतन टॉकिज तक	80
ग	रतन टॉकिज से बिरसा चौक तक	120
घ	बिरसा चौक से चाईबासा की ओर नियंत्रित क्षेत्र के सीमा तक	200
ङ	जगन्नाथपुर रोड (विधानसभा से न्यू कैपिटल कॉम्प्लेक्स होते हुए नगड़ी रेलवे लाईन तक)	200
2. पुराना हजारीबाग रोड		
क	बिहार राज्य पथ परिवहन निगम के बस स्टैण्ड और स्टेशन रोड के जंक्शन से बूटी मोड़ तक	120
ख	बुटी मोड़ से हजारीबाग की ओर नियंत्रित क्षेत्र तक	300
3. न्यू हजारीबाग रोड		
क	फिरायालाल चौक से लालपुर चौक तक	70
ख	लालपुर चौक से कोकर चौक तक	120
4. सर्कुलर रोड (i. रातू रोड न्यू मार्केट से सर्किट हाउस तक 60' उसके बाद)		80
5. कांके रोड		
क	राँची–कांके–पतरातू सड़क नियंत्रित सीमा तक	120
6. हरमू रोड		
क	लोहरदगा रोड और हरमू रोड के जंक्शन से हरमू नदी तक	80
7. लोहरदगा रोड		
क	कांके रोड और अपर बाजार मेन रोड के जंक्शन से लोहरदगा की ओर कृषि बाजार प्रांगण के पश्चिम पंडरा नदी के पूरब तक	120
ख	पण्डरा नदी के पूरब से नियंत्रित क्षेत्र के सीमा तक	200
8. इटकी रोड		
क	पिस्का मोड़ से वर्त्तमान नगर निगम सीमा तक	120
ख	वर्त्तमान नगर निगम सीमा के बाहर नियंत्रित क्षेत्र के सीमा तक	200
9. बुटी रोड		
क	मोहरबादी और बुटी रोड के जंक्शन (करम टोली) से बारियातु हाउसिंग कॉलोनी के पश्चिम में प्रस्तावित 80 फीट उत्तर दक्षिण लिंक रोड तक	80
ख	बुटी मोड़ से सेवेन्थ डे एडवेन्टिस्ट अस्पताल तक	100
10. चर्च रोड		60
11. मोरहाबादी रोड		
क	मोरहाबादी रोड और बुटी रोड के जंक्शन से बोड़िया ग्राम तक	80
12. जेल रोड वेस्ट या लाईन टैंक रोड		
क	फिरायालाल चौक के समीप से सर्कुलर रोड और सर्किट हाउस रोड के जंक्शन तक	80

4371
30/11/15

13. सर्किट हाउस रोड		
क	सर्किट हाउस रोड और सर्कुलर हाउस रोड के जंक्शन से बुटी रोड और मोरहाबादी रोड (करम टोली चौक) के जंक्शन तक करम टोली	80
14. जेल रोड ईस्ट		
क	जेल रोड ईस्ट और पुरूलिया रोड और करबला रोड के जंक्शन से सर्कुलर रोड (East Jail Road)	70
15. कोनका रोड–करबला चौक एकरा मस्जिद		60
16. करबला चौक– करबला चौक से मिशन चौक		60
17. कातसराय रोड		
क	फिरायालाल चौक के समीप जी0पी0ओ0 रोड और कोतवाली होते हुए कार्टसराय रोड हरमू रोड के जंक्शन (शनि मंदिर)	60
18. पुरूलिया रोड		
क	पुरूलिया रोड और राँची चाईबासा रोड (मेन रोड) के जंक्शन (सर्जना चौक) से राँची जमशेदपुर रोड पुरूलिया रोड के जंक्शन	80
ख	पुरूलिया रोड और राँची जमशेदपुर रोड के जंक्शन से नियंत्रित क्षेत्र तक	100
19. क्लब रोड		
क	राँची चाईबासा रोड (मेन रोड) क्लब रोड और ओल्ड हजारीबाद रोड के जंक्शन तक	120
20. अरगोड़ा दलादली रोड		
क	अरगोड़ा दलादली रोड, ईटकी रोड से कडरू में अरगोड़ा दलादली रोड एवं डाईभरसन के जंक्शन (नया सराय)	100
21. राँची चाईबासा रोड (मेन रोड) पर जहाँ से ओवरब्रीज प्रारंभ होता है उसके सटे हुए स्टेशन रोड तक		60
25. स्टेशन रोड		
क	स्टेशन रोड ओवरब्रीज से राँची रेलवे स्टेशन के साईडिंग हबर्ड होते हुए बहुबाजार के पास चर्च रोड एवं ओल्ड हजारीबाग रोड के जंक्शन तक	80
22. राँची जमशेदपुर रोड		
क	राँची जमशेदपुर रोड और पुरूलिया रोड के जंक्शन से नामकुम तुपुदाना रोड के जंक्शन तक	200
ख	राँची जमशेदपुर रोड नामकुम तुपुदाना रोड के जंक्शन से नियंत्रित सीमा तक	300
23. नामकुम तुपुदाना रोड		
क	राँची चाईबासा रोड एवं नामकुम तुपुदाना रोड के जंक्शन से राँची जमशेदपुर रोड में नामकुम तुपुदाना रोड तक	120
24. अंतः वृत्तीय पथ (Inner Circular Road)		150
25. रिंग रोड		200

4371
30/11/15

अन्य सड़कों की चौड़ाई उपरोक्त के साथ मास्टर प्लान के नक्शे पर अंकित है।

उक्त 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 की 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 भूखंड के शेष भाग पर FAR के रूप में देय होगा। प्रस्तावित सड़क की चौडाई से किसी भी व्यक्ति के आवासन को विस्थापित नहीं किया जायेगा।

5. जगन्नाथपुर रोड (विधानसभा से न्यू कैपिटल कॉम्प्लेक्स होते हुए नगड़ी रेलवे लाईन तक) को मास्टर प्लान में सम्मिलित करते हुए इसकी चौड़ाई 200 फीट निर्धारित की गयी है। LRTS एवं कैपिटल कॉम्प्लेक्स से संबंधित मुख्य अवयव को मास्टर प्लान में सम्मिलित कर लिया गया है।

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

झारखंड राज्यपाल के आदेश से

20.11.15

(अरूण कुमार सिंह),
सरकार के प्रधान सचिव।

ज्ञापांक–02 / न०वि० / मास्टर प्लान–104 / 2008...4371 राँची, दिनांक–30/11/15

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।

30.11.15

सरकार के प्रधान सचिव

ज्ञापांक–02 / न०वि० / मास्टर प्लान–104 / 2008...4371 राँची, दिनांक–30/11/15

प्रतिलिपिः– माननीय मंत्री (नगर विकास विभाग) के आप्त सचिव / प्रमंडलीय आयुक्त, दक्षिणी छोटानागपुर, झारखंड / उपायुक्त, राँची / नगर आयुक्त, राँची नगर निगम / उपाध्यक्ष, राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / सभी पदाधिकारी, नगर विकास एवं आवास विभाग को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

30.11.15

सरकार के प्रधान सचिव