

571

RTP - 11

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट-

जयपुर, दिनांक 02.05.2012

आदेश

विषय:- राज्य में निजी आवासीय/ग्रुप हाउसिंग/टाउनशिप योजनाओं में EWS/LIG भूखण्ड/आवास उपलब्ध करवाने के संबंध में- अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 के मॉडल नम्बर 1 तथा टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के अन्तर्गत मार्गदर्शन बाबत।

राज्य सरकार द्वारा जारी की गई अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 तथा राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल) तथा पॉलिसी फॉर रेजिडेंसियल, ग्रुप हाउसिंग एण्ड अदर स्कीम्स इन प्राईवेट सेक्टर, 2010 (10 हेक्टेयर तक क्षेत्रफल) के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. वर्ग के लिए ग्रुप हाउसिंग व प्लॉट हाउसिंग योजना के तहत योजना क्षेत्र के 5 प्रतिशत क्षेत्र भूखण्ड अथवा निर्मित यूनिट का 15 प्रतिशत जो भी अधिक हो, आरक्षित रखे जाने का प्रावधान है। इन प्रावधानों के कारण नगरीय निकायों व विकासकर्ताओं में भ्रम की स्थिति बनी हुई है तथा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी की आवासीय इकाइयों के निर्माण में समस्या महसूस की जा रही

इस भ्रमपूर्ण स्थिति को दूर करने की दृष्टि से अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 तथा राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल) तथा पॉलिसी फॉर रेजिडेंसियल, ग्रुप हाउसिंग एण्ड अदर स्कीम्स इन प्राईवेट सेक्टर, 2010 (10 हेक्टेयर तक क्षेत्रफल) एवं भवन विनियमों के संबंधित प्रावधानों को ध्यान में रखते हुये राज्य सरकार द्वारा पूर्व में जारी विभिन्न परिपत्र/आदेशों में निम्नानुसार संशोधन/प्रावधान किये जाते हैं :-

1. ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट्स -

1.1 5000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट जिनमें विकासकर्ता द्वारा फ्लैट्स का निर्माण प्रस्तावित हो, उनमें निर्मित आवासीय इकाइयों की संख्या का 15 प्रतिशत अथवा एक.ए.आर. क्षेत्र का 5 प्रतिशत जो भी अधिक हो ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.

के आवास इकाइयों हेतु आरक्षित किये जाने का प्रावधान है। वर्तमान में इस प्रावधान से गणना में कठिनाई होती है और इसके अलावा संख्या के आधार पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवासीय इकाइयां निर्धारित किये जाने में वार्षिक क्षेत्रफल के भूखण्ड/फ्लैट्स की योजनाओं में कम क्षेत्रफल प्राप्त होता है। अतः वर्तमान प्रावधान को संशोधित कर भवन निर्माण की स्वीकृति के समय फ्लैट्स की योजनाओं में अनुमोदित एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत के बराबर बिल्टअप क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के फ्लैट्स हेतु आरक्षित रखने होंगे। ई.डब्ल्यू.एस. के लिए न्यूनतम बिल्टअप क्षेत्रफल 285 वर्ग फीट (325 वर्गफिट सुपर बिल्टअप एरिया) तथा एल.आई.जी. के लिए 435 वर्गफिट (500 वर्गफिट सुपर बिल्टअप-एरिया) रखना होगा, जैसा कि अफोर्डबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 में प्रावधान है।

1.2 यदि विकासकर्ता द्वारा उसी भूखण्ड/योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के आवासीय इकाइयां बनाया जाना संभव ना हो तो मुख्य भवन (ग्रुप हाउसिंग का मूल भूखण्ड) के मानचित्र अनुमोदन के आवेदन के साथ साथ आवश्यक रूप से अन्य भूमि पर EWS/LIG इकाइयों का प्रस्ताव देना होगा। जयपुर शहर में मास्टर डवलपमेंट प्लान, 2025 में दर्शाये गये U-1/L-2 क्षेत्र में तथा अन्य सभी शहरों में मास्टर प्लान के नगरीयकरण योग्य क्षेत्र में स्वयं के स्वामित्व की आवासीय भूमि या Collaboration/Joint Venture पर या अन्य निर्माणकर्ता से ऐसी इकाइयां कर उपलब्ध करा सकेगा वशतः प्रस्तावित भूमि पर पहुच के लिए सम्पर्क, सड़क तथा बाह्य आधारभूत सुविधाएँ उपलब्ध हों।

1.3 जयपुर शहर के मास्टर डवलपमेंट प्लान में दर्शाये गये U-2 क्षेत्र तथा राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 1992 के नियम 8 के अधीन किसी अकृषि प्रयोजन के लिए जो भू-भाग संपरिवर्तन किए जा चुके हैं चाहे उनके वास्तविक भू-उपयोग परिवर्तन की समय सीमा समाप्त हो गई हो लेकिन वे क्षेत्र प्राधिकरण अथवा नगरीय निकायों के क्षेत्राधिकार में आ गये हों में नव प्रस्तावित योजनाओं में EWS/LIG भूखण्ड अथवा निर्मित आवास मुख्य योजना में या उससे लगते हुए भूखण्डों/भू-भाग (contiguous) पर अनुज्ञेय किये जा सकेंगे, किन्तु उसका क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से अधिक होना चाहिए।

1.4 उक्त पैरा 1.2 के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी की आवासीय इकाइयां मूल भूखण्ड से हटकर अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित की जाती है तो उनकी संख्या दोनों स्थलों की आरक्षित दर के अनुपात (जिन शहरों में सभी जोन्स की आरक्षित दर निर्धारित है) अथवा जहां आरक्षित दर तय नहीं है वहां डी.एल.सी. दर (जहां सभी जोन्स की आरक्षित दर निर्धारित नहीं है) में तय की जावेगी जो अधिकतम तीन गुणा तक होगी। उदाहरणार्थ यदि मूल भूखण्ड की भूमि की आरक्षित दर 20000 रुपये प्रति वर्गमीटर

है में कुल 50 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासीय इकाइयाँ उपलब्ध कराणी थी तथा अन्य स्थान जहाँ वारसद में उक्त इकाइयाँ प्रस्तावित की गई है वहाँ भूमि की आरक्षित दर 5000 रुपये प्रति वर्गमीटर है तो आवश्यक आवासीय इकाइयों की संख्या $50 \times 3 = 150$ आवासीय इकाइयाँ उपलब्ध करायी जानी होगी। लेकिन अगर दोनों स्थलों में आरक्षित दर/ डी.एच.सी. की दरों में दोगुने से कम का अन्तर है तो दोगुणा फ्लैट्स बनाने होंगे और अगर दोगुणा से ज्यादा और तीन गुणा से कम का अन्तर है तो तीन गुणा फ्लैट्स बनाने होंगे।

1.5 विकासकर्ता को मुख्य परियोजना की निर्माण स्वीकृति के साथ-साथ ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के लिए प्रस्ताव (अपने / जोइंट वेन्चर / कय करके) देने होंगे तथा स्वीकृति प्राप्त होने के तीन माह की अवधि में निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा। इन इकाइयों का निर्माण कार्य के लिए 2 वर्ष की अधिकतम समय सीमा होगी। निर्धारित अवधि में निर्माण पूर्ण कर आवासीय इकाइयाँ संबंधित निकाय को हस्तान्तरित करनी होगी।

1.6 आवेदन पत्र प्राप्त होने पर नगर निकाय द्वारा FWS/LIG की आवासीय इकाइयों की गणना करके निर्माणकर्ता को सूचित किया जावेगा तथा मुख्य भवन के मानचित्र पर भी इसको अंकित किया जावेगा। निर्माणकर्ता द्वारा यदि अधिकतम तीन माह के अन्दर EWS/LIG इकाइयों का निर्माण प्रारम्भ नहीं किया जाता तो निम्न शास्ति देय होगी:-

प्रथम माह - 25/रुपये- per sq.ft (EWS/LIG के क्षेत्रफल पर)

द्वितीय माह - 50/रुपये- per sq.ft (EWS/LIG के क्षेत्रफल पर)

तृतीय माह - 100/रुपये- per sq.ft (EWS/LIG के क्षेत्रफल पर)

यदि छः माह में भी EWS/LIG इकाइयों का निर्माण प्रारम्भ नहीं किया जाता है तो मुख्य भवन के निर्माण कार्य को रुकवा दिया जावेगा तथा उसे अनाधिकृत निर्माण की श्रेणी में मानते हुए ध्वस्त भी किया जा सकेगा।

1.7 विकासकर्ता द्वारा निर्माण प्रारम्भ करने व इकाइयों की संख्या व स्थान बाबत पूर्ण सूचना संबंधित निकाय को देनी होगी, इसके पश्चात् संबंधित निकाय द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास आवंटन हेतु पात्र व्यक्तियों (ई.डब्ल्यू.एस. के लिए मासिक आय 5000 रुपये व एल.आई.जी. के लिए मासिक आय 10000 रुपये) से आवेदन प्राप्त कर सूची विकासकर्ता को प्रेषित की जावेगी। आवंटियों द्वारा 750 रुपये प्रति वर्गफिट की दर से अथवा समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर से राशि सीधे ही विकासकर्ता को जमा करायी जावेगी। आवंटियों को सम्पूर्ण राशि 8 समान त्रैमासिक किश्तों में जमा करवाने की सुविधा विकासकर्ता द्वारा दी जायेगी अथवा विकासकर्ता एवं आवंटी आपसी सहमति से सम्पूर्ण राशि एक मुश्त अथवा अधिक किश्तों में जमा करा सकेंगे।

1.8 संबंधित नगरीय निकायों द्वारा बिल्डिंग प्लान अनुमोदन के पश्चात् तीन माह के अन्दर EWS/LIG आवासों के लिये बिल्डिंग प्रारम्भ की जायेगी।

1.9 विकासकर्ता को नगरीय निकाय द्वारा दी गई सूची में रहे कोई आवंटित आवासीय इकाई लेने का इच्छुक ना हो अथवा राशि जमा कराने में डिफाल्टर (लगातार तीन किश्ते जमा ना होने पर) होने की स्थिति में नगरीय निकाय द्वारा वैकल्पिक सूची विकासकर्ता को उपलब्ध करायी जायेगी।

1.10 ग्रुप हाउसिंग योजना जिसमें ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवासीय इकाईयां आरक्षित की जाती हैं तो प्रोत्साहन के रूप में 0.25 तक निःशुल्क अतिