राजस्थान, सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः18(10)नविवि / हिल पॉलिसी / 2018   जयपुर, दिनांक

<u>आदेश</u>

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा 337, राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 104–ए, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 90, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा 85, अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 की धारा 85, कोटा विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2023 की धारा 88, उदयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2023 की धारा 88, बीकानेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025, की धारा 88, भरतपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025, की धारा 88, एवं राजस्थान आवासन मण्डल अधिनियम, 1970 की धारा 60 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार राज्य के नगरीय क्षैत्रों में स्थित पहाड़ों के संरक्षण के लिए ''पहाड़ो के संरक्षण हेतु मॉडल विनियम–2024'' लागु करती है।

अतः पहाड़ो के संरक्षण हेतु मॉडल विनियम–2024की क्रियान्विति किया जाना सुनिश्चित करें।

संलग्न– पहाड़ो के संरक्षण हेतु मॉडल विनियम–2024

राज्यपाल की आज्ञा से

(रवि विजय)
शासन उप सचिव–प्रथम

प्रतिलिपिः–निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, उद्योग विभाग, राजस्थान।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. उप सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग।

Signature Not Verified
Digitally signed by Ravi Vijay
Designation : Deputy Secretary To Government
Date: 2025.04.18 17:27:18 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14811295

5. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका को निर्देशित किये जाने हेतु।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर), जयपुर।
9. शासन उप सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
10. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
11. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर/उदयपुर/कोटा/बीकानेर/भरतपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर/उदयपुर/कोटा/बीकानेर/भरतपुर।
12. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त————————————————————।
13. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/वरिष्ठ नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग।
14. प्रोग्रामर, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
15. रक्षित पत्रावली।

शासन उप सचिव– प्रथम

Signature Not Verified

Digitally signed by Ravi Vijay
Designation : Deputy Secretary To Government
Date: 2025.04.18 17:27:18 IST
Reason: Approved

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प. 18(10) नविवि/Hill Policy/2024 जयपुर, दिनांकः–

नगरीय क्षेत्र में स्थित पहाड़ों के संरक्षण हेतु मॉडल विनियम–2024

1. संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ तथा विस्तार :–

1.1 यह विनियम "नगरीय क्षेत्र में स्थित पहाड़ों के संरक्षण हेतु मॉडल विनियम–2024" कहलायेंगे।

1.2 यह विनियम राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

1.3 यह विनियम राजस्थान राज्य के अधिघोषित नगरीय क्षेत्र (माउन्ट आबू इकोसेंसिटिव जोन के अधिसूचित क्षेत्र को छोड़कर) में प्रभावशील होंगे।

2. परिभाषाएं :–

इन विनियमों में जब तक विषय अथवा संदर्भ द्वारा अन्यथा अपेक्षित नहीं हो, –

2.1 "पहाड़" से अभिप्राय ऐसे भू–क्षेत्र से है जो अपने आस–पास के धरातल से शंखाकार अथवा वृत्ताकार आकृति में ऊपर उठा हुआ है एवम् जिसकी क्रेस्टलाइन/क्रेस्ट हो।

2.2 "नगरीय क्षेत्र" से अभिप्राय राज्य सरकार द्वारा नगर सुधार अधिनियम, 1959 के अन्तर्गत अधिसूचित नगरीय क्षेत्र अथवा अधिसूचित विकास प्राधिकरण क्षेत्र अथवा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम के तहत अधिसूचित नगर पालिका/परिषद्/निगम क्षेत्र से है।

2.3 "बफर क्षेत्र" से अभिप्राय उस क्षेत्र से है जो कि किसी जलाशय, पारिस्थितिकीय संवेदनशील क्षेत्र, वन क्षेत्र इत्यादि महत्वपूर्ण क्षेत्र से निर्धारित दूरी तक के खुले क्षेत्र से है जिसमें किसी भी प्रकार का स्थाई निर्माण वर्जित है।

2.4 "क्रेस्ट" से अभिप्राय किसी पहाड़ के शीर्ष भाग से है।

2.5 "क्रेस्टलाईन" से अभिप्राय किसी पहाड़ एवम् इससे जुड़े रेखीये श्रृंखला/क्षेत्र के शीर्ष भाग से है, जिसकी निरन्तरता हो।

2.6 "नगरीय निकाय/स्थानीय निकाय" किसी विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका जैसी भी स्थिति हो, अभिप्रेत है।

2.7 इन विनियमों में प्रयुक्त अन्य शब्दों की परिभाषाएं वह ही होगी जो कि नगरीय निकाय के प्रचलित भवन विनियमों में परिभाषित की गई है।

3. पहाड़/पहाड़ी का वर्गीकरण (ढ़लान आधारित) :–

3.1 'अ' श्रेणी (A category) के पहाड़/पहाड़ी से अभिप्राय उस भू–भाग से है जो 8 डिग्री तक के ढलान वाला क्षेत्र हो।

3.2 'ब' श्रेणी (B category) के पहाड़/पहाड़ी से अभिप्राय उस पहाड़ी भू–भाग से है जो 'अ' श्रेणी से बाहर का क्षेत्र हो तथा जिसका ढलान 8 डिग्री से अधिक एवम् 15 डिग्री तक हो।

3.3 'स' श्रेणी (C category) के पहाड़/पहाड़ी से अभिप्राय उस भू–भाग से है जो 'अ' एवम् 'ब' श्रेणी से बाहर का क्षेत्र हो तथा जिसका ढलान 15 डिग्री से अधिक हो।

4. 'अ' श्रेणी (A category) के क्षेत्रों में निर्माण के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :–

4.1 'अ' श्रेणी में स्थित नगरीय क्षेत्रों में अधिसूचित मास्टर प्लान में अनुज्ञेय भू–उपयोग, भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 एवम् राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 एवम् उपरोक्त नियमों के क्रम में समय–समय पर जारी राजकीय आदेशों/नियमों/विनियमों के अनुसरण में संपरिवर्तन/रूपान्तरण अनुज्ञेय होंगे।

4.2 इस श्रेणी की भूमियों/भू–भाग पर प्रचलित भवन विनियम एवम् टाऊनशिप पॉलिसी के प्रावधानों के अनुसार निर्माण अनुज्ञेय होंगे।

5. 'ब' श्रेणी (B category) के क्षेत्रों में निर्माण के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :–

5.1 इस क्षेत्र में पहाड़ों का सरंक्षण सुनिश्चित करने की दृष्टि से निम्न घनत्व की गतिविधियां यथा फार्महाउस, एम्यूजमेन्ट पार्क, रिसोर्ट, प्राकृतिक चिकित्सा एवम् वेलनेस सेंटर, कैम्पिंग साईट एवम् सौर ऊर्जा फार्म/संयत्र अनुज्ञेय होंगे।

5.2 सार्वजनिक उपयोगिताऐं यथा विद्युत आपूर्ति, जल आपूर्ति इत्यादि से संबंधित उपयोग भी निम्न घनत्व में रखते हुए अनुज्ञेय किये जा सकेंगे।

5.3 विशिष्ट प्रकरणों में राज्य सरकार द्वारा निम्न घनत्व के अन्य उपयोग भी अनुज्ञेय होंगे।

5.4 फार्म हाउस उपयोग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर रहेगा तथा अधिकतम भू–आच्छादन क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर एवम् अधिकतम ऊँचाई भूतल + 1 मंजिल (अधिकतम ऊँचाई 9 मीटर) अनुज्ञेय होगी।

5.5(i) 'ब' श्रेणी में रिसोर्ट हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर रहेगा तथा अधिकतम ऊँचाई 9 मीटर (भूतल + 1) अनुज्ञेय होगी। भू–आच्छादन क्षेत्र अधिकतम 20 प्रतिशत ही देय होगा।

5.5(ii) 'ब' श्रेणी में न्यूनतम 1 हैक्टेयर क्षेत्रफल होने पर धार्मिक स्थल, आध्यात्मिक केन्द्र, योग केन्द्र तथा प्राकृतिक चिकित्सा एवम् वेलनेस सेन्टर अनुज्ञेय होंगे जिनमें अधिकतम भू–आच्छादन क्षेत्र 15 प्रतिशत देय होगा तथा अधिकतम ऊँचाई 9 मीटर (भूतल + 1 तल) अनुमत होगी।

5.6 एम्यूजमेन्ट पार्क हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 5 हैक्टेयर एवम् अधिकतम भू–आच्छादन क्षेत्र 10 प्रतिशत तथा भवन की अधिकतम ऊँचाई 9 मीटर (भूतल + 1 तल) रहेगी एवम् एम्यूजमेन्ट पार्क के उपकरणों/झूलों की ऊँचाई 9 मीटर से अधिक भी अनुज्ञेय की जा सकेगी।

5.7 'अ' एवम् 'ब' श्रेणी में मास्टर प्लान में दर्शित पहाड़ी संरक्षित क्षेत्र में निम्न घनत्व के उपयोग मास्टर प्लान में अनुज्ञेय अनुसार एवम् प्रचलित प्रावधानों के अनुसार अनुज्ञेय रहेंगे।

5.8 उपरोक्त ऊँचाई के अतिरिक्त प्रस्तावित भवन के टैरेस पर मम्टी/मशीन रूम/वॉटर टेंक आदि संरचनाओं की अधिकतम ऊँचाई 3 मीटर अनुज्ञेय होगी।

5.9 इस श्रेणी के प्रस्तावित भवन में बेसमेंट निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

5.10 इस श्रेणी के प्रस्तावित भवन में स्टील्ट फ्लोर का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

5.11 उपरोक्त के अतिरिक्त शेष मापदण्ड प्रचलित भवन विनियम अनुसार रहेंगे।

6. 'स' श्रेणी (C category) के क्षेत्रों में निर्माण के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :–

6.1 'स' श्रेणी के अन्तर्गत 15 डिग्री से अधिक के ढलान वाला क्षेत्र होगा जिसमें किसी भी प्रकार की गतिविधि एवम् निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

6.2 इस श्रेणी में सार्वजनिक उपयोगिताऐं यथा विद्युत आपूर्ति, जल आपूर्ति इत्यादि से संबंधित उपयोग भी निम्न घनत्व में रखते हुए अनुज्ञेय किये जा सकेंगे।

7. 'ब' एवम् 'स' श्रेणी हेतु निर्माण निषेध क्षेत्र :–

7.1 जल स्त्रोतों के किनारे बफर :–

नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 20.02.2023 अनुसार जल निकायों के साथ बफर, जो किसी अधिनियम/संविधि/मास्टर प्लान के तहत अधिसूचित नहीं हैं, जोन हेतु निम्नलिखित प्रावधान है :–

क) 10 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले नहर/नाला/स्टॉर्म वाटर ड्रेन की परिभाषित सीमा से न्यूनतम 9 मीटर।

ख) 10 मीटर तक की चौड़ाई वाले नहर/नाला/लघु जल निकायों/स्टॉर्म वाटर ड्रेन की परिभाषित सीमा से न्यूनतम 6 मीटर।

ग) बावड़ी से सभी तरफ न्यूनतम 6 मीटर।

नोट :–

1. यदि कोई जलाशय सिंचाई विभाग/जल संसाधन विभाग/जिला परिषद् के क्षेत्राधिकार में हो, तो ऐसी स्थिति में सिंचाई विभाग/जल संसाधन विभाग/ जिला परिषद् द्वारा एचएफएल/एफटीएल तय किया जाएगा और ऐसे मामलों के लिए इस विभाग से एनओसी प्राप्त की जानी होगी। एचएफएल/एफटीएल सीमा में आने वाली भूमि का संपरिवर्तन नहीं किया जावेगा।
2. ऐसे जलाशय जिनकी राजस्व सीमा निर्धारित नहीं है, तो ऐसी स्थिति में सिंचाई विभाग/जल संसाधन विभाग द्वारा सीमा निर्धारित की जा सकेगी।
3. यदि नदी/नाला की नहरबंदी की गई है, तो बफर को विकास योजना (मास्टर प्लान/जोनल प्लान/स्कीम प्लान) के अनुसार अथवा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी दिशा–निर्देशों के अनुरूप बफर रखा जायेगा।

7.2 राजस्थान झील (संरक्षण एवम् विकास) प्राधिकरण अधिनियम, 2015 की धारा 2(x) के तहत् परिभाषित "झील" तथा वन्य जीव अभ्यारण्य/वन एवम् पर्यावरण मंत्रालय/वेट लेण्ड/अन्य संबंधित विभागो की अधिसूचनाऐं भी मान्य रहेगी।

8. सामान्य शर्तें/प्रावधान :

8.1 'ब' श्रेणी के क्षेत्रों में प्रस्तावित भूमि के कुल क्षेत्रफल के 40 प्रतिशत भाग में स्थानीय वृक्षों से सघन वृक्षारोपण करना होगा जो कि कम से कम 6 मीटर ऊँचाई ग्रहण कर सके तथा उपरोक्त के अतिरिक्त आन्तरिक सड़कों के सहारे एवम् फुटपाथ के सहारे तथा पार्किंग क्षेत्र में वृक्षारोपण करना आवश्यक होगा।

8.2 'ब' श्रेणी के क्षेत्रों में अधिकतम 3 मीटर की खड़ी गहराई तक पहाड़ी का कटाव अनुज्ञेय होगा। साथ ही कटाव से पूर्व विकासकर्ता को कन्टूर प्लान तथा कटिंग व फिलिंग प्लान आवश्यक रूप से प्रस्तुत करना होगा। भवन की कुर्सी तल (प्लिन्थ लेवल) पर विकासकर्ता द्वारा संबंधित निकाय को मौका निरीक्षण हेतु सूचित करना होगा, तथापि सम्बन्धित निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा अनापत्ति जारी करने पर ही शेष निर्माण कार्य अनुमत किया जावेगा।

8.3 जल–मल निस्तारण हेतु Bio-Digester की व्यवस्था करना अनिवार्य होगा एवम् किसी भी प्रकार का जल–मल का अपशिष्ट भूखण्ड क्षेत्र से बाहर प्रवाहित नहीं किया जायेगा।

8.4 निर्माण के समय प्राकृतिक नालों को किसी भी रूप में अवरूद्ध नहीं किया जावेगा।

8.5 समस्त प्रकरणों में समीपीय स्थानीय निकाय के प्रचलित भवन विनियम के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक पार्किंग की जानी होगी।

8.6 वाहनों की पार्किंग एवम् वाहनों का आवागमन आवेदित भूमि के यथासंभव निचले भू–भाग तक ही सीमित करना होगा। पार्किंग की उपलब्धता भूखण्ड में पूर्णरूप से उपलब्ध नहीं होने पर आवेदक द्वारा स्वयं के स्वामित्व की अन्यत्र समतल भूमि पर भी (500 मीटर की परिधि में) पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी। उक्त भूमि का पार्किंग प्लान भी भवन निर्माण स्वीकृति का अभिन्न हिस्सा रहेगा।

8.7 किसी नगरीय क्षेत्र के अधिसूचित मास्टर प्लान में दर्शित पहाड़ी वृक्षारोपण क्षेत्र तथा पहाड़ी संरक्षण क्षेत्र में इन प्रावधानों के अनुसार अनुज्ञेय उपयोग ही स्वीकृत किये जा सकेंगे।

8.8 नगरीय क्षेत्रों में सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/नगर सुधार न्यास अथवा स्थानीय निकाय (जहां विकास प्राधिकरण/नगर सुधार न्यास नहीं हो) द्वारा इन विनियमों के लागू होने से छः माह की अवधि में सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा State Remote Sensing Agency/ Survey of India अथवा अन्य समकक्ष तकनीकी संस्था के सहयोग से पहाड़ी क्षेत्रों की 'अ', 'ब' एवम् 'स' श्रेणीयों का निर्धारण तथा विकास योग्य एवम् गैर–विकास योग्य (Developable and Non-Developable) क्षेत्र का निर्धारण जी.आई.एस. सोफ्टवेयर (ARC GIS PRO अथवा समकक्ष) आधारित डिजीटल एलिवेशन मॉडल डेटा के माध्यम से किया जाना होगा (रिजोल्यूशन State Remote Sensing Agency/ Survey of India द्वारा प्रस्तावित) जिससे कि किसी भी प्रकार की मानवीय त्रुटि नहीं रहे तथा भू–धारकों को स्वयं की भूमि की पूर्ण जानकारी हो सकेगी।

8.9 पहाड़ी क्षेत्रों की 'अ', 'ब' एवम् 'स' श्रेणीयों तथा विकास योग्य एवम् गैर–विकास योग्य (Developable and Non-Developable) क्षेत्र का निर्धारण पश्चात् इन्हे विकास प्राधिकरण/नगर सुधार न्यास अथवा स्थानीय निकाय की सक्षम स्तर की बैठक में अनुमोदन उपरान्त राज्य स्तर से अधिसूचित करवाया जाना होगा।

8.10 'स' श्रेणी तथा गैर–विकास योग्य क्षेत्र में भू–रूपान्तरण/संपरिवर्तन/भू–उपयोग परिवर्तन/भूमि आवंटन राज्य सरकार द्वारा विशेष परिस्थिति में प्रकरण की महत्वता के आधार पर ही अनुमत किया जा सकेगा।

8.11 उक्त विनियम में किसी भी प्रकार के विचलन/विरोधाभास होने की स्थिति में प्रस्ताव स्थानीय निकाय की सक्षम स्तर की बैठक की अनुशंषा के साथ अनुमोदन हेतु राज्य सरकार को मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान के माध्यम से प्रेषित करना होगा।

8.12 नगरीय विकास विभाग द्वारा भविष्य में तैयार किये जाने वाले मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान के साथ ही पहाड़ी क्षेत्रों की 'अ', 'ब' एवम् 'स' श्रेणीयों का निर्धारण तथा विकास योग्य एवम् गैर–विकास योग्य (Developable and Non-Developable) क्षेत्र का निर्धारण किया जाना होगा।

8.13 'ब' श्रेणी में भवन निर्माण स्वीकृति हेतु विकासकर्ता द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रोजेक्ट की डी.पी.आर., जी.आई.एस. सॉफ्टवेयर आधारित कन्टूर प्लान (कन्टूर इन्टर्वल अधिकतम 5 मीटर), आवेदित भूमि का सर्वे (आवेदित भूमि से 200 मीटर तक), नवीनतम गूगल मानचित्र, सर्वे एवम् गूगल मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोज्ड प्लान, कटिंग/फिलिंग प्लान, ड्रेनेज प्लान, लैंडस्केप प्लान, वर्षा जल संचयन एवम् सीवेज ट्रिटमेन्ट प्लान भी आवश्यक रूप से सम्बन्धित तकनीकीविद् से प्रमाणित करवाकर प्रस्तुत करना होगा। 'ब' श्रेणी में स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा ही निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।

8.14 जल संभरण क्षेत्र (Watershed) के संरक्षण के दृष्टिगत यह आवश्यक होगा कि 'ब' श्रेणी के समस्त प्रोजेक्ट हेतु जल निकास योजना (Drainage Plan) यथासम्भव GIS तकनीक के माध्यम से तैयार करवाकर आवेदक द्वारा प्रस्तुत करनी होगी। जल निकासी योजना (Drainage Plan) का अनुमोदन नगरीय निकाय के सम्बन्धित अभियंता (जो कि सहायक अभियंता के स्तर से नीचे नहीं हो) द्वारा किया जाना होगा।

8.15 'ब' श्रेणी के रिसोर्ट प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भवनों को ग्रीन रेटिंग एजेन्सी यथा LEED/GRIHA/ASSOCHAM GEM/IGBC/EDGE द्वारा गोल्ड अथवा समतुल्य श्रेणी से प्रमाणित होने पर ही भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेगी। ग्रीन बिल्डिंग को प्रोत्साहन स्वरूप प्रचलित भवन विनियम अनुसार अतिरिक्त बी.ए.आर. निःशुल्क देय होगा।

8.16 कोई भी निर्माण पहाड़ों की कटी हुई सतह से जोड़ कर नहीं किया जायेगा। टो वॉल का निर्माण आवश्यक होगा जिसका निर्माण कटी हुई सतह से न्यूनतम 01 मीटर दूरी पर ही किया जा सकेगा।

8.17 'ब' श्रेणी के पहाड़ों की क्रेस्टलाईन/क्रेस्ट पर भवन निर्माण अनुमत नहीं होगा परन्तु क्रेस्टलाईन/क्रेस्ट पर प्राकृतिक रूप से समतल सतह प्राप्त होने पर राज्य सरकार के द्वारा तकनीकी परीक्षण उपरान्त क्रेस्टलाईन पर भवन निर्माण अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में निर्णय लिया जा सकेगा।

8.18 सेटबैक्स का निर्धारण भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर प्रचलित भवन विनियम के अनुसार किया जायेगा।

8.19 पार्किंग की गणना व अन्य मानदण्ड जिनका उल्लेख इन विनियम में नहीं किया गया है, वह प्रचलित भवन विनियम के अनुसार लागू होंगे।

8.20 'ब' श्रेणी के पहाड़ी क्षेत्रों में वर्षा जल संचयन हेतु छोटे जलाशय निर्मित किये जाने होंगे जिससे कि वर्षा जल का भूमि में प्राकृतिक रूप से रिसाव/भरण हो सके। साथ ही 2 मीटर तक की ऊँचाई के सुनियोजित तटबंधो का निर्माण भी अनुज्ञेय होगा।

8.21 'ब' श्रेणी के समस्त उपयोगों में मुख्य मार्ग की न्यूनतम चौडाई प्रचलित टाऊनशिप पॉलिसी के निर्धारित मापदण्डों के अनुसार अनिवार्य होगी परन्तु मुख्य सड़क से आवेदित भूखण्ड हेतु पहुँच मार्ग (Dedicated Road) न्यूनतम 9 मीटर रखते हुए इन विनियम में उल्लेखित उपयोग अनुज्ञेय किये जा सकेंगे एवम् आवेदित भूमि में आन्तरिक पाथ–वे अधिकतम 6 मीटर रखे जा सकेंगे। इस श्रेणी में पहुँच मार्ग (Dedicated Road) एवम् आन्तरिक पाथ–वे हेतु बी.टी. रोड एवम् सी.सी. रोड़ के स्थान पर ग्रेवल सड़क/स्टोन ब्लॉक/पेवर ब्लॉक से निर्मित सड़कें ही अनुज्ञेय होगी।

8.22 स्थानीय निकाय द्वारा क्षेत्रीय आवश्यकताओं को देखते हुए बी.टी. रोड एवम् सी.सी. रोड़ निर्माण की अनुमति जारी की जा सकेगी।

8.23 पहुँच मार्ग का निर्माण समुच्चय रेखा (Contour Lines) के समानान्तर करना होगा एवम् पहुँच मार्ग के किनारे पंक्तिबद्ध रूप से वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा।

8.24 आन्तरिक फुटपाथ/सड़कों का ढाल (Road Gradient) अधिकतम अनुपात 1:10 अनुमत होगा।

8.25 आन्तरिक पाथ–वे का निर्माण हेतु स्टोन ब्लोक्स/ग्रेवल सड़क का उपयोग किया जाना आवश्यक होगा जिन पर पर्यावरण के दृष्टिगत बैट्री संचालित वाहन/गोल्फ कार्ट का उपयोग किया जा सकेगा।

8.26 किसी प्रकरण में आवेदित भूमि 'अ', 'ब' एवम् 'स' श्रेणियों के अन्तर्गत विभक्त होने पर निम्नानुसार निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी :–

'अ' श्रेणी में अधिकतम निर्माण प्रचलित भवन विनियम अनुसार अनुमत होगा।

'ब' श्रेणी में अधिकतम निर्माण इन विनियम में प्रस्तावित मापदण्ड अनुसार अनुमत होगा।

'स' श्रेणी में निर्माण अनुमत नहीं होगा।

8.27 व्यापक जनहित से संबंधित केन्द्र एवम् राज्य सरकार की योजनाओं एवम् परियोजनाओं में निम्न घनत्व के उपयोग स्थानीय निकाय की कार्यकारी समिति/ले–आउट प्लान समिति द्वारा अनुमत किये जा सकेंगे। इनके अतिरिक्त अन्य योजनाओं/परियोजनाओं के लिए राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी।

9. दण्डात्मक व्यवस्था :–

9.1 भवन निर्माण में निर्धारित मानदण्डों के उल्लंघन होने या निर्माण मानक स्तर के अनुरूप नहीं होने पर 15 दिवस की समयावधि हेतु नोटिस जारी किया जाकर सुनवाई का अवसर दिया जाएगा एवम् संबंधित निर्माण को रोका जा सकेगा व इसे आंशिक या पूर्णरूप से ध्वस्त किया जा सकेगा जिसकी पुनर्भरण राशि अनुज्ञाधारी से वसूली जाएगी एवम् पूर्व में प्रदत्त निर्माण स्वीकृति को अविलम्ब निरस्त किया जा सकेगा।

9.2 विकासकर्ता द्वारा स्वीकृति प्राप्त करने से पूर्व आवेदित भूमि पर/तक किसी भी प्रकार की कटिंग/फिलिंग इस विनियम के प्रावधान अनुसार पाये जाने पर प्रचलित भवन विनियम के तहत् शास्ति अध्यारोपित कर इन विनियम के प्रावधानों अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।

9.3 ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद् अथवा नगरीय विकास विभाग/न्यास /प्राधिकरणों द्वारा अधिकृत तकनीकी विशेषज्ञों जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लघंन किया जाना अथवा सारवान तथ्यों को छुपाये जाना पाया जाता है, के विरूद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित/रद्द किया जा सकेगा एवम् अन्य वैधानिक कार्यवाही भी की जा सकेगी।

9.4 नगरीय निकाय द्वारा दी गई भवन निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा एवम् विवादित स्वामित्व की भूमि पर दिये गये निर्माण स्वीकृति के लिये नगरीय निकाय जिम्मेदार नहीं होगा, क्योंकि निर्माण स्वीकृति मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या एवम् किस प्रकार से निर्माण अनुमत किया गया है, यही दर्शाता है।

10. निरसन तथा व्यावृति :–

10.1 इन विनियमों के प्रभावशील होने के साथ ही पहाड़ों के संरक्षण हेतु पूर्व प्रचलित राजस्थान राज्य के नगरीय क्षेत्र में स्थित पहाडो के संरक्षण हेतु विनियम–2018 स्वतः निरस्त हो जावेंगे।

10.2 इन विनियमों के प्रभावशील होने पर नगरीय क्षेत्र में प्रचलित किसी अन्य अधिनियम/नियम के प्रावधानों में विरोधाभाष होने पर इन विनियम के प्रावधान संख्या 7.2 पर उल्लेखित अधिनियम के प्रावधानों के अतिरिक्त इन विनियम के प्रावधान लागू होंगे।

10.3 'ब' श्रेणी में इन विनियम के लागू होने से पूर्व यदि आवासीय/वाणिज्यिक/ संस्थागत/अन्य उपयोग की योजनाओं के सम्परिवर्तन आदेश/पट्टे जारी किये गये हो, परन्तु भवन निर्माण स्वीकृति जारी नहीं की गई हो, ऐसे प्रकरणों में पट्टे में उल्लेखित उपयोग हेतु अधिकतम ऊँचाई 9 मीटर (भूतल + 1 तल) ही अनुज्ञेय होगी। अन्य मापदण्ड प्रचलित भवन विनियम अनुसार रहेंगे।

10.4 जिन प्रकरणों में इन विनियम के लागू होने से पूर्व भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जा चुकी हो, ऐसे प्रकरणों का संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा पुनर्वालोकन किया जाकर पहाड़ी क्षेत्र में संरक्षण के दृष्टिगत आवश्यक शर्ते अध्यारोपित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति को संशोधित किया जा सकेगा।