

**राजस्थान सरकार**  
**नगरीय विकास एवं आवासन विभाग**

क्र. प.18(25)नविवि/सामान्य/2014पार्ट

जयपुर दिनांक **27 APR 2017**

**आदेश**

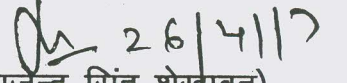
दिनांक 28.03.2017 को आयोजित जयपुर विकास प्राधिकरण की 62वीं बैठक में प्रस्तुत एजेण्डा में जोनिंग रेग्यूलेशन व भवन विनियमों के प्रावधानों में संशोधन के प्रस्ताव रखे गये थे। जिन प्रस्तावों पर प्राधिकरण की 62वीं बैठक में निर्णय किये गये हैं। इनमें से निम्न प्रावधान राज्य के अन्य नगरीय क्षेत्रों में लागू 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 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के आवास/भूखण्ड आरक्षित किये जाने की अनिवार्यता नहीं होगी।
2. विभिन्न शहरों के मास्टर प्लान में परिधि नियंत्रण पट्टी/रूरल जोन अथवा एग्रीकल्चर जोन प्रस्तावित किया जाता है। इन क्षेत्रों में मास्टर प्लान में उल्लेखित अनुज्ञेय उपयोगों के अतिरिक्त शैक्षणिक, स्वास्थ्य सुविधाएँ एवं मैरिज 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 निम्न 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 जैसा भी मास्टर प्लान में उल्लेखित हो, में लागू की जावे :-
  - शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य सुविधा के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 2 हैक्टर एवं मैरिज गार्डन के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टर आवश्यक होगा। प्रस्तावित भूमि न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होना आवश्यक होगा। अधिकतम आच्छादन 20 प्रतिशत, एफ.ए.आर. 0.4 व अधिकतम ऊंचाई 8 मीटर अनुज्ञेय होगी।
  - ईको-फ्रेन्डली हाउस के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर, सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर आवश्यक होगी तथा अधिकतम आच्छादन 20 प्रतिशत, एफ.ए.आर. 0.4 व अधिकतम ऊंचाई 8 मीटर अनुज्ञेय होगी।
3. विभिन्न नगरीय क्षेत्रों के मास्टर प्लान में प्रमुख सड़को (Major Roads) पर मिश्रित भू उपयोग की पट्टी प्रस्तावित की जाती है। सामान्यतः सड़क की चौड़ाई के बराबर गहराई तक मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय किया जाता है। ऐसी स्थिति में मुख्य सड़क से लगते हुये भूखण्ड आंशिक रूप से व्यवसायिक व आंशिक रूप से मूल उपयोग में रह जाते हैं। इससे भूखण्डधारियों को मास्टर प्लान के प्रस्ताव का लाभ नहीं मिल पाता है व संबंधित निकायों को भी भूखण्ड की गहराई के अनुरूप भू-उपयोग निर्धारित करने में कठिनाई होती है। इस दृष्टि से निर्णय लिया गया है कि मास्टर प्लान में जहां मुख्य सड़कों पर व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग प्रस्तावित किये गये हैं, उन सड़कों पर सड़क की चौड़ाई का तीन गुणा तक मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय किया जावे।
4. वेयरहाउसिंग व गोदाम के लिये भवन विनियमों में न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर व सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 24 मीटर निर्धारित है, जबकि गैस गोदाम के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर निर्धारित है। इसी प्रकार कई अन्य वस्तुओं के भण्डारण 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 व अन्य संबंधित गतिविधियों के लिये अनुज्ञेय किया जावे। ऐसे भूखण्डों पर सैटबैक्स भवन विनियमों के अनुसार रखा जाना आवश्यक होगा। सैटबैक के अन्दर जो भी आच्छादन प्राप्त होगा वह अनुज्ञेय किया जायेगा।

गैस गोदाम व अन्य हजार्डस उपयोगों हेतु नियमानुसार संबंधित विभाग की अनुमति आवश्यक होगी तथा मास्टर प्लान के अनुसार निर्धारित यूज जोन में अनुज्ञेय होंगे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

  
(राजन्द्र 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. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. निदेशक, स्थानीय निकाय 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. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
10. रक्षित पत्रावली।



अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक

श्री मनीष  
कलंडर  
1.5.17