

Item No. 3

**BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL  
CENTRAL ZONE BENCH, BHOPAL**  
(Through Video Conferencing)

**Original Application No. 105/2020(CZ)**

Babulal Jajoo

Applicant (s)

Versus

State of Rajasthan & Ors.

Respondent(s)

Date of hearing: **14.12.2021**

**CORAM: HON'BLE MR. JUSTICE SHEO KUMAR SINGH, JUDICIAL MEMBER  
HON'BLE DR. ARUN KUMAR VERMA, EXPERT MEMBER**

For Applicant (s):

Mr. Naveen Ahuja, Adv.

For Respondent(s):

Ms. Diksha Chaturvedi, Adv.

Mr. Shoeb Hasan Khan, Adv.

**ORDER**

1. The prayer in this application is to restore the parks as approved in plan of 2009 in the City of Bhilwara (Rajasthan). It is alleged by the applicant that the park area is being used as commercial and residential place by the District Town Planning Department for the benefit of builders and colonizers. The matter was taken up by this Tribunal on 23.12.2020 and District Collector, Bhilwara and representative of Rajasthan Pollution Control Board were directed to submit a factual and action taken report. Respondent Nos.1/State of Rajasthan & 2/ Urban Improvement Trust, Bhilwara, have submitted their reply with the following facts :

*“There is no degradation of environment as alleged by the applicant in the application. It is most respectfully*

*submitted that in the year 2009, Urban Development Trust Bhilwara framed a Scheme for development of Patel Nagar Extension Plan i.e. Annexure P-1, which was approved on 25-05-2009. The plan of sector 4 for residential Villas in the west side of the Mansarovar lake admeasuring approx. 100 x125 feet alongwith other facilities such as park area, educational area and reserved area for future plan. Due to the large area of the Plots for the Villas, the same could not be auctioned, therefore under the Rajasthan Urban Improvement Act (Land Disposal Rules), 1974, the answering respondent no.2, amended the Part Layout Plan of Patel Nagar Extension Sector 4, vide order dated 21.05.2019 and it was decided to create small plots foregoing the idea of villas so that the land could be made available to the all sections of society to as to enable participation of all sections, and also to raise revenue which could be collected through auction to the Trust.*

*As submitted earlier, Urban Development Trust Bhilwara framed a Scheme for development of Patel Nagar Extension Plan i.e. Annexure P-1, which was approved on 25.05.2009. The plan provides for residential Villas in the west side of the Mansarovar lake admeasuring approx. 100 x 125 feet alongwith other facilities such as park area, educational area and reserved area for future plan. Due to the large area of the Plots for the Villas, it remained unauctioned, therefore under the Rajasthan Urban Improvement ACT (Land Disposal Rules), 1974, the answering respondent no.2 revised the Layout Plan of sector 4, Patel Nagar Extension vide order dated 21.05.2019 and it was*

*decided to 4, create small plots instead of villas so that the land could be made available to the alt sections of society and, revenue could be collected through auction to the Trust. It is also important to mention, herein that as per amended Lay Out Plan 18.09.2019 area of Park A has been increased to 194953 sq. ft approx. from 7.7846 sq.ft., area of Park B is still 201390 sq. ft. approx. and Park C area 111881 sq. ft. as per previous plan and two new parks i.e. Park D area 49832 sq. ft. and Park E area 40963 sq. ft. has been proposed to provide a more healthier and clean environment, Hence, allegation of the applicant that in the amended Layout Plan of 2019 the area of the Parks has been reduced is totally false and without any basis. That the applicant is trying to mis lead this Hon'ble Court by not placing correct facts. It is also specifically denied that Plantations and huge trees have been cut with cruelty which is affecting air in the city. Infact the area being increased will increase the tree plantation leading to a healthier and clean environment The alleged wrecked boundaries by the Applicant of the Park B was de-facto repaired and constructed as same are in dilapidated condition”*

2. The Secretary, Urban Improvement Trust, Bhilwara, Rajasthan and the Nagar Vikas Nyas, Bhilwara have submitted the joint report which is as follows :

“1. नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा द्वारा पटेल नगर विस्तार योजना तैयार की गई थी, जिसका अनुमोदन दिनांक 25.05.2009 को किया गया था। मानसरोवर झील के पश्चिम दिशा में आवसीय विला हेतु योजना में 100 फीट x 125 फीट साईज़ के भू-खण्ड सुविधा क्षेत्र, पार्क, शैक्षणिक क्षेत्र व भविष्य में विकास करने हेतु

आरक्षित क्षेत्र के साथ नियोजित किये गये थे। विला हेतु भू-खण्डों का क्षेत्रफल अधिक होने के कारण न्यास द्वारा कई बार नीलामी में रखे जाने के पश्चात भी विक्रय नहीं किये जा सके एवं 12 वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने के पश्चात भी किसी भी विला के भू-खण्ड पर कोई निर्माण नहीं होने के कारण योजना का विकास पटेल नगर विस्तार योजना के अन्य सेक्टर की तुलना में नहीं हो सका। राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर आदेश/परिपत्र जारी किये जाते हैं, जिनमें न्यास/प्राधिकरणों को राजस्व प्राप्ति हेतु नीलामी के माध्यम से अधिक से अधिक भू-खण्डों को विक्रय करने हेतु आदेशित किया जाता है। इन सभी परिस्थितियों को देखते हुये नगर विकास न्यास भीलवाड़ा द्वारा राजस्थान सुधार न्यास (भूमि निष्पादन नियम) नियम 1994 के तहत कार्यालय आदेश दिनांक 21.05.2021 को पटेल नगर विस्तार सेक्टर नंबर-4 के ले-आउट प्लान को संशोधित कर छोटे क्षेत्र फल के भू-खण्ड सृजित करने का निर्णय लिया गया ताकि शहरी गरीबों के लिये प्रधानमंत्री जन आवास योजना एवं मुख्य मंत्री जन आवास योजना के तहत भू-खण्ड उपलब्ध हो सके एवं साथ ही न्यास को नीलामी के माध्यम से राजस्व की प्राप्ति हो सके। अतः सम्पूर्ण क्षेत्र के विकास हेतु न्यास द्वारा सेक्टर नंबर-4 पटेल नगर विस्तार का ले-आउट प्लान संशोधन करने का निर्णय लिया गया है।

2. याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत पूर्व में स्वीकृत पटेल नगर विस्तार के ले-आउट प्लान (Annexure- A/1) दर्शित पार्क A व पार्क B का क्षेत्रफल गलत दर्शाया गया है। उक्त पार्कों का क्षेत्र फल स्वीकृत ले-आउट प्लान (संलग्नक-1) अनुसार निम्नानुसार है :-

Park Name	Area Sqft
Park - A	77846sqft
Park - B	201390sqft

3. याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित ले-आउट प्लान (Annexure- A/2) प्रारम्भिक प्रस्तावित ले-आउट प्लान है, जिसके नगर विकास न्यास भीलवाड़ा द्वारा ले-आउट प्लान समिति दिनांक 18.09.2019 द्वारा संशोधन कर सभी पार्क, सुविधा क्षेत्र, शैक्षणिक क्षेत्र को ध्यान रखते हुये ले-आउट प्लान क्रमांक 1060(संलग्नक-2) अनुमोदित किया गया। संशोधित ले-आउट प्लान में पार्क सुविधा क्षेत्र, शैक्षणिक क्षेत्र को गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार ने माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा याचिक संख्या 1554/2004 में जारी दिशा निर्देश दिनांक 12.01.2017 के अनुसार ही रखा गया है। संशोधित ले-आउट प्लान में पार्कों का कुल क्षेत्रफल 599024 वर्गफीट रखा गया है। पार्कवार क्षेत्रफल निम्नानुसार है :-

Park Name	Area Sqft
Park - A	194953sqft
Park - B	201395sqft
Park - C	111881sqft

Park - D	49832sqft
Park - E	40963sqft

पूर्व में अनुमोदित ले-आउट प्लान के पार्क A के क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल संशोधित ले-आउट प्लान में पार्क A हेतु नियोजित किया गया है एवं पार्क B व पार्क C का क्षेत्रफल यथावत रखा गया है। न्यास द्वारा संशोधित ले-आउट प्लान में दो नये पार्क पार्क D व पार्क E भी नियोजित किये गये हैं, जिससे की योजना में निवास करने वाले लोगों का जीवन स्तर और अच्छा हो सके इस प्राकर याचिकाकर्ता द्वारा अंकित तथ्य की न्यास द्वारा पार्क क्षेत्रफल में व्यावसायिक भू-खण्डों को दर्शाया गया है एवं पार्कों के क्षेत्रफल को 80 प्रतिशत कम किया गया है, निराधार है।

न्यास द्वारा पूर्व में पार्क A,B व C में विकास कार्य करवाया गया था, जिसमें बाउंड्रीवाल, फुटपाथ, ग्रेवल स्टोन, आदि लगवाये गये थे। पार्क A व पार्क B की बाउंड्रीवाल व फुटपाथ पुराने हो जाने के कारण क्षतिग्रस्त हो गये थे एवं पटेल नगर योजना के निवासियों द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जिसमें निवासीगण द्वारा उक्त पार्कों का नवीनीकरण कराने हेतु आवेदन किया गया। इस कारण न्यास द्वारा उक्त पार्कों की पुरानी बाउंड्रीवाल व फुटपाथ तोड़ने का निर्णय लिया गया ताकि उक्त पार्कों का नवीनीकरण किया जा सके। न्यास द्वारा उक्त पार्कों में किसी भी पेड़ को नहीं काटा गया है एवं न्यास द्वारा संशोधित ले-आउट प्लान के अनुसार विकास करने हेतु पर्यावरण को कम से कम नुकसान हो, का ध्यान रखा गया है। अतः संशोधित ले-आउट प्लान तैयार करते समय न्यास द्वारा राज्य सरकार एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जारी सभी नियमों का पालन किया गया है। ”

3. As argued by the Learned Counsel for State, the conditions of the layout plan as decided by the committee in its report dated 18.09.2019 and the direction issued by Hon'ble High Court Jodhpur (Rajasthan) passed in Writ Petition Non.1554of2004 (dated 12.01.2017) had been complied and layout plan has been prepared and approved in accordance with the planning and the directions. Learned Counsel for the applicant has submitted that the decision taken by the Development Authority while preparing the layout of 2009 should be taken into account, but the Learned Counsel for the State has submitted that preparation of the layout plan is within the domain of Municipal Corporation and that has

been done in accordance with the procedure and directions passed in the above referred Writ Petition. The area which has been earmarked for the park (A, B, C, D & E) have been referred in para 3 of the report and Learned Counsel for the applicant has not pointed out any material things indicating the violation of any rules.

4. We have heard the Learned Counsel for the parties and are of the view that the preparation of layout plan is within the domain of Development Authority and there is no violation of any environmental norms or rules. Thus, there is no need at present to interfere by this Tribunal. Accordingly, O.A No. 105/2020(CZ) **is finally disposed** of.

**Sheo Kumar Singh, JM**

**Arun Kumar Verma, EM**

14<sup>th</sup> December, 2021  
O.A. No. 105/2020 (CZ)  
K