

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

विषय : जयपुर विकास प्राधिकरण की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 का कार्यवाही विवरण

क्र. सं.	ए.सं.	विषय	सुझाव/निर्णय	सम्बन्धित अधिकारी
01.	61.1 (पृ.1 से 23)	जयपुर विकास प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 के निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि।	जयपुर विकास प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 के कार्यवाही विवरण का अनुमोदन किया गया।	
02.	61.2 पृ.24 से 51)	जयपुर विकास प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 में लिये गये निर्णयों की अनुपालना।	जयपुर विकास प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 में लिये गये निर्णयों की पालना में अब तक की गयी कार्यवाही से समिति को अवगत कराया गया। सामान्य तौर पर प्रगति पर संतोष व्यक्त किया गया। साथ ही एजेण्डा संख्या 60.03 मास्टर विकास योजना-2025 (जयपुर रीजन) के बिन्दू संख्या-12 के क्रम में संस्थाओं को अब तक आवंटित भूखण्डों के प्रकरणों का जोन उपायुक्त के स्तर पर भौतिक सत्यापन करवाने एवं उनमें शर्तों के विपरीत किये जा रहे उपयोग के सम्बन्ध में रिपोर्ट प्राप्त कर राज्य सरकार को अग्रिम निर्देशार्थ भेजने के निर्देश भी दिए।	अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.)

03.	61.3 पृ. 52	जयपुर विकास प्राधिकरण के आय-व्ययक अनुमान वर्ष 2012-13 एवं संशोधित आय-व्ययक अनुमान वर्ष 2011-12 का अनुमोदन।	विचार विमर्श पश्चात जयपुर विकास प्राधिकरण के संशोधित आय-व्ययक अनुमान वर्ष 2011-12 का एवं आय-व्ययक अनुमान वर्ष 2012-13 का सर्वसम्मति से अनुमोदन किया गया।	निदेशक (वित्त)
04.	61.4 पृ.53 से 57)	जयपुर विकास प्राधिकरण के कार्यालय हेतु अतिरिक्त भवन निर्माण बाबत।	विचार विमर्श पश्चात, जयपुर विकास प्राधिकरण के वर्तमान भवन को वर्तमान आवश्यकताओं के अनुरूप री-मॉडल करने एवं झालाना संस्थानिक क्षेत्र में उपलब्ध भूखण्ड में अतिरिक्त आवश्यकता के दृष्टिगत नये भवन का निर्माण प्रारंभ करने की स्वीकृति प्रदान की गई। इसमें स्थापित/स्थानान्तरित किए जाने वाले कार्यालय/प्रकोष्ठों हेतु पृथक से बाद में निर्णय लिया जावेगा। प्रस्तावित भवन निर्माण का नक्शा अध्यक्ष महोदय से अवलोकन करा लेने के पश्चात ही निर्माण शुरू किया जावे।	अधिशायी अभियंता (मुख्यालय)
05.	61.5 पृ. 58	जयपुर मास्टर विकास योजना-2025 में निर्धारित भू-उपयोगों के सम्बन्ध में।	बैठक में प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श पश्चात जयपुर मास्टर विकास योजना-2025 में निर्धारित भू-उपयोगों के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गया:-	निदेशक (आयोजना)

			<p>1. यदि किसी विशिष्ट भूखण्ड में भिन्न-भिन्न भू-उपयोग अंकित हो गये हैं, तो भू-उपयोग का निर्धारण करते समय प्रमुख उपयोग के अनुसार ही उस भूखण्ड का भू-उपयोग मान्य किया जावे।</p> <p>2. Typographical error के संबंध में निर्णय लिया कि मानचित्र में भौतिक परिदृश्य को अंकित करने में यदि कोई त्रुटि रह गई हो तो वन विभाग की भूमि व वाटर बॉडीज को राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार सही माना जावे।</p> <p>3. बिन्दु सं. 1, 2 एवं Drafting error हेतु निर्णय लिये जाने के संबंध में, प्रकरण की प्रकृति के अनुसार जविप्रा की भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान अथवा ले-आउट प्लान) को अधिकृत किया गया।</p>	
06.	61.6 पृ. 59से 60)	जविप्रा (जयपुर रीजन भवन) विनियमों में संशोधन बाबत।	बैठक में प्रस्तुत एजेण्डा पर लिये गये निर्णय इस प्रकार हैं:-	निदेशक (नगर आयोजना)

			<p>1. जविप्रा (जयपुर रीजन) भवन विनियम 2010 में सार्वजनिक भवनों, शॉपिंग कॉम्प्लेक्सों एवं रेस्टोरेंट इत्यादि में सार्वजनिक सुविधाओं हेतु प्रत्येक तल पर प्रति 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर पुरुषों हेतु 3WC, महिलाओं हेतु 3WC का प्रावधान रखा जाये। उक्त प्रावधान, विनियम सं. 19.7 विशेष प्रावधान के बिन्दु सं. 14 के उपरान्त 15 वें स्थान पर प्रतिस्थापित किया जावे।</p> <p>2. सैन्य क्षेत्र के 100 मीटर परिधीय क्षेत्र में भवन निर्माण हेतु अधिकतम ऊँचाई सम्बन्धी मुद्रा एजेण्डा संख्या 61. 29 में तकनीकी सलाहकार, नगरीय विकास विभाग की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा भवन विनियम 2010 में प्रस्तावित संशोधनों में सम्मिलित कर लिया गया है। अतः यहाँ पृथक से उल्लेख की आवश्यकता नहीं है।</p>	
--	--	--	--	--

07.	61.7 पृ. 61	मिश्रित भू-उपयोग में पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय किये जाने बाबत।	बैठक के समक्ष प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श पश्चात मिश्रित भू-उपयोग में पेट्रोल पम्प निम्न शर्त के साथ अनुज्ञेय किये जाने का निर्णय लिया गया :- "यदि प्रश्नगत भूखण्ड के पीछे आवासीय भूखण्ड है, तो सुरक्षा की दृष्टि से पीछे का सैटबैक कम से कम 15 मीटर (50 फीट) रखा जावे।"	निदेशक (आयोजना)
08.	61.8 पृ.62 से 63)	जविप्रा सेवा विनियम, 1984 की अनुसूचियों के कॉलम संख्या 6 के प्रावधानों में संशोधन करने बाबत।	विचार विमर्श पश्चात प्रस्ताव का इस प्रकार अनुमोदन किया गया : संलग्न परिशिष्ट-ए में लेखासेवा (अनु. संख्या-2) में वरिष्ठ लेखाधिकारी के स्थान पर लेखाधिकारी के संशोधन सहित प्रस्ताव का सर्वसम्मति से अनुमोदन किया गया।	अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन)
09.	61.9 पृ. 64	राज्य सरकार के पदों के अनुरूप कारपेन्टर का पदनाम व वेतनमान संशोधित करने बाबत।	विचार विमर्श पश्चात जयपुर- विकास प्राधिकरण में राज्य सरकार के नियमों के अनुरूप सेवा विनियमों में कारपेन्टर-II एवं कारपेन्टर ग्रेड I के मामले में प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया।	अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन)

10.	61.10 पृ.65 से 74)	जे.एल.एन. मार्ग पर जवाहर सर्किल के प्रवेश द्वार (उत्तरी दिशा) का मिशन अनुपम के तहत सौन्दर्यकरण का कार्य।	प्रकरण को स्थगित करने का निर्णय लिया गया।	अधिराषी अभियंता-4
11.	61.11 पृ.75से 82)	आर.ओ.बी. जगतपुरा एवं 200फीट महल रोड के निर्माण से प्रभावित भूखण्डधारियों को पुर्नवास के तहत आवंटित भूखण्डों के पेटे लेय राशि उसमें स्ट्रक्चर्स की मुआवजा राशि का समायोजन पर निर्णय।	विचार विमर्श पश्चात आर.ओ.बी. जगतपुरा एवं 200फीट महल रोड के निर्माण से प्रभावित मुआवजे से वंचित 5 भूखण्डधारियों को पुनर्वास के तहत आवंटित भूखण्डों के पेटे लेय राशि वर्तमान आरक्षित दर पर लेने एवं साथ ही, अवाप्त भूमि में स्थित स्ट्रक्चर्स की मुआवजा राशि का भुगतान भी वर्तमान प्रचलित दर से करने एवं लेय राशि में देय राशि का समायोजन किये जाने तथा इस प्रकार कोई ब्याज शास्ति यसूल योग्य नहीं माने जाने का निर्णय लिया गया।	उपायुक्त, जोन-9
12.	61.12 पृ. 83)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की आवासीय योजना निलय कुंज में अवाप्त भूमि के तीन खातेदारों को घोषित नकद मुआवजा के बदले जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 44 के तहत आपसी समझौते में 25 प्रतिशत (20 प्रतिशत आवासीय व 5 प्रतिशत व्यावसायिक) विकसित भूमि दिये जाने बाबत।	विचार विमर्श पश्चात जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की आवासीय योजना निलय कुंज में अवाप्त भूमि के तीन खातेदारों को घोषित नकद मुआवजा के बदले रमेश चंद बैराठी के राज्य सरकार द्वारा पूर्व में अस्वीकृत एक प्रकरण को छोड़कर शेष दोनों प्रकरणों में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 44 के तहत	उपायुक्त, जोन-9

			आपसी समझौते में 25 प्रतिशत (20 प्रतिशत आवासीय व 5 प्रतिशत व्यावसायिक) विकसित भूमि दिये जाने का अनुमोदन करते हुए प्रकरण सक्षम अनुमति हेतु राज्य सरकार को प्रेषित करने का निर्णय लिया गया।	
13.	61.13 पृ.84 से 89)	जयपुर रीजन प्राधिकरण सेवा विनियमों में सहायक निदेशक (जनसंपर्क) का पद जोड़े जाने के सम्बन्ध में।	विचार विमर्श पश्चात जयपुर रीजन प्राधिकरण सेवा विनियमों में सहायक निदेशक (जनसंपर्क) का पद जोड़े जाने के सम्बन्ध में माननीय अध्यक्ष महोदय को निर्णय लेने हेतु अधिकृत किया गया।	अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन)
14.	61.14 पृ.90 से 93)	खसरा नम्बर 551, 552, 562, ग्राम-रामपुरा उर्फ कंवरपुरा-सांगानेर की कुल 0.93 हैक्टेयर भूमि पर प्रार्थी श्री रामनारायण शर्मा को सेक्टर सड़क के सहारे स्थित सेक्टर व्यावसायिक भूमि के सम्बन्ध में।	विचार विमर्श पश्चात भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) की बैठक दिनांक 28.08.2012 में लिये गये निर्णय की पृष्टि की गयी एवं प्रस्ताव अनुसार भूमि विनियम की स्वीकृति इस शर्त पर प्रदान की गई कि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा मौके पर अतिक्रमण रहित तथा विवाद रहित भूमि का कब्जा लिये जाने के पश्चात ही प्रार्थी श्री रामनारायण शर्मा को विनियम में दिये जाने वाली भूमि आवंटित की जावे।	निदेशक (आयोजना)

15.	61.15 पृ.94से 149)	प्राधिकरण की प्रमुख परियोजनाओं की प्रगति रिपोर्ट तथा उनमें आने वाली समस्याओं के सम्बन्ध में एजेण्डो नोट।	<p>1. घाट की घूणी टनल योजना</p> <p>प्रस्तुतीकरण के पश्चात अध्यक्ष महोदय ने टनल के बाहर शीघ्र अतिक्रमण हटाने के निर्देश दिए।</p> <p>2. रिंग रोड परियोजना</p> <p>प्रस्तुतीकरण के पश्चात अध्यक्ष महोदय ने रिंग रोड में समस्याओं को विनित कर एक पृथक बैठक आयोजित करने के निर्देश दिए।</p> <p>3. IRCON के माध्यम से कराये जाने वाले ROBs की प्रगति तथा नये ROBs/RUBs जिन पर आगे कार्य प्रारम्भ किया जाना है।</p> <p>अध्यक्ष महोदय ने शीघ्र लम्बित भूमि अवाप्ति कार्यवाही पूर्ण करने के निर्देश दिए।</p> <p>4. जयपुर में सड़क मरम्मत/रिकारपेटिंग बाबत प्रगति।</p> <p>एजेण्डा का अवलोकन कर कार्य शीघ्र एवं पूर्ण गुणवत्ता से करने के निर्देश दिए।</p>	निदेशक अ.भि. (प्रथम/द्वितीय)
-----	-----------------------	--	--	---------------------------------

16.	61.16 (पृ. 150)	नागतलाई नाला (सूरलपोल मण्डी से जलमहल) की सफाई का कार्य।	विचार विमर्श पश्चात नागतलाई नाला (सूरलपोल मण्डी से जलमहल) की सफाई पर हुई अब तक की प्रगति पर संतोष प्रकट किया गया।	निदेशक अभियांत्रिकी-II
17.	61.17 (पृ. 151से 188A,B,C)	Agenda for approval of the recommendation of the Executive Committee on the claims submitted by M/s symphonia & Graphicus for the work of Planning, Designing and execution of Equestrian Arena in OASES Complex, and to the action taken to complete the entire work of Arena at Jagatpura, Jaipur	<p>Agenda presented before committee was discussed in detail. After discussions , to resolve the disputes , the decision of Executive Committee in respect of payment for variation in quantities of items which did not exist in the tender document in the work of "Planning, Designing and Execution of Equestrian Arena in OASES Complex" of M/s Symphonia & Graphicus was approved. The recommendation of payment of price variation was also approved as proposed by the Executive Committee.</p> <p>It was also informed to the committee that to complete the finishing work the tenders for remaining civil work have already been approved by the Executive Committee. The revised cost of completion of Arena was placed as Rs. 52.00</p>	Executive Enginner Project-2

			<p>Crore.</p> <p>The report of Central Empowered Committee of Hon'ble Supreme Court on Gair Mumkin Nadi and forest area was discussed. After detailed deliberations, the committee allowed only to settle old payments and to examine the matter again legally in the light of recent litigation in Hon. Raj. High Court. The Chairman also desired to visit the site.</p>	
18.	61.18 (पृ.189)	<p>पृथ्वीराज नगर (उत्तर व दक्षिण) के रोड़ नेटवर्क प्लान के अनुमोदन एवं योजना में भू-उपयोग के सम्बन्ध में।</p>	<p>बैठक में प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श पश्चात पृथ्वीराज नगर (उत्तर व दक्षिण) के रोड़ नेटवर्क प्लान का अनुमोदन किया गया। साथ ही, यह निर्णय भी लिया गया कि पृथ्वीराज नगर योजना (दक्षिण) रोड़ नेटवर्क प्लान में न्यू सांगानेर रोड़ की चौड़ाई (सांगानेर रोड़ से लेकर गोपालपुरा बाईपास तक 60 मी. (200') रखी जावे।</p> <p>राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21. 07.12 के क्रम में पृथ्वीराज नगर योजना</p>	<p>निदेशक (नगर आयोजना)</p>

			<p>(उत्तर व दक्षिण)में सड़कों की चौड़ाई व उस पर अनुज्ञेय हो सकने वाले भू-उपयोग स्थानीय आवश्यकताओं व गुण दोष के आधार पर आवासीय, व्यावसायिक, संस्थानिक व मिश्रित भू-उपयोग के निर्धारण हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) को अधिकृत किया गया। भूखण्ड पर उपयोग निर्धारण पश्चात् जोन स्तर पर राशि लेकर पट्टा जारी किया जावेगा एवं उपरोक्तानुसार निर्धारित भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 (जयपुर रीजन) का भाग माना जायेगा। एक बार भू-उपयोग का निर्धारण होने एवम् पट्टा जारी होने के पश्चात् प्रार्थी द्वारा इसके विपरीत भू-उपयोग चाहने पर इसे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में माना जायेगा। इस योजना में रोड नेटवर्क प्लान से प्रभावित होने वाले भूखण्डों, निर्माणों आदि के बारे में स्थानीय मौका स्थिति व गुण दोष के</p>
--	--	--	---

			आधार पर आंशिक संशोधन करने हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) को अधिकृत किये जाने का भी निर्णय लिया गया।	
19.	61.19 (पृ.190से191)	जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आय बढ़ाये जाने बाबत उठाये गये कदमों के सम्बन्ध में।	जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आय बढ़ाये जाने बाबत अब तक उठाये गये कदमों एवं भविष्य की योजना से समिति को अवगत कराया गया।	निदेशक (वित्त)
20.	61.20 (पृ.192से198)	Status of the project " Alternate route to Ghat ki Guni by construction of tunnel in Jhalana Hills to connect with NH-II (Agra Road) on DBFOT basis in Jaipur, Rajasthan.	यह एजेण्डा बिन्दु, विकास योजनाओं के प्रस्तुतीकरण सम्बन्धी एजेण्डा बिन्दु में सम्मिलित होने के कारण " विद्वा " किया गया।	Executive Engineer (PDC-1)
21.	61.21 (पृ.199से276)	माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 06.09.2012 (एल.एल.पी. 16668/2008 म्यूनिसिपल कार्पोरेशन जयपुर बनाम लेखराज सोनी व अन्य के सम्बन्ध) में प्रगति बाबत।	विचार विमर्श पश्चात, माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 06.09.2012 (एल.एल.पी. 16668/2008 म्यूनिसिपल कार्पोरेशन जयपुर बनाम लेखराज सोनी व अन्य के सम्बन्ध) में अब तक की प्रगति पर संतोष प्रकट किया गया।	संयुक्त आयुक्त (संसाधन विकास एवं समन्वय) नोडल अधिकारी एम्पावर्ड कमेटी
22.	61.22 (पृ.277से278)	महल योजना के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी-4 क्षेत्रफल 3973.00 व.मी. की नीलामी उच्चतम बोलीदाता मै. प्रवीर कन्स्ट्रक्शन प्रा०लि० के द्वारा जमा कराई गई राशि पर 6 प्रतिशत ब्याज राशि का भुगतान के पश्चात माननीय उच्च न्यायालय के पारित निर्णयों के परिपेक्ष्य में 12 प्रतिशत एवं 18	विचार विमर्श पश्चात महल योजना के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी-4 क्षेत्रफल 3973.00 व.मी. की नीलामी उच्चतम बोलीदाता मै. प्रवीर कन्स्ट्रक्शन प्रा०लि० के द्वारा जमा कराई गई राशि पर 6 प्रतिशत ब्याज राशि का भुगतान	निदेशक (वित्त)

		प्रतिशत की मांग की गई है के निर्णय के सम्बन्ध में।	के पश्चात माननीय उच्च न्यायालय के पारित निर्णयों के परिप्रेक्ष्य में 12 प्रतिशत ब्याज सहित लौटाये जाने की सहमति इस शर्त के साथ प्रदान की गई कि उक्त निर्णय इस प्रकरण की विशेष परिस्थितियों को देखते हुए केवल इसी प्रकरण पर लागू होगा तथा इसे Precedent नहीं माना जावेगा।	
23.	61.23 (पृ. 279)	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसरण में प्रारूप जोनल विकास योजना-3 के अनुमोदन के सम्बन्ध में।	<p>बैठक में प्रस्तुत एजेण्डा पर विस्तृत रूप से चर्चा की गयी एवं मास्टर विकास योजना-2025 जयपुर रीजन के अनुसरण में जोन-3 की प्रारूप जोनल विकास योजना का अनुमोदन निम्नानुसार किया गया-</p> <p>(अ) प्रारूप जोनल विकास योजना 2025 (जोन-3) में व्यावसायिक भू-उपयोग 80' व उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही प्रस्तावित किया जावे।</p> <p>(ब) प्रारूप जोनल विकास योजना 2025 (जोन-3) के सम्बन्ध में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 23 के अंतर्गत आम जनता/स्थानीय संस्थाओं</p>	निदेशक (नगर आयोजना)

			आदि से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जावें एवं प्राप्त आपत्ति/सुझावों का निस्तारण कर प्रारूप जोनल विकास योजना 2025 (जोन-3) को बी.पी.सी. (एल.पी.) के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जावे।	
24.	61.24 (पृ. 280)	रातल्या युप हाऊसिंग प्रोजेक्ट हेतु 30 मीटर सम्पर्क सड़क हेतु अवाप्त की जा रही भूमि के नकद मुआवजे के बदले 25 प्रतिशत विकसित भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में।	विचार विमर्श पश्चात प्रकरण का अनुमोदन किया गया। परन्तु कार्यवाही से पूर्व राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जावेगी।	उपायुक्त, जोन-14
25.	61.25 (पृ.281से327)	अमानीशाह नाले के सम्बन्ध में माननीय उच्च न्यायालय के आदेशानुसार की जा रही कार्यवाही की प्रगति रिपोर्ट तथा इस नाले के विकास के सम्बन्ध में प्रस्तावित योजना।	माननीय उच्च न्यायालय के निर्देश पर की गई कार्यवाही का अनुमोदन किया गया। बैठक में यह भी अवगत करवाया गया कि राज्य सरकार के स्तर पर अमानीशाह नाले के संदर्भ में प्राप्त आबजेवशंस का परीक्षण कर निर्णय करने हेतु एक्सपर्ट कमेटी का गठन किया जा रहा है तथा अमानीशाह नाले में आ रहे अतिक्रमियों के पुनर्वास हेतु योजना बनाई जा रही है। तदनुसार अग्रिम कार्यवाही की जावेगी।	निदेशक (अभियांत्रिकी-II)

26.	61.26	मास्टर विकास योजना-2025 की रिपोर्ट भाग-2 व भाग-4 में संशोधन बाबत।	<p>बैठक में प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श के पश्चात् निम्नानुसार निर्णय लिया गया :-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. मास्टर विकास योजना-2025 के भाग 2 के 2.10.1 में तालिका संख्या 2.8 में 300' + 100' Plantation corridor either side किया जावे एवं तालिका के चौथे column use को विलोपित किया जावे। 2. Special recreation and special educational areas में use premises के स्थान पर "A premises having only sports educational activity and other activities related to sports " प्रतिस्थापित किया जावे। 3. (i) मास्टर विकास योजना-2025 के भाग-2 के 2.4.2 में mixed use zone के बिन्दु सं. 3 में "As 	निदेशक (आयोजना)
-----	-------	---	--	--------------------

			<p>per 2.4.1" के स्थान पर "As per point no. 5" प्रतिस्थापित किया जावे।</p> <p>(ii) मास्टर विकास योजना-2025 के भाग-4 में mixed use zone में बिन्दु सं. 10.2.3.3 में "As per 10.2.2" के स्थान पर "As per 10.2.3.5" प्रतिस्थापित किया जावे।</p> <p>(iii) मास्टर विकास योजना-2025 के भाग-4 के mixed use zone में बिन्दु सं. 10.2.3.6 के अंत में दिये गये note के बिन्दु सं. i, j, व k में क्रमशः "As per 10.2.5" के स्थान पर "As listed in other activities" प्रतिस्थापित किया जावे।</p> <p>4. मास्टर विकास योजना-2025 के भाग-4 में यू-1 क्षेत्र में विभिन्न भू-उपयोगों हेतु उल्लेखित प्राकथान</p>	
--	--	--	--	--

			<p>व भवन विनियम 2010 में यदि भिन्नता है, तो भवन विनियम के प्रावधान ही लागू माने जायेंगे। यू-1 क्षेत्र के बाहर जयपुर रीजन में स्थित अन्य क्षेत्रों के लिये मास्टर विकास योजना-2025 के भाग-4 में दिये गये प्रावधान ही लागू होंगे।</p> <p>5. सेक्टर 4 में गोपालपुरा बाईपास जंक्शन से जनपथ क्रॉसिंग तक सड़क की चौड़ाई 160' पड़ी जावे।</p>	
27.	61.27	रिंग रोड परियोजना एवं विकसित कोरिडोर के स्ट्रक्चर मुआवजा के सम्बन्ध में।	विचार विमर्श पश्चात् रिंग रोड परियोजना एवं विकसित कोरिडोर के स्ट्रक्चर मुआवजा के सम्बन्ध में अब तक जारी की गई स्वीकृतियों का कार्यान्वयन अनुमोदन किया गया।	अतिरिक्त आयुक्त (पूर्व)
28.	61.28	टॉक रोड पर शिवदासपुरा के पास प्रस्तावित हवाई अड्डे से होते हुए आरक्षित भूमि के सम्बन्ध में।	बैठक में प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श के पश्चात् शिवदासपुरा एवं चन्दलाई के मास्टर विकास योजना-2025 के भू-उपयोग मानचित्र में दर्शाये गये 'स्पेशल एरिया' में भू-उपयोग निर्धारण हेतु मुख्य नगर	निदेशक (आयोजना)

			नियोजक, राजस्थान की अध्यक्षता में कमेटी गठित किये जाने का निर्णय लिया गया, जिसमें निदेशक (आयोजना), तकनीकी सलाहकार, नगरीय विकास विभाग एवं चीफ कोर्डिनेटर प्लानर एवं अति. आयुक्त (भूमि) सदस्य होंगे। यह कमेटी उक्त "स्पेशल एरिया" के सम्बन्ध में विचार कर, इस सम्बन्ध में लिये जाने वाले निर्णय हेतु अपने प्रस्ताव राज्य सरकार को प्रस्तुत करेगी।	
29.	61.29	जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम, 2010 में संशोधन हेतु।	विचार विमर्श पश्चात जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम, 2010 में किये गये संशोधन पर लिये गये निर्णय परिशिष्ट-क पर संलग्न है।	निदेशक (आयोजना)
30.	61.30	प्राधिकरण की भूमि एवं सम्पत्ति निस्तारण समिति की 70वीं बैठक दिनांक 29.10.2010 एवं 89वीं बैठक दिनांक 05.07.2012 में 60फीट चौड़ी सड़क की चौड़ाई प्राप्त करने के लिए समझौते के आधार पर प्राप्त की गई भूमि के बदले जोन-5 में स्थिति न्यू आतिश मार्केट योजना में भूमि दिये जाने बाबत।	विचार विमर्श पश्चात श्री राजेन्द्र सिंह पुत्र श्री भंवर सिंह को सड़क चौड़ाई हेतु जविप्रा द्वारा प्राप्त की गई उसकी भूमि के बदले न्यू आतिश मार्केट योजना में दुकान नम्बर 276 व 277 क्षेत्रफल 74.32 वर्गमी. व दुकान संख्या 281 क्षेत्रफल 9.29 वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल 83.61 वर्गमीटर भूमि तत्कालीन आरक्षित दर 3300/-प्रति वर्गमीटर पर देने के भूमि	उपायुक्त, जोन-5

			एवं सम्पत्ति निस्तारण समिति की 89वीं बैठक दिनांक 05.07.2012 में लिये गये निर्णय का अनुमोदन किया गया।	
31.	61.31	रिंग रोड परियोजना की अवाप्ति से छूटे हुए खसरा नम्बरान की भूमि आपसी समझौते के तहत प्राप्त की गई कि कार्यान्तर स्वीकृति/अनुमोदन के सम्बन्ध में।	विचार विमर्श पश्चात एजेण्डा में दर्ज अनुसार रिंग रोड परियोजना की अवाप्ति से छूटे हुए खसरा नम्बरान की भूमि आपसी समझौते के तहत प्राप्त करने सम्बन्धी अब तक की गयी कार्यवाही का अनुमोदन किया गया।	उपायुक्त, जोन-14
32.	61.32	पालड़ीमीणा योजना के ब्लॉक बी एवं डी में आवंटित भूखण्डधारियों को भवन निर्माण की सहायतार्थ दी गयी ऋण राशि के पुनर्मुगतान के सम्बन्ध में।	विचार विमर्श पश्चात पालड़ीमीणा योजना के जिन आवंटियों ने समय पर बैंक में अपनी राशि जमा करा दी थी, उन्हें ब्याज पैनल्टी लिये बिना, बैंक में जमा राशि प्राप्त कर पट्टे जारी किये जावे। अन्य मामलों में ब्याज पैनल्टी सहित एक मुस्त बकाया राशि जमा कराकर पट्टे जारी किये जावे।	उपायुक्त, जोन-10
33.	61.33	Agenda for approval of recommendations of committee constituted in the meeting of Chief Secretary, Rajasthan for the work of BRTS and BSUP under JNNURM.	Agenda presented before committee, has been discussed in detail during discussion. It was clarified that proposed extended time for completion of the work of BRTS (Package-IIA), which was awarded to M/s Ramky Infrastructure Ltd. was mentioned as 30.06.2012 instead of 30.06.2013 by typing error on the urgency of body of agenda as well	Director Engineer I & Superintending Engineer Pr. I

			<p>as in enclosed minutes of the earlier meetings. Considering the urgency of completion of these works in the extended period of JNNURM by 31.03.2014, further to avoid litigations in light of mixed delay in contracts & non workable rates quoted by tenderer for BSUP woks and in larger public interest, committee approved all the following recommendations of meeting minutes which was held under the chairmanship of Principal Secretary UDH on 27.09.2012 as under:</p> <p>1. The BSUP Project Package-II, Relocation of 14 slums on three relocation sites at Jaisinghpura Khor on Delhi Road, "Package-2 with 2892 dwelling units,</p> <ul style="list-style-type: none"> • To consider the request of the agency for rescinding the work as per the provision of 3a of General Conditions of Contract of contract agreement. • To defer the recovery of full 	
--	--	--	--	--

			<p><i>amount of S.D &P.G. for six month or till the release of due payment of this firm by Jaipur Nagar Nigam in case he submit an irrevocable B.G. of equivalent amount in favour of Secretary, JDA.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• That this B.G. Will be encashed as soon as the due payment of this firm is released by J.N.N. or 15days before the expiry of the B.G., Whichever earlier.</i> <p>2. Relocation of 17 slums under JDA jurisdiction"- on relocation site at Jaisinghpuravas, Ajmer Road with total DUs 1320 units"</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• The work of 540 flats should be withdrawn under clause 32 of GCC of contract agreement where the site was not made available to agency for</i>
--	--	--	--

			<p>construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> In case contracting agency submits his request for rescinding the work under clause 3a of GCC of contract agreement along with the desired undertaking then the action should be taken as per said clause, otherwise action as per clause 3a&3c should be taken which includes risk and cost. <p>3. Construction of BRTS Corridor and development of road (package IIB: Sanganer Airport to 22Godam Crossing via Rambagh including Elevated Road at Durgapra)</p> <p>Considering the mixed delay in execution, suo-moto undertaking submitted by contractor towards probable litigation, to Complete the projects in extended mission period of J.N.N.U.R.M. and in larger public interest, committee is of the view that the dispute between J.D.A. and agency should be settled</p>	
--	--	--	---	--

			<p><i>amicably in accordance with the clause 21.3 of P.C.C. The term and conditions of amicable settlement were agreed as under:-</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Time extension up to 30.06.2013 without any compensation and with the provision of payment is agreed only when contractor (contracting agency) shows significant progress in initial two months such that it satisfies J.D.A., that they will complete the work by 30.06.2013.</i> • <i>Agency would submit a realistic resource based monthly physical and financial programme in next 7 days in order to complete the work well within extended period i.e. up to 30.06.2013.</i> • <i>In this programme the actual progress of work in each month should not vary more</i>
--	--	--	--

			<p>than 15% from target.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contractor would only be entitled for the payment of extra item of Fe 500 and the payment of price variation due to extension up to 30.06.2013 when he shows the achievement of targeted progress in initial two months and shows ability to maintain the same. • In case contractor fails to achieve the targeted progress, then J.D.A. would be free to take action on termination of contract as stipulated in original agreement. • To maintain the cash flow of contractor, J.D.A. will make an advance payment of Rs. 5.00 Cr. against an unconditional and irrevocable B.G. of equivalent amount. This 	
--	--	--	--	--

			<p><i>B.G. would be encashed if</i></p> <p><i>Agency fails to achieve targeted progress in initial two months.</i></p> <p><i>Or</i></p> <p><i>Agency does not adhere to the targeted progress in subsequent month</i></p> <p><i>Or</i></p> <p><i>Agency fails to start the launching segment including procurement of launcher girder within two months.</i></p> <p><i>Or</i></p> <p><i>Agency fails to depute technical persons having work experience in the projects having segmental construction and have experience of successful completion of at least one work.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• To ensure the utilization of this advance in this work only, the payment would not be made directly to agency but the same would be released to agencies /venders as recommended</i> 	
--	--	--	--	--

			<p>by the contracting agency.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In case short fall in progress of work as per the programme submitted by agency. JDA is entitled to engage labour, machineries and procurement of material on the risk and cost of the agency • The amount of this advance would be adjusted against the payment of extra item of Fe 500 and payment of price variation; in case he is entitled to get the same as per amicable settlement otherwise same will be recovered from the agency. • It was also agreed that M/s ARSS Infrastructure Ltd. (sub contractor) can submit B.G. on behalf of M/s Niraj Cement Structurals Ltd. but he will give a undertaking on a non-judicial stamp paper that in case M/s Niraj 	
--	--	--	---	--

			<p><i>Cement Structural Ltd. fails to adhere to the programme and J.D.A. takes decision to revoke the B.G. then they will not go in any court and contest in any litigation.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Payment of work done would be made to contracting agency regularly.</i> • <i>All the claims of contracting agency till this date stand settled.</i> • <i>Payment of price variation will be made as per the actual work executed in the time span under consideration.</i> • <i>If contracting agency fails to achieve target progress in any one month, then L.D. will be levied as per contract on unexecuted work and in case agency recovers the backlog in</i> 	
--	--	--	--	--

			<p>subsequent month the same will be refunded.</p> <p>4. Construction of BRTS Corridor and Development of road (Package II A: Panipech to Laxmi Mandir Junction on Tonk Road via Government Hostel (8.50km)</p> <p>Committee after hearing the contractor and after deliberating on the issues like, extension of time, impediments due to metro, land encroachments, pending payments due to extra item etc. decided as following:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contractor will complete the work of those areas of the project which are unencumbered on date. Such unencumbered locations would be examined & finalized suitably. • All other pending payments including disputed ones should be sorted out as per
--	--	--	---

			<p><i>contract in next 7 days.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>JDA would consider the application of contractor for extension of time up to 30.06.2013 with due consideration of impediments that exist at site and in the light of reasonable time required to complete the related works of such unencumbered areas. This extension will be without compensation and with price variation payable till extended period.</i> <i>Contractor will submit realistic work programme showing monthwise progress, both physically and financially, and they would adhere to the same strictly. In case short fall in progress of work as per the programme submitted by agency, JDA is entitled to engage labour, machineries and procurement of</i> 	
--	--	--	---	--

			<p><i>material on the risk and cost of the agency.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>In case contractor does not adhere to the work programme on monthly basis, 10% penalty would be charged on the unexecuted amount of work. The penalty so imposed would be refunded once the backlog is made up in the subsequent month.</i> <p>In addition to these decision it was also directed that immediate action for re-inviting fresh tenders for BSUP works should be initiated.</p>	
34.	61.34	राजस्थान सरकार द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के विकास एवं भूमि आवंटन हेतु जारी आज्ञा दिनांक 21 जून, 2012 के परिपेक्ष्य में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा की गई कार्यवाही की प्रगति रिपोर्ट	विचार विमर्श पश्चात निर्णय लिया गया कि पृथ्वीराज नगर योजना की प्रमुख सड़कों का निर्माण कार्य तुरन्त प्रभाव से प्रारम्भ किया जावे। माननीय न्यायालय के निर्णय के अनुरूप योजनाओं के अनुमोदन/पट्टे जारी करने की तैयारी रखी जावे।	निदेशक (अभियांत्रिकी-II)

35.	61.35	छत्रपति गृ.नि.स.स. की योजना राठीड नगर के भूखण्ड संख्या पुराना 173 नया 178-ए का 73.25 व.ग. भूमि लेकर खसरा नम्बर 174 में भूमि विनियम के सम्बन्ध में।	विचार विमर्श पश्चात छत्रपति गृ.नि.स.स. की योजना राठीड नगर के भूखण्ड संख्या पुराना 173 नया 178-ए का 73.25 व.ग. भूमि लेकर खसरा नम्बर 174 भूमि विनियम में दिये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।	उपायुक्त, जोन-7
36.	61.36	प्राधिकरण की स्ट्रेन्थ के पुनर्निर्धारण की स्वीकृति एवं भर्ती की स्वीकृति हेतु नगरीय विकास विभाग को भेजे गये प्रस्तावों के अनुमोदन बाबत।	विचार विमर्श पश्चात प्राधिकरण की स्ट्रेन्थ के पुनर्निर्धारण की स्वीकृति एवं भर्ती की स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को पूर्व में भेजे गये 847 नये पदों की स्वीकृति देते हुए अतिरिक्त मुख्य अभियंता के 1 और पद की, अर्थात् कुल 848 पदों की स्वीकृति प्रदान की गई।	अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन)
37.	61.37	जयपुर विकास प्राधिकरण की कार्य प्रणाली एवं प्रक्रिया के और सरलीकरण के सम्बन्ध में।	विचार विमर्श पश्चात जयपुर विकास प्राधिकरण की कार्य प्रणाली एवं प्रक्रिया के और सरलीकरण हेतु अध्यक्ष महोदय की अध्यक्षता में कमेटी का गठन किया गया। जिसमें निम्न सदस्य होंगे :- (1) अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर एवं मंत्री, स्वायत्त शासन एवं नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर। (2) प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।	निदेशक (नगर आयोजना)

			<p>(3) जयपुर विकास आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।</p> <p>(4) निदेशक (अभियांत्रिकी-I), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।</p> <p>(5) निदेशक (नगर आयोजना), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर सदस्य सचिव</p>	
38.	61.38	उच्च मार्गाधिकार नियंत्रक पट्टी (प्लान्टेशन कोरीडोर) में पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय किए जाने के सम्बन्ध में।	<p>बैठक में प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श के पश्चात् निर्णय लिया गया कि उच्च मार्गों के साथ प्रस्तावित प्लान्टेशन कोरीडोर में पेट्रोल पम्प कम से कम 36 मी. X 36 मी. साईज के भूखण्ड पर अनुज्ञेय किये जायेंगे। अतः जविप्रा द्वारा जारी कार्यालय आदेश क्रमांक: अति. मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) डी-1530 दिनांक 11.10.2012 में तदनुसार संशोधन कर पुनः कार्यालय आदेश जारी किया जावे।</p>	निदेशक (आयोजना)

अन्य बिन्दु अध्यक्ष महोदय की अनुमति से :-

39.	61.39	मिसिंग लिंक के सम्बन्ध में।	मिसिंग लिंक के सभी 64 प्रस्तावों में सभी जरूरी कदम उठाते हुए इनका	निदेशक (अभियांत्रिकी-II)
-----	-------	-----------------------------	---	--------------------------

			निर्माण समय सीमा में सुनिश्चित करें।	
40.	61.40	जयपुर विकास प्राधिकरण की रिजर्व प्राईज बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में।	रिजर्व प्राईस बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तावों पर निर्णय लेने हेतु माननीय अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को अधिकृत किया गया।	निदेशक (वित्त)
41.	61.41	जयपुर विकास प्राधिकरण रीजन में जोड़े गये गांवों के सम्बन्ध में समीक्षा।	जयपुर विकास प्राधिकरण रीजन में हाल ही जोड़े गये 247 गांवों को जयपुर विकास प्राधिकरण रीजन में रखा जावे अथवा नहीं, इस पर अध्ययन कर रिपोर्ट देने हेतु एक कमेटी का गठन किया गया। जिसमें निम्न सदस्य होंगे :- (1) माननीय सांसद, जयपुर ग्रामीण (2) माननीय सांसद, जयपुर शहर (3) जिला प्रमुख, जयपुर (4) उप-शासन सचिव-तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर (5) अतिरिक्त आयुक्त (भूमि) सदस्य सचिव। Secretary, JDA to be Convenor. उक्त कमेटी के गठन के आदेश प्रशासनिक सुधार विभाग, राजस्थान सरकार से जारी करवाये जावे।	निदेशक (आयोजना)

42.	61.42	मास्टर विकास योजना-2025 में प्रस्तावित सड़कों की चौड़ाई बढ़ाये जाने हेतु प्रोत्साहन योजना (Incentive scheme) के प्रस्ताव।	<p>बैठक में प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श पश्चात निर्णय लिया गया कि:-</p> <p>1. जवाहर लाल नेहरू मार्ग की चौड़ाई बढ़ाने के सम्बन्ध में मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान एवं निदेशक (आयोजना), जविप्रा की समिति अध्ययन कर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करे।</p> <p>गोविन्द मार्ग, अशोक मार्ग एवं हवा सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु भी उक्त समिति की रिपोर्ट प्राप्त होने पर अग्रिम कार्यवाही की जावेगी।</p>	
43.	61.43	जयपुर विकास कान्ट्रेक्टरर्स एसोशिएशन जविप्रा में कार्यरत संवेदकों की समस्या समाधान हेतु।	<p>प्रकरण निदेशक अभियांत्रिकी प्रथम द्वारा समिति के समक्ष रखा गया विषयान्तर्गत प्रस्तुत बिन्दुओं में से बिन्दु संख्या 1 से 5 एवं बिन्दु संख्या 7 व 8 का अनुमोदन किया गया। बिन्दु संख्या 6 के अन्तर्गत निर्णय लिया गया कि जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में सड़कों के रिन्यूवल एवं मरम्मत कार्य / ब्रिज सीडी कार्य हेतु डिफेक्ट लाइवलिटी पीरीयड 3 वर्ष</p>	निदेशक (अभियांत्रिकी)

			<p>निर्धारित किया जाये। साथ ही, यह भी निर्णय लिया गया कि रोड कट इत्यादि का सुधार कार्य संबन्धित अधिशायी अभियंता द्वारा रोड कट के पेटे जमा राशि के विरुद्ध रोड कट होने से 7 दिवस के अन्दर कराया जाना सुनिश्चित किया जाये। इस प्रकार रोड कट की जमा राशि के विरुद्ध कराये गये कार्य के रेट कान्ट्रेक्ट शीघ्र किए जायें।</p>	
--	--	--	--	--


 सचिव
 सचिव,
 बसपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 व 2011 में प्रस्तावित संशोधन

- क्र.सं. विवरण
1. परिभाषा 2.60
मिश्रित
भू-उपयोग

विनियम सं.
2.64-परिभाषा
टावरनुमा भवन

परिभाषा 2.66
सर्विसड
अपार्टमेन्ट

2. तालिका 1
टिप्पणी संख्या
(i), (v) (viii)
(ix)

प्रस्तावित संशोधन

मिश्रित भू-उपयोग से ऐसा भू-उपयोग अभिप्रेत है जिसमें मास्टर प्लान में दर्शाये गये मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्रों अथवा योजना क्षेत्रों में स्थित भूमि/भूमियों पर होरीजेन्टल अथवा वर्टिकल आवासीय/व्यवसायिक/ संस्थानिक तीनों उपयोग पृथक-पृथक अथवा एक ही भवन में अनुज्ञेय से है।

विनियम सं.2.64 को विलोपित किया जाता है।

सर्विसड अपार्टमेन्ट से आशय ऐसे फर्निश्ट एक/दो शयन कक्ष मय रसोई व टॉयलेट अपार्टमेन्ट्स से है, जो कि कम समय/लम्बे समय के लिये ठहरने के लिये उपयोग हेतु उपलब्ध कराये जाने के उद्देश्य से बनाया जाना प्रस्तावित हो व जिस में रहने के लिये दैनिक उपयोग हेतु समस्त सुविधाएं उपलब्ध हों, जो कि अस्थायी निवास के रूप में उपयोग में लिया जाता हों। ऐसे उपयोग मास्टर विकास योजना/मास्टर प्लान योजना में दर्शित आवासीय/ वाणिज्यिक/मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों पर अनुज्ञेय होंगे। ऐसे सर्विसड अपार्टमेन्ट 100 फीट (30मीटर) एवं इससे चौड़ी सड़कों पर ही अनुज्ञेय होंगे।

तालिका-1 की टिप्पणी संख्या (i), (v) (viii) (ix) को विलोपित किया जाता है।

तालिका 1 की
टिप्पणी (xii)
व (xiii)
स्टील पर
पार्किंग का
प्रावधान

तालिका 1(अ)
में होस्टल/गेस्ट
हाउस हेतु
मानदण्ड

तालिका
1(अ)की
टिप्पणी II

3. तालिका 2 की
टिप्पणी संख्या
(ii)

(xii) 162 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्डों पर, 9 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्टील में पार्किंग का प्रावधान किया जा सकता है। स्टील की ऊँचाई, अनुज्ञेय ऊँचाई से मुक्त होगी।

(xiii) किसी भी भूखण्ड पर सैटबेक्स हेतु ऊँचाई की गणना स्टील तल (केवल पार्किंग हेतु) से ऊपर की जावेगी।

तालिका 1(अ) में बिन्दु सं. (i) से (v) अन्य तालिकाओं की भांति अधिकतम एफ.ए.आर. का प्रावधान नहीं है अतः इसमें निम्नानुसार जोड़ा जावे। (1) अधिकतम एफ.ए.आर 1.5 अनुज्ञेय होगा।

तालिका 1(अ) में नयी टिप्पणी निम्नानुसार जोड़ी जावे।

VI मानक एफ.ए.आर. के अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर 200/-रु. प्रति वर्गफीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत के हिसाब से जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी का भुगतान करना होगा।

(II) सभी नाप के भूखण्डों पर स्टील पार्किंग का प्रावधान अनुज्ञेय होगा। अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिलें अनुज्ञेय होगी। किन्तु भूतल + तीन मंजिला का निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर पार्किंग हेतु स्टील फ्लोर निर्मित किया जाना अनिवार्य होगा।

(III) होस्टल/गेस्ट हाउस न्यूनतम 18 मी. एवं उससे अधिक चौड़ी सड़को पर अनुज्ञेय होंगे। (अनुसूची 3 के अन्तर स्थित भूखण्डों में न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर होस्टल/गेस्ट हाऊस अनुज्ञेय होंगे)

गैर योजना क्षेत्र में पृथक भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबेक (कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार होगा) तालिका अनुसार

तालिका 2
फ्लेट्स निर्माण
हेतु मानदण्ड
की टिप्पणी V
(क)

तालिका 2 की
टिप्पणी संख्या
(i) तालिका 3
की टिप्पणी
संख्या 10,
तालिका 4 की
टिप्पणी (iv)
एवं तालिका 5
की टिप्पणी
संख्या 5

4. ग्रुप हाउसिंग
तालिका 3 की

अथवा आस-पास की स्वीकृत/अनुज्ञेय भवन रेखा के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जावेगा।

एक से अधिक सड़क पर स्थित कोर्नर भूखण्ड होने पर चौड़ी सड़क की ओर एवं दोनों सड़कों की चौड़ाई समान होने पर भूखण्ड की अधिक गहराई की ओर का सेटबैक अथ सेटबैक माना जाएगा।

“यदि भूखण्ड के दोनों ओर बराबर चौड़ी सड़के हो व भूखण्ड का आकार समान हो (लम्बाई व चौड़ाई) तो ऐसे प्रकरणों में बीपीसी (एल.पी.) का निर्णय मान्य होगा।”

पूर्वानुसार ही रखा जावे।

15 मीटर से अधिक ऊंचाई (स्टील्ट सहित)के भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन में लिफ्ट एवं अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।

उल्लेखित सभी तालिकाओं में संशोधन।

पूर्वानुसार ही रखा जावे।

टिप्पणी
संख्या। (क)

तालिका 3 की
टिप्पणी संख्या
(4)

तालिका 3 की
टिप्पणी 5 व
14

तालिका 3 की
टिप्पणी संख्या
(4)

तालिका 3 की
टिप्पणी संख्या
(7) फ्लैट /

कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गए एफ.ए.आर. का 3 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग हेतु एवं 3 प्रतिशत नर्सरी/प्ले स्कूल/केच एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं के लिए किया जा सकेगा। केवल व्यावसायिक उपयोग हेतु आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा। परन्तु इन सुविधाओं में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिए हानिकारक एवं संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा। यह सुविधाएँ पृथक भवन के रूप में भी बनाई जा सकेगी।

तालिका 3 की टिप्पणी 5 व 14 में निम्न संशोधन किया जावे व निम्न शब्दावली प्रतिस्थापित की जावे। “ दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई की 1/4 होगी व न्यूनतम दूरी 6 मीटर अनिवार्य होगी।”

ग्रुप हाउसिंग की योजनाओं में सेटबैक अथवा सेटबैक के अतिरिक्त अन्य खुले क्षेत्र में वाहनों की पार्किंग व आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक-पृथक होने पर न्यूनतम 3.6 मीटर सड़क/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर चौड़ी सड़क/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

क्लब हाउस हेतु निम्न प्रावधान रखने होंगे:-

- इन परियोजनाओं में क्लब का मालिकाना हक विकासकर्ता का होगा उसे सभी आवंटियों को उसका

ग्रुप हाउसिंग
में क्लब के
प्रावधान

नया प्रावधान

नया प्रावधान

उपयोग करने हेतु प्राथमिकता पर सदस्य बनाना होगा, जिसके लिए वह निश्चित राशि लेने का अधिकारी होगा। इस प्रकार के क्लब हाउस का रख-रखाव विकासकर्ता अथवा रखरखाव कम्पनी द्वारा विकासकर्ता की देखरेख में किया जायेगा।

- ii. विकासकर्ता आंक्टियों/सदस्यों से क्लब के रख रखाव व संवर्धन हेतु शुल्क ले सकेगा
- iii. इस प्रकार के क्लब में विकासकर्ता के पास कुल इकाईयों के बराबर सदस्यता आरक्षित रहेगी, तथा इकाईयो के बराबर अतिरिक्त सदस्यता अन्य व्यक्तियों को आवंटित कर सकेगा।

टाउनशिप पोलिसी के अनुसार 10 हेक्टेयर से बड़ी परियोजनाओं में विकासकर्ता खुला/पार्क क्षेत्र के किसी भी क्षेत्र पर कुल 15 प्रतिशत क्षेत्र भू-तल एवं प्रथम तल पर निर्माण कर सकेगा। विकासकर्ता को इसके अलावा कम से कम एक पार्क 3000 वर्गमीटर का उपलब्ध कराना होगा (क्लब क्षेत्र के अलावा)। क्लब हेतु अधिकतम प्लिन्थ एरिया कुल खुले/पार्क क्षेत्र का 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

तालिका 3
की टिप्पणी
क्रम संख्या 8
ग्रुप हाउसिंग

ग्रुप हाउसिंग के मानचित्र अनुमोदित करते समय अनुमोदित एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत के बराबर बिल्टअप क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के प्लेट्स हेतु आरक्षित रखने होंगे। ई.डब्ल्यू.एस के लिये न्यूनतम बिल्टअप क्षेत्रफल 285 वर्गफीट (325 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया) तथा एल.आई.जी. के लिये 435 वर्गफीट (500 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया) रखना होगा, जैसा कि अफॉडेबल हाउसिंग पोलिसी 2009 में प्रावधान है। यदि विकासकर्ता द्वारा उसी भूखण्ड/योजना में ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के आवासीय इकाई बनाया जाना संभव नहीं हो तो मुख्य भवन (ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड) के


सचिव,

मानचित्र अनुमोदन के आवेदन के साथ आवश्यक रूप से अन्य भूमि पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयों का प्रस्ताव देना होगा। जयपुर शहर में मास्टर डवलपमेंट प्लान 2025 से दर्शाये गये यू-1/यू-2 क्षेत्र में स्वयं के स्वामित्व की आवासीय भूमि या अन्य विकासकर्ता की अनुमोदित योजना में उनके साथ ज्वाइन्ट वेचर अथवा सहभागिता पर अन्य विकासकर्ता से ऐसी इकाईयां कय कर उपलब्ध करा सकेगा। बशर्ते प्रस्तावित भूमि पर पहुंच के लिये सम्पर्क सड़क उपलब्ध हो। ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों के सम्बन्ध में नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 02.05.2012 एवं समय-समय पर जारी आदेशों के प्रावधान भी लागू होंगे प्रोत्साहन के रूप में ऐसी इकाईयों पर 0.5 अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क देय होगा जिसे विकासकर्ता द्वारा अपनी परियोजना में उपयोग किया जा सकेगा या टी.डी. आर. के रूप में बेचा जा सकेगा।

तालिका 3
की टिप्पणी सं.
13
ग्रुप हाउसिंग

टिप्पणी 13
5000 वर्गमीटर एवं इस से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत भूमि पर लेण्ड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखना अनिवार्य होगा। यदि विकास कर्ता द्वारा स्टील्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर लेण्ड स्केपिंग प्रस्तावित की जाती है तो न्यूनतम 20 प्रतिशत लेण्ड स्केपिंग रखना अनिवार्य होगा, जिससे न्यूनतम 5 प्रतिशत लेण्ड स्केपिंग क्षेत्र भूखण्ड की खुली भूमि पर रखना अनिवार्य होगा। भूखण्ड पर सेटबैक क्षेत्र में प्रत्येक 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल पर कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में वृक्ष जो 6 मीटर या इससे अधिक उंचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाये जाने अनिवार्य होंगे।

5. तालिका 4 की
टिप्पणी संख्या
(v) क
व्यावसायिक
भवनों हेतु
मापदण्ड

पूर्वानुसार ही रखा जावे।

तालिका सं. 4
के क्र.सं 4

तालिका 4 के क्रमांक 4 पर रिसोर्ट हेतु मानक एफ.ए.आर. एवं अधिकतम एफ.ए.आर 0.4 अनुज्ञेय होगा एवं टिप्पणी सामान्य सं. 12 को विलोपित किया जाता है।

तालिका 4 का
(3) मोटल

तालिका 4 का क्रमांक (3) पर मोटल में अधिकतम एफ.ए.आर. 0.8 व मानक एफ.ए.आर. 0.4 होगा व अधिकतम ऊँचाई 12 मीटर तक देय होगी।

तालिका 4
टिप्पणी क्र. सं.
(ix)

(ix) व्यावसायिक भूखण्ड पर मिश्रित भू - उपयोग (वाणिज्यिक + सुपहाउसिंग, वाणिज्यिक + होटल / मल्टीप्लेक्स / कार्यालय / एन्टरटेनमेंट कॉम्प्लेक्स) अनुज्ञेय होंगे। मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर प्रस्तावित उपयोग हेतु निर्धारित मानदण्ड अनुज्ञेय होंगे, लेकिन व्यावसायिक भूखण्ड के मूल पैरामीटर्स यथावत रहेंगे। मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर बैटरमेंट लेवी वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के अनुसार देय होगी अर्थात् व्यावसायिक भूखण्ड के उपर की मंजिलों पर आवासीय उपयोग का निर्माण प्रस्तावित होने पर बैटरमेंट लेवी आवासीय उपयोग की दर से ही ली जावेगी। भवन निर्माण स्वीकृति व अन्य समस्त देय शुल्क भी भवन में प्रस्तावित वास्तविक उपयोग के अनुसार ही देय होंगे।

6. तालिका संख्या 5 की टिप्पणी 2 (क)संस्थागत भवनों हेतु मापदण्ड

पूर्वानुसार ही रखा जावे।

7. भवन विनियम 8.7 की तालिका 6 के बिन्दु संख्या (i) से (xxiii) तक

तालिका 6 (नयी तालिका)

- i. एम.आई. रोड- पांचवती गन्दा नाला से खासा कोठी चौराहे तक। 20मीटर
व एम.आई.रोड-अजमेरी गेट से गंदे नाले तक भवनों की ऊँचाई अधिकतम 12 मीटर देय होगी तथा स्टील्ट देय नहीं होगी।
- ii. आगरा रोड सांगानेरी गेट से अंकुर सिनेमा तक 12 मीटर
- iii. संसार चन्द्र रोड: चांदपोल से गर्वमेन्ट होस्टल तक 12 मीटर ।
- iv. मोती लाल अटल रोड: मिर्जा इस्माईल रोड से पोलोविक्री तक 12 मीटर ।
- v. मोती डूंगरी रोड:सांगानेरी गेट से न्यूजियम रोड तक 20मीटर
- vi. निर्वाण सड़क चांदपोल से पीतल फैक्ट्री तक 20 मीटर।
- vii. सिविल लाईन्स एरिया दक्षिण में हवा सड़क, उत्तर में अजमेर रोड व पूर्व में रेलवे लाईन के मध्य का समस्त क्षेत्र में अधिकतम 15 मीटर।
- viii. भगवान दास रोड-पांच बती क्रॉसिंग से विधानसभा। सरोजिनी मार्ग रोड क्रॉसिंग से (दक्षिण की तरफ) अम्बेडकर सर्किल तक के हिस्से के भवनों की देय ऊँचाई 15 मीटर तक सीमित होगी एवं शेष हिस्से में

- पूर्वानुसार 30 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय होगी।
- IX. अंकुर सिनेमा से ट्रांसपोर्ट नगर चौराहे तक 20 मीटर।
 - X. पृथ्वीराज रोड- टॉक रोड जंक्शन से चौमू हाउस क्रोसिंग तक 20 मीटर। (वेटरमेन्ट लेवी ली जाकर 30 मीटर तक ऊँचाई देय होगी।)
 - XI. भवानी सिंह रोड (अम्बेडकर सर्किल से रामबाग सर्किल तक) पर भवनों की ऊँचाई केवल 9 मीटर तक ही अनुज्ञेय की जाएगी। (स्टेडियम की ओर दो निर्मित भवनों को छोड़कर शेष निर्माण नियंत्रित क्षेत्र रहेगा।)
 - XII. भवानी सिंह रोड- रामबाग सर्किल से इन्दिरा सर्किल (जेएलएन मार्ग के जंक्शन तक) 24 मीटर।
 - XIII. पुरानी आमेर रोड - पार्ट-ए जोरावर सिंह गेट से रामगढ रोड जंक्शन तक 15 मीटर।
 - XIV. पार्ट-बी रामगढ रोड जंक्शन से आमेर की घाटी दरवाजा तक 15 मीटर।
 - XV. पुरानी आमेर शहर (आमेर घाटी क्षेत्र का दिल्ली रोड के पश्चिम एवं उत्तर की ओर का क्षेत्र) पुरानी दिल्ली रोड के दोनों ओर आमेर दरवाजे से आमेर स्टेडियम तक 12 मीटर।
 - XVI. विधानसभा के चारों ओर की सड़के- विधानसभा की कम्पाउण्डवॉल से 100 मीटर की दूरी तक 15 मीटर।
 - XVII. टॉक रोड पर रामबाग सर्किल से यूनिवर्सिटी मार्ग जंक्शन तक 30 मीटर।
 - XVIII. तिलक मार्ग भवानी सिंह रोड जंक्शन से पृथ्वीराज मार्ग जंक्शन तक 15 मीटर।
- (1) पुरातत्व महत्व की सड़के :-
- XIX. घाट की गूणी - ट्रांसपोर्ट नगर जंक्शन से पूर्व की ओर आगरा रोड के साथ-साथ घूलगिरी नसियों तक 12 मीटर।
 - XX. स्टेब्यू सर्किल के मध्य बिन्दु से सर्किल की परिधि से लगे

हुये (सर्किल को फेस करते हुये) समस्त भवन/भूखण्ड। एजेण्डा में प्रस्तावित विनियम के अनुसार स्टेब्लू सर्किल के मध्य बिन्दु से 150 मीटर तक अधिकतम निर्माण निषेध करने एवं 150 मीटर से अधिक दूरी पर 30 मीटर तक की ऊँचाई स्टेपिंग फोर्म बाबत राज्य सरकार द्वारा अलग से निर्णय लिया जाकर आदेश जारी किये जायेंगे।

XXi. जवाहर लाल नेहरू मार्ग-

(अ) रामनिवास गार्डन से इन्दिरा गांधी सर्किल तक 20 मीटर।
(ब) इन्दिरा गांधी सर्किल से मालवीय नगर आर.ओ.बी. तक 30 मी.

(स) मालवीय नगर आर.ओ.बी. से एयरपोर्ट तक। भवन विनियमों के प्रावधानों के अन्तर्गत जो भी उपलब्ध हो।

टिप्पणी :- (1) मास्टर प्लान में 30.0 मीटर एवं इससे ज्यादा चौड़ी सड़को पर बैसमेन्ट या ग्राउन्ड लेवल पर स्टील्ट पार्किंग अनुज्ञेय होगी। यदि बैसमेन्ट या ग्राउन्ड लेवल पर पार्किंग की पूर्ति होने पर अधिकतम 3.5 मीटर तक की अतिरिक्त ऊँचाई आवासीय/व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जा सकेगी।

(2) पुरातत्व महत्व की सड़को को छोड़कर जिन सड़को पर 15 ऊँचाई सीमित है, उन पर तालिका नं.2 के बिन्दु संख्या (iv) में उल्लेखित मानदंडों से एक स्तर बिन्दु संख्या (iii) के मानदंड लागू किये जा सकेंगे।

“अन्य सड़क जो राज्य सरकार द्वारा उपरोक्त में शामिल की जाये”

“जिन सड़को पर भवनों की अनुज्ञेय अधिकतम ऊँचाई पूर्व के भवन विनियम 2010 व 2011 में कम थी एंवम जहां ऊँचाई बढ़ाई गई है ऐसी सड़को पर अतिरिक्त ऊँचाई पर बैटरमेन्ट लेवी देय होगी ”


सचिव,

बयपुर विकास प्राधिकरण, बयपुर

क्र.सं. 8.8 के
बिन्दु संख्या
(vii) व (viii)
में संशोधन

8.8 सेटबैक
तालिका-7 हेतु
टिप्पणी

भवन विनियम 8.8 की टिप्पणी संख्या (vii) व (viii) में निम्न संशोधन किया जावे:-

“30 मीटर के स्थान पर 40 मीटर किया जावे।”

विनियम संख्या 8.8 की तालिका 7 के प्रावधानों को विलोपित करते हुए तालिका 7 में निम्न संशोधन प्रतिस्थापित किया जावे:-

तालिका संख्या 7

आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत भवन जो 40 मीटर से अधिक ऊँचे निर्माण हेतु प्रस्तावित हो तो निम्न प्रावधान लागू होंगे:-

क्र.सं.	भवन की ऊँचाई मीटर में	दोनों पार्श्व एवं पीछे के सेटबैक्स (मीटर)
1.	40 मी. से अधिक 45 मी. तक	13 मीटर
2.	45 मी. से अधिक 50 मी. तक	14 मीटर
3.	50 मी. से अधिक 60 मी. तक	15 मीटर
4.	60 मी. से अधिक	17 मीटर

तालिका संख्या 7 हेतु टिप्पणी:- उपरोक्तानुसार सेटबैक्स भवनों में ऊँचाई के अनुसार ऊपर की मंजिलों पर छोड़ा जाना होगा एवं ऐसे खुले क्षेत्र पर अन्य कोई उपयोग एवं पुर्हंध अनुज्ञेय नहीं होगी किन्तु बालकनी अनुज्ञेय होगी।

सैट्येक 8.8
(iii)

8.8 (iii) सैट्येक हेतु भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे। साथ ही मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु आधार माना जायेगा। जैसे रिसोर्ट हेतु किसी भूखण्ड का भू पट्टी समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हेक्टेयर वा परन्तु भू पट्टी समर्पण के पश्चात् (चाहे सड़क चौड़ी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1.0 हेक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड की अन्य शर्तें पूरी करता हो।

8.9 ख (v)

भवन की सुविधाओं जैसे ट्रांसफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर, गटर गावेज थुट, चौकीदार का कमरा/कमरे, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, गैस बैंक, स्वीमिंग पुल/वेज रूम हेतु भवन के कुल एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र की गणना में शामिल नहीं होगा व यह सब उपयोग सेटबैक में देय होंगे।

8.9 ख (vi)
आच्छादित क्षेत्र

टिप्पणी संख्या 8.9 ख (vi) निम्न प्रकार से संशोधित की जाती है:-

- बेसमेंट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रेम्प सेट बैक्स में देय होगा, बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो रेम्प को अग्निशमन के आवागमन हेतु उपयोग में नहीं लिया जा सकता, तथा बेसमेंट में जाने हेतु रेम्प अथ सेट्येक, में भूखण्ड की बाउन्ड्री से कम से कम 3.6 मीटर छोड़ने के बाद देय है। यदि 3.6 मीटर चौड़ा रेम्प पार्श्व व पीछे सेट बैक में बनाया जाता है जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ न हो तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

विनियम 8.10
एफ.ए.आर.

विनियम 8.10

8.10 (4)

विभिन्न उपयोग के भवनों हेतु मानक एफ.ए.आर. निम्नानुसार होंगे:-

i आवासीय	1.2
ii आवासीय फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग	1.33
iii व्यावसायिक	1.33
iv संस्थागत	1.00
v हॉस्टल/ग्रेस्ट हाउस(500से1500 वर्गमी. तक)	1.33
vi रिसोर्ट	0.4
vii मोटल	0.4

विनियम 8.10 के बिन्दु संख्या vii में "मॉल के स्थान पर मॉटल पड़ा जावे व तदानुरूप सशोधन किया जावे।"

विनियम संख्या 8.10 टिप्पणी संख्या (क)
यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर सम्बन्धित तालिका सं.1अ,2,3,4,5 की टिप्पणियों में उल्लेखित दरों पर बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

यदि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु अथवा मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान में प्रस्तावित सड़क हेतु किसी भूखण्ड की भूमि/गैर स्पान्तरित कृषि भूमि निःशुल्क समर्पित कराई जाती है। तो समर्पित करवायी जाने वाली भू-पट्टी के क्षेत्रफल के बराबर एफ.ए.आर उस शेष भूखण्ड/शेष स्पान्तरित भूमि पर अनुज्ञेय मानक एफ.ए.आर के अतिरिक्त देय होगा। यदि उक्त अतिरिक्त देय एफ.ए.आर का उपयोग भूखण्ड पर नहीं होता है। तो इस अतिरिक्त एफ.ए.आर का उपयोग टी.डी.आर. के प्रावधानों के अनुरूप भी किया जा सकेगा।

8.10 (8)
एफ.ए.आर.

8.10 (9)
नया प्रावधान

भवन विनियम
8.10 (10)
इन्टीग्रेटेड
टाउनशिप
विकास करने
हेतु एकल
पट्टा जारी
करने के क्रम
में।

8.10 (8) नया प्रावधान
पूर्व में जारी मूल लीजडीड के स्थल मानचित्रों में दर्शाये गये एफ.ए.आर. उस समय के भवन विनियम में देय एफ.ए.आर. को मानक एफ.ए.आर. माना जावेगा उससे अधिक एफ.ए.आर. स्वीकृत करने पर नियमानुसार बैटरमेंट लेवी का भुगतान करना होगा।

यदि ऐसे भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन के कारण स्वरूप परिवर्तित होता है तो उसे मानक एफ.ए.आर ही देय होगा। उससे अधिक एफ.ए.आर के लिये बैटरमेंट लेवी देय होगी।

नया प्रावधान

8.10(9) 'किसी भूखण्ड का एक से अधिक भागों में उप-विभाजन प्रस्तावित होने पर, उप-विभाजित भूखण्डों के लिए मुख्य सड़क की ओर के अग्रसेट बेक योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस-पास की भवन रेखा के अनुसार निर्धारित किये जायेंगे एवं अन्य सेटबैक तालिका में भूखण्डों के आकार के अनुसार दर्शाये गये अनुसार रखे जावेंगे। सेटबैक्स का निर्धारण भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। उप-विभाजित भूखण्डों में ऊँचाई, एफ.ए.आर. मूल भूखण्डों में अनुज्ञेय अनुसार ही निर्धारित किये जायेंगे।

भवन विनियम 8.10 (10)

यदि विकासकर्ता किसी भूमि पर टाउनशिप में मिश्रित उपयोग जैसे स्वतन्त्र आवासीय भूखण्ड, फ्लैट, ग्रुप हाउसिंग इत्यादि विकसित करना चाहता हो तो उसे स्वीकृति हेतु:-

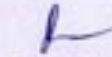
1. ग्लोबल एफ.ए.आर. 1.2 दिया जावेगा।
2. सेटबैक्स चारों ओर न्यूनतम 6 मीटर के रखने आवश्यक होंगे।
3. इस प्रकार की स्वीकृति 1 हैक्टेयर से बड़े भूखण्डों पर ही देय होगी।

4. इस प्रकार के भूखण्डों पर अधिकतम ग्राउण्ड कवरेज 40 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।
5. पार्किंग के प्रावधान भवन विनियम के अनुसार पूर्ण करने होंगे।
6. अधिकतम उंचाई सम्पर्क सड़क के अनुसार डेढ़ गुना अथवा भवन विनियम के अनुसार दी जा सकेगी।
7. सम्पूर्ण परियोजना का आंशिक अथवा पूर्ण का मानचित्र स्थानीय निकाय से स्वीकृत कराना होगा।
8. टाउनशिप की ऐसी योजनाएं जिनमें सुरक्षा द्वार (Gated Community) निर्मित किया गया हो, उनमें मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की सड़को को छोड़कर अन्य सड़को से जोड़ने हेतु बाध्यता नहीं होगी।

8.10.(11)
एफ.ए.आर.

8.10.(11):-

दस हैक्टेयर से बड़ी टाउनशिप योजनाओं में किसी एक भूखण्ड पर या सम्पूर्ण ले-आउट की ग्लोबल एफ.ए.आर. की गणना के पश्चात बचा हुआ एफ.ए.आर. अन्य भूखण्ड पर देय होगा। ग्लोबल एफ.ए.आर. के तहत अतिरिक्त एफ.ए.आर. केवल योजना के 750 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों पर ही देय होगा। 750 वर्गमीटर से बड़े तथा 2000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.25 तथा 2000 वर्गमीटर व उससे बड़े भूखण्डों व 18 मी. व 18 मी. से चौड़ी सड़को पर अधिकतम 3 एफ.ए.आर. एक भूखण्ड पर दिया जा सकेगा यह एफ.ए.आर. ग्लोबल एफ.ए.आर. का शेष भाग होगा अतः इस पर बैटरमेंट लेवी देय नहीं होगी। यदि ग्लोबल एफ.ए.आर. का शेष भाग ऐसे भूखण्डों पर देय अधिकतम एफ.ए.आर. से कम होगा तो विकासकर्ता अधिकतम एफ.ए.आर. के लिए शेष एफ.ए.आर. का बैटरमेंट लेवी प्रदान करेगा। योजना में 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़को पर स्थित 1000 वर्गमीटर


सांचव,

ऊंचाई
8.11(v)

8.11 (VII)
(VIII) एवं (IX)

नया प्रावधान

से बड़े भूखण्डों पर ऊंचाई टाउनशिप योजना की मूल अप्रोच रोड के अनुसार अनुज्ञेय होगी। चौड़ी सड़क पर स्थित व अन्य भूखण्डों में ऊंचाई भवन विनियमों के बिंदू संख्या 8.11 के अनुसार ही देय होगी। अन्य सभी मापदण्ड भवन विनियमों के अनुसार लागू होंगे।

विनियम 8.11(v) को निम्न प्रकार से संशोधित किया जाता है:-

टाउनशिप पॉलिसी-2010 अथवा पूर्व की टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतन्त्र आवासीय भूखण्ड तथा फ्लैट्स के भूखण्ड दोनों प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तो ऐसी योजना में फ्लैट्स भाग हेतु आवासीय भूखण्डों में अधिकतम उंचाई योजना की सम्पर्क सड़क का 1.5 गुणा+फुन्ट सेटबैक के योग की अनुज्ञेय की जा सकेगी। योजना की सम्पर्क सड़क का तात्पर्य मूल योजना के भूखण्ड की पहुँच सड़क से है।

8.11 (vii) विलोपित किया जावे।

निम्न प्रावधान जोड़ा जाना प्रस्तावित है :-

8.11 (viii) आवासीय योजनाओं में यातायात सुविधाओं को सुधार करने हेतु चौड़ी मुख्य सड़को (80 फीट से अधिक) को जोड़ने वाली सम्पर्क सड़को (न्यूनतम 40 फीट चौड़ी अधिकतम लम्बाई 1 किलोमीटर तक) पर स्थित भूखण्डों (2000 वर्ग मी. से बड़े) को चौड़ी सड़को के अनुरूप मापदण्ड दिये जा सकेंगे। यदि भूखण्डधारी द्वारा इस हेतु भूमि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु निःशुल्क समर्पित की जाती है एवं समर्पित भूमि से मौके पर भौतिक रूप से सड़क की चौड़ाई बढ़ सकती हो। भूखण्डधारी को समस्त पार्किंग व अन्य मापदण्ड पूरे करने होंगे। सड़क की चौड़ाई से 1.50 गुना तक Height अनुज्ञेय होगी।

8.11 (ix) टाउनशिप पॉलिसी-2010 अथवा पूर्व की टाउनशिप पॉलिसी/पॉलिसी फोर ग्रुप हाउसिंग एण्ड रेजिडेन्सियल स्कीम

8. 8.17 जल संग्रहण हेतु टांका निर्माण

9. 9.7. (iv) वेसमेन्ट

9.7.1 (v) (वेसमेन्ट)

9.7 (vi) वेसमेन्ट

2010 के तहत स्वीकृत ऐसी योजनायें जिनमें स्वतंत्र आवासीय तथा फ्लैट्स प्रयोजनार्थ दोनों प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तथा ऐसी योजनाओं के चारों ओर सुरक्षा चार दीवारी विकासकर्ता द्वारा बनाई गई हो व सुरक्षा द्वार निर्मित किया गया हो (Gated Community), तो ऐसी योजनाओं में समस्त क्षेत्रफल के स्वतंत्र आवासीय योजनाओं के भूखण्डों पर भूतल + दो मंजिला निर्माण अनुज्ञेय होगा।

300 वर्ग मी. से बड़े सभी भू-खण्डों में जल संग्रहण की व्यवस्था अनिवार्य होगी जो 8.14 के अनुरूप होगी। 8.17 को विलोपित किया जाता है।

नया प्रावधान 9.7 (v) निम्नानुसार जोड़ा जाना प्रस्तावित है:-
1000.0 वर्गमीटर अथवा इससे बड़े आकार के भूखण्डों में केवल पार्किंग हेतु वेसमेन्ट प्रस्तावित किये जाने पर भूखण्ड की सीमा रेखा से सभी सड़कों की ओर न्यूनतम 6 मीटर तथा अन्य दिशाओं में न्यूनतम 3.6 मीटर तक की चौड़ी भूपट्टी छोड़कर वेसमेन्ट का निर्माण किया जा सकेगा।

9.7.1 (v) भूखण्ड की बाउण्ड्री की सीमा से अग्र भाग में न्यूनतम 3 मीटर एवं दोनों पार्श्व पीछे के भाग में न्यूनतम 1.5 मीटर छोड़कर वेसमेन्ट का निर्माण पार्किंग हेतु किया जा सकेगा। (यह प्रावधान टउन शिप पालिसी व पूर्व की टउन शिप योजनाओं में भी लागू हो सकेगा)

नया प्रावधान 9.7 (vi) निम्नानुसार जोड़ा जाना प्रस्तावित है:-
यदि बिना स्वीकृति के भवन निर्माता द्वारा अतिरिक्त वेसमेन्ट का निर्माण किया जाता है एवं उसका उपयोग केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित है तो उक्त वेसमेन्ट का नियमन बिना शास्ति के किया जायेगा।

बालकनी

(i) 9.12 (क)

(ii) 9.12 (ख)

10. पार्किंग सुविधा
10.1.2

पार्किंग सुविधा
10.1.5

9.12 (क) बालकनी खुले सेटबैक क्षेत्र में अथवा अन्य खुले क्षेत्रों में खुली होगी।

9.12 (ख) बालकनी 6 मीटर तक के सेटबैक में सेटबैक दूरी का एक तिहाई या 1.2 मीटर जो भी कम हो देय होगी। 6 मीटर से अधिक 12 मीटर तक के सेटबैक में बालकनी 1.5 मीटर तक तथा 12 मीटर से अधिक सेटबैक में 1.8 मीटर दी जा सकेगी। ग्रुप हाउसिंग की परियोजनाओं में सेटबैक के अतिरिक्त अन्य खुले क्षेत्रों में भी उपरोक्तानुसार बालकनी अनुज्ञेय की जा सकेगी। किसी भी भवन में प्रस्तावित आंतरिक खुले स्थल/बोक में अधिकतम 1.2 मी. चौड़ाई की ही बालकनी अनुज्ञेय होगी। उपरोक्त बालकनियों एफएआर की गणना से मुक्त रहेगी। बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढ़ाई जा सकती है लेकिन इस अतिरिक्त चौड़ाई से संबंधित क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. व आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी।

10.1.2 एक ईकाई ई.सी.यू. के लिए खुले में 23 वर्गमीटर, भूतल पर आच्छादित में 28 वर्गमीटर तथा बेसमेन्ट में 32 वर्गमीटर क्षेत्र आवश्यक होगा।

10.1.5 विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा

कार	2.5 मी. X 5.00 मीटर
दुपहिया ओटो/ स्कूटर	1.0 मी. X 2.0 मीटर
साईकिल	0.5 मी. X 2.0 मीटर

बिन्दू संख्या 10.1.2 अथवा बिन्दु संख्या 10.1.5 दोनों में से किसी भी एक पद्धति से पार्किंग का प्रावधान मानचित्र में प्रस्तावित करना होगा। लेकिन 10.1.5 के अनुसार पार्किंग प्रस्तावित करने पर वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक-पृथक होने पर

न्यूनतम 3.60 मीटर सड़क/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर चौड़ी सड़क/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

11. विनियम
10.1.8 भवनों
के लिये
अपेक्षित
सुविधायें

विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों में वेसमेन्ट, रिटल्ट एवं खुले क्षेत्र के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है जिसके लिए भवन निर्माता नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण के हक में एक अण्डरटेकिंग तथा शपथ पत्र देगा कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय भवनों में पार्किंग क्षेत्र को अधिकार पत्र के माध्यम से निवासकर्ता के पार्किंग उपयोग हेतु अधिकृत कर सकेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर, जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा-खर्चा संबंधित क्रेता जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है से वसूला जा सकता है। शपथ पत्र में उपरोक्त के अलावा यह भी लिखा होगा कि उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन करने पर जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम तोड़फोड़ के लिए हर्जा-खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन क्रेता इसे देने के लिये बाध्य होगा।

भवन निर्माता प्लैट्स/निवास ईकाई क्रेता को पार्किंग परियोजनायें आवंटन करने का अधिकारी होगा। इस हेतु भवन निर्माता इस आशय का शपथ पत्र देगा कि पार्किंग हेतु आवंटित भाग को उपयोग मात्र पार्किंग उपयोग हेतु ही किया जावेगा।

मैकेनिकल
पार्किंग
10.1.9

10.1.13
पार्किंग सुविधा

पार्किंग सुविधा
10.1.14

10.1.9 वाहनों की अधिक से अधिक पार्किंग भूखण्डों के अंदर उपलब्ध कराने की दृष्टि से बेसमेंट में तथा स्टील पर मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। कुल पार्किंग का अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय होगा। सेटबैक बेक में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी। 2500 वर्ग मीटर व इससे बड़े क्षेत्रफल के भूखण्ड पर बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर अनुज्ञेय होगा। ऐसे बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर में पार्किंग हेतु आरक्षित मंजिलों के उपर बहुमंजिला प्लेट्स/वाणिज्यिक/संस्थानिक भू-उपयोग (जैसा कि अनुज्ञेय उपयोग हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

भवन विनियम के बिन्दु संख्या 10.1.14 पार्किंग सुविधा के प्रस्तावों में निम्न तालिका प्रति स्थापित की जावें।

पार्किंग सुविधा (10.1.14)

क्र.सं.	प्लेट का आकार	कार इकाईयों की संख्या	स्कूटर इकाईयों की संख्या
1.	100 वर्ग मी. से कम	जो भी उपलब्ध हो	1
2.	100 वर्ग मी. से 200 वर्ग मी.	1	1
3.	200 वर्ग मी. से 300 वर्ग मी.	2	1
4.	300 वर्ग मी. से अधिक	3	1

उक्त पार्किंग सुविधा अनिवार्य रूप से रखी जावें।

10.1.15

12. विनियम 16.2
अधिवास
प्रमाण पत्र

विनियम संख्या
16.2 (ग) II
कम्प्लिशन
सर्टिफिकेट

सभी संस्थागत परिसरों में भू-खण्ड के अग्र भाग में 6 मीटर पीछे हटकर बाउण्ड्री बनाई जाये, ताकि मुख्य सड़क पर यातायात बाधित नहीं हो।

विनियम 16.2 को निम्न प्रकार से जोड़ा जाता है :-

1. राज्य सरकार द्वारा सेवानिवृत्त मुख्य नगर नियोजक स्तर अधिकारी की अध्यक्षता में सम्बन्धित अतिरिक्त आयुक्त, वरिष्ठ नगर नियोजक वीपीसी व अधिशाषी अभियन्ता वीपीसी की अध्यक्षता में कमेटी का गठन किया जावेगा जिसे अधिवास प्रमाण-पत्र प्रदत्त करने हेतु अधिकृत किया जाता है। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना मय मौका स्थिति के मानचित्र (4 सेट) में प्रस्तुत की जावेगी। ये सूचना निर्धारित प्रपत्र में दी जावेगी।

विनियम 16.2 (ग) II में ग जोड़ा जावे :- आशिक अधिवास प्रमाण पत्र (केवल 15 मीटर ऊँचाई तक के भाग हेतु) आवेदन करने पर अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र की बाध्यता नहीं होगी। परन्तु अग्निशमन व्यवस्था नियमानुसार करनी होगी।



2014,

बयपुर विकास प्राधिकरण, बयपुर

13. 19.7.9 (ख)

“24 मीटर व इससे अधिक परन्तु 30 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर 0.5 अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।”

“30 मीटर व इससे अधिक तथा 48 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर 1.0 एफ.ए.आर. अतिरिक्त अनुज्ञेय होगा।”

“48 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर 60 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर 1.5 एफ.ए.आर. अतिरिक्त अनुज्ञेय होगा।”

“60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।”

19.7.7(1)
विशेष प्रावधान

चूंकि सभी मापदण्ड (METRIC SYSTEM) एम.के.एस में उपयोग लिए जाते हैं अतः समस्त नापें मीटर में अंकित की जावेगी व 19.7.14 का नोट विलोपित किया जाता है।

19.7.15
अग्नि सुरक्षा
का विशेष
प्रावधान

प्रस्तावित प्रावधान अस्वीकार किया गया।

19.7.17
नया प्रावधान

19.7.17 राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग व अन्य मार्गों पर ग्रीन बफर हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में अधिकतम 33 प्रतिशत क्षेत्र सड़क, पार्किंग आदि हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। ग्रीन बफर में विकासकर्ता को सघन वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।

14. विशेष प्रावधान
19.07.18

मास्टर प्लान व बाईलाज के प्रावधानों /मानदण्डों में कोई भी भिन्नता हुई तो भवन विनियम के प्रावधान सर्वोपरि होंगे।

19.7.19

विनियम 19.7.19 के संशोधित प्रस्ताव के विनियम संख्या

(विशेष
प्रावधान)

19.7.19 के स्थान पर 19.7.18 में अंकित करते हुए प्रस्तावित संशोधन शब्दावली के स्थान पर निम्न शब्दावली प्रतिस्थापित की जावे।

“आर्मी केन्टोनमेन्ट एरिया की सीमा से 100 मीटर की परिधी में 12 मीटर की ऊँचाई अनुज्ञेय होगी व 100 मीटर से अधिक 500 मीटर तक की परिधी में 15 मीटर तक की ऊँचाई के भवन अनुज्ञेय होंगे। इससे अधिक मंजिलों के भवन हेतु रक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करके ही स्वीकृति अनुज्ञेय होगी।” पूर्व में स्वीकृत मानचित्रों के भवन निर्माण अनुज्ञेय रहेंगे व इस विनियम से प्रतिबंधित नहीं होंगे। उपरोक्त शर्तें रक्षा विभाग (भारत सरकार), के ‘संवेदनशील/सुरक्षा सम्बन्धी स्थापनाओं’ यथा आयुध डिपो, वायरलेस स्टेशन, आदि हेतु भी रखी जानी होगी। रक्षा विभाग के आवासीय क्षेत्रों, कार्यालय परिसरों, रक्षा चिकित्सालयों, सामुदायिक सुविधाओं, मनोरंजन केन्द्रों आदि हेतु उपरोक्त शर्तों को रखे जाने अथवा अनापत्ति प्रमाण पत्र की अनिवार्यता नहीं होगी।

15. 19.7.20
(विशेष
प्रावधान)

8.14 भूखण्ड के उप विभाजन एवं पुनर्गठन की दशा में मानदण्डों का निर्धारण :-

8.14.1 भवन मानचित्र समिति द्वारा किसी भी प्रयोजन के लिए मास्टर विकास योजना, क्षेत्रीय योजना या अन्य विशेष योजनाओं में निर्धारित भू-उपयोग हेतु :-

(i) किसी भूखण्ड को एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजित किया जा सकेगा।

(ii) दो या दो अधिक भूखण्ड को मिलाकर एक भूखण्ड के रूप में पुनर्गठित किया जा सकेगा।

(8.14.2)- आवासीय भूखण्डों का उपविभाजन एवं पुनर्गठन राजस्थान सुधार अधिनियम, 1959 के तहत बने राजस्थान नगरीय क्षेत्र (उपविभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975

एवं नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ 10(65)नविदि/3/04 दिनांक 29.03.2007 के अनुसार किया जावेगा। आवासीय छोड़कर अन्य सभी प्रकार की भूमि उपयोग के लिए निम्नानुसार उपविभाजन एवं पुनर्गठन किया जावेगा।

(8.14.3)- इस प्रकार उपविभाजित भूखण्डों के लिए अडसेटबैक योजना क्षेत्र होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस-पास भवन रेखा के अनुसार भवन मानचित्र समिति द्वारा एफ.ए.आर. सेटबैक एवं आच्छादन मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किया जायेगा। पुनर्गठन की दशा में अड सेटबैक योजना होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस-पास की भवन रेखा अनुसार तय किया जायेगा। पुनर्गठित भूखण्डों पर अडसेटबैक को छोड़कर अन्य सेटबैक देय आच्छादन आदि भवन मानचित्र समिति द्वारा तय किये जा सकेंगे। क्षेत्र विशेष के चरित्र को मद्देनजर रखते हुए छोटे भूखण्डों को जोड़कर बड़ा भूखण्ड बनाकर उस पर बहुमंजिले भवनों के निर्माण की स्वीकृति प्रदान की जा सकेगी। परन्तु अगर मूल भूखण्ड पर देय एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए. आर. देय होता है तो ऐसी स्थिति में अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए भवन निर्माता से बेटरमेन्ट लेवी ली जाएगी।

(8.14.4)- भूखण्डों के उपविभाजन या पुनर्गठन हेतु निर्धारित दर से शुल्क स्वीकृत किये जाने वाले भू-भाग हेतु देय होगा।

16. 19.7.21

नगरों के पुराने आवासीय क्षेत्रों/आवादी में स्थित पुरानी हवेलियों आदि को हेरिटेज होटल हेतु अनुमोदन बाबत अलग से प्रावधान एवं अन्य मापदण्ड राज्य सरकार के स्तर से निर्धारित किये जायेंगे जो कि इन बाईलॉज के भाग माने जायेंगे।

17.

एजेण्डा में उल्लेखित प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त अध्यक्ष महोदय की अनुमति से निम्न बिन्दुओं पर सर्वसम्मति से निम्नानुसार निर्णय लिये गये:-

1. भवन विनियमों यथा 2010 व 2011 में टंकन की त्रुटियाँ रह गई हो तो उनको तदनुसार सही कर अधिसूचना जारी की जाएँ।
2. बैठक के दौरान इस बात की आवश्यकता प्रतिपादित की गई कि भवन विनियमों में समय-समय पर आवश्यकतानुसार सामयिक प्रतीत किये जाने पर उनमें संशोधन हेतु प्राधिकरण के अध्यक्ष को अधिकृत किया जाएँ। विचार विमर्श के उपरान्त सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि भवन विनियम के बिन्दु संख्या 6.7 के बाद नया बिन्दु संख्या 6.8 प्रतिस्थापित करते हुए निम्न शब्दावली जोड़ी जाएँ। " भवन विनियमों में सामयिक दृष्टि से संशोधन हेतु प्राधिकरण के अध्यक्ष अधिकृत होंगे।"

18. विशेष प्रावधान
19.7.21
(नया प्रावधान)

"भवन विनियमों की व्याख्या में अलग राय बनती है तो स्पष्टीकरण जारी करने हेतु बीपीसी (बीपी) अधिकृत होगी।"

19

जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा समय समय पर भवन विनियमों में संशोधन किया जाता रहा है। राजपत्र में फरवरी 2010 व मई 2011 के भवन विनियम अलग-अलग प्रकाशित हो चुके हैं। वर्तमान संशोधन अक्टूबर 2012 कहलायेगा। आम जनता की सुविधा हेतु उपयुक्त है कि उक्त तीनों भवन विनियम संशोधनों को एक साथ सम्मिलित करते हुए राजपत्र के अभिन्न में प्रकाशन हेतु अनुमोदन उपरान्त शीघ्र कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जाएँ।

20.

भवन विनियम के बिन्दु संख्या 6.9 पर निम्न शब्दावली जोड़ी जाएँ:-

“30 मीटर से अधिक की ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों की स्वीकृति राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त ही अनुज्ञेय होगी।”

तालिका संख्या 9

16.	अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर (2.25 से अधिक)	आवासीय/संस्थागत परिसरों के लिए	व्यावसायिक परिसरों के लिए
19.7.9	0.0 से 1.00 तक	30 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	30 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)
	1.00 से 1.50 तक	35 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	35 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)
	1.50 से अधिक	50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)

- भवन विनियम (संशोधित 2011) की तालिका सं. 1 के क्रम संख्या iii व iv में संशोधन

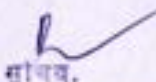
17.	उपयोग का प्रकार मूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैटबैक्स मीटर				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
iii	100 वर्ग मी. एवं उससे अधिक परन्तु 162 वर्ग मीटर तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	3.0	—	—	2.0	12 मीटर अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिलें	जो भी प्राप्त हो (कुल 3 ईकाई) कुल मूखण्ड पर देय होगी।
iv	162 वर्ग मी. से अधिक परन्तु 225 वर्ग मी. तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	4.5	—	—	2.5	12 मीटर अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिलें	जो भी प्राप्त हो (कुल 5 ईकाई) कुल मूखण्ड पर देय होगी।

- नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक: प. 3 (716) नविधि/3/2012 दिनांक 26.09.2012 के क्रम में उक्त संशोधन प्रस्तावित।

जयपुर विकास प्राधिकरण(जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 के अन्तर्गत
आवासीय भवनों के अनुमोदन हेतु निर्धारित शुल्क

क्र.सं.	निर्धारित शुल्क	राशि
01.	प्रार्थना पत्र का शुल्क (आवासीय)	रुपये 100/- प्रति पत्रावली
02.	जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) (अ) आवासीय-भूखण्ड का क्षेत्रफल x रुपये 10/- प्रति वर्गमीटर (ब) व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)	
03.	मानक अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानकित जारी करने से पूर्व देय) (अ) आवासीय (1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड (2) इस माप के भूखण्ड के अतिरिक्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर के हिस्से तक रुपये 500/- टिप्पणी : उपरोक्त शुल्क बेसमेंट + ग्राउण्ड + 2 मजिलों तक निर्माण पर लागू होगा।	रुपये 1000/-
04.	बेसमेंट + ग्राउण्ड 2 मजिलों से ऊँचे भवनों के लिए शुल्क :- (i) आवासीय- कुल निर्मित क्षेत्रफल X 50/- प्रति वर्गमीटर	
05.	अतिरिक्त आच्छादन शुल्क: (i) भवन विनियम तालिका-2(iv) हेतु अधिकतम 5 प्रतिशत तक = अतिरिक्त आवकशुल्क क्षेत्रफल x आरक्षित दर का 25 प्रतिशत अतिरिक्त एक.ए.आर. शुल्क (मानक एक.ए.आर. से अधिक)	
06.	(i) अतिरिक्त एक.ए.आर. क्षेत्रफल x आरक्षित दर का 25 प्रतिशत अथवा अतिरिक्त एक.ए.आर. क्षेत्रफल पर 100/-रुपये प्रति वर्गफीट जो भी ज्यादा हो। x 75% (ii) यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एक.ए.आर. की राशि 300/-रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी। x 75% (iii) तालिका में दर्शाये अधिकतम एक.ए.आर. से अधिक एक.ए.आर. भवन विनियम की तालिका 9 के अनुसार-	

	अतिरिक्त अनुक्रम एफ.ए.आर. (2.25 से अधिक)	आवासीय परिसरों के लिए	
	0 से 1.00 लक	30% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
	1.00 से 1.5 लक	35% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
	1.5 से अधिक	50% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
07.	सेक्टर फण्ड (बहुमकिले भवन होने पर) (i) कुल निर्मित क्षेत्रफल x 10/- रुपये प्रति वर्गमीटर (ii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत		
08.	व्यावसायिक सव्यन्तरण शुल्क (i) व्यावसायिक योग्य क्षेत्रफल (कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 3%) x आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत प्रति वर्गमीटर		
09.	मलबा बरोहर के लिये निम्न राशि देय होगी :- मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, पार्टी द्वारा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी।		
10.	अमानत राशि मय वर्षा जल संग्रहण हेतु राशि:- पूर्वानुसार		

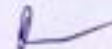

 सचिव,
 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

परिशिष्ट-बी

**जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 के अन्तर्गत
ग्रुप हाउसिंग भवनों के अनुमोदन हेतु निर्धारित शुल्क**

क्र.सं.	निर्धारित शुल्क	राशि
01.	प्रार्थना पत्र का शुल्क (आवासीय)	रुपये 100/- प्रति पत्रदली
02.	जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देव) (अ) आवासीय-मुखण्ड का क्षेत्रफल x रुपये 10/- प्रति वर्गमीटर	
03.	सेसमेंट + प्राउण्ड 2 मजिलों से ऊँचे भवनों के लिए शुल्क :- (i) आवासीय- कुल निर्मित क्षेत्रफल X 50/- प्रति वर्गमीटर	
04.	अतिरिक्त आवासीय शुल्क: (i) भवन विनियम तालिका-3 हेतु अधिकतम 5 प्रतिशत तक = अतिरिक्त आवासीय क्षेत्रफल x आरक्षित दर का 25 प्रतिशत	
5.	अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क (मानक एफ.ए.आर. से अधिक) (i) अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल x आरक्षित दर का 25 प्रतिशत अथवा अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर 100/- रुपये प्रति वर्गफीट जो भी ज्यादा हो। x 75% (ii) यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/- रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देव होगी। x 75 % (iii) तालिका में दर्शाये अधिकतम एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. भवन विनियम की तालिका 9 के अनुसार-	

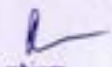
	अतिरिक्त अनुक्रमेण एफ.ए.आर. (2.25 से अधिक)	आवासीय परिसरों के लिए	
	0 से 1.00 तक	30% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
	1.00 से 1.5 तक	35% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
	1.5 से अधिक	50% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
06.	सेक्टर फण्ड (बहुमंडलित भवन होने पर) (i) कुल निर्मित क्षेत्रफल x 10/-—रुपये प्रति वर्गमीटर (ii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत		
07.	व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क (i) व्यावसायिक योग्य क्षेत्रफल (कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 3%) x आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत प्रतिवर्गमीटर		
08.	मलबा धरोहर के लिये निम्न राशि देय होगी :- मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, पार्टी द्वारा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी।		
09.	अमानत राशि मय वर्षा जल संग्रहण हेतु राशि:- पूर्वानुसार		


 २०१२,
 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

परिशिष्ट-सी

जयपुर विकास प्राधिकरण(जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 के अन्तर्गत
संस्थागत भवनों के अनुमोदन हेतु निर्धारित शुल्क

क्र.सं.	निर्धारित शुल्क	राशि
01.	प्रार्थना पत्र का शुल्क (संस्थागत)	रुपये 100/- प्रति पत्र
02.	जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) (अ) संस्थागत-भूखण्ड का क्षेत्रफल x रुपये 10/-प्रति वर्गमीटर	
03.	मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय) (अ) संस्थागत: (1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड (2) इसके अतिरिक्त 50 वर्गमीटर के भाग पर रुपये 1000/- टिप्पणी : उपरोक्त शुल्क बेसमेंट + ग्राउण्ड+ 2 मंजिलों तक निर्माण पर लागू होगा।	रुपये 2000/-
04.	बेसमेंट + ग्राउण्ड 2 मंजिलों से ऊँचे भवनों के लिए शुल्क :- (i) संस्थागत- कुल निर्मित क्षेत्रफल X 60/- प्रति वर्गमीटर	
05.	अतिरिक्त आच्छादन शुल्क: (i) भवन विनियम तालिका-5(vi to viii) हेतु अधिकतम 5 प्रतिशत तक = अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्रफल x आयातीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्रफल पर 100/-रुपये प्रति वर्गफीट जो भी ज्यादा हो।	


सांचद,
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

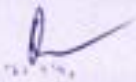
06.	अतिरिक्त एक.ए.आर. शुल्क (मानक एक.ए.आर. से अधिक)	
	(i) अतिरिक्त एक.ए.आर. क्षेत्रफल x आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत अथवा अतिरिक्त एक.ए.आर. क्षेत्रफल पर 100/- रुपये प्रति वर्गफीट जो भी ज्यादा हो। x 75%	
	(ii) यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एक.ए.आर. की राशि 300/- रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर प्रति वर्गमीटर जो भी अधिक हो देय होगी। x 75%	
	(iii) तालिका में दशांश अधिकतम एक.ए.आर. से अधिक एक.ए.आर. भवन विनियम की तालिका 9 के अनुसार-	
	अतिरिक्त अनुज्ञेय एक.ए.आर. (2.25 से अधिक)	सम्बन्धित परिशर्तों के लिए
0 से 1.00 तक	30% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
1.00 से 1.5 तक	35% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
1.5 से अधिक	50% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
07.	सेक्टर फण्ड (बहुमजिले भवन होने पर)	
	(i) कुल निर्मित क्षेत्रफल x 10/- रुपये प्रति वर्गमीटर	
	(ii) अतिरिक्त एक.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत	
08.	मलबा धरोहर के लिये निम्न राशि देय होगी :- मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, पार्टी द्वारा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी।	
9.	अमानत राशि मय वर्षा जल संचयन हेतु राशि- पूर्वानुसार	


 सचिव,
 इयपुर विकास प्राधिकरण, अयपुर

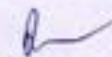
परिशिष्ट-डी

जयपुर विकास प्राधिकरण(जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 के अन्तर्गत
व्यावसायिक भवनों के अनुमोदन हेतु निर्धारित शुल्क

क्र.सं.	निर्धारित शुल्क	राशि
01.	प्रार्थना पत्र का शुल्क (व्यावसायिक)	रुपये 300/- प्रति पत्रावली
02.	जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) (अ) व्यावसायिक-भूखण्ड का क्षेत्रफल x रुपये 30/- प्रति वर्गमीटर	
03.	मानवित्त अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानवित्त जारी करने से पूर्व देय) (अ) व्यावसायिक- (1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड (2) इसके अतिरिक्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर के भाग पर रुपये 1000/- टिप्पणी : उपरोक्त शुल्क बेसमेंट + फ्लोर+ 2 मजिलों तक निर्माण पर लागू होगा।	रुपये 2000/-
04.	बेसमेंट + फ्लोर 2 मजिलों से ऊँचे भवनों के लिए शुल्क :- (i) आवासीय- कुल निर्मित क्षेत्रफल X 75/- प्रति वर्गमीटर	
05.	अतिरिक्त आवासीय शुल्क: (i) भवन विनियम तालिका-4 के बिन्दु संख्या 2 (iii to v) हेतु अधिकतम 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त आवासीय क्षेत्रफल x व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत वगी.	


जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

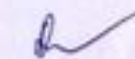
06.	<p>अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क (मानक एफ.ए.आर. से अधिक)</p> <p>(i) अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल x व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 % अथवा अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर 200/- रुपये प्रति वर्गफीट जो भी ज्यादा हो। x 75%</p> <p>(ii) यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/- रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी। x 75%</p> <p>(iii) सारिका में दर्शाये अधिकतम एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. भवन विनियम की तालिका 9 के अनुसार-</p>	
	अतिरिक्त अनुक्रम एफ.ए.आर. (2.25 से अधिक)	व्यावसायिक परिसरों के लिए
	0 से 1.00 तक	30% बेटरमेंट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)
	1.00 से 1.5 तक	35% बेटरमेंट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)
	1.5 से अधिक	50% बेटरमेंट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)
07.	<p>सेक्टर फन्ड (बहुमंजिले भवन होने पर)</p> <p>(i) कुल निर्मित क्षेत्रफल x 25/- रुपये प्रति वर्गमीटर</p> <p>(ii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत</p>	
08.	<p>मलबा घटोहर के लिये निम्न राशि देय होगी :-</p> <p>मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, पार्टी द्वारा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगा</p>	
09.	अमानत राशि मय वर्षा जल संग्रहण हेतु राशि:- पूर्वानुसार	


 सचिव,
 बंदपुर विकास प्राधिकरण, बंदपुर

परिशिष्ट-ई

आवासीय, व्यावसायिक, संस्थानिक व अन्य उपयोग के भवनों के निर्माण पर मानक एफ.ए.आर से अधिक एफ.ए.आर के उपयोग करने पर अनुज्ञेय बैटरमेन्ट लेवी व अतिरिक्त एफ.ए.आर के उपयोग करने पर बैटरमेन्ट लेवी निम्न तालिका के अनुसार देय होगी

भू-खण्ड की श्रेणी	मानक एफ.ए.आर	अधिकतम एफ.ए.आर मय बैटरमेन्ट लेवी	अधिकतम एफ.ए.आर से अतिरिक्त एफ.ए.आर तालिका 9 के अनुसार बैटरमेन्ट लेवी
1. पृथक आवासीय भू-खण्ड 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
2. आवासीय प्लेट्स 750 वर्गमीटर से 5000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	1.33	2.25 30 मी. तक 100 रुपये प्रति वर्ग फीट एवं यदि नवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर की राशि 300/-रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत उस उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।	(i) 24 मी. व उससे अधिक व 30 मी से कम चौड़ी सड़क तक। 0.5 एफ.ए.आर तक। 30 प्रतिशत बैटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) (ii) 30 मीटर व इससे अधिक परन्तु 48 मी. से कम चौड़ी सड़क तक। 1.0 एफ.ए.आर तक। 35 प्रतिशत बैटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) (iii) 48 मी. व इससे अधिक परन्तु 60 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर। 1.5 एफ.ए.आर. तक। 50 प्रतिशत बैटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की)



सचिव,

इसपूर विकास प्राधिकरण, इसपूर

			(iv) 60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा। 50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की)
1. ग्रुप हाउसिंग 5000 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक	1.33	2.25 30 मी. तक 100 रुपये प्रति वर्ग फीट एवं यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टीट को छोड़कर) है तो जतिरिक्त एफ. ए.आर. की राशि 300/- रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत उस उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।	(i) 24 मी. व उससे अधिक व 30 मी से कम चौड़ी सड़क तक। 0.5 एफ.ए.आर तक। 30 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) (ii) 30 मीटर व इससे अधिक परन्तु 48 मी. से कम चौड़ी सड़क तक। 1.0 एफ.ए.आर तक। 35 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) (iii) 48 मी. व इससे अधिक परन्तु 60 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर। 1.5 एफ.ए.आर. तक। 50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) (iv) 60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।

			50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की)
4. व्यावसायिक 50 वर्गमीटर से 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
5. व्यावसायिक 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक	1.33	2. 25	<p>(i) 24 मी. व उससे अधिक व 30 मी से कम चौड़ी सड़क तक। 0.5 एफ.ए.आर तक। 30 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (व्यावसायिक आरक्षित दर की)</p> <p>(ii) 30 मीटर व इससे अधिक परन्तु 48 मी. से कम चौड़ी सड़क तक। 1.0 एफ.ए.आर तक। 35 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (व्यावसायिक आरक्षित दर की)</p> <p>(iii) 48 मी. व इससे अधिक परन्तु 60 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर। 1.5 एफ.ए.आर. तक। 50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (व्यावसायिक आरक्षित दर की)</p> <p>(iv) 60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।</p>

			50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (व्यावसायिक आरक्षित दर की)
6. संस्थागत 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
7. संस्थागत 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक	1.00	2.00 30 मी. तक 100 रुपये प्रति वर्ग फीट एवं यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एक ए.आर. की रशि 300/-रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो देय होगी।	(i) 24 मी. व उससे अधिक व 30 मी से कम चौड़ी सड़क तक। 0.5 एफ.ए.आर तक। 30 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) (ii) 30 मीटर व इससे अधिक परन्तु 48 मी. से कम चौड़ी सड़क तक। 1.0 एफ.ए.आर तक। 35 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) (iii) 48 मी. व इससे अधिक परन्तु 60 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर। 1.5 एफ.ए.आर. तक। 50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) (iv) 60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।

			50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की)
8. हॉस्टल/गेस्ट हाऊस 500 वर्ग मी. से 1500 वर्ग मी. क्षेत्रफल तक	1.33	1.5 मानक एफ.ए.आर. के अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर. के अंतर के क्षेत्रफल पर 200 रु. प्रति वर्गफीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो, बेटरमेन्ट लेवी का भुगतान करना होगा।	

टिप्पणी- परिशिष्ट-ई

बेटरमेन्ट लेवी आवासीय, व्यावसायिक, संस्थानिक व अन्य उपयोग के भवनों के निर्माण पर निम्नानुसार देय होगी:-

1. मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त अधिकतम एफ.ए.आर. (निर्धारित उपयोग की तालिका अनुसार) का उपयोग प्रस्तावित होने पर।
2. जहां भी अनुज्ञेय ऊंचाई में बेटरमेन्ट लेवी लेकर अतिरिक्त उंचाई में छूट प्रदान की गई है। ऐसे प्रकरणों में मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. प्रस्तावित होने अथवा अतिरिक्त उंचाई की सीमा तक एफ.ए.आर. उपयोग करने पर एक बार ही बेटरमेन्ट लेवी देय होगी। (डबल बेटरमेन्ट लेवी देय नहीं होगी) यह प्रक्रिया भवन विनियम फरवरी- 2010 के लागू होने की तिथि से प्रभावी होगी।
3. अनुज्ञेय आच्छादन से अतिरिक्त आच्छादन उपयोग प्रस्तावित होने पर।
4. निर्धारित उपयोग की तालिका अनुसार अधिकतम एफ.ए.आर. के अतिरिक्त एफ.ए.आर. के उपयोग पर।
5. सरकारी/अर्द्ध सरकारी भवनों में अतिरिक्त एफ.ए.आर. के उपयोग पर बेटरमेन्ट लेवी देय नहीं होगी।
6. मेट्रो रूट पर देय असीमित एफ ए आर के उपयोग पर।
7. 60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़को पर देय असीमित एफ ए आर के उपयोग पर।
8. असीमित एफ.ए.आर मास्टर विकास योजना-2025 में अंकित यू 2, यू 3, एरिया में भी अनुज्ञेय होगा बशर्ते, यदि ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड है तो सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 48 मी. होगी परन्तु टउनशिप पॉलिसी के अन्तर्गत स्वीकृत टउनशिप योजना में 30 मी. की न्यूनतम चौड़ाई की सड़क व ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड पर भी असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।

9. अतिरिक्त एफ.ए.आर के लिए मापदण्ड:- (19.7.10)

- अतिरिक्त एफ.ए.आर हेतु नियमानुसार सैटबैक्स, अग्नि सुरक्षा एवं पार्किंग का प्रावधान करना अनिवार्य होगा। पार्किंग की पूर्ति मैकेनिकल पार्किंग के प्रावधानों के अनुसार की जा सकेगी।
- अतिरिक्त एफ.ए.आर बहुमंजिले आवासीय व व्यावसायिक/ग्रुप हाउसिंग/संस्वागत परिसर/भूखण्डों पर ही देय होगा।
- अतिरिक्त एफ.ए.आर सभी योजना/गैर योजना/डिस्ट्रिक्ट सेक्टर/नीलामी द्वारा फ्लोर एरिया बेसिस/कुल निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर पूर्व में भी बेचे गये भूखण्ड आदि पर भी अतिरिक्त देय होगा।
- अतिरिक्त एफ.ए.आर का उपयोग पूर्व में निर्मित,अर्द्ध निर्मित भवन पर एवं कम्पाउण्डिंग हेतु भी किया जा सकेगा।
- भूखण्ड पर इस अतिरिक्त एफ.ए.आर का उपयोग अनुज्ञेय ऊचाई में नही कर पाने की दशा में 50 प्रतिशत तक अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। उक्त शिथिलता अग्र सेटबैक को छोड़कर बाकी सेटबैक में 1 स्टेप नीचे का देय होगी।



सचिव,


जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

परिशिष्ट- 'ख'

जयपुर विकास प्राधिकरण की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 को सांय 5.30 बजे प्राधिकरण के सभा कक्ष 'मंथन' में श्री शान्ति धारीवाल, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर एवं मंत्री, स्वायत्त शासन एवं नगरीय विकास विभाग की अध्यक्षता में आयोजित की गई। बैठक में उपस्थिति निम्न प्रकार रही :-

क्र. स.	नाम सदस्य / अधिकारी	पद	विभाग	
1.	श्री जी.एस. संघू	प्रमुख शासन सचिव	नगरीय विकास विभाग	सदस्य
2.	श्री कुलदीप रांका	जयपुर विकास आयुक्त	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर	सदस्य
3.	श्री हजारी लाल नागर	जिला प्रमुख	जिला परिषद, जयपुर।	सदस्य
4.	श्री जगरूप सिंह यादव	मुख्य कार्यकारी अधिकारी	जयपुर नगर निगम, जयपुर	सदस्य
5.	श्री एन.के.खरे	मुख्य नगर नियोजक	नगर नियोजन विभाग, राजस्थान, जयपुर।	सदस्य
6.	लोकेश जैन	अधीक्षण अभियंता (सीडी-4) (प्रतिनिधि)	जयपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, जयपुर	सदस्य
7.	श्री दिनेश शर्मा	अधीक्षण अभियंता (सीटी) (प्रतिनिधि)	जनस्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग, राज., जयपुर।	सदस्य
8.	श्रीमती अंजू शर्मा	अधीक्षण अभियंता (एम.) जोन-प्रथम, जयपुर (प्रतिनिधि)	सार्वजनिक निर्माण विभाग, राजस्थान, जयपुर।	सदस्य
अन्य अधिकारी उपस्थित				
10.	श्री एन.एल.मीणा	उप-शासन सचिव-तृतीय	नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर	
11.	श्री ओ.पी.गुप्ता	सचिव	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	

12.	श्री डी.सी.जेंवडा	निदेशक (वित्त)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	
13.	श्री जे.पी. जाखड	निदेशक (आयोजना)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	
14.	श्रीमती वीनू निहालनी	निदेशक (विधि)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	
15.	श्री एन.सी. माथुर	निदेशक (अभियांत्रिकी-प्रथम)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	
16.	श्री ललित शर्मा	निदेशक (अभियांत्रिकी-द्वितीय)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	
17.	श्री वी.एस.सुण्डा	अतिरिक्त मुख्य अभियंता	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	
18.	श्री ओ.पी. गुप्ता	अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन/भूमि)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	
19.	श्री पुखराज सैन	अतिरिक्त आयुक्त (पूर्व)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	
20.	श्री अनिल अग्रवाल	अतिरिक्त आयुक्त (पश्चिम/एल.पी.सी.)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	
21.	श्री त्रिभुवनपति	अतिरिक्त आयुक्त (पृथ्वीराज)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	
22.	श्री एस.मित्रा	संयुक्त आयुक्त (सिस्टम मैनेजमेन्ट)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	
23.	श्री गिरिराज अग्रवाल	संयुक्त आयुक्त (संसाधन विकास एवं समन्वय)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	


 सचिव
 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

क्रमांक :- प.31(61)जविप्रा/ संयुक्त आयुक्त (सिस्टम मेनेजमेन्ट)/2012/डी- 873

दिनांक :- 6-11-2012

प्रतिलिपि निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु संलग्न कर प्रेषित है:-

क.स.	पद	विभाग का नाम
1.	निजी सचिव, अध्यक्ष माननीय मंत्री महोदय	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, जयपुर।
2.	अध्यक्ष	राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
3.	प्रमुख शासन सचिव	नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
4.	जयपुर विकास आयुक्त	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
5.	जिला कलेक्टर	जिला कलेक्ट्रेट, जयपुर।
6.	महापौर	जयपुर नगर निगम।
7.	जिला प्रमुख	जिला परिषद, जयपुर।
8.	मुख्य कार्यकारी अधिकारी	नगर निगम, जयपुर।
9.	मुख्य नगर नियोजक	राजस्थान, जयपुर।
10.	मुख्य अभियन्ता	सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर।
11.	मुख्य अभियन्ता	जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग, जयपुर।
12.	मुख्य अभियन्ता	जयपुर विद्युत वितरण निगम लि. जयपुर।
13.	उप-महानिरीक्षक पुलिस	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
14.	निजी सचिव, सचिव	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
15.	निदेशक (अभियांत्रिकी)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
16.	निदेशक (आयोजना)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
17.	निदेशक (वित्त)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
18.	निदेशक (प्रोजेक्ट्स)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
19.	निदेशक (विधि)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

20.	अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन / पूर्व / एल.पी.सी. / भूमि / पृथ्वीराज नगर)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
21.	संयुक्त आयुक्त (सिस्टम मेनेजमेंट)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
22.	संयुक्त आयुक्त (संसाधन विकास एवं समन्वय)	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
23.	अतिरिक्त मुख्य अभियंता	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
24.	उपायुक्त, जोन-5	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
25.	उपायुक्त, जोन-9	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
26.	उपायुक्त, जोन-14	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
27.	जन सम्पर्क अधिकारी	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
28.	सिस्टम एनालिस्ट	जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।


सचिव

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर