

## अधिसूचना

### नगरीय क्षेत्र में स्थित पहाड़ों के संरक्षण हेतु मॉडल विनियम-2018

#### 1. संक्षिप्त नाम प्रारम्भ तथा विस्तार :-

- 1.1 ये विनियम नगरीय क्षेत्र में स्थित पहाड़ों के संरक्षण विनियम-2018 कहलायेंगे।
- 1.2 ये विनियम राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवर्त होंगे।
- 1.3 ये विनियम समस्त राज्य के अधिघोषित नगरीय क्षेत्र में प्रभावशील होंगे।

#### 2. परिभाषाएं:-

इन विनियमों में जब तक विषय अथवा संदर्भ द्वारा अन्यथा अपेक्षित नहीं होए, -

- 2.1 पहाड़ों से अभिप्राय ऐसे भू-क्षेत्र से है जो अपने आस-पास के धरातल से शंखाकार अथवा वृत्ताकार आकृति में ऊपर उठा हुआ है एवं जिसकी क्रैस्टलाइन हो तथा वह निकटस्थ मुख्य सम्पर्क सड़क की मध्य रेखा से 15 डिग्री से अधिक के ढलान का क्षेत्र हो।
- 2.2 "नगरीय क्षेत्र" से अभिप्राय राज्य सरकार द्वारा नगर विकास अधिनियम, 1959 के अन्तर्गत अधिसूचित नगरीय क्षेत्र अथवा प्राधिकरण क्षेत्र अथवा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम के तहत अधिसूचित नगर पालिका/परिषद/निगम क्षेत्र से है।
- 2.3 "नगरीय निकाय" से अभिप्राय नगर सुधार न्यास/विकास प्राधिकरण से है।
- 2.4 प्राधिकृत अधिकारी से अभिप्राय संबंधित नगरीय निकाय के शीर्षस्थ अथवा प्रशासनिक अधिकारी द्वारा नियुक्त किये अन्य प्राधिकृत अधिकारी से है।
- 2.5 सक्षम अधिकारी से अभिप्राय नगरीय निकाय की भवन मानचित्र समिति से होगा।
- 2.6 इन विनियमों में प्रयुक्त अन्य शब्दों की परिभाषाएं वे ही होंगी जो कि नगरीय निकाय के भवन विनियमों में परिभाषित की गई है।

#### 3. धरातल का वर्गीकरण:-

- 3.1 'अ' श्रेणी से अभिप्राय उस भू-भाग से है जो भूमितल (Ground Level) पर निकटस्थ मुख्य सम्पर्क सड़क की मध्य रेखा से 15 डिग्री से कम ढलान का क्षेत्र हो तथा जो कि भवाकृति में ऊँचा-नीचा (Undulating Terrain) हो, वह पहाड़ों की श्रेणी में नहीं माना जावेगा।

- 3.2 'ब' श्रेणी के क्षेत्र से अभिप्राय उस पहाड़ी भू भाग से है जो 'अ' श्रेणी से बाहर का क्षेत्र हो तथा जिसका ढलान भूमितल (Ground Level) पर निकटस्थ मुख्य सम्पर्क सड़क की मध्य रेखा से 15 डिग्री से अधिक हो एवं चाहे 15 डिग्री से अधिक ढलान वाले भू-भाग के उपर कम ढलान का क्षेत्र भी क्यों न अवस्थित हो। इसके अतिरिक्त मास्टर प्लान में दर्शाया गया पहाड़ी वृक्षारोपण क्षेत्र तथा पहाड़ी संरक्षण क्षेत्र (Hill Conservation Zone) भी इसमें सम्मिलित माना जावेगा।
4. 'अ' श्रेणी के क्षेत्रों में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन, नियमन भू-उपयोग परिवर्तन एवं उन पर निर्माण के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे:-
- 4.1 इस श्रेणी के भू-भाग पर मास्टर प्लान में अनुज्ञेय भू उपयोग एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अनुसार संपरिवर्तन एवं नियमन अनुज्ञेय होगा।
- 4.2 मास्टर प्लान में अनुज्ञेय भू-उपयोग के अनुरूप विकास हेतु आवेदन किये जाने पर ही अनुज्ञा प्रदान की जा सकेगी।
- 4.3 इस श्रेणी के भू-भाग पर भवन निर्माण भवन विनियम एवं इन से संबंधित समय-समय पर जारी अधिसूचनाओं, परिपत्र आदेशों, नियम एवं अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किया जा सकेगा, पार्किंग उपयोग हेतु बेसमेंट का निर्माण अनुज्ञेय होगा जिसकी अधिकतम ऊँचाई 3.5 मीटर तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.4 मीटर अनुज्ञेय होगी अर्थात् पार्किंग फ्लोर ढलानदार भी बनाया जा सकेगा।
- 4.4 बेसमेंट फ्लोर के तीनों ओर रिटेनिंग वॉल का निर्माण अनिवार्य होगा।
5. 'ब' श्रेणी के पहाड़ी भू-भाग तथा मास्टर प्लान में दर्शाये गये पहाड़ी संरक्षित क्षेत्र (Hill Conservation Zone) एवं पहाड़ी वृक्षारोपण क्षेत्र में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन, नियमन भू-उपयोग परिवर्तन एवं उन पर निर्माण के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे:-
- 5.1 'ब' श्रेणी के पहाड़ों पर मास्टर प्लान में अंकित नगरीय भू-उपयोगों के अनुसार पहाड़ी संरक्षण सुनिश्चित करते हुए निम्न धनत्व के विकास अनुज्ञेय किये जा सकेंगे। किसी नगरीय क्षेत्र के मास्टर प्लान में पहाड़ी संरक्षित क्षेत्र (Hill Conservation Zone) में अनुज्ञेय उपयोगों के अतिरिक्त इन विनियमों में अनुज्ञेय उपयोग स्वीकृत किये जा सकेंगे। इस क्षेत्र में राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अनुसार संपरिवर्तन एवं नियमन अनुज्ञेय होगा, जो इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी अधिसूचनाओं, परिपत्रों, आदेशों, नियमों एवं अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किया जा सकेगा।

