झारखंड सरकार

नगर विकास एवं आवास विभाग

अधिसूचना

सं०–06/न०वि० (TCPO)/मा० प्लान–23/2016.........6567 राँची दिनांक–........20/10/17

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 फुसरो मास्टर प्लान (GIS Based)–2041 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 के अस्पष्टता की स्थिति आने पर संबंधित कठिनाईयों के निवारण के लिए भारत की राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता–2016 (National Building Code of India-NBC, 2016) / Urban and Regional Development Plans Formulation & Implementation Guidelines (URDPFI)-2015 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 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 का होगा।

2.5 Group Housing Scheme के अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (EWS) तथा अल्प आय वर्ग (LIG) के लिए निर्मित्त किए जाने वाले भवन, झारखंड भवन उपविधि, 2016 यथा संशोधित, 2017 के अनुसार निर्मित्त किए जा सकेंगे।

2.6 मास्टर प्लान के प्रावधान को मूर्त्त रूप देने के लिए झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 के तहत् गठित Jharkhand Transferable Development Rights Rules, 2017 के अनुसार कार्रवाई की जायेगी।

नगर निकाय मास्टर प्लान को कार्यान्वित करने के क्रम में आवश्यक जन सुविधाएं एवं विभिन्न प्रकार की संराचनाए, 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, दिनांक–22.07.16 में भूमि क्रय हेतु निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार सुनिश्चित की जाएगी।

2.7 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।

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

6567
20/10/17

3.1 GIS Based मास्टर प्लान आगामी 25 वर्ष (2016–2041) के लिए अनुमानित जनसंख्या (Projected Population) 2,11,064 के विभिन्न आवश्यकताओं के मद्देनजर 93.3 वर्ग0किमी0 क्षेत्रफल के दायरे में तैयार किया गया है जिसमें शहर का 45.2 वर्ग0किमी0 क्षेत्र सम्मिलित है। इस प्रकार मास्टर प्लान के प्लानिंग एरिया में फुसरो नगर परिषद् के सभी 28 वार्ड एवं आसपास के 5 गांवों (जारंडीह, जारीडीह बाजार, पिछरी, तंतरी एवं चलकारी) को सम्मिलित किया गया है।

3.2 जनगणना वर्ष 2011 के अनुसार फुसरो नगर परिषद् क्षेत्र की जनसंख्या–89,178 और सम्मिलित किए जाने वाले ग्रामीण क्षेत्र की जनसंख्या–61,475 है, इस प्रकार पूरे प्लानिंग एरिया की जनसंख्या जनगणना वर्ष 2011 के अनुसार 1,50,653 है।

प्लानिंग एरिया के लिए क्षितिज वर्ष (Horizon Year)–2041 की अनुमानित जनसंख्या–2,11,064 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 :–

तालिका–1 : प्लानिंग एरिया वर्तमान भूमि उपयोग तालिका–2016–17

सं०	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल वर्ग किमी	क्षेत्रफल हैक्टेयर	प्लानिंग एरिया का प्रतिशत	विकास क्षेत्र का प्रतिशत
A	विकसित क्षेत्र				
1	आवासीय *	4.14	414.1	4.44	34.23
2	वाणिज्यिक	0.31	30.7	0.33	2.54
3	उद्योग	0.39	39.2	0.42	3.24
4	सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक	0.29	29	0.31	2.40
5	परिवहन और संचार	1.72	172.48	1.85	14.26
6	मनोरंजक खुली जगह (Recreational)	0.14	14.1	0.15	1.17
7	विशेष क्षेत्र (special area)*	5.10	510.3	5.47	42.18
	उप–कुल A	**12.10**	**1209.88**	**12.97**	**100.00**
B	अविकसित क्षेत्र				
8	प्राथमिक गतिविधि*	74.09	7409	79.41	
9	जल क्षेत्र खुली जगह (Water Body)	7.11	711.1	7.62	
	उप–कुल B	81.20	8120.1	87.03	
	कुल A+B	**93.30**	**9329.98**	**100.00**	

*** Note:**

- प्लानिंग एरिया के **आवासीय** क्षेत्र (residential area) में नगर परिषद् के आवासीय क्षेत्र, मिश्रित आवासीय क्षेत्र (mixed residential use) और ग्रामीण आवासीय क्षेत्र (rural residential settlement) शामिल हैं।
- **प्राथमिक** गतिविधि (primary activity) में कृषि क्षेत्र, वन क्षेत्र, नर्सरी बागान, खटाल, बंजर व अनुत्पादक भूमि, खान-खदान, ईंट भट्ठा, आरक्षित वन और पहाड़ी क्षेत्र शामिल हैं।
- **विशेष क्षेत्र** (special area) छोड़े गए खुली खादान, सीमा क्षेत्र शामिल हैं।

तालिका–2 : मुख्य आधारभूत प्रस्ताव और चिन्हित क्षेत्र

क्र०	भूमि उपयोग	क्षेत्र (हैक्टेयर)	स्थान
1	औद्योगिक क्षेत्र	206.5	पिछरी गाँव और जारंडीह गाँव
2	शिक्षा एवं अनुसंधान	40.7	पिछरी गाँव, चलकारी गाँव और वार्ड नं0 22
3	स्टेडियम	27.5	पिछरी गाँव, चलकारी गाँव और वार्ड नं0 20
4	बस अड्डा	5.4	पिछरी गाँव और जारंडीह गाँव
5	पार्क (Recreational Parks)	55.0	वार्ड नं0 20, 22 पिछरी गाँव और चलकारी गाँव

6567
20/10/17

तालिका–3 : प्रस्तावित प्लानिंग एरिया में प्रस्तावित भूमि उपयोग तालिका–2041

सं०	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल वर्ग किमी	क्षेत्रफल हैक्टेयर	प्लानिंग एरिया का प्रतिशत	विकास क्षेत्र का प्रतिशत
A	विकसित क्षेत्र				
1	आवासीय	21.74	2173.8	23.30	49.32
2	वाणिज्यिक	1.45	145.3	1.56	3.30
3	उद्योग	2.46	245.6	2.63	5.57
4	सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक	1.64	164	1.76	3.72
5	परिवहन और संचार	2.90	290.28	3.11	6.59
6	मनोरंजन खुली जगह (Recreational)	8.78	878	9.41	19.92
7	विशेष क्षेत्र (special area)*	5.10	510.3	5.47	11.58
	उप–कुल A	**44.07**	**4407.28**	**47.24**	**100.00**
B	अविकसित क्षेत्र				
8	प्राथमिक गतिविधि	42.29	4229.2	45.33	
9	जल क्षेत्र खुली जगह (Water Body)	6.94	693.5	7.43	
	उप–कुल B	49.23	4922.7	52.76	
	कुल A+B	**93.30**	**9329.98**	**100.00**	

*** Note:**

- प्लानिंग एरिया के **आवासीय क्षेत्र** (residential area) में नगर परिषद् के आवासीय क्षेत्र, मिश्रित आवासीय क्षेत्र (mixed residential use) और ग्रामीण आवासीय क्षेत्र (rural residential settlement) शामिल हैं।
- **प्राथमिक गतिविधि** (primary activity) में कृषि क्षेत्र, वन क्षेत्र, नर्सरी बागान, खटाल, बंजर व अनुत्पादक भूमि, खान-खदान, ईंट भट्ठा, आरक्षित वन और पहाड़ी क्षेत्र शामिल हैं।
- **विशेष क्षेत्र** (special area) छोड़े गए खुली खादान, सीमा क्षेत्र शामिल हैं।

3.4 प्रस्तावित सड़क नेटवर्क का Right of Way (RoW) पदानुक्रम में 30 मीटर (Secondary Road), 24 मीटर और 18 मीटर की चौड़ी सड़कें शामिल हैं। मास्टर प्लान में एक प्रमुख सड़क को बाईपास रोड के रूप में प्रस्तावित किया गया है जो 60 मीटर चौड़ाई (16.2 किमी0 लम्बाई) की है।

3.5 हाउसिंग और शेल्टर : वर्ष 2041 तक Economic Weaker Section (EWS) आवास में 9,917 और Low Income Group (LIG) आवास में 1,102 इकाइयों की आवश्यकता होगी जिसके लिए कुल 55.0 हेक्टेयर भूमि योजना क्षेत्र के आवासीय क्षेत्र में शामिल 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

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।

झारखण्ड भवन उपविधि, 2016 एवं यथा संशोधित के अनुसार, 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।

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 राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर संशोधित किया जा सकेगा।

झारखंड राज्यपाल के आदेश से

20.10.17

(अरुण कुमार सिंह),
सरकार के प्रधान सचिव

ज्ञापांक–06/न0वि0 (TCPO)/मा0 प्लान–23/2016 6567 राँची, दिनांक–20/10/17

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

20.10.17

सरकार के प्रधान सचिव

ज्ञापांक–06/न0वि0 (TCPO)/मा0 प्लान–23/2016 6567 राँची, दिनांक–20/10/17

प्रतिलिपिः– माननीय विभागीय मंत्री के आप्त सचिव/प्रमंडलीय आयुक्त, उत्तरी छोटानागपुर/उपायुक्त, बोकारो/कार्यपालक पदाधिकारी, फुसरो नगर परिषद् को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

20.10.17

सरकार के प्रधान सचिव