

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

कमांक प. 10(52)नविवि/3/99

जयपुर, दिनांक :- 23 FEB 2008

कार्यालय आदेश

जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियमों के बारे में नगरीय विकास विभाग के आदेश कमांक प.10(52)नविवि/3/99 दिनांक 22.11.07 की निरन्तरता में निम्न संशोधन किये जाते हैं :-

जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2000 की तालिका 'क' हेतु टिप्पणी संख्या 1 की अंतिम पंक्ति को निम्न प्रकार से संशोधित किया जाता है, "ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स हेतु आवेदन करने पर तालिका 'अ' अथवा तालिका 'ब' एवं उनकी टिप्पणीयां लागू की जायेगी।"

750 वर्गमीटर से अधिक परन्तु 1000 वर्गमीटर से कम आकार के आवासीय भूखण्ड दिनांक 22.11.07 को जारी आदेशों में सम्मिलित नहीं हो पाये थे अतः योजना क्षेत्र एवं गैर योजना क्षेत्र में 750 वर्गमीटर से अधिक परन्तु 1000 वर्गमीटर से कम आकार के भूखण्डों पर ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स निर्माण हेतु निम्न मापदण्ड रखे जायेंगे :-

ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स निर्माण हेतु मानदण्ड-तालिका "ब"

भूखण्ड का न्यूनतम आकार	अधिकतम आच्छादन	न्यूनतम सेटबैक (मीटर)				अधिकतम ऊँचाई	एफ.ए. आर.
		सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
750 वर्गमी. से अधिक परन्तु 1000 वर्गमीटर से कम	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15 मीटर	1.67

तालिका 'ब' हेतु टिप्पणीयां

- (i) तालिका 'अ' की टिप्पणी संख्या (i), (iii) से (Viii) यथावत लागू की जायेगी।
- (ii) तालिका 'ब' में स्वतंत्र आवासीय भूखण्ड पर फ्लैट्स बनाने पर योजना के पूर्व निर्धारित सेटबैक या तालिका में प्रस्तावित सेटबैक में से जो भी अधिक हो लागू होंगे।

बहुमंजिले भवनों में दिये जाने वाले पार्श्व एवं पीछे के सेटबेक्स के संबंध में आदेश क्रमांक प.10(52)नविवि/3/99 दिनांक 22.11.07 में दर्शित तालिका "अ", "ग" एवं "ड" में बहुमंजिले भवनों में दोनों पार्श्व एवं पीछे के सेटबेक्स तालिका "च" के अनुसार होंगे :-

तालिका "च"
आवासीय/व्यवसायिक/संस्थागत बहुमंजिले भवनों हेतु ऊंचाई के संदर्भ में अनुज्ञेय दोनों पार्श्व, एवं पीछे के सेटबेक्स

क्रम सं.	भवनों की ऊंचाई (मीटर)	दोनों पार्श्व एवं पीछे के सेटबेक्स (मीटर)
i	15 मी. से अधिक- 18 मी. तक	6
ii	18 मी. से अधिक- 21 मी. तक	7
iii	21 मी. से अधिक- 24 मी. तक	8
iv	24 मी. से अधिक- 27 मी. तक	9
v	27 मी. से अधिक- 30 मी. तक	10
vi	30 मी. से अधिक- 35 मी. तक	11
vii	35 मी. से अधिक- 40 मी. तक	12
viii	40 मी. से अधिक- 45 मी. तक	13
ix	45 मी. से अधिक- 50 मी. तक	14
x	50 मी. से अधिक	16

टावरनुमा भवन :- किसी भी स्ट्रक्चर को टावरनुमा भवन तब माना जायेगा जबकि टावर समान हिस्से की ऊंचाई धरातल पर भवन के सबसे चौड़े हिस्से से दुगुनी या इससे अधिक होवेगी।

टावरनुमा भवनों का निर्माण किये जाने पर उपरोक्त तालिका च के विकल्प में खुला स्थान निम्नानुसार रखना होगा :-

- (a) 24 मीटर तक ऊंचाई के भवनों में भूतल पर खुला स्थान 6 मीटर से कम नहीं होगा।
- (b) 24 मीटर से अधिक लेकिन 37.5 मीटर तक की ऊंचाई के भवनों में भूतल पर खुला स्थान 9 मीटर से कम नहीं होगा।

- (c) 37.5 मीटर से ऊंचे भवनों में भूतल पर खुला स्थान 12 मीटर से कम नहीं होगा एवं
- (d) तालिका में वर्णित सेटबैक में कमी होने पर ऊपरी मंजिलों पर अधिक सेटबैक छोड़ने होंगे जिससे की भूतल पर एवं ऊपर की मंजिल पर छोड़े गये सेटबैक को जोड़ने पर तालिका 'च' में वर्णित सेटबैक प्राप्त होंगे अर्थात् तालिका 'च' के सेटबैक छोड़ना सुनिश्चित किया जा सके। इस प्रकार ऊपरी मंजिल पर छोड़े गये सेटबैक क्षेत्र को किसी फ्लेट अथवा कमरे से पहुंच प्राप्त नहीं होनी चाहिये (Non Accessible)

विनियम संख्या 8.8 VI के पश्चात् 8.8 (VII) जोड़ा गया है, इसे निम्नप्रकार पढ़ा जावे :- "बहुमंजिले भवनों में अग्र सेटबैक्स संबंधित तालिका अथवा योजना में दिये गये सेटबैक्स में से जो भी अधिक हो के अनुसार एवं पार्श्व एवं पीछे के सेटबैक्स तालिका च अथवा तालिका के नीचे दी गई टिप्पणी के अनुसार छोड़ने होंगे।" इनमें शिथिलता देय नहीं होगी।

नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.10(52)नविवि/3/99 दिनांक 22.11.07 के द्वारा बहुमंजिले व्यवसायिक परिसर 1000 वर्ग मीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अनुज्ञेय किये जाने सं जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम-2000 की तालिका 'ग' में 2(1) 750 वर्गमीटर एवं 1000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखण्ड अब उक्त भवन विनियम की तालिका 'ग' 1(vii) के पश्चात् क्र. 1(viii) पर लघु व्यवसायिक प्रतिष्ठान/दुकानों के अन्तर्गत निम्न प्रकार पढ़ा जावेगा :-

तालिका 'ग'
व्यवसायिक भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेटबैक (मीटर)				अधिकतम ऊंचाई	एफ.ए. आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
1(viii)	750 वर्गमी. से अधिक परन्तु 1000 वर्गमीटर से कम	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	15 मीटर	1.75



नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.10(52)नविवि/3/99 दिनांक 22.11.07 में दर्शित विनियम 8.14.3 छोटे भूखण्डों को जोड़कर बड़ा भूखण्ड बनाकर उस पर बहुमंजिले भवनों के निर्माण की स्वीकृति से अगर मूल भूखण्ड पर अनुज्ञेय एफ.ए.आर से अधिक एफ.ए.आर. देय होता है तो ऐसी स्थिति में अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिये राशि रुपये 100 प्रति वर्गफीट या आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो भवन निर्माता से बेटरमेंट लेवी के रूप में लिया जायेगा। भूखण्ड के एफ.ए.आर. की गणना करते समय तालिका ख के क्रमांक 1 से 6 तक "एफ.ए.आर" 1.2 माना जायेगा।

नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.10(52)नविवि/3/99 दिनांक 22.11.07 में दर्शित विनियम सं. 14.15 यह जाडा जावे कि अमानता राशि भूखण्ड के आकार के अनुपात में निम्नानुसार ली जायेगी :-

क्रम सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि
1.	1000 व.मी. से 2500 व.मी. तक	5 लाख
2.	2500 व.मी. से अधिक एवं 4000 व.मी. तक	10 लाख
3.	4000 व.मी. से अधिक एवं 10,000 व.मी. तक	15 लाख
4.	10,000 व.मी. से अधिक	20 लाख

नगरीय विकास विभाग द्वारा पूर्व में जारी आदेश क्रमांक प. 10(52)नविवि/3/07 दिनांक 28.09.07 जो कि अग्नि सुरक्षा प्रबंध के संबंध में अमानत राशि लेने हेतु जारी किये गये थे वह जयपुर विकास प्राधिकरण एवं जयपुर नगर निगम क्षेत्र में लागू नहीं होंगे। क्योंकि यह प्रावधान उक्त तालिका में कर दिया गया है।

भवन मानचित्र अनुमोदन में होने वाले विलम्ब को रोकने के लिए यह मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाने वाली पत्रावली में एक चेक लिस्ट का प्रपत्र लगाया जायेगा। प्रार्थी इस चेकलिस्ट को भरकर देगा। अनुमोदन हेतु पत्रावली लेते समय संबंधित कर्मचारी/अधिकारी द्वारा उक्त चेक लिस्ट के अनुसार समस्त दस्तावेजों की जांच करने के उपरान्त ही पत्रावली (मानचित्र) स्वीकार की जायेगी। दस्तावेज कम होने पर उसी समय प्रार्थी को कमियों के बारे में सूचित कर दिया जायेगा।

नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.10(52)नविवि/3/99 दिनांक 22.11.07 में प्रस्तावित विनियम 14.16 को विलोपित किया जाता है क्योंकि जयपुर विकास प्राधिकरण

(जयपुर रीजन भवन) विनियम-2000 के विनियम 16 (ग) में यह प्रावधान पहले से ही विद्यमान है।

जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम-2000 के विनियम 16.1 (ख) को अब निम्नप्रकार पढा जावेँ "निर्माण पूर्ण होने की सूचना प्राप्त होने पर सक्षम अधिकारी द्वारा तीस दिवस में अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किये जाने या न किये जाने के निर्णय से प्रार्थी को अवगत कराया जायेगा। तीस दिवस में सूचना प्राप्त नहीं होने पर भवन में जल एवं विद्युत का स्थाई कनेक्शन संबंधित विभाग द्वारा जारी किया जा सकेगा।"


प्रमुख शासन सचिव

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

1. विशिष्ट सहायक, मा. राज्य मंत्री नगरीय विकास विभाग।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
4. निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
5. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकास विभाग।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।


प्रमुख शासन सचिव