②



5.2 'ब' श्रेणी के क्षेत्रों में निम्न शर्तें लागू होंगी :-

- (i) इस क्षेत्र में मोटल्स, रिसोर्ट, एम्यूजमेंट पार्क, कैम्पिंग साइट, फार्महाउस प्रयोजन अनुज्ञेय होंगे।
- (ii) इस क्षेत्र में प्रस्तावित निर्माण हेतु अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 20 प्रतिशत अनुज्ञेय होगा। शेष क्षेत्रफल के न्यूनतम 50 प्रतिशत क्षेत्र पर वृक्षारोपण/हरितक्षेत्र विकसित करना होगा। उक्त 50 प्रतिशत क्षेत्रफल में न्यूनतम 150 वृक्ष प्रति हैक्टेयर पर ऐसे वृक्ष लगाये जायेंगे जो कि कम से कम 6 मीटर ऊँचाई ग्रहण कर सकें। कुल क्षेत्रफल में से अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल के पश्चात शेष क्षेत्रफल पर औसत के आधार पर गणना की जायेगी।
- (iii) प्रस्तावित भवनों की ऊँचाई उपलब्ध मार्गाधिकार के आधार पर निम्नानुसार देय होगी परन्तु भवन विनियमों में उपयोग विशेष हेतु निर्धारित ऊँचाई से अधिक अनुज्ञेय नहीं होगी :-
  - (अ) 3 मीटर से 6 मीटर तक पहुँचमार्ग होने पर- भूतल +1
  - (ब) 6 मीटर से अधिक परन्तु 9 मीटर तक पहुँचमार्ग होने पर- भूतल+2
  - (स) 9 मीटर से अधिक पहुँचमार्ग होने पर- भूतल +3 (अधिकतम 15 मीटर)
- (iv) सड़क का ढाल (Road Gradient) अधिकतम 10 : 1 का होगा।
- (v) उक्त निर्माण में बेसमेंट निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।
- (vi) जल-मल निस्तारण हेतु Bio Digester की व्यवस्था करना अनिवार्य होगा एवं किसी भी प्रकार का जल-मल का अपशिष्ट भूखण्ड क्षेत्र से बाहर प्रवाहित नहीं किया जायेगा।
- (vii) निर्माण के समय प्राकृतिक नालों को किसी भी रूप में अवरुद्ध नहीं किया जावेगा।
- (viii) सम्पूर्ण क्षेत्र में जल संचयन प्रणाली (Water Harvesting Structure) का निर्माण भवन विनियमों में निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप करना होगा।
- (ix) मोटल्स, रिसोर्ट, एम्यूजमेंट पार्क, कैम्पिंग साइट के लिए प्रस्तावित भवनों में आवश्यक पार्किंग की व्यवस्था करनी होगी। पार्किंग की उपलब्धता भूखण्ड में पूर्णरूप से उपलब्ध नहीं होने पर आवेदक द्वारा स्वयं के स्वामित्व की भूमि पर अन्यत्र भी अनुज्ञेय की जा सकेगी।
- (x) पहाड़ी संरक्षित क्षेत्र (Hill Conservation Zone) क्षेत्र में पहाड़ों से लगती हुई 30 मीटर चौड़ी वृक्षारोपण पट्टी आरक्षित करनी होगी, जिसमें अधिकतम 12 मीटर चौड़ी सड़क तथा नाली निर्माण किया जा सकेगा, इसके अतिरिक्त वृक्षारोपण पट्टी में कोई अन्य निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। इसे भूखण्ड के सैटबैक का भाग माना जा सकेगा।

6 सामान्य प्रावधान :-

- 6.1 45 डिग्री से अधिक परन्तु 60 डिग्री से कम ढलान के क्षेत्र पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 15 प्रतिशत एवं 60 डिग्री से अधिक के ढलान के क्षेत्र पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। कुल भूमि के 75 प्रतिशत भू-भाग पर वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा। इस क्षेत्र में ऐसे वृक्ष लगाये जायेंगे जो कि कम से कम 6 मीटर ऊँचाई ग्रहण कर सकें।

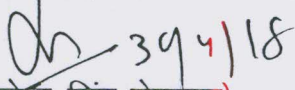
- 6.2 निर्माण करते समय पहाड़ों का कटाव क्षितिज (Horizontal) में अधिकतम 3.5 मीटर एवं ऊर्ध्व (Vertical) में 3 मीटर से अधिक नहीं होगा। कोई भी निर्माण पहाड़ों की कटी हुई सतह से जोड़ कर नहीं किया जायेगा। टो वॉल का निर्माण कटी सतह से न्यूनतम 1 मीटर दूरी पर ही किया जा सकेगा।
- 6.3 सेटबैक्स का निर्धारण भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भवन विनियमों के अनुसार किया जायेगा किसी भी उपयोग हेतु अग्र सेटबैक 6 मीटर से कम नहीं होगा।
- 6.4 पार्किंग की गणना न अन्य मानदण्ड जिनका उल्लेख इस उपविधि में नहीं किया गया है, वे भवन विनियमों के अनुसार लागू होंगे।
- 6.5 किसी भी नाले अथवा जलाशय की सीमा से 5 मीटर की दूरी तक कोई निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। नाले को पक्का किये जाने अथवा एनीकट बनाये जाने के लिए अधिकतम 1 मीटर ऊँचाई का निर्माण अनुज्ञेय होगा।


#### 7. दण्डात्मक व्यवस्था:-

- 7.1 भवन निर्माण में निर्धारित मानदण्डों के उल्लंघन होने या निर्माण मानक स्तर के अनुरूप नहीं होने पर निर्माण को रोका जा सकेगा एवं इसे आंशिक या पूर्णरूप से ध्वस्त कराया जा सकेगा तथा ऐसे समस्त निर्माण की जिम्मेदारी अनुज्ञाधारी की होगी।
- 7.2 ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकी विद या नगरीय विकास विभाग/न्यास/प्राधिकरणों द्वारा अधिकृत तकनीकी विशेषज्ञों जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लंघन किया जाना अथवा सारवान तथ्यों को छुपाये जाना पाया जाता है, के विरुद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित/रद्द किया जा सकेगा एवं अन्य वैधानिक कार्यवाही भी की जा सकेगी।
- 7.3 नगरीय निकाय द्वारा दी गई भवन निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा एवं विवादित स्वामित्व की भूमि पर दिये गये निर्माण स्वीकृति के लिये नगरीय निकाय जिम्मेदार नहीं होगा, क्योंकि निर्माण स्वीकृति मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या एवं किस प्रकार से निर्माण अनुमत किया गया है यही दर्शाता है।

#### 8. निरसन तथा व्यावृत्ति-

जिन प्रकरणों में पूर्व के विनियमों/नियमों के अधीन ले-आउट प्लान/भवन निर्माण स्वीकृतियां जारी की गई है व मौके पर सड़कों आदि का निर्माण कार्य आरम्भ किया जा चुका है वे स्वीकृतियां यथावत प्रभावी रहेगी। इस अधिसूचना के जारी होने की दिनांक से नई स्वीकृतियां इन विनियमों के अध्याधीन ही जारी की जा सकेगी।

  
(राजेन्द्र सिंह शेखावत)  
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम  
नगरीय विकास विभाग

  
(पवन अरोडा )  
निदेशक,  
स्थानीय निकाय विभाग

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

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण।
6. संयुक्त शासन सचिव-प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग।
7. सलाहकार (नगर नियोजन), नगरीय विकास विभाग।
8. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
9. अधीक्षक, राजकीय केन्द्रीय मुद्रणालय जयपुर को मय सी.डी. भेजकर लेख है कि इस अधिसूचना को राजस्थान राजपत्र के असाधारण अंक में प्रकाशित कर प्रकाशित अंक की एक प्रति इस विभाग को भिजवाने का कष्ट करें।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
11. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम