



# ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯಪತ್ರ

ಅಧಿಕೃತವಾಗಿ ಪ್ರಕಟಿಸಲಾದುದು

ಜಿಶೇಷ ರಾಜ್ಯ ಪತ್ರ

ಭಾಗ-IVA Part-IVA	ಬೆಂಗಳೂರು, ಗುರುವಾರ, ಜೂನ್ ೨೦, ೨೦೧೯ (ಜ್ಯೇಷ್ಠ ೩೦, ಶಕ ವರ್ಷ ೧೯೪೦) Bengaluru, Thursday, June 20, 2019 (Jyesta 30, Shaka Varsha 1940)	ನಂ. ೪೮೨ No. 483
---------------------	--	--------------------

ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಚಿವಾಲಯ

ಅಧಿಸೂಚನೆ

ಸಂಖ್ಯೆ: ನಅಇ 255 ಎಂಎನ್‌ಜೆ 2018, ಬೆಂಗಳೂರು, ದಿನಾಂಕ: 19.06.2019

ಕರ್ನಾಟಕ ನಗರ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಮಾಂತರ ಯೋಜನಾ ಅಧಿನಿಯಮ 1961 (1963ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 11)ರ 13-ಇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೂಲಕ ಅಗತ್ಯಪಡಿಸಲಾದಂತೆ ಬೆಂಗಳೂರು ಪರಿಷ್ಕೃತ ಮಹಾ ಯೋಜನೆ-2015 (ತಿದ್ದುಪಡಿ) ವಲಯ ವಿನಿಯಮಗಳು 2019 ರ ಕರಡು ವಿನಿಯಮಗಳನ್ನು ಸರ್ಕಾರದ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಸಂಖ್ಯೆ: ಯುಡಿಡಿ 255 ಎಂಎನ್‌ಜೆ 2018, ದಿನಾಂಕ: 07.03.2019 ರಲ್ಲಿ ಕರ್ನಾಟಕ ವಿಶೇಷ ರಾಜ್ಯಪತ್ರ ಸಂಖ್ಯೆ: 235 ದಿನಾಂಕ: 08.03.2019ರ ಭಾಗ-IVA ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಕಟಿಸಿ ಅದರಿಂದ ಬಾಧಿತರಾಗಬಹುದಾದ ಎಲ್ಲಾ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳಿಂದ ಆಕ್ಷೇಪಣೆ / ಸಲಹೆಗಳನ್ನು ಅಧಿಕೃತ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕಟಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮೂವತ್ತು ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸಲು ಆಹ್ವಾನಿಸಲಾಗಿತ್ತು.

ಸದರಿ ರಾಜ್ಯಪತ್ರವು ಸಾರ್ವಜನಿಕರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: 08.03.2019 ರಿಂದ ಲಭ್ಯವಾಗುವಂತೆ ಮಾಡಲಾಗಿರುವುದರಿಂದ.

ಹಾಗೂ ನಿಗದಿತ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಈ ಸಂಬಂಧ ಸ್ವೀಕೃತವಾದ ಆಕ್ಷೇಪಣೆಗಳು ಹಾಗೂ ಸಲಹೆಗಳನ್ನು ಸರ್ಕಾರವು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದೆ.

ಆದ್ದರಿಂದ, ಕರ್ನಾಟಕ ನಗರ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಮಾಂತರ ಯೋಜನಾ ಅಧಿನಿಯಮ 1961 (1963ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ 11)ರ 13-ಇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೂಲಕ ಪ್ರದತ್ತವಾದ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಚಲಾಯಿಸಿ ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರವು ಬೆಂಗಳೂರಿನ ಪರಿಷ್ಕೃತ ಮಹಾ ಯೋಜನೆ 2015ರ ವಲಯ ವಿನಿಯಮಗಳಿಗೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ತಿದ್ದುಪಡಿ ವಿನಿಯಮಗಳನ್ನು ತಂದಿದೆ.

## ವಿನಿಯಮಗಳು

- ಶೀರ್ಷಿಕೆ ಮತ್ತು ಪ್ರಾರಂಭ - (1) ಈ ವಿನಿಯಮಗಳನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರು ಪರಿಷ್ಕೃತ ಮಹಾ ಯೋಜನೆ-2015ರ (ತಿದ್ದುಪಡಿ) ವಲಯ ವಿನಿಯಮಗಳು, 2019 ಎಂದು ಕರೆಯತಕ್ಕದ್ದು.  
(2) ಇವು ಅಧಿಕೃತ ರಾಜ್ಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅವುಗಳ ಅಂತಿಮ ಪ್ರಕಟಣೆಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಜಾರಿಗೆ ಬರತಕ್ಕದ್ದು.
- “ಪಾರಿಭಾಷಿಕ ಶಬ್ದಗಳು ಮತ್ತು ಪರಿಭಾಷೆಗಳು” ತಿದ್ದುಪಡಿ.- ಬೆಂಗಳೂರು ಪರಿಷ್ಕೃತ ಮಹಾ ಯೋಜನೆ-2015 ರ ವಲಯ ವಿನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ (ಇನ್ನು ಮುಂದೆ ಸದರಿ ವಿನಿಯಮಗಳು ಎಂದು ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾಗಿದೆ) “ಪಾರಿಭಾಷಿಕ ಶಬ್ದಗಳು ಹಾಗೂ ಪರಿಭಾಷೆಗಳು” ಎಂಬ ಶೀರ್ಷಿಕೆ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ,  
(1) ಕ್ರಮ ಸಂಖ್ಯೆ 3 ರ ಬದಲಾಗಿ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ:-  
3. ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಸಮೂಹ ವಸತಿ ಅಥವಾ ಬಹು ವಸತಿ ಭಟಕದ ಕಟ್ಟಡ ಎಂದರೆ, ಒಂದು ಅಥವಾ ಒಂದಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಅಥವಾ ವಿವಿಧ ಕುಟುಂಬಗಳು ವಾಸಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಮತ್ತು ನಾಲ್ಕಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ವಾಸದ ಘಟಕಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಕಟ್ಟಡಗಳು.  
(2) 16ನೇ ಕ್ರಮ ಸಂಖ್ಯೆಯಲ್ಲಿ, “ವಸತಿಯೇತರ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆ” ಬಾಬು ಹಾಗೂ ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ನಮೂದನಗಳ ಬದಲಾಗಿ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಎಂದರೆ:-

“ವಸತಿಯೇತರ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆ:- ಎಂದರೆ 20,000 ಚದರ ಮೀಟರ್ ವಿಸ್ತೀರ್ಣಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಳತೆಯ ಪ್ಲಾಟಿನ ಮೇಲೆ ಒಂದು ಅಥವಾ ಒಂದಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ವಾಣಿಜ್ಯ ಕಟ್ಟಡಗಳ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕಾಗಿ ಪ್ರಸ್ತಾಪಿಸಿರುವ ನಕ್ಷೆ”.

3. 3ನೇ ಅಧ್ಯಾಯಕ್ಕೆ ತಿದ್ದುಪಡಿ,- ಸದರಿ ವಿನಿಯಮಗಳ 3ನೇ ಅಧ್ಯಾಯದಲ್ಲಿ,-

(1) ವಿನಿಯಮ 3.1 ರಲ್ಲಿ ಕೋಷ್ಟಕ-9 ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ನಮೂದನೆಗಳ ನಂತರ, ಈ ಮುಂದಿನದನ್ನು ಸೇರಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಎಂದರೆ:-

“ಟಿಪ್ಪಣಿ:- ಈ ಮುಂದಿನ ನಿರ್ಮಾಣಗಳಿಗೆ ಈ ನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾದಂತೆ ಕಟ್ಟಡದ ಸುತ್ತಲೂ ಅಗತ್ಯವಾಗಿರುವ ವಾಹನದ ಮಾರ್ಗಕ್ಕೆ ಧಕ್ಕೆಯಾಗದಂತೆ, ಅದಕ್ಕೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಿರುವ ಪ್ರದೇಶದೊಳಗೆ ಅನುಮತಿ ನೀಡಬಹುದು:

(ಎ) ಆಗಮನ / ನಿರ್ಗಮನ ಸ್ಥಳದಲ್ಲಿ 4 ಚ.ಮೀ. ಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿರದ ಕಾವಲುಗಾರರ ಕಿರು ಕೋಣೆ; ಮತ್ತು

(ಬಿ) ಅಗ್ನಿ ನಿಯಂತ್ರಣ ಕೊಠಡಿ (ಗರಿಷ್ಠ 4ಮೀ. \* 4ಮೀ) (ಬೌಂಡರಿಯಿಂದ ಹೊರಗಿರಬಾರದು).

(2) ವಿನಿಯಮ 3.4 ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ನಮೂದನೆಗಳ ಬದಲಾಗಿ ಈ ಮುಂದಿನದನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಎಂದರೆ:-

“3.4: ಎಫ್‌ಎಆರ್ ಅಥವಾ ನೆಲ ಪ್ರದೇಶದ ಪ್ರಮಾಣ:-

ಈ ಮುಂದಿನ ನಿರ್ಮಾಣಗಳನ್ನು ಎಫ್‌ಎಆರ್ ಲೆಕ್ಕದಿಂದ ಹೊರತುಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಎಂದರೆ:-

(i) ವಿದ್ಯುತ್ ಉಪಕೇಂದ್ರ ಅಥವಾ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಕೊಠಡಿ, ಜನರೇಟರ್, ಪಂಪ್‌ನ ಕೊಠಡಿ, ವಾಯುನಿಯಂತ್ರಕ ಕೊಠಡಿ, ಘನತ್ಯಾಜ್ಯ ನಿರ್ವಹಣೆ, ಅಗ್ನಿ ನಿಯಂತ್ರಣ ಕೊಠಡಿ, ಭದ್ರತೆ ಅಥವಾ ಸಿಸಿಟಿವಿ ಕೊಠಡಿ, ಮುಂತಾದವುಗಳಂಥ ಸೇವೆಗಳಿಗಾಗಿ ಮೀಸಲಿಟ್ಟಿರುವ ಪ್ರದೇಶ;

(ii) ಅಗ್ನಿಶಾಮಕ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳಿಗನುಸಾರವಾಗಿ ಅತಿ ಎತ್ತರದ ಕಟ್ಟಡಗಳಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾಗಿರುವ ರಕ್ಷಣಾ ಪ್ರದೇಶಗಳು.

(iii) ವಸತಿಯೇತರ ಕಾಂಪ್ಲೆಕ್ಸ್ ಅಥವಾ ಪ್ಲಾಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾಗಿರುವ ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾದ ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಶೌಚಾಲಯ ವಿಭಾಗ;

(iv) ಗರಿಷ್ಠ 40 ಚದರ ಮೀಟರ್ ಅಳತೆ ಹೊಂದಿರುವ ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ವಹಣೆ ಅಥವಾ ಸಮುದಾಯ ಕೊಠಡಿ;

(v) ಮೆಟ್ಟಿಲು / ಮೆಟ್ಟಿಲು ಕೊಠಡಿ;

(vi) ವಾಸಿಸಲು ಅಥವಾ ಇತರ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಬಳಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದ ವಾಸ್ತುಶಿಲ್ಪ ಆಕೃತಿ;

(vii) ಚಿಮಣಿಗಳು;

(viii) ವಾಯು ಸಂಚಾರ ಕೊಳವೆಗಳು (ವೆಂಟಿಲೇಷನ್‌ಡಕ್ಸ್) ಮತ್ತು ತ್ಯಾಜ್ಯ ಕೊಳವೆಗಳು;

(ix) ಕೊಳವೆಗಳು;

(x) ವಾಹನ ಚಲಿಸುವ ದಾರಿಗಳು ಮತ್ತು ರ್ಯಾಂಪುಗಳೂ ಸೇರಿದಂತೆ ವಾಹನ ನಿಲುಗಡೆ ಸ್ಥಳಗಳು;

(xi) ನಿವಾಸಿಗಳ / ಬಳಕೆದಾರರ ಸಾಮಾನ್ಯ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಬಯಲು ಪ್ರಾಂಗಣದಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಮಹಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ಮಿಸಲಾದ ಈಜುಕೊಳಗಳು ಮತ್ತು ಅವುಗಳಿಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಿರುವ ಶೌಚಾಲಯಗಳು;

(xii) ಮೇಲ್ಭಾಗದ ನೀರಿನ ಟ್ಯಾಂಕುಗಳು;

(xiii) ಎಸ್ಕಲೇಟರ್‌ಗಳು;

(xiv) ಲಿಫ್ಟ್ ವೆಲ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಲಿಫ್ಟ್ ಮೆಷಿನ್‌ಗಳು ಕೊಠಡಿ;

(xv) ನಾಲ್ಕು ಚದರ ಮೀಟರ್ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಮೀರದ ಕಾವಲುಗಾರರ ಕೊಠಡಿ; ಮತ್ತು

(xvi) ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ಮಾಲಿನ್ಯ ನಿಯಂತ್ರಣ ಮಂಡಳಿಯು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಕೊಳಚೆ ನೀರು ಸಂಸ್ಕರಣ ಘಟಕ ಮತ್ತು ಪಂಪ್ ರೂಮ್‌ಗಳು”



- ಬಿ. ಹೊರ ಭಾಗದ ಬಾಲ್ಕನಿ ಮುಂಚಾಚುವಿಕೆಯು, ಮೊದಲನೇ ಮಹಡಿಯಲ್ಲಿ ಗರಿಷ್ಠ 1.20 ಮೀ.ಗೆ ಒಳಪಟ್ಟು ಮತ್ತು ಎರಡನೇ ಮಹಡಿಯಲ್ಲಿ ಗರಿಷ್ಠ 1.75 ಮೀ.ಗೆ ಒಳಪಟ್ಟು ಆ ಭಾಗದಲ್ಲಿ ಹೊರ ಬಯಲು ಜಾಗದ 1/3 ರಷ್ಟು ಮೀರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ. ಅದರಲ್ಲಿ ಯಾವುದು ಕಡಿಮೆಯೋ ಅದು.
- ಸಿ. ವಾಣಿಜ್ಯ ಕಟ್ಟಡಗಳಲ್ಲಿ ಹೊರ ಭಾಗಗಳನ್ನು (ಸೆಟ್‌ಬ್ಯಾಕ್ ಪ್ರದೇಶ) ಮೀರಿ ಬಾಲ್ಕನಿಗಳಿಗೆ ಅವಕಾಶವಿರುವುದಿಲ್ಲ.

(6) 3.12ನೇ ವಿನಿಯಮದಲ್ಲಿ, ಖಂಡ (ii)ಕ್ಕೆ ಬದಲಾಗಿ ಈ ಮುಂದಿನದನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ:-

“(ii) 15 ಮೀ. ಹಾಗೂ ಅದಕ್ಕೂ ಮೇಲ್ಪಟ್ಟ ಎತ್ತರದ ಎಲ್ಲಾ ಕಟ್ಟಡಗಳಿಗಾಗಿ ಅಗ್ನಿಶಾಮಕ ಮತ್ತು ತುರ್ತು ಸೇವೆಗಳ ಇಲಾಖೆಯಿಂದ ನಿರಾಕ್ಷೇಪಣಾ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ (ಎನ್‌ಒಸಿ) ದ ಜೊತೆಗೆ ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ಮಾಲಿನ್ಯ ನಿಯಂತ್ರಣ ಮಂಡಳಿಯಿಂದ ನಿರಾಕ್ಷೇಪಣಾ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ (ಎನ್‌ಒಸಿ) ವನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು”.

(7) 3.16 ವಿನಿಯಮದಲ್ಲಿ,-

(i) viನೇ ಖಂಡದ ಬದಲಾಗಿ ಈ ಮುಂದಿನದನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಎಂದರೆ:-

“vi ವಾಸದ ಕಟ್ಟಡಗಳಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಎರಡು ಮಹಡಿಗಳ ನಡುವೆ ಮಧ್ಯದಂತಸ್ತ (Mezzanine Floor)ನ್ನು ಅನುಮತಿಸಿದಾಗ, ಅದರ ವಿಸ್ತೀರ್ಣವನ್ನು ಕನಿಷ್ಠ 9.5 ಚದರ ಮೀ. ಗೆ ಮತ್ತು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಂತಸ್ತಿನ ಗರಿಷ್ಠ 1/3 ಕ್ಕೆ ಒಳಪಟ್ಟು ನೆಲ ಪ್ರದೇಶದ ಪ್ರಮಾಣ (ಎಫ್‌ಎಲ್)ನ್ನು ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಮಧ್ಯದಂತಸ್ತಿನ ಕನಿಷ್ಠ ಎತ್ತರವು 2.75 ಮೀ. ಆಗಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅಡುಗೆ ಮನೆಯಾಗಿ ಬಳಸತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

(ii) ಖಂಡ-xvರ ಬದಲಾಗಿ ಮುಂದಿನದನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ:-

“xv. ಮರವನ್ನು ಬೆಳೆಸುವುದು: (ಎ) 180 ಚ.ಮೀ. ಅಳತೆಯ ನಿವೇಶನಕ್ಕೆ ಹಾಗೂ 240 ಚ.ಮೀ. ವರೆಗಿನ ಅಳತೆಯ ನಿವೇಶನಕ್ಕಾಗಿ ಕನಿಷ್ಠ ಒಂದು ಮರವನ್ನಾದರೂ ಬೆಳೆಸುವುದು ಮತ್ತು 240 ಚ.ಮೀ.ಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಳತೆಯ ನಿವೇಶನಕ್ಕಾಗಿ ಕನಿಷ್ಠ 2 ಮರಗಳನ್ನು ಬೆಳೆಸುವುದು ಕಡ್ಡಾಯಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ. ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು, ಸ್ವಾಧೀನ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರವನ್ನು ನೀಡುವುದಕ್ಕೆ ಮುಂಚೆ ಮರಗಳನ್ನು ಬೆಳೆಸಲಾಗಿದೆ ಎಂಬುದನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು. ಮರಗಳನ್ನು ಹೊರಭಾಗದ (ಸೆಟ್‌ಬ್ಯಾಕ್) ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಮಾತ್ರ ಬೆಳೆಸತಕ್ಕದ್ದು.

(ಬಿ) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಸಮೂಹ ವಸತಿ ಅಥವಾ ಬಹು ವಾಸದ ಘಟಕ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯ ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ, ಎಫ್‌ಎಲ್ ಪ್ರದೇಶ ಅಥವಾ ಅದರ ಭಾಗದ ಪ್ರತಿ 240 ಚ.ಮೀ.ಗೆ ಒಂದು ಮರವನ್ನು ಬೆಳೆಸತಕ್ಕದ್ದು. ಅಂಥ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು, ಸ್ವಾಧೀನ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ನೀಡುವುದಕ್ಕೆ ಮುಂಚೆ ಮರಗಳು ಕಡೇ ಪಕ್ಷ 2ಮೀ. ಎತ್ತರ ಬೆಳೆದಿರುವುದನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು. ಮರವನ್ನು ನಿವೇಶನದ ಸುತ್ತಲಿನ ಸೆಟ್‌ಬ್ಯಾಕ್ ಸ್ಥಳದಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಉದ್ಯಾನವನಕ್ಕಾಗಿ ಮೀಸಲಿರಿಸಿದ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಖಾಲಿ ಜಾಗದಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ವಾಹನ ಮಾರ್ಗವನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ, ಸಾಲು ಮರಗಳಾಗಿ ದಾರಿಯುದ್ದಕ್ಕೂ ಬೆಳೆಸತಕ್ಕದ್ದು.

(ಸಿ) ಉಪ-ವಿಭಾಗದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ನಿವೇಶನ ಮಟ್ಟದಲ್ಲಿ ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಿ ಮರ ಬೆಳೆಸುವುದರ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ಡಿವೆಲಪರ್‌ನು, ಜಮೀನಿನ ಉಪವಿಭಾಗದ ಪ್ರತಿ ಹೆಕ್ಟೇರಿಗೆ ನಲವತ್ತು ಮರಗಳ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಜಮೀನು ಅಥವಾ ಪ್ಲಾಟ್ ಪ್ರದೇಶದ ಪ್ರತಿ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ವಿಸ್ತೀರ್ಣಕ್ಕಾಗಿ ಪ್ರಮಾಣಾನುಸಾರವಾಗಿ ಗಿಡಗಳನ್ನು ನೆಡತಕ್ಕದ್ದು.”

4. ಅಧ್ಯಾಯ 6ರ ತಿದ್ದುಪಡಿ.- ಸದರಿ ವಿನಿಯಮಗಳ ಅಧ್ಯಾಯ 6 ರಲ್ಲಿನ 6.1ನೇ ವಿನಿಯಮದ, ಖಂಡ (ಇ) ಯಲ್ಲಿ ಎರಡನೇ ಅಂಶಕ್ಕಾಗಿ ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ನಮೂದನೆಗಳ ಬದಲಾಗಿ ಈ ಮುಂದಿನದನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ,-

“ನಿವಾಸಿ ಸ್ಥಳದ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ಮೀಸಲಿಟ್ಟಿರುವ ಪ್ರದೇಶವು, ಒಟ್ಟು ಭೂ ಪ್ರದೇಶದ ಗರಿಷ್ಠ ಶೇ.55ರ ವರೆಗೆ ಇರತಕ್ಕದ್ದು. ಅನುಮತಿಸಬಹುದಾದ ನಿವಾಸಿ ಪ್ರದೇಶದ ಪ್ರತಿ ಒಟ್ಟು ಪ್ರದೇಶದ ಗರಿಷ್ಠ ಶೇ.3 ರಷ್ಟನ್ನು, ಒಂದು ಅಥವಾ ಎರಡು ವಿಭಾಗದಲ್ಲಿ ಮಾತ್ರ ವಾಣಿಜ್ಯ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಮೀಸಲಿಡಬಹುದು”.

5. 7ನೇ ಅಧ್ಯಾಯದ ತಿದ್ದುಪಡಿ.- ಸದರಿ ವಿನಿಯಮಗಳ 7ನೇ ಅಧ್ಯಾಯದಲ್ಲಿ,-

(1) 7.1ನೇ ವಿನಿಯಮದಲ್ಲಿ, ಕೋಷ್ಟಕ-20 ರಲ್ಲಿ “12.0 ಕ್ಕಿಂತ ಕಡಿಮೆ” ಎಂಬ ಪದಗಳು ಮತ್ತು ಅಂಕಿಗಳಿಗೆ ಬದಲಾಗಿ, “12.0 ರವರೆಗೆ” ಎಂಬ ಪದಗಳು ಮತ್ತು ಅಂಕಿಗಳನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

“3.4 - ಎ ಕಟ್ಟಡದ ಎತ್ತರ.- (i) ಕಟ್ಟಡದ ಎತ್ತರವನ್ನು ಈ ವಿನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ ಪರಿಭಾಷಿಸಲಾದಂತೆ ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಕಟ್ಟಡದ ಎತ್ತರವನ್ನು ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕುವಾಗ ಈ ಮುಂದಿನ ನಿರ್ಮಾಣಗಳನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ.-

- (ಎ) ಹವಾ ನಿಯಂತ್ರಣ ಸ್ಥಾವರಗಳು, ಸೋಲಾರ್ ಪ್ಯಾನಲ್‌ಗಳು, ಡಿರೈಡ್ ಆಂಟೆನಾಗಳು, ಲಿಫ್ಟ್ ಯಂತ್ರದ ಕೊಠಡಿಗಳು, ಮೇಲ್ಭಾಗದ ಟ್ಯಾಂಕುಗಳು ಮತ್ತು ಮೆಟ್ಟಿಲು ಮೇಲ್ಭಾಗದ ಕೊಠಡಿಗಳ ಗೋಡೆ (3.5 ಮೀ. ಗರಿಷ್ಠ ಎತ್ತರದವರೆಗೆ) ಚಿಮಣಿಗಳು, ಪ್ಯಾರಾಪೆಟ್ ಗೋಡೆಗಳು (1.2 ಮೀ. ವರೆಗೆ ಎತ್ತರವಿರುವ) ಮತ್ತು ಇತರ ವಾಸ್ತುಶಿಲ್ಪದ ಆಕೃತಿಗಳಂಥ ಸೇವೆಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾದ ತಾರಸಿಯ ಮಹಡಿಯ ಮೇಲೆ ಹಾಕಲಾಗಿರುವ ಸ್ಲ್ಯಾಬ್‌ಗಳು / ನಿರ್ಮಿಸಲಾಗಿರುವ ನಿರ್ಮಾಣ; ಮತ್ತು
  - (ಬಿ) ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಪ್ರವೇಶಿಸುವ ಮಳೆ ನೀರನ್ನು ತಡೆಗಟ್ಟಲು ಕಟ್ಟಡದ ಒಳಗಿನ ಖಾಲಿ ಜಾಗವು 2 ಮೀ. ಮೀರದಂತೆ ಅದನ್ನು ಮೇಲ್ಭಾಗದಲ್ಲಿ ಮುಚ್ಚಬೇಕು ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಖಾಯಂ ಆಗಿ ರಚನೆ ಮಾಡಿರಬಾರದು.
  - (ಸಿ) ವಿಮಾನ ನಿಲ್ದಾಣಗಳ ಸುತ್ತಮುತ್ತಲಿನ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಎತ್ತರದ ಪರಿಮಿತಿಯನ್ನು ಲೆಕ್ಕ ಮಾಡುವುದಕ್ಕಾಗಿ, ಮೇಲಿನ ವಿವರಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಕಟ್ಟಡದ ಇಡೀ ಎತ್ತರವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಲಾಗುವುದು.
- (ii) ಬೆಂಗಳೂರು ಮೆಟ್ರೋಪಾಲಿಟನ್ ಪ್ರದೇಶ (ಸ್ಥಳೀಯ ಯೋಜನಾ ಪ್ರದೇಶ)ದೊಳಗೆ ಬರುವ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಮತ್ತು ಇತರ ನಿರ್ಮಾಣಗಳ ಎತ್ತರವು, ವಿವಿಧ ವಿಮಾನ ಹಾರಾಟ ವಲಯಗಳಿಗೆ ವಿಮಾನ ನಿಲ್ದಾಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಪರಿಮಿತಿಯೊಳಗೆ ಇರಬೇಕು.
  - (iii) ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಿರುವ ನೆಲದ ಮಟ್ಟವು ರಸ್ತೆ ಮಟ್ಟಕ್ಕಿಂತ ಕೆಳಗಿರುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ (ಇದಕ್ಕೆ ನೆಲ ಪ್ರದೇಶದ ಪ್ರಮಾಣ (FAR) ಪರಿಗಣಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ) ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡವು ಅಂಥ ರಸ್ತೆಯಿಂದ ದೂರವಿದ್ದು, ಅಂಥ ರಸ್ತೆಯಿಂದ ನೇರವಾಗಿ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ರಸ್ತೆ ಸಂಪರ್ಕ ಕಲ್ಪಿಸದಿರುವ ಪ್ಲಾಟ್‌ಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಆದರೆ ಪ್ಲಾಟ್ ಮೂಲಕ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ರಸ್ತೆ ಸಂಪರ್ಕ ಅಥವಾ ವಾಹನ ಮಾರ್ಗ ಕಲ್ಪಿಸಿರುವಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡದ ಎತ್ತರವನ್ನು, ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಿರುವ ನೆಲದ ಮಟ್ಟದಿಂದ ಅಳತೆ ಮಾಡಬೇಕು ಮತ್ತು ರಸ್ತೆಯ ಮಟ್ಟದಿಂದ ಅಲ್ಲ (ಇದಕ್ಕೆ ನೆಲ ಪ್ರದೇಶದ ಪ್ರಮಾಣವನ್ನು (FAR) ಪರಿಗಣಿಸಲಾಗಿರುವುದು).
- (3) 3.6ನೇ ವಿನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿನ ಖಂಡ (i)ರಲ್ಲಿ “ಅತಿ ಎತ್ತರದ ಕಟ್ಟಡ” ಎಂಬ ಪದಗಳ ಬದಲಾಗಿ, “ಅತಿ ಎತ್ತರದ ಕಟ್ಟಡ ಅಥವಾ ಕನಿಷ್ಠ 16 ಮೀ. ಗಳು” (ಇದರಲ್ಲಿ ಯಾವುದು ಕಡಿಮೆಯೋ ಅದು) ಎಂಬ ಪದಗಳು, ಅಂಕಿಗಳು ಮತ್ತು ಆವರಣಗಳನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
  - (4) 3.9ನೇ ವಿನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿನ ಖಂಡ (ix) ರಲ್ಲಿ “ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮನವರಿಕೆ” ಎಂಬ ಪದಗಳಿಗೆ ಬದಲಾಗಿ “ಈ ವಿನಿಯಮಗಳು ಅಥವಾ ರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ಕಟ್ಟಡ ಸಂಹಿತೆಯ ಉಪಬಂಧಗಳ ಮೇರೆಗೆ” ಎಂಬ ಪದಗಳನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
  - (5) ವಿನಿಯಮ 3.11 ರಲ್ಲಿ,-
    - (i) ಖಂಡ (iii) ಮತ್ತು (iv)ರ ಬದಲಾಗಿ ಈ ಮುಂದಿನದನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
 

“iii. ಕಟ್ಟಡದ ಸುತ್ತಲಿನ ಖಾಲಿ ಪ್ರದೇಶದೊಳಗೆ ನೆಲ ಮಹಡಿಯಲ್ಲಿ ಮೊಗಸಾಲೆ/ಪೋರ್ಟಿಕೋ/ ಪೊರ್ಟ್‌ಗೆ ಅನುಮತಿಸಬಹುದು. ಇದನ್ನು ಸೆಟ್‌ಬೇಕ್ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಮುಖ್ಯದ್ವಾರದ ಮೇಲ್ಭಾಗದ ಮೇಲ್ಭಾಗದ (ಪೋರ್ಟಿಕೋ) ಮೇಲೆ ಪ್ರವೇಶಾವಕಾಶ ನೀಡಬಾರದು. ಅತಿ ಎತ್ತರದ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಸಜ್ಜಾ ಮೇಲ್ಭಾಗದ (ಪೋರ್ಟಿಕೋ) ವಿಸ್ತೀರ್ಣವು 3.0 ಮೀ. x 4.50 ಮೀ.ಗೆ ನಿರ್ಬಂಧಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅತಿ ಎತ್ತರದ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಸಜ್ಜಾ ಮೇಲ್ಭಾಗದ (ಪೋರ್ಟಿಕೋ) ಅಗ್ಗಿಶಾಮಕ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳಿಗನುಗುಣವಾಗಿ ಅನುಮತಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಸಜ್ಜಾ ಮೇಲ್ಭಾಗದ (ಪೋರ್ಟಿಕೋ) ಅನುಮತಿಸಿದಾಗ ಸ್ವತ್ತಿನ ಗಡಿ ರೇಖೆಯಿಂದ 1 ಮೀ. ಸ್ಪಷ್ಟ ಮುಕ್ತ ಬಯಲು ಸ್ಥಳವನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅತಿ ಎತ್ತರದ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಅಂಥ ಸಜ್ಜಾ ಮೇಲ್ಭಾಗದ (ಪೋರ್ಟಿಕೋ) / ಪೊರ್ಟ್ ಯೋಜನೆಗಳು ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಿ 6 ಮೀ. ನ ವಾಹನ ಮಾರ್ಗ ಒಳಗೊಂಡಿದ್ದರೆ ಅಂಥ ಪೋರ್ಟಿಕೋ 5.5 ಮೀ. ಕನಿಷ್ಠ ಎತ್ತರ ಹಾಗೂ 6 ಮೀ. ವಾಹನ ಮಾರ್ಗವನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು; ಮತ್ತು

iv. ಬಾಲ್ಕನಿ : .

ಎ. ನೆಲ ಮಹಡಿಯಲ್ಲಿ ಬಾಲ್ಕನಿಯನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿರುವುದಿಲ್ಲ.



(2) 7.2ನೇ ವಿನ್ಯಾಯದಲ್ಲಿ,-

- (i) ಖಂಡ (ಸಿ)ನಲ್ಲಿ, "ಹೊರತು ಪಡಿಸಿ" ಎಂಬ ಪದಕ್ಕೆ ಬದಲಾಗಿ, "ಒಳಗೊಂಡಂತೆ" ಎಂಬ ಪದವನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು; ಮತ್ತು  
(ii) ಕೋಷ್ಟಕ-21 ರಲ್ಲಿ "9ಕ್ಕಿಂತ ಕಡಿಮೆ" ಎಂಬ ಪದಗಳು ಮತ್ತು ಅಂಕಿಗಳಿಗೆ ಬದಲಾಗಿ, "9.0 ರವರೆಗೆ" ಎಂಬ ಪದಗಳನ್ನು ಮತ್ತು ಅಂಕಿಗಳನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

(3) 7.3ನೇ ವಿನ್ಯಾಯದಲ್ಲಿ, ಕೋಷ್ಟಕ-22 ರಲ್ಲಿ,

- (i) "18ಮೀ. < 24ಮೀ. ಮೇಲ್ಪಟ್ಟು" ಎಂಬ ಪದ, ಅಂಕಿಗಳು, ಚಿಹ್ನೆ ಮತ್ತು ಅಕ್ಷರಗಳಿಗೆ ಬದಲಾಗಿ "18.0 ಮೀ.ಗೆ ಮೇಲ್ಪಟ್ಟು 24.0 ಮೀ. ನವರೆಗೆ" ಎಂಬ ಪದಗಳು, ಅಂಕಿಗಳು ಮತ್ತು ಅಕ್ಷರಗಳನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು; ಮತ್ತು  
(ii) "24ಮೀ. < 30ಮೀ. ಮೇಲ್ಪಟ್ಟು" ಎಂಬ ಪದ, ಅಂಕಿಗಳು, ಚಿಹ್ನೆ ಮತ್ತು ಅಕ್ಷರಗಳಿಗೆ ಬದಲಾಗಿ, "24.0 ಮೀ.ಗೆ ಮೇಲ್ಪಟ್ಟು 30.0 ಮೀ. ನವರೆಗೆ" ಎಂಬ ಪದಗಳು, ಅಂಕಿಗಳು ಮತ್ತು ಅಕ್ಷರಗಳನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

6. 8ನೇ ಅಧ್ಯಾಯಕ್ಕೆ ತಿದ್ದುಪಡಿ.- ಸದರಿ ವಿನ್ಯಾಯಪತ್ರಗಳ 8ನೇ ಅಧ್ಯಾಯದಲ್ಲಿ, 8.0 ವಿನ್ಯಾಯದಲ್ಲಿ, ಕೋಷ್ಟಕ-23ರ 7 ಮತ್ತು 8ನೇ ಕ್ರಮ ಸಂಖ್ಯೆ ಹಾಗೂ ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ನಮೂದನೆಗಳಿಗೆ ಬದಲಾಗಿ ಈ ಮುಂದಿನವನ್ನು ಪ್ರತ್ಯಾಯೋಜಿಸತಕ್ಕದ್ದು, ಎಂದರೆ,-

7.	ತಾರಾ (ಸ್ಪಾರ್) ಹೊಟೇಲುಗಳಿಗಾಗಿ	ಸಂದರ್ಶಕರಿಗಾಗಿ ಉಳಿದಿರುವ Builtup Area ಪ್ರದೇಶದ ಪ್ರತಿ 75 ಚ.ಮೀ. ಗೆ ಪ್ರತಿ 2 ಕೊಠಡಿಗಳಿಗೆ ಹಾಗೂ 1 ಕಾರು ನಿಲುಗಡೆಗೆ ಹಾಗೂ ಅದರ ಭಾಗಕ್ಕೆ (FAR ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸುವುದು)
8.	ವಸತಿಯೇತರ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಯಲ್ಲಿ ಕಚೇರಿ ಕಟ್ಟಡಗಳು (ಸರ್ಕಾರಿ / ಅರೆ-ಸರ್ಕಾರಿ, ಐಟಿ, ಬಿಟಿ ಮತ್ತು ಖಾಸಗಿ)	ಮೆಟ್ರೋ ಕಾರಿಡಾರ್‌ನ ಎರಡೂ ಬದಿಯಲ್ಲಿನ 1 ಕಿ.ಮೀ. ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ 75 ಚ.ಮೀ. ಮೆಟ್ರೋ ಕಾರಿಡಾರ್‌ಗಳನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿದ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ, 50 ಚ.ಮೀ FAR

ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯಪಾಲರ ಆದೇಶಾನುಸಾರ ಮತ್ತು ಅವರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ

ಎನ್. ನರಸಿಂಹ ಮೂರ್ತಿ  
ಸರ್ಕಾರದ ಉಪ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ  
ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಇಲಾಖೆ.

**URBAN DEVELOPMENT SECRETARIAT  
NOTIFICATION**

**No. UDD 255 MNJ 2018, Bengaluru, Dated: 19.06.2019**

Whereas, the draft of the following regulations further to amend the Zoning Regulation of Bengaluru of the Revised Master Plan-2015, was published as required by section 13-E of the Karnataka Town and Country Planning Act, 1961 (Karnataka Act 11 of 1963) in Notification No. UDD 255 MNJ 2018, dated 07.03.2019 in part IV-A of the Karnataka Extraordinary Gazette No. 235 dated 8th March 2019 inviting objections or suggestions from all the persons likely to be affected thereby within thirty days from the date of its publication in the official Gazette.

And whereas, the said Gazette was made available to the public on 8th March 2019.

And whereas, objections and suggestions have been received in this behalf and considered by the State Government.

Now, therefore in exercise of the powers conferred by section 13-E of the Karnataka Town and Country Planning Act, 1961 (Karnataka Act 11 of 1963), the Government of Karnataka hereby makes the following regulations further to amend the Zoning Regulation of Bengaluru of the Revised Master Plan-2015.

## REGULATIONS

1. **Title and commencement.**- (1) These regulations may be called the Zoning Regulations of Bengaluru of the Revised Master Plan-2015 (Amendment) Regulations, 2019.  
(2) They shall come into force from the date of their final publication in the Official Gazette.
  2. **Amendment of "technical terms and definitions".**- In the Zoning Regulation of Bangalore of the Revised Master Plan-2015 (hereinafter referred to as the said regulations), under the heading "Technical terms and Definitions",-
    - (1) for serial number 3, the following shall be substituted, namely:-
      3. **Apartment Building or Group Housing or Multi-Dwelling Unit Building;** means one or more buildings, containing or meant for multi-family dwelling and contains more than four dwelling units."
      - (2) In serial number 16, for item "Non residential development plan" and the entries relating thereto, the following shall be substituted, namely:-
 

**"Non residential Development Plan;** means a plan containing proposal for construction of one or more commercial buildings on a plot size measuring more than 20,000 square meter in extent."
  3. **Amendment of Chapter 3;**- In chapter 3 of the said regulations,-
    - (1) In regulation 3.1, after Table-9 and the entries relating thereto, the following shall be inserted namely:-
 

**"Note:-** The following constructions may be permitted within the setback area without affecting the required drive-way around the building as prescribed in these regulations:

      - (a) Watch man's cubicle not more than 4sqm at the entry / exit point; and
      - (b) Fire control room (maximum 4m\*4m)(no set back from the boundary)."
    - (2) For regulation 3.4 and the entries relating thereto, the following shall be substituted namely:-
 

**"3.4: FAR or Floor Area Ratio:-**  
The following constructions shall be excluded from FAR computation, namely :-

      - (i) Area reserved for service such as electrical substation or panel room, generator, pump room, Ac plant room, solid waste management, fire control room, security or CCTV room, etc. ;
      - (ii) Refuge areas provided in high rise buildings as per fire norms;
      - (iii) A separate public toilet block provided in the non-residential complex or plot;
      - (iv) Building management or society room with a maximum size of 40 square meter;
      - (v) Staircase / staircase room;
      - (vi) Architectural features which are not usable for living or other purpose;
      - (vii) Chimneys;
      - (viii) Ventilation ducts and Garbage shafts;
      - (ix) Ducts;
      - (x) Parking areas including driveways and ramps;
      - (xi) Swimming pools and toilets attached to swimming pools constructed in open yard or in any floor for common use by the residents/users;
      - (xii) Overhead tanks;
      - (xiii) Escalators;
      - (xiv) Lift wells and lift machine room;
      - (xv) Watch man's cubicle not exceeding four square meter area; and
      - (xvi) Sewerage treatment plant as specified by the Karnataka State Pollution Control Board and pump rooms."
- "3.4-A Height of Building.**- (i) Height of the building shall be considered as defined in these regulations. The following constructions shall be exempted while calculating height of the building, namely;-
- (a) Slabs casted/ structures constructed above the terrace floor exclusively for providing services such as AC chiller plants, solar panels, deride antennas, lift machine rooms, overhead tanks and staircase head rooms cover (up to a maximum height of 3.5m) chimneys, parapet walls(up to 1.2m in height) and other architectural features; and
  - (b) The internal open space may be covered on top to prevent rain water from entering the building which shall not exceed 2m and shall not be a permanent structure; and
  - (c) For calculating the height limitation prescribed in the vicinity of Aerodromes, the overall height of the building including that of the above details shall be considered; and



- (ii) The height of buildings and other structures within the Bengaluru Metropolitan Area (Local Planning Area) shall be within the limits prescribed by the various Airport Authorities with different air funnel zones; and
- (iii) In case of plots where the ground level contiguous to the building is below the road level (for which FAR is considered) and the building is located away from the road where the approach to the building is not provided directly from such road, but from a separate road or driveway through the plot, the height of the building shall be measured from the ground level contiguous to the building and not from the road level (For which FAR is considered)."
- (3) In regulations 3.6 in clause-(i), for the words "tallest building", the words, figures and brackets, "tallest building or minimum 16 meters (whichever is lower)", shall be substituted.
- (4) In regulation 3.9, in clause-(ix), for the words "to the satisfaction of the authority", the words "under the provisions of these regulations or National Building Code.", shall be substituted.
- (5) In regulation 3.11,-
- (i) for clauses iii and iv, the following shall be substituted, namely
- "iii. A portico / porch may be permitted in the ground floor within the setback. No access is permitted to the top of portico for using it as a sit out. The size of cantilever portico is restricted to 3.0m X 4.50m. In case of high rise buildings cantilever portico is allowed as per fire norms. The portico when allowed shall have a clear open space of 1m from the boundary of the property and in case of high rise buildings such portico should have a minimum clear height of 5.5m and a vehicle passage width of 6m, if such portico or porch projects into the mandatory driveway of 6m."; and
- iv. Balcony:
- a. No balcony is allowed in the ground floor.
- b. Open Balcony projection should not exceed 1/3<sup>rd</sup> of the setback on that side subject to a maximum of 1.20m in the first floor and maximum 1.75m beyond second floor whichever is less.
- c. Balconies are not allowed in commercial Buildings, beyond setbacks."
- (6) In regulation 3.12, for clause (ii), the following shall be substituted namely:-
- "(ii) For all the buildings with height of 15m and above, NOC from Fire and Emergency Services Department in addition to NOC from Karnataka State Pollution Control Board shall be furnished."
- (7) In regulation 3.16,-
- (i) For clause vi, the following shall be substituted, namely:-
- "vi. Mezzanine floor is permitted between any 2<sup>nd</sup> floors in residential buildings; the area of which is considered for calculation of FAR, subject to a minimum area of 9.5 sqm and maximum of 1/3<sup>rd</sup> of the area of the respective floor. The minimum height of Mezzanine floor shall be 2.75m, and shall not be used as kitchen.";
- (ii) For clause-xv, the following shall be substituted, namely:-
- "**xv. Tree Planting: (a)** Planting of minimum one tree is mandatory for a site measuring 180 sqm and up to 240 sqm and minimum of 2 trees for sites with more than 240 sqm. The concerned authorities shall ensure that the trees are planted before the occupancy certificate is issued. The trees shall be planted only in the rear setback area.
- (b) In cases of Apartment Building or Group Housing or Multi dwelling Unit Building or Development Plan, one tree shall be planted for every 240sqm of FAR area or part thereof. In such cases, the Authorities shall ensure that the trees are at least 2m in height, before the issuance of occupancy certificate. The tree shall be planted in the set-back area along the periphery of the site or area reserved for parks or open spaces or along the roads as avenue plantation, excluding the drive way.
- (c) In case of sub-division, in addition to the site level mandatory plantation, the developer shall carryout plantation at the rate of fourty trees per hectare of land sub division and proportionately for every additional extent of land or plot area."
4. **Amendment of Chapter 6.**- In chapter 6 of the said regulations, in regulation 6.1, in clause (e), for second point and the entries relating thereto, the following shall be substituted, namely :-

"The area earmarked for residential development shall be upto a maximum of 55% of the total land area. A maximum of 3% of the total area from out of permissible residential area may be earmarked for commercial use in one or two block only."

5. **Amendment of Chapter 7.-** In chapter 7 of the said regulations,
- (1) in regulation 7.1, in the Table-20, for the words and figures "Less than 12.0", the word and figures "upto 12.0" shall be substituted.
  - (2) in regulation 7.2,-
    - (i) in clause (c), for the word "excluding", the word "including" shall be substituted; and
    - (ii) in the Table-21 for the words and figures "Less than 9" the word and figures "upto 9.0" shall be substituted.
  - (3) in regulation 7.3, in the Table-22.-
    - (i) for the word, figures, symbol and letters " Above 18m < 24m" the words, figures and letters "Above 18.0m upto 24.0m" shall be substituted; and
    - (ii) for the word, figures, symbol and letters " Above 24m < 30m" the words, figures and letters "Above 24.0m upto 30.0m" shall be substituted.
6. **Amendment to Chapter 8.-** In chapter 8 of the said regulations, in regulation 8.0, in the Table-23, for serial number 7 and 8 and the entries relating thereto, the following shall be substituted, namely:-

7	For star hotels	for every 2 Rooms plus 1 car parking for every 75sqm of remaining built up area for visitors and part thereof (FAR area to be considered).
8	Office buildings in Non Residential Development Plan (Govt/Semi-Govt. IT, BT and Pvt)	75sqm along 1 KM on either side of the metro corridors. 50sqm of floor area, in the areas other than metro corridors.

By Order and in the name of the Governor of Karnataka

**N. NARASIMHA MURTHY**  
Deputy Secretary to Government  
Urban Development Department.