

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक : प.17(1)नविवि/अभियान/2021

जयपुर दिनांक:-

20 FEB 2023

आदेश

प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत गठित समिति की बैठक दिनांक 06.01.2023 में लिये गये निर्णयों की अनुपालना में निम्न आदेश जारी किये जाते हैं-

1. जयपुर विकास प्राधिकरण की सेक्टर कॉमर्शियल योजना के अनुसार ही अन्य शहरों में भी जोनल डवलपमेंट प्लान की सड़को की क्रियान्विति करने के संबंध में :-

जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा सेक्टर रोडों के निर्माण एवं उनके सहारे व्यावसायिक पट्टी के निस्पादन हेतु अपनाई जाने वाली प्रक्रिया अनुसार जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण एवं समस्त नगर विकास न्यास एवं निकायों को प्रस्तावित सेक्टर/जोनल प्लान की सड़कों के क्रियान्वयन हेतु उक्त सड़कों के सहारे-सहारे व्यावसायिक पट्टी प्रस्तावित किया जाकर जयपुर विकास प्राधिकरण की तर्ज पर आपसी समझौते के तहत भूमि अर्जन की प्रक्रिया निर्धारित की जावे एवं जोनल डवलपमेंट प्लान की सड़को का निर्माण किया जावे।

2. मिश्रित भू-उपयोग के संबंध में:-

मिश्रित भू-उपयोग के अन्तर्गत राजस्थान मॉडल भवन विनियम, 2020 के प्रावधान 10.2.2 (क) (vii) में निम्न उपयोग अनुज्ञेय किये गये हैं-

मिश्रित उपयोग के भूखण्ड अथवा वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथा वाणिज्यिक, आवासीय, संस्थागत, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय एन्टरटेनमेंट कॉम्प्लेक्स एक से अधिक उपयोग सम्मिलित रूप से अथवा एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय होंगे।

अतः मिश्रित भू-उपयोग के प्रकरणों में निम्न प्रकार कार्यवाही की जावे :-

- 2.1 मास्टर प्लान/जोनल प्लान के मिश्रित भू-उपयोग में अनुज्ञेय गतिविधियां :-

संभागीय मुख्यालय के शहरों में न्यूनतम 24 मीटर तथा अन्य शहरों में न्यूनतम 18 मीटर व उससे अधिक चौड़ाई के सड़कों के दोनो ओर मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में नगरीय योग्य क्षेत्र में रिक्रिएशनल (यथा पार्क, खुला स्थल व खेल के मैदान, स्टेडियम) वृक्षारोपण पट्टी इकॉलोजिकल क्षेत्र, पर्यावरण संरक्षण क्षेत्र, ईकोसेन्सिटिव एरिया, भू-उपयोगों को छोड़कर जहां-जहां व्यवसायिक व मिश्रित भू-उपयोग दर्शाया गया है उनमें दर्शित उपयोग के अनुसार एवं जहां नहीं दर्शाया गया है उनमें भी अन्य सभी भू-उपयोगों में सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना अथवा एकल सम्पत्ति गहराई तक (वृक्षारोपण पट्टी होने पर उसके पश्चात 1.5 गुना) मिश्रित भू-उपयोग अनुज्ञेय होंगे।

नोट :- राजस्थान आवासन मण्डल व नगरीय निकायों की स्वयं की योजनाओं पर यह प्रावधान लागू नहीं होगा।

- 2.2 मास्टर प्लान/जोनल प्लान के मिश्रित भू-उपयोग में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ पट्टा जारी करने के संबंध में :-

मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में दर्शित व्यवसायिक व मिश्रित भू-उपयोग में व्यवसायिक, मिश्रित (व्यवसायिक 50 प्रतिशत तक), आवासीय, संस्थानिक, पर्यटन ईकाई,

कृषि आधारित उद्योग एवं वेयर हाउसिंग तथा उक्त उपयोगों में शहरों के मास्टर प्लान के डीसीआर में अनुमत उपयोग के पैरामीटर पूर्ण होने पर अनुज्ञेय होंगे। पैरामीटर पूर्ण होने पर कृषि भूमि की योजना/एकल पट्टा योजना को स्वीकृत कर एवं 90-क की कार्यवाही कर एकल उपयोग/मिश्रित उपयोग के अनुसार राशि लेकर पट्टे दिये जा सकेंगे।

2.3 पट्टाशुदा भूखण्ड का मास्टर प्लान/जोनल प्लान के अनुरूप भू-उपयोग परिवर्तन करना:-

भू-उपयोग परिवर्तन नियम 2010 के नियम 2(i) के स्पष्टीकरण (iv) के अनुसार मास्टर प्लान के भू-उपयोग के अनुरूप पट्टाशुदा भूखण्ड का भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित है तो भू-उपयोग परिवर्तन प्रक्रिया (राय एवं समिति की बैठक आदि) की आवश्यकता नहीं है सभी क्षेत्रफल के भू-उपयोग परिवर्तन मास्टर प्लान/जोनल डेवलपमेंट प्लान के अनुरूप होने पर अभियान अवधि में देय दरों से राशि लेकर भू-उपयोग परिवर्तन आदेश स्थानीय स्तर पर ही जारी किया जा सकेगा।

2.4 मिश्रित भूखण्ड की भवन निर्माण स्वीकृति देना :-

मिश्रित उपयोग के भूखण्ड में व्यवसायिक उपयोग शामिल होने पर भवन निर्माण स्वीकृति के समय अनुज्ञेय प्रस्तावित बीएआर एवं बेटरमेंट लेवी के बीएआर का 50 प्रतिशत व्यवसायिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय होगा। राशि प्रस्तावित उपयोग के अनुसार देय होगी।

3. Provision of buffer zone along water bodies: -

Buffer along water bodies, which are not notified under any Act/statute/Master plan, is proposed to be kept as per following provisions:

- Minimum 9 m from the defined boundary of Canal/ Nala/Storm Water Drain of width more than 10 m.
- Minimum 6 m from the defined boundary of Canal/ Nala/ small water bodies/ Storm Water Drain of width upto 10 m. .
- Minimum 6 m along all sides from the Step-well.

Note:

- In case of ekal pattas this buffer may be kept as setbeck area where road is not proposed. In case road is planned then the area of road has to be surrendered to local body.
- In case River/nala has been chanelized, buffer shall be kept as per development plan or minimum 9 M whichever is more.
- If water bodies belong to irrigation department, then HFL/ FTL will be fixed by them and for such cases NOC shall be obtained from irrigation department.
- In case boundary of such water bodies has not been defined, the same shall be done by the concerned local body.

4. एकल भूखण्ड के स्थान पर ले-आउट प्लान अनुमोदन हेतु पूर्व में सड़क/सड़क विस्तार हेतु समर्पित भूमि को गणना में सम्मिलित करने बाबत।

विभागीय के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट-iv दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 07 के द्वारा एकल भूखण्ड के प्रकरणों में ले-आउट प्लान प्रस्तावित किये जाने पर पूर्व में एकल भूखण्ड हेतु समर्पित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र को कुल क्षेत्रफल व सुविधा क्षेत्र की गणना में सम्मिलित किये जाने का प्रावधान किया गया है।

एकल भूखण्ड के प्रकरणों में ले-आउट प्लान प्रस्तावित किये जाने पर पूर्व में एकल भूखण्ड का पट्टा जारी करते समय सड़क/सड़क विस्तार हेतु समर्पित करवायी गयी भूमि को योजना के क्षेत्रफल व सुविधा क्षेत्र की गणना में शामिल किया जावे।

5. **Sub-Division of bigger Group Housing/Flatted Development Plots into smaller Group Housing/Flatted Development Plots:**

Sub-division of bigger Group Housing plots into smaller Group Housing/ Flatted Development plots with minimum plot area up to 750 sqm shall be permitted with following parameters:

- i. In case 5% of facility area has been surrendered while issuance of lease deed of original plot, the area of the facility shall be kept as it is, however, location of the facility area can be changed by the Developer as per planning.
 - ii. In case in lieu of 5% facility area, the amount has already been deposited by the Developer, it shall not be refunded and minimum 2% area for services like GSS/Water Tank/STP shall be kept in planning by the Developer.
 - iii. The minimum road width in layout plan/ sub-division plan shall be 18 m.
 - iv. Sub-Division charges and surrender/cancellation of old lease deed and issuance of new lease deed shall be as per the order dated 21-10-2021
 - v. The parameters for sub-divided plot shall be as per the Building Byelaws-2020.
 - vi. All internal development works like construction of roads, sewer lines, water supply, laying of power lines shall be done by the Developer at its own cost as per township policy.
 - vii. In case of sub-division of the group housing plots of area more than 5000 SqM, than in all sub-divided plots irrespective of size, there shall be uniform provision of 15% green area within plot boundary.
6. प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत गठित समिति की बैठक दिनांक 06.01.2023 में लिये गये निर्णयों की अनुपालना में टाउनशिप के संबंध में निम्न आदेश जारी किये जाते हैं—

Provision for Approach Road in 90-A/ layout plan approval :

If the right of way of approach road required for a scheme/ single patta is more than 18 m as per table (i)-2 of notification dated 10.08.20, but Zonal Development Plan of such area has been already approved/Notified showing road network up-to 18 m then minimum right of way 18 m of approach road will be considered for approval of a scheme/single patta and in such cases more than 18M approach road for a scheme/single patta will not be mandatory.

7. टाउनशिप योजना हेतु राजकीय भूमि में से पहुंच मार्ग अनुमत करने के संबंध में :-

टाउनशिप पॉलिसी-2010 आदेश दिनांक 13.10.2011 व 27.02.2021 के अनुसार टाउनशिप योजना में राजकीय भूमि (सिवायचक, रास्ता गौचर/चारागाह आदि एवं निकाय की भूमि) सम्मिलित होने पर आरक्षित दर अथवा कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर जो भी अधिक हो लेकर योजना में सम्मिलित एवं पहुंच मार्ग हेतु अनुमत किया जा सकता है।

मुख्य सड़क से टाउनशिप योजना तक योजना के क्षेत्रफल के अनुसार निर्धारित चौड़ाई का पहुंच मार्ग राजकीय भूमि/निकाय की भूमि में से प्रस्तावित होने पर कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर लेकर योजना के ले-आउट प्लान में पहुंच मार्ग हेतु अनुमत किया जा सकता है उक्त पहुंच मार्ग का निर्माण विकासकर्ता/खातेदार द्वारा टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधानों के अनुसार किया जावेगा। इस पहुंच मार्ग का उपयोग सार्वजनिक रूप से निकाय की योजना तथा अन्य योजनाओं के लिये भी किया जा सकेगा। भूमि राजस्व रिकॉर्ड में निकाय के नाम ही रहेगी।

8. Farm House Scheme

Provision 6.0(iv) of Township Policy upto 10 hec. and provision 6.02(above 10 hac.)/4.08(upto 10 hec.) 3(i) Ground coverage as amended

6(iv)/3(i) Ground coverage - In a Farm House parameters shall be as per the prevailing Building Regulations.

9. आदेश दिनांक 02.06.2021 में समयावधि बढ़ाना के संबंध में:-

विभागीय आदेश क्रमांक प.17(16)नविवि/नियम/2021 दिनांक 02.06.2021 के द्वारा मेडिकल सुविधाओं को सुदृढ किए जाने के दृष्टिगत शिथिलता प्रदान की गई थी। उक्त आदेश के बिन्दु संख्या 5(ii) में प्रस्ताव निकाय में प्रस्तुत करने की दिनांक 31.03.2022 के स्थान पर 31.03.2024 तक प्रस्तुत किये जा सकें एवं परियोजना पूर्ण करने की समयावधि में भी दिसम्बर, 2025 के स्थान पर 31.12.2027 होगी।

10. Provision for Informal commercial shops in housing schemes.

S.No	Present Provision	Proposed Provision
1	<p>In Rajasthan Township Policy - 2010(above 10 hectares), Table – B (1) & Residential, Group Housing and other Schemes in the Private Sector, 2010 (Up to 10 hectares) Table A(1)(I) the following provision regarding Informal commercial is amended as below by order dated 13.05.2020 and Notification dated 10.08.2020: -</p> <p>1 टॉउनशिप पॉलिसी-2010 में प्लॉटेड डवलपमेंट की आवासीय योजनाओं में प्रत्येक 100 आवासीय भूखण्डों पर 10 दुकानें इन्फॉर्मल व्यवसाय रखे जाने का प्रावधान है। इसमें निम्न प्रावधान जोड़ा जाता है- इन्फॉर्मल व्यवसाय हेतु योजना में प्रस्तावित भूखण्ड पर इन्फॉर्मल दुकाने, फुटपाथ व पार्किंग प्रस्तावित करते हुए खुदरा दुकानों पर स्वीकृत भवन विनियमों अनुसार भूतल+एक मंजिल (अधिकतमक ऊंचाई 8 मीटर) अनुज्ञेय होगी। तथापि इन्फॉर्मल व्यावसायिक भूखण्ड का एकल भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन विनियमों के अनुसार सेटबैक रखे जाकर भूतल+प्रथम मंजिल भवन निर्माण की स्वीकृत अनुज्ञेय की जा</p>	<p>1. The provision of informal shops shall be 10 such shops for every 100 Residential plots. with minmum area 9 SqM and Maximum 15 SqM which shall be used for Dairy, confectionary, vegetables, seasonal/ morning market etc informal shops shall be permissible on preferably minimum 12 m wide road (if 12 m road is not available then informal commercial block may be proposed on 9 m wide road).</p> <p>In case of planning for small informal shops, provision of parking in front of informal shops shall be provided, the percentage of land used for such parking in the planning shall be considered as a part of commercial area.</p> <p>In case of single lease deed of informal commercial block construction parameters shall be applicable as per Building Bye Laws with the condition that requirement of informal shops shall be provided as far as possible on ground floor, if more no. of shops is required as per norms, then permission may be given to provide informal shops on first floor also. Maximum height of such informal block shall be 15 M or as per building bye laws whichever is less.</p> <p>Note: - In previsouly approved layouts if developer wants to change planning of informal shops as per above parameter (keeping 10 shops instead of 20 shops for every 100 plots) then he may be allowed to provide the same and the balance area reserved for informal shops may be allowed to be used for club house or other public amenities for which no</p>

8
16/2

<p>सकेगी। 2 "Out of 6% commercial areas, the provision of informal shops (10 such shops for every 100 plots) to be made is replaced (20 such shops for every 100 plots) of size 6'X6' to 10'X10' which shall be used for kiosks, confectionary, vegetables, seasonal/ morning market etc. The percentage of land area used for shops in the planning shall be considered as a percentage of plotted area (60%) only Ground & First floor (G + I) construction shall be permitted.</p>	<p>additional charges will be levied. This provision will not be applicable in cases where lease deed for informal commercial is issued.</p>
---	--

(डॉ. जोगाराम)

शासन सचिव

स्वायत्त शासन सचिव

राज्यपाल की आज्ञा से

(कृष्ण लाल शर्मा)
प्रमुख शासन सचिव

नगरीय विकास विभाग

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु:-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
9. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
10. आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
11. सचिव, नगरीय विकास विभाग, समस्त राजस्थान।
12. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड हेतु।
13. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव