

## राजस्थान सरकार

## नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क. सं. 8(25)नविवि/सासास/2014पार्ट

जयपुर दिनांक 27 APR 2017

## आदेश

दिनांक 28.03.2017 को आयोजित जयपुर विकास प्राधिकरण की 62वीं बैठक में प्रस्ताव एजेन्डा में जो तिनमें रेगुलेशन व भवन विनियमों के प्रावधानों में पुरोधन के प्रस्ताव रखे गये थे। जिन प्रस्तावों पर प्राधिकरण की 62वीं बैठक में निर्णय किये गये हैं। इनमें से निम्न प्रावधान राज्य के अन्य नगरीय क्षेत्रों में लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है :-

1. मिश्रित भू-उपयोग एवं व्यवसायिक उपयोग के भूखण्ड पर आवासीय निर्माण भी प्रस्तावित होने पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के तहत ईडब्ल्यूएस/एलआरजी भूखण्डों के आवास/भूखण्ड आसक्ति किये जाने की अनिवार्यता नहीं होगी।
- राजस्थान राज्य के मास्टर प्लान में परिधि नियंत्रण पट्टी/रूरल जोन अथवा एग्रीकल्चर जोन प्रस्तावित किया जाता है। इन क्षेत्रों में मास्टर प्लान से उल्लेखित अनुज्ञेय उपयोग के अतिरिक्त शैक्षणिक, स्वास्थ्य सुविधाएँ एवं मेरिज गार्डन उपलब्ध कराये जाने की आवश्यकता महसूस की जाती है। जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जी-2 जोन में शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य सुविधाओं तथा ईको-फ्रेन्डली हाउसेज को अनुज्ञेय उपयोग में शामिल किये जाने का निर्णय लिया गया है, उसी तर्ज पर उक्त सुविधाएँ गिन्न मानदण्डों के साथ राज्य के अन्य शहरी क्षेत्रों में प्रचलित मास्टर प्लान की परिधि नियंत्रण पट्टी/रूरल जोन/एग्रीकल्चर जोन/जी-2 व जी-3 जोन में मास्टर प्लान में उल्लेखित हो, में लागू की जाये :-

शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य सुविधा के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर एवं मेरिज गार्डन के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर आवश्यक होगा। प्रस्तावित भूमि न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होना आवश्यक होगा। अधिकतम आवासीय भू-उपयोग एक एअर 0.4 व अधिकतम ऊँचाई 8 मीटर अनुज्ञेय होगी।

जयपुर विकास प्राधिकरण के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर सड़क की चौड़ाई 12 मीटर आवश्यक होगी तथा अधिकतम आवासीय भू-उपयोग एक एअर 0.4 व अधिकतम ऊँचाई 8 मीटर अनुज्ञेय होगी।

विभिन्न नगरीय विकास के मास्टर प्लान में प्रमुख सड़को (Major Roads) पर मिश्रित भू-उपयोग की पद्धति प्रस्तावित की जाती है। सामान्यतः सड़क की चौड़ाई के बराबर गहराई तक मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय किया जाता है। ऐसी स्थिति में मुख्य सड़क से लगाने वाले भूखण्ड आशिक रूप से व्यवसायिक व आशिक रूप से मूल उपयोग में रूखे जाते हैं। इससे भूखण्डधारियों को मास्टर प्लान के प्रस्ताव का लाभ नहीं मिल पाता है व उदात्त निकायों को भी भूखण्ड की गहराई के अनुसार भू-उपयोग की पद्धति को अनुज्ञेय नहीं होता है। इस परिदृश्य में निर्णय किया गया है कि मास्टर प्लान में प्रमुख सड़क के समानान्तर/निर्भर उपयोग प्रस्तावित किया गया है जो कि सड़क के चौड़ाई के बराबर का होना चाहिए तथा अन्य मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय किया जायेगा।

जयपुर विकास प्राधिकरण के लिये भवन विनियमों में न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर सड़क की चौड़ाई 24 मीटर निर्धारित है। जयपुर विकास प्राधिकरण के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर निर्धारित है। इसी प्रकार के अन्य संस्तरों के भूखण्डों के लिये 1500 वर्गमीटर से कम भूमि की आवश्यकता होती है। इस

गतिविधि को प्रोत्साहन देने की दृष्टि से वेयरहाउसिंग एवं गोदाम के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर व सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर रखे जाने का निर्णय लिया गया है। कुल निर्मित क्षेत्रफल का अधिकतम 25 प्रतिशत क्षेत्र कार्यालय एवं अन्य संबंधित गतिविधियों के लिये अनुज्ञेय किया जावे। ऐसे भूखण्डों पर सैटबैक्स भवन विनियमों के अनुसार रखा जाना आवश्यक होगा। सैटबैक्स के भन्दर को भी आच्छादन होगा वह अनुज्ञेय किया जायेगा। निजी गोदाम एवं अन्य इजाजत उपयोग हेतु नियमानुसार जग्गाधित विभाग को आवेदन आवश्यक होगा तथा मास्टर प्लान के अनुसार निर्धारित यूज जोन में अनुज्ञेय होगा।

राज्यपाल की आज्ञा पर

26/11/17  
(राजेश सिंह शेखावत)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

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

1. विशिष्ट सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. अध्यक्ष, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. निदेशक, स्थानीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
6. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
9. विशिष्ट उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय रेकर्ड पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
10. उचित कार्रवाई।

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक