

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान

प्रेस-नोट

विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (डी.पी.सी.आर.) - प्रारूप
Development Promotion and Control Regulations (DPCR) - Draft

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (Development Promotion and Control Regulations) का प्रारूप तैयार किया गया है। वर्तमान में राज्य के कुछ प्रमुख शहरों यथा जयपुर, जोधपुर, उदयपुर, अजमेर, भिवाडी आदि के मास्टर प्लान में विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां शामिल की गई है। लेकिन राज्य के अन्य शहरों के मास्टर प्लानों में उक्त उपविधियां शामिल नहीं होने के कारण मुख्य भू-उपयोग के अन्तर्गत उसके संगत व पूरक उपयोगों यथा मास्टर प्लान के आवासीय भू-उपयोग में शैक्षणिक, चिकित्सा व अन्य जनोपयोगी सुविधाओं हेतु विस्तृत भू-उपयोग परिवर्तन प्रक्रिया की आवश्यकता होती है। अतः शहरों के सुनियोजित विकास हेतु आवश्यक सुविधाएं उपलब्ध कराने के लिए पूरक व संगत उपयोगों हेतु प्रक्रिया का सरलीकरण करते हुए स्थानीय स्तर पर ही सक्षमता प्रदान किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त उपविधियों में बड़े शहरों तथा मध्यम व लघु शहरों हेतु विभिन्न उपयोगों के लिए तकनीकी मापदण्ड सडक की न्यूनतम चौड़ाई का भी निर्धारण प्रस्तावित किया गया है।

यह प्रारूप आमजन/हित धारकों से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रण किये जाने हेतु नगरीय विकास एवं आवासन विभाग की वेबसाईट <https://urban.rajasthan.gov.in> पर दिनांक 02.07.2024 से उपलब्ध होगा।

उक्त प्रारूप पर आमजन/हित धारकों द्वारा आपत्ति एवं सुझाव दिनांक 17.07.2024 तक मुख्य नगर नियोजक राजस्थान को ई-मेल ctp-rj@gov.in पर प्रेषित किये जा सकते हैं।

प्रस्तावना

नगरीय क्षेत्रों के सुनियोजित विकास हेतु शहरों के मास्टर प्लान बनाये जाते हैं। मास्टर प्लान में शहर की भावी जनसंख्या की आवश्यकताओं हेतु भू-उपयोग मानचित्र में विभिन्न भू-उपयोग यथा आवासीय, व्यावसायिक, संस्थागत, औद्योगिक, सार्वजनिक व अर्द्ध-सार्वजनिक, आमोद-प्रमोद आदि प्रस्तावित किये जाते हैं। मुख्य भू-उपयोग गतिविधि के अंतर्गत उस गतिविधि से संबंधित पूरक एवं संगत गतिविधियां भी आवश्यक होती हैं। जैसे मुख्य आवासीय भू-उपयोग के अंतर्गत शैक्षणिक, चिकित्सा सुविधा, खुदरा दुकाने, सामुदायिक सुविधाओं आदि का प्रावधान भी अनिवार्य है, जो उस क्षेत्र के निवासीयों के लिए आवासीय सुविधा के साथ पूरक गतिविधियों के रूप में आवश्यक होती है।

मुख्य भू-उपयोग में इन पूरक व संगत गतिविधियों को अनुज्ञेय करते समय इनकी प्रकृति को ध्यान में रखते हुए इनके लिए न्यूनतम तकनीकी मापदण्डों का निर्धारण किया जाना भी आवश्यक है ताकि उस क्षेत्र का वातावरण प्रभावित नहीं हो। वर्तमान में इनका स्पष्ट निर्धारण नहीं होने के कारण इन संगत/पूरक उपयोगों को अनुज्ञेय करने हेतु भू-उपयोग परिवर्तन की विस्तृत प्रक्रिया अपनाई जानी होती है जिसमें काफी समय लगता है। अतः मास्टर प्लान प्रस्तावों के प्रभावी क्रियान्वयन एवं विभिन्न मुख्य भू-उपयोग गतिविधियों के साथ संगत व पूरक गतिविधियां अनुज्ञेय करने हेतु लचीलापन प्रदान करने के साथ साथ इन पर नियंत्रण हेतु न्यूनतम तकनीकी मापदण्ड निर्धारित करने के दृष्टिगत विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (Development Promotion & Control Regulations) बनायी गई हैं।

राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम-2021 दिनांक 24.02.2021 के नियम-2 के उपनियम-3 की टिप्पणी (ii) एवं (iii) के अनुसार भू-उपयोग नियंत्रण की प्रक्रिया/निस्तारण एवं तकनीक मापदण्ड राज्य सरकार द्वारा जारी किये जा सकने का प्रावधान है।

तालिका-1 आवासीय भू-उपयोग (Residential Landuse)			
(क) मुख्य भू-उपयोग / गतिविधि जो कि सीधे ही अनुमत (Permitted) है			
क्र.सं.	भू-उपयोग / गतिविधि	न्यूनतम आवश्यक मार्गाधिकार	
		बड़े शहर	मध्यम एवं लघु शहर
1.1	स्वतंत्र आवास, आवासीय योजना, फार्म हाउस	राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, मुख्यमंत्री जन आवास योजना एवं प्रचलित भवन विनियमों के अनुरूप	
1.2	फ्लैट्स, ग्रुप हाउसिंग, स्टूडियो अपार्टमेंट		
1.3	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत परियोजनाएँ		
1.4	हॉस्टल		
1.5	क्रेच, नर्सरी	12 मी.	12 मी.
1.6	प्राइमरी स्कूल एवं समकक्ष शैक्षणिक सुविधा	18 मी.	12 मी.
1.7	क्लिनिक, डिस्पेंसरी, डे-केयर सेंटर, होम्योपैथी / आयुर्वेदिक हेल्थ सेंटर, योगा सेंटर, नेचुरोपैथी सेंटर	12 मी.	12 मी.
1.8	लाइब्रेरी, अनाथालय, वृद्धाश्रम	12 मी.	12 मी.
1.9	स्विमिंग पूल, नर्सरी	18 मी.	12 मी.
(ख) अन्य अनुमतियोग्य (Permissible) भू-उपयोग / गतिविधियाँ-			
क्र.सं.	भू-उपयोग / गतिविधि	न्यूनतम आवश्यक मार्गाधिकार	
		बड़े शहर	मध्यम एवं लघु शहर
1.	वाणिज्यिक (Commercial)		
1.1	सामान्य वाणिज्यिक (General Commercial), सुविधा जनक दुकाने (Convenient Shop)/ इनफोर्मल शॉपिंग, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, ऑफिस कॉम्प्लेक्स, आई.टी. ऑफिस, बैंक, रेस्टोरेंट	24 मी.	18 मी.
2	पर्यटन इकाई (Tourism Unit)		
2.1	होटल, रिसोर्ट, मोटल, गेस्ट हाउस	24 मी.	18 मी.
3	सार्वजनिक / अर्द्ध-सार्वजनिक (Public/Semi-Public)		
3.1	शैक्षणिक (Educational)		
3.1.1	माध्यमिक / सेकण्डरी / सीनियर सेकण्डरी शिक्षा एवं समकक्ष शैक्षणिक सुविधा	24 मी.	18 मी.
3.1.2	बी.एड कॉलेज, आई.टी.आई. तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, कोचिंग संस्था, नर्सिंग कॉलेज	24 मी.	18 मी.
3.1.3	सामान्य डिग्री कॉलेज, इंजिनियर/मेडिकल कॉलेज, विश्वविद्यालय	30 मी.	24 मी.
3.2	चिकित्सा (Health)		
3.2.1	डायग्नोस्टिक सेंटर, क्लिनिकल लेबोरेटरी	18 मी.	12 मी.
3.2.2	नर्सिंग होम, हॉस्पिटल	24 मी.	18 मी.
4	सामाजिक / सांस्कृतिक / सामुदायिक सुविधाएं (Social/Cultural/Community Facilities)		
4.1	धार्मिक भवन	12 मी.	12 मी.
4.2	धर्मशाला, सामुदायिक भवन	18 मी.	12 मी.
4.3	ऑडिटोरियम, आर्ट गैलरी, एकजीबिसन सेंटर, म्यूजियम	24 मी.	18 मी.
5	आमोद-प्रमोद (Recreational)		
5.1	क्लब, इनडोर स्टेडियम, स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स	24 मी.	18 मी.
5.2	आउटडोर स्टेडियम, एम्पूजमेंट पार्क	30 मी.	24 मी.

तालिका-2 सामान्य वाणिज्यिक (General Commercial), व्यावसायिक केन्द्र (DC/CC)			
(क) मुख्य भू-उपयोग/गतिविधि जो कि सीधे ही अनुमत (Permitted) है			
क्र.सं.	भू-उपयोग/गतिविधि	न्यूनतम आवश्यक मार्गाधिकार	
		बड़े शहर	मध्यम एवं लघु शहर
1.1	सामान्य वाणिज्यिक (General Commercial), सुविधा जनक दुकाने (Convenient Shop)/ इनफोर्मल शॉपिंग, व्यवसायिक योजना, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, ऑफिस कॉम्प्लेक्स, आई.टी.ऑफिस, बैंक, रेस्टोरेंट, पेट्रोल पंप/फ्यूल स्टेशन, मेरिज/पार्टी लॉन, बैक्वेट हॉल, सिनेमा हॉल, मल्टीप्लेक्स, होटल, रिसोर्ट, मोटल, गेस्ट हाउस, वेयरहाउस, गोदाम	राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी एवं प्रचलित भवन विनियमों के अनुरूप	
1.2	अज्वलनशील पदार्थों के गोदाम/वेयर हाउस, थोक व्यापार।		
1.3	मुख्यमंत्री जन आवास नीति/अफोर्डेबल हॉउसिंग के तहत आवासीय परियोजना	मुख्यमंत्री जन आवास योजना एवं प्रचलित भवन विनियमों के अनुरूप	
1.4	पर्यटन ईकाई, होटल, रिसोर्ट, मोटल, गेस्ट हाउस	प्रचलित भवन विनियमों के अनुरूप	
2	आवासीय (Residential)		
2.1	गुप हाउसिंग	टाउनशिप पॉलिसी एवं प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार	
3	सार्वजनिक/अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएँ (Public/Semi-Public)		
3.1	शैक्षणिक (Educational)		
3.1.1	माध्यमिक/ सेकण्डरी/ सीनियर सेकण्डरी शिक्षा एवं समकक्ष शैक्षणिक सुविधा	24 मी	18 मी
3.1.2	बी.एड कॉलेज, आई.टी.आई. तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, कोचिंग संस्था, नर्सिंग कॉलेज	24 मी	18 मी
3.1.3	सामान्य डिग्री कॉलेज, इंजिनियर/मेडिकल कॉलेज, विश्वविद्यालय	30 मी	24 मी
3.2	चिकित्सा (Health)		
3.2.1	क्लिनिक, डिस्पेंसरी, डे-केयर सेंटर, होम्योपैथी/ आयुर्वेदिक हेल्थ सेंटर, योगा सेंटर, नेचुरोपैथी सेंटर	12 मी.	12 मी.
3.2.2	डायग्नोस्टिक सेंटर, क्लिनिकल लेबोरेटरी,	18 मी.	12 मी.
3.2.3	नर्सिंग होम, हॉस्पिटल	24 मी.	18 मी.
4	सामाजिक/सांस्कृतिक/सामुदायिक सुविधाएं (Social/Cultural/Community Facilities)		
4.1	लाइब्रेरी, अनाथालय, वृद्धाश्रम, धार्मिक भवन	12 मी.	12 मी.
4.2	धर्मशाला, सामुदायिक भवन	18 मी.	12 मी.
4.3	ऑडिटोरियम, आर्ट गैलरी, एक्जीबिसन सेंटर, म्यूजियम	24 मी.	18 मी.
5	आमोद-प्रमोद (Recreational)		
5.1	स्विमिंग पूल, नर्सरी	18 मी.	12 मी.
5.2	क्लब, इनडोर स्टेडियम, स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स	24 मी.	18 मी.
5.3	आउटडोर स्टेडियम, एम्यूजमेंट पार्क, फिल्म सिटी	30 मी.	24 मी.

तालिका-2A थोक व्यापार (Wholesale)/वेयरहाउसिंग एवं गोदाम (Warehousing & Godown)			
(क) मुख्य भू-उपयोग/गतिविधि जो कि सीधे ही अनुमत (Permitted) है			
क्र.सं.	भू-उपयोग/गतिविधि	न्यूनतम आवश्यक मार्गाधिकार	
		बड़े शहर	मध्यम एवं लघु शहर
1.1	थोक व्यापार	राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी एवं प्रचलित भवन विनियमों के अनुरूप।	
1.2	अज्वलनशील पदार्थों के गोदाम/वेयर हाउस		
(ख) अन्य अनुमतियोग्य (Permissible) भू-उपयोग/गतिविधियाँ-			
क्र.सं.	भू-उपयोग/गतिविधि	न्यूनतम आवश्यक मार्गाधिकार	
		बड़े शहर	मध्यम एवं लघु शहर
2 वाणिज्यिक (Commercial)			
2.1	पेट्रोल पंप/फ्यूल स्टेशन, बैंक एवं अन्य वित्तीय संस्थान रेस्टोरेण्ट	24 मी.	18 मी.
3 पर्यटन इकाई (Tourism Unit)			
3.1	होटल, गेस्ट हाउस	24 मी.	18 मी.
4 सार्वजनिक/अर्द्ध-सार्वजनिक (Public/Semi-Public)			
4.1 शैक्षणिक (Educational)			
4.1.1	माध्यमिक/ सेकण्डरी/ सीनियर सेकण्डरी शिक्षा एवं समकक्ष शैक्षणिक सुविधा	24 मी.	18 मी.
4.1.2	बी.एड कॉलेज, आई.टी.आई. तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, कोचिंग संस्था, नर्सिंग कॉलेज	24 मी.	18 मी.
4.1.3	सामान्य डिग्री कॉलेज, इंजिनियर/मेडिकल कॉलेज	30 मी.	24 मी.
4.2 चिकित्सा (Health)			
4.2.1	क्लिनिक, डिस्पेंसरी, डे-केयर सेंटर	18 मी.	12 मी.
4.2.2	हेल्थ सेंटर, नर्सिंग होम, हॉस्पिटल	24 मी.	18 मी.
5 सामाजिक/सांस्कृतिक/सामुदायिक सुविधाएं (Social/Cultural/Community Facilities)			
5.1	धार्मिक भवन	12 मी.	12 मी.
5.2	सामुदायिक भवन	18 मी.	12 मी.
6 आमोद-प्रमोद (Recreational)			
6.1	क्लब, इनडोर स्टेडियम, स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स	24 मी.	18 मी.
6.2	आउटडोर स्टेडियम, एम्यूजमेंट पार्क	30 मी.	24 मी.

तालिका-3 औद्योगिक भू-उपयोग (Industrial Landuse)			
(क) मुख्य भू-उपयोग/गतिविधि जो कि सीधे ही अनुमत (Permitted) है			
क्र.सं.	भू-उपयोग/गतिविधि	न्यूनतम आवश्यक मार्गाधिकार	
		बड़े शहर	मध्यम एवं लघु शहर
1.1	सामान्य उद्योग/ औद्योगिक क्षेत्र	प्रचलित नीतियों/समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र/आदेश अनुसार/उद्योग विभाग/रिको के मानदण्डानुसार।	
1.2	सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग/लघु एवं मध्यम उद्योग (MSME)/घरेलू उद्योग (House hold Industry)		
1.3	कृषि आधारित उद्योग		
1.4	वेयर हाउसिंग/गोदाम	प्रचलित नीतियों/समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र/आदेश अनुसार।	
1.5	मुख्यमंत्री जन आवास नीति/अफोर्डेबल हाउसिंग के तहत आवासीय परियोजना	मुख्यमंत्री जन आवास योजना एवं प्रचलित भवन विनियमों के अनुरूप	
(ख) अन्य अनुमतियोग्य (Permissible) भू-उपयोग/गतिविधियाँ-			
क्र.सं.	भू-उपयोग/गतिविधि	न्यूनतम आवश्यक मार्गाधिकार	
		बड़े शहर	मध्यम एवं लघु शहर
1 वाणिज्यिक (Commercial)			
1.1	सामान्य वाणिज्यिक (General Commercial), सुविधा जनक दुकाने (Convenient Shop)/इनफोर्मल शॉपिंग, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, ऑफिस कॉम्प्लेक्स, आई.टी. ऑफिस, बैंक, एटीएम, रेस्टोरेंट, पेट्रोल पंप/फ्यूल स्टेशन, कन्वेंशन हॉल, थोक व्यापार, गोदाम।	18.0 मी.	18.0 मी.
2 पर्यटन इकाई (Tourism Unit)			
2.1	होटल, गेस्ट हाउस, पर्यटन इकाई	24 मी	18 मी
3 सार्वजनिक/अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएँ (Public/Semi-Public)			
3.1 शैक्षणिक (Educational)			
3.1.1	बी.एड कॉलेज, आई.टी.आई. तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, कोचिंग संस्था, नर्सिंग कॉलेज	24 मी	18 मी
3.1.2	सामान्य डिग्री कॉलेज, इंजिनियर/मेडिकल कॉलेज, विश्वविद्यालय	30 मी	24 मी
3.2 चिकित्सा (Health)			
3.2.1	क्लिनिक, डिस्पेंसरी, डे-केयर सेंटर	12 मी.	12 मी.
3.2.2	डायग्नोस्टिक सेंटर, क्लिनिकल लेबोरेटरी, हेल्थ सेंटर, नर्सिंग होम, हॉस्पिटल	24 मी.	18 मी.
4 सामाजिक/सांस्कृतिक/सामुदायिक सुविधाएँ (Social/Cultural/Community Facilities)			
4.1	लाइब्रेरी, धार्मिक भवन	12 मी.	12 मी.
4.2	सामुदायिक भवन	18 मी.	12 मी.
4.3	ऑडिटोरियम, आर्ट गैलरी, एक्जीबिसन सेंटर, म्यूजियम	24 मी.	18 मी.
5 आमोद-प्रमोद (Recreational)			
5.1	स्विमिंग पूल, नर्सरी	18 मी.	12 मी.
5.2	क्लब, इनडोर स्टेडियम, स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स	24 मी.	18 मी.
5.3	आउटडोर स्टेडियम, एम्यूजमेंट पार्क	30 मी.	24 मी.

तालिका-4 सार्वजनिक/अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएँ (Public/Semi-public facility), सार्वजनिक उपयोग (Public Utility) सामुदायिक सुविधाएँ/अन्य सामुदायिक सुविधाएँ (Community facility/Other Community facility), शैक्षणिक एवं चिकित्सा (Education & Health facility), राजकीय व अर्द्ध राजकीय (Government & Semi Govt.)

(क) मुख्य भू-उपयोग/गतिविधि जो कि सीधे ही अनुमत (Permitted) है			
क्र.सं.	भू-उपयोग/गतिविधि	न्यूनतम आवश्यक मार्गाधिकार	
		बड़े शहर	मध्यम एवं लघु शहर
1.	सार्वजनिक/अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएँ (Public/Semi-Public facility) संस्थानिक भू-उपयोग		
1.1	शैक्षणिक (Educational)		
1.1.1	क्रेच, नर्सरी, प्राइमरी स्कूल एवं समकक्ष शैक्षणिक सुविधा	12 मी.	12 मी.
1.1.2	माध्यमिक/सेकण्डरी/सीनियर सेकण्डरी शिक्षा एवं समकक्ष शैक्षणिक सुविधा	18 मी	18 मी
1.1.3	बी.एड कॉलेज, आई.टी.आई. तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, कोचिंग संस्था, नर्सिंग कॉलेज	24 मी	18 मी
1.1.4	सामान्य डिग्री कॉलेज, इंजिनियर/मेडिकल कॉलेज, विश्वविद्यालय	30 मी	24 मी
1.2	चिकित्सा (Health)		
1.2.1	क्लिनिक, डिस्पेंसरी, डे-केयर सेंटर, होम्योपैथी/आयुर्वेदिक/हेल्थ सेंटर, योगा सेंटर	12 मी.	12 मी.
1.2.2	डायग्नोस्टिक सेंटर, क्लिनिकल लेबोरेटरी	18 मी.	12 मी.
1.2.3	हेल्थ सेंटर, नर्सिंग होम, हॉस्पिटल	18 मी.	18 मी.
2	सामाजिक/सांस्कृतिक/सामुदायिक सुविधाएँ (Social/Cultural/Community Facilities)		
2.1	लाइब्रेरी, अनाथालय, वृद्धाश्रम, धार्मिक भवन	12 मी.	12 मी.
2.2	धर्मशाला, सामुदायिक भवन	18 मी.	12 मी.
2.3	ऑडिटोरियम, आर्ट गैलरी, एक्जीबिसन सेंटर, म्यूजियम	18 मी.	18 मी.
3	आमोद-प्रमोद (Recreational)		
3.1	स्विमिंग पूल, नर्सरी	18 मी.	12 मी.
3.2	क्लब, इनडोर स्टेडियम, स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स	24 मी.	18 मी.
3.3	आउटडोर स्टेडियम, एम्यूजमेंट पार्क	30 मी.	24 मी.
(ख) अन्य अनुमतियोग्य (Permissible) भू-उपयोग/गतिविधियाँ-			
1.	आवासीय		
1.1	मुख्यमंत्री जन आवास नीति/अफोर्डेबल हॉउसिंग के तहत आवासीय परियोजना	मुख्यमंत्री जन आवास योजना एवं प्रचलित भवन विनियमों के अनुरूप	

तालिका-5 आमोद-प्रमोद (Recreational- Parks/Open Spaces/ Play Ground/Stadium / Mela Ground)			
(क) मुख्य भू-उपयोग/गतिविधि जो कि सीधे ही अनुमत (Permitted) है			
क्र. सं.	भू-उपयोग/गतिविधि	न्यूनतम आवश्यक मार्गाधिकार	
		बड़े शहर	मध्यम एवं लघु शहर
1.	पार्क/खेल मैदान/नर्सरी/ओरचार्ड/बोटनिकल गार्डन/जियोलोजिकल गार्डन/ साइन्स पार्क (आवश्यकता के आधार पर अधिकतम भूमि के क्षेत्रफल का 5% सामुदायिक सुविधाएँ/अन्य सामुदायिक सुविधाएँ, केफेटेरिया, चौकीदार रूम एवं टॉयलेट, ओवरहेड/अन्डरग्राउण्ड वाटर टैंक, पम्पिंग स्टेशन एवं अन्य इसी प्रकार की गतिविधियां भूतल पर अनुज्ञेय होंगी।)	सम्बन्धित विभागीय आवश्यकतानुसार एवं प्रचलित भवन विनियमों के अनुरूप।	

तालिका-6 परिधि नियंत्रण क्षेत्र/ग्रामीण क्षेत्र (Peripheral Control Belt/Rural Belt)			
(क) मुख्य भू-उपयोग/गतिविधि जो कि सीधे ही अनुमत (Permitted) है			
क्र.सं.	भू-उपयोग/गतिविधि	न्यूनतम आवश्यक मार्गाधिकार	
		बड़े शहर	मध्यम एवं लघु शहर
1	आवासीय (Residential)		
1.1	फार्म हाउस, ईको-फ्रेन्डली हॉउस	राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी एवं प्रचलित भवन विनियमों के अनुरूप	
2	वाणिज्यिक (Commercial)		
2.1	पेट्रोल पम्प/गैस फिलिंग स्टेशन/इलेक्ट्रीक चार्जिंग स्टेशन	24.0 मी.	18.0 मी.
2.2	धर्मकांटा	24.0 मी.	18.0 मी.
2.3	रसोई गैस/केरोसीन गोदाम	18.0 मी.	18.0 मी.
2.4	मोटर ड्राइविंग एण्ड ट्रेनिंग सेन्टर, स्क्रैप यार्ड	24.0 मी.	18.0 मी.
3	पर्यटन इकाई (Tourism Unit)		
3.1	रिसोर्ट, मोटल	18.0 मी.	18.0 मी.
4	औद्योगिक (Industrial)		
4.1	कृषि आधारित उद्योग	18.0 मी.	18.0 मी.
4.2	ईट भट्टा/चूना भट्टा/स्टोन क्रेशर	18.0 मी.	18.0 मी.
4.3	कोल्ड स्टोरेज/चिलिंग प्लान्ट	18.0 मी.	18.0 मी.
4.4	एग्रो सर्विस सेन्टर	18.0 मी.	18.0 मी.
4.5	डेयरी/पॉल्ट्री फार्मिंग	18.0 मी.	12.0 मी.
4.6	अज्वलनशील पदार्थों हेतु वेयर हाउसिंग/गोदाम	प्रचलित नीतियों/समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र/आदेश अनुसार।	
4.7	विस्फोटक पदार्थ के संग्रहण हेतु गोदाम	24.0 मी.	18.0 मी.
4.8	पेट्रोल/डीजल डिपो/कन्टेनर डिपो	30.0 मी.	24.0 मी.
5	सार्वजनिक/अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएँ (Public/Semi-public)/ आमोद-प्रमोद (Recreational)		
5.1	अनाथालय, वृद्धाश्रम	12.0 मी.	9.0 मी.
5.2	धार्मिक संस्थान	12.0 मी.	9.0 मी.
5.3	मैला ग्राउण्ड, ट्रेड फेयर ग्राउण्ड	24 मी.	18 मी.
5.4	स्पोर्ट्स ट्रेनिंग इन्सिटिट्यूट	18.0 मी.	18.0 मी.
5.5	क्लब/मनोरंजन केन्द्र	18.0 मी.	18.0 मी.
5.6	स्विमिंग पूल, नर्सरी	18 मी.	12 मी.
5.7	क्लब, इनडोर स्टेडियम, स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स	24 मी.	18 मी.
5.8	आउटडोर स्टेडियम, एम्यूजमेंट पार्क, फिल्म सिटी	30 मी.	24 मी.

तालिका-6A ग्राम आबादी विस्तार (परिधि नियंत्रण पट्टी में स्थित राजस्व ग्राम आबादी)	
1.	परिधि नियंत्रण पट्टी में स्थित 5000 से अधिक जनसंख्या के राजस्व ग्राम की ग्राम आबादी से अधिकतम 500 मीटर की परिधि में तथा 5000 तक की जनसंख्या के राजस्व ग्राम की ग्राम आबादी से अधिकतम 300 मीटर की परिधि में ग्रामीण आबादी की आवश्यकताओं हेतु तालिका-6 परिधि नियंत्रण पट्टी में तथा तालिका-1 आवासीय भू-उपयोग में अनुज्ञेय उपयोग तदानुसार अनुमत (Permitted)/अनुमति योग्य (Permissible) होंगे।

तालिका-7 उच्च मार्ग विकास नियंत्रण क्षेत्र (Highway Development Control Zone)				
(क) मुख्य भू-उपयोग/गतिविधि जो कि सीधे ही अनुमत (Permitted) है				
क्र.सं.	भू-उपयोग/गतिविधि	न्यूनतम आवश्यक मार्गाधिकार		भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं अन्य तकनीकी मानदण्ड
		बड़े शहर	मध्यम एवं लघु शहर	
1. आवासीय (Residential)				
1.1	आवासीय योजना	30.0 मी.	24.0 मी.	बड़े शहरों में न्यूनतम- 10.0 हैक्टेयर मध्यम एवं लघु शहरों में न्यूनतम - 5.0 हैक्टेयर
1.2	ग्रुप हाउसिंग	18.0 मी.	18.0 मी.	न्यूनतम - 5000 वर्गमीटर
2. वाणिज्यिक (Commercial)				
2.1	सामान्य वाणिज्यिक/वेयर हाउस/ गोडाउन/रेस्टोरेन्ट/ढाबा आदि	18.0 मी.	18.0 मी.	बड़े शहरों में न्यूनतम- 5000 वर्गमीटर मध्यम एवं लघु शहरों में न्यूनतम - 3000 वर्गमीटर
2.2	मोटर रिपेयर वर्कशॉप/गेरेज	24.0 मी.	18.0 मी.	न्यूनतम - 1000 वर्गमीटर
2.3	ट्रक/बस टर्मिनल/ट्रांसपोर्ट नगर/ऑटोमोबाईल मार्केट/बस डिपो	30.0 मी.	24.0 मी.	न्यूनतम-20000 वर्गमीटर
2.4	मेरिज गार्डन	24.0 मी.	18.0 मी.	न्यूनतम - 10000 वर्गमीटर
3 पर्यटन इकाई (Tourism Unit)				
3.1	होटल	18.0 मी.	18.0 मी.	न्यूनतम - 5000 वर्गमीटर
4 सार्वजनिक/अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएँ (Public/Semi-public)				
4.1	शैक्षणिक सुविधाएँ • सेकण्डरी/सीनियर सेकण्डरी शिक्षा एवं समकक्ष शैक्षणिक सुविधा • महाविद्यालय एवं समकक्ष शैक्षणिक सुविधा	18.0 मी.	18.0 मी.	-
4.2	चिकित्सा सुविधाएँ • निजी चिकित्सालय/डिस्पेन्सरी /सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र एवं समकक्ष चिकित्सा सुविधा • अस्पताल (20 बेड्स से अधिक)	18.0 मी.	18.0 मी.	-

नोट:- उच्च मार्ग विकास नियंत्रण क्षेत्र में तालिका-6 व 6A के अनुसार परिधि नियंत्रण क्षेत्र व ग्राम आबादी विस्तार में उल्लेखित समस्त उपयोग भी तदानुसार अनुमत (Permitted)/अनुमति योग्य (Permissible) होंगे।

तालिका-8 मिश्रित भू-उपयोग/मिश्रित उपयोग (Mixed Landuse/ Mixed Use)

(क) मुख्य भू-उपयोग/गतिविधि जो कि सीधे ही अनुमत (Permitted) है

अ. मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में मुख्य सड़कों के दोनो ओर दर्शित एवं राज्य सरकार के निर्देशानुसार मान्य मिश्रित भू-उपयोग की भू-पट्टी में :-

संभागीय मुख्यालय के शहरों में न्यूनतम 24 मीटर तथा अन्य शहरों में न्यूनतम 18 मीटर व उससे अधिक चौड़ाई के सड़कों के दोनो ओर नगरीयकरण योग्य क्षेत्र में रिक्लियेशनल (यथा पार्क, खुला स्थल व खेल के मैदान, स्टेडियम), वृक्षारोपण पट्टी, इकोलोजिकल क्षेत्र, पर्यावरण संरक्षण क्षेत्र, ईकोसेन्सिटिव एरिया एवं सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएँ को छोड़ते हुए अन्य सभी भू-उपयोग में मास्टर प्लान/जोनल प्लान में नहीं दर्शाये जाने पर भी मिश्रित भू-उपयोग सड़क की चौड़ाई का डेढ़ गुणा अथवा एकल संपत्ति की गहराई जो भी कम हो तक में सभी प्रकरणों में अनुज्ञेय होगा। सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा/एकल गहराई के पश्चात् मास्टर प्लान/जोनल प्लान में दर्शित उपयोग ही अनुज्ञेय होगा।

नोट :- जविप्रा एवं अन्य निकायों द्वारा सेक्टर कॉमर्शियल योजना या विशेष योजना स्वीकृत हैं, तो उन्ही के प्रावधान लागू रहेंगे।

1. मिश्रित भू-उपयोग में एकल उपयोग की लीजडीड जारी किये जाने हेतु -

- 1.1 वाणिज्यिक, आवासीय, सार्वजनिक व अर्द्ध-सार्वजनिक एवं पर्यटन इकाई, आदि में से किसी भी एकल उपयोग हेतु एकल भूखण्ड के रूप लीजडीड जारी की जा सकेगी।
- 1.2 लीजडीड में उल्लेखित उपयोग के आधार पर राशि ली जावेगी।
- 1.3 भवन निर्माण की स्वीकृति लीजडीड में उल्लेखित उपयोग के अनुसार दी जावेगी।

2. मिश्रित भू-उपयोग में मिश्रित उपयोग की लीजडीड जारी किये जाने हेतु -

- 2.1 मिश्रित भू-उपयोग में मिश्रित उपयोग की लीजडीड जारी किये जाने पर एक से अधिक उपयोग यथा वाणिज्यिक, आवासीय, सार्वजनिक व अर्द्ध-सार्वजनिक एवं पर्यटन इकाई आदि सम्मिलित रूप से अनुज्ञेय होंगे।
- 2.2 लीजडीड अनुसार मिश्रित उपयोग के आधार पर राशि ली जावेगी।
- 2.3 भवन मानचित्र स्वीकृति उपरोक्तानुसार सम्मिलित रूप दी जा सकेगी जिसमें व्यवसायिक उपयोग अधिकतम 50 प्रतिशत ही देय होगा।

ब. मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में क्षेत्रीय रूप से प्रस्तावित मिश्रित भू-उपयोग में एकल पट्टा अथवा प्लेटेड डवलपमेंट की योजना टॉउनशिप पॉलिसी के प्रावधानों के अनुसार अनुज्ञेय होगी तथा योजना में प्रस्तावित उपयोग/उपयोगों के आधार पर तकनीकी पैरामीटर्स ले-आउट प्लान समिति द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।

अन्य नियम/शर्तें:-

1. इस DCR में किसी उपयोग को शामिल करने अथवा हटाने, किसी तकनीकी प्रावधान में संशोधन करने अथवा किसी प्रकरण विशेष में किसी प्रावधान में शिथिलता देने हेतु राज्य सरकार द्वारा निम्नानुसार समिति का गठन किया जायेगा—

प्रभारी सचिव, नगरीय विकास विभाग—	अध्यक्ष
मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान—	सदस्य
मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर)—	सदस्य
निदेशक स्थानीय निकाय विभाग—	सदस्य
नगरीय विकास विभाग में पदस्थापित	
वरिष्ठतम नगर नियोजक—	सदस्य

इस समिति के अभिशंषा पश्चात् राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिया जाकर आदेश जारी किये जावेंगे।
2. इन मानदण्डों के तहत कस्बों की श्रेणी या ग्राम आबादी के प्रयोजन के लिए नवीनतम जनगणना द्वारा की गई जनसंख्या को आधार माना जावेगा। एक लाख से अधिक जनसंख्या के शहरों को बड़े शहर तथा एक लाख तक की जनसंख्या के शहरों को लघु व मध्यम शहर माना जावेगा।
3. मास्टर प्लान, जोनल डवलपमेंट प्लान टाउनशिप पॉलिसी, अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, भवन विनियमों या राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों के प्रावधानों तथा इस DCR के प्रावधानों में विसंगति होने पर राज्य सरकार द्वारा आदेश जारी किये जा सकेगा।
4. **मास्टर प्लान में दर्शित विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत कृषि भूमि के गैर-कृषि उपयोग हेतु अनुज्ञा/आवंटन/नियमतीकरण के लिये 90-ए एवं उसके पश्चात ले-आउट अनुमोदन व लीज डीड की कार्यवाही एवं राजकीय/ निकाय भूमि के आवंटन हेतु DCR में उल्लेखित अनुज्ञेय(Permitted)/अनुमत योग्य (Permissible) अनुमत उपयोगों/गतिविधियों के लिए मास्टर प्लान में भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी।**
5. कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण/आवांटन/नियमन हेतु इस DCR में उल्लेखित अनुज्ञेय(Permitted) उपयोगों/ गतिविधियों के लिये निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुसार परीक्षण उपरांत निर्धारित प्रक्रिया पूर्ण कर 90-ए व तत्संबंधित कार्यवाही की जा सकेगी। अनुमत योग्य (Permissible) उपयोगों हेतु 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक सहायक नगर नियोजक, 2500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक उप नगर नियोजक तथा 2500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल हेतु वरिष्ठ नगर नियोजक स्तर के अधिकारी से तकनीकी परीक्षण व अभिशंषा के उपरांत 90-ए एवं योजना अनुमोदन की कार्यवाही निर्धारित मापदण्डों के अनुसार परीक्षण उपरांत निर्धारित प्रक्रिया अपनाई जाकर निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा की जा सकेगी। किसी निकाय में उपरोक्त स्तर के अधिकारी पदस्थापित नहीं होने पर नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रिय वरिष्ठ नगर नियोजक कार्यालय से तकनीकी अभिशंषा लिया जाना अनिवार्य होगा।
6. आबादी भूखंड या ऐसे भूखंड जिनका किसी उपयोग के लिए पट्टा विलेख पहले ही जारी किया जा चुका है का अन्य उपयोग चाहे जाने हेतु राजस्थान शहरी क्षेत्र (भूमि उपयोग परिवर्तन) नियम, 2010 एवं समय-समय पर जारी संशोधनों के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जावे।

7. पट्टे शुदा/पूर्व रूपांतरित/लीजडीड शुदा/ आबादी भूमि का इनमें उल्लेखित उपयोग से भिन्न उपयोग चाहे जाने पर निम्नानुसार भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी होगी—
- (क). यदि पट्टे/लीजडीड में उल्लेखित उपयोग से चाहा गया परिवर्तित उपयोग दोनों ही समान श्रेणी के है अथार्त मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान के भू-उपयोग में DCR के अनुसार अनुज्ञेय(Permitted) उपयोग में आते हैं तो समाचार पत्र में आपत्ति आमंत्रित की जाकर चाहा गया उपयोग तकनीकी मापदण्डों अनुसार परीक्षण उपरांत निर्धारित शुल्क जमा करवाया जाकर स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत किया जाकर भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जा सकेंगे।
- (ख). यदि पट्टे/लीजडीड में उल्लेखित उपयोग से चाहा गया परिवर्तित उपयोग उक्त DCR के अनुसार अनुमत योग्य (Permissible) हो तो समाचार पत्र में आपत्ति आमंत्रित की जाकर 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक सहायक नगर नियोजक, 2500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक उप नगर नियोजक तथा 2500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल हेतु वरिष्ठ नगर नियोजक स्तर के अधिकारी से तकनीकी परीक्षण व अभिशंषा के उपरांत स्थानीय निकाय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन नियम-2010 के तहत गठित समिति द्वारा अनुमत किये जाने के उपरांत निर्धारित शुल्क जमा करवाया जाकर स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जा सकेंगे। किसी निकाय में उपरोक्त स्तर के अधिकारी पदस्थापित नहीं होने पर नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रिय वरिष्ठ नगर नियोजक कार्यालय से तकनीकी अभिशंषा लिया जाना अनिवार्य होगा।
8. अनुमोदित योजना के भूखण्डों का आवंटन/लीजडीड/पट्टा जारी करने से पूर्व उपयोग/क्षेत्रफल में संशोधन चाहे जाने पर योजना में संशोधन की कार्यवाही टाउनशिप पॉलिसी-2010 के प्रावधान के अनुसार की जानी होगी।
9. ये DCR उन भूखण्डों/भूमि के लिए लागू नहीं होगी जो अनुमोदित ले-आउट प्लान/योजना में ओसीएफ/जन-उपयोगी सुविधाओं/सार्वजनिक व अर्द्धसार्वजनिक सुविधाओं/पार्क/खुले स्थल/खेल-मैदान/वृक्षारोपण/नदी/नाला/वॉटर बॉडी या अन्य प्रतिबंधित उपयोगों के लिए आरक्षित हैं।
10. किसी विशेष उपयोग/गतिविधि के लिए मास्टर प्लान भू-उपयोग के अनुसार योजना ले-आउट तैयार करते समय, सहायक गतिविधियों की अनुमति सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी जाएगी जैसे पर्यटक सुविधा की योजना हेतु अन्य संबद्ध उपयोग जैसे वाणिज्यिक, आवासीय आदि को टाउनशिप नीति के मानदंडों या राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी मापदंडों के अनुसार अनुमति दी जा सकती है। सक्षम प्राधिकारी आवश्यकता के अनुसार ऐसी योजना में विभिन्न उपयोगों की अनुमति दे सकता है और सड़क की चौड़ाई और न्यूनतम क्षेत्र के लिए पृथक मापदण्ड भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित किए जा सकते हैं।
11. DCR के अनुसार विभिन्न गतिविधियों/उपयोगों की अनुमति देते समय, सक्षम प्राधिकारी स्थल की स्थिति, आसपास के विकास और ऐसे अन्य प्रासंगिक बिन्दुओं पर विचार करेगा जो प्राधिकारी द्वारा उपयुक्त समझे जाएं और उक्त पर विचार के बाद प्राधिकरण/निकाय किसी भी गतिविधि/उपयोग की अनुमति जो उस क्षेत्र के लिए हानिकारक हो, को अस्वीकार कर

सकता है चाहे उक्त गतिविधि इन मानदण्डों के अनुसार अनुज्ञेय हों और अस्वीकृति के कारणों को दर्ज किया जावेगा। आवश्यकतानुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा किसी गतिविधि/उपयोग की अनुमति देने के लिए सड़क की चौड़ाई और क्षेत्रफल हेतु उच्च मापदंड भी रखे जा सकते हैं।

12. 90ए हेतु पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई, भू-उपयोग नियन्त्रण (तकनीकी मानदण्ड) या टाउनशिप पोलिसी-2010 के प्रावधानों और राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में समय-समय पर जारी किए गए आदेशों/परिपत्रों के अनुसार, जो भी अधिक हो होगी।
13. (A) कृषि भूमि के मामले में, गैर-कृषि प्रयोजन के लिए रूपांतरण/नियमितीकरण के लिए राजस्थान शहरी क्षेत्र (कृषि भूमि के गैर-कृषि प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुमति और आवंटन) नियम, 2012 के प्रावधानों के अनुसार प्रक्रिया पूर्ण की जाकर निर्धारित प्रीमियम शुल्क व राज्य सरकार के आदेशों के अनुसार लागू अन्य शुल्क देय होंगे।
(B) आबादी भूमि के मामले में/या ऐसी भूमि जिसके लिए किसी विशेष उपयोग के लिए पट्टा विलेख पहले ही जारी किया जा चुका है, यदि ऐसे उपयोग से भू-उपयोग परिवर्तन वांछित है तो भू-उपयोग परिवर्तन नियम-2010 के प्रावधानों के अनुसार प्रक्रिया पूर्ण की जाकर निर्धारित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क व समय-समय पर जारी सरकारी आदेश के अनुसार अन्य शुल्क लागू होगा।
14. राजकीय एवं अर्द्धराजकीय, स्थानीय निकायों तथा केन्द्र व राज्य सरकार द्वारा प्रवर्तित योजनाओं के अंतर्गत प्रस्तावित सभी उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/अनुमोदित योजना में दर्शित पार्क, खुलास्थल, खेल मैदान, स्टेडीयम, वन, वृक्षारोपण, इकोलोजिकल क्षेत्र, नदी-नाला, नहर, तालाब, वॉटर वॉडी, जल भराव व बहाव क्षेत्र तथा उनके बफर क्षेत्र आदि प्रतिबंधित क्षेत्रों को छोड़कर मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान के अन्य सभी भू-उपयोगों में अनुज्ञेय होंगे। इन उपयोगों हेतु भूमि के न्यूनतम क्षेत्रफल एवं न्यूनतम सड़क मार्गाधिकार का निर्धारण सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा।
15. उक्त DCR मास्टर प्लान भू-उपयोग में विभिन्न अनुज्ञेय/अनुमत योग्य उपयोग/ गतिविधियों के निर्धारण हेतु है। अनुज्ञेय/अनुमत योग्य गतिविधियों हेतु 90.-ए की कार्यवाही/भू-उपयोग परिवर्तन कार्यवाही/भू-आवंटन/भवन निर्माण स्वीकृति आदि कार्यवाही टाउनशिप पॉलिसी, अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, भू-आवंटन नीति, भवन विनियमों व राज्य सरकार द्वारा समय पर जारी आदेशों के अंतर्गत परीक्षण उपरांत इनकी पालना होने पर ही सक्षम अधिकारी द्वारा की जा सकेगी।
16. उक्त DCR में अनुज्ञेय/अनुमत योग्य उपयोग/गतिविधियों के अतिरिक्त अन्य उपयोगों हेतु मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में अथवा पट्टाशुदा भूखण्ड का व्यापक जनहित में भू-उपयोग परिवर्तन चाहे जाने पर प्रकरण संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित प्रक्रिया पूर्ण कर स्पष्ट अभिशंषा के साथ राज्य स्तरीय भू-उपयोग समिति को भिजवाया जायेगा।
17. जिन शहरों के अधिसूचित मास्टर प्लान में DCR मास्टर प्लान के अन्तर्गत शामिल किये हुए हैं, उनसे संबंधित प्राधिकरण/न्यास द्वारा उनको यथावत रखे जाने अथवा इन DCR को यथावत अथवा राज्य सरकार की स्वीकृति से संशोधन के साथ लागू करने हेतु निर्णय लिया जा सकेगा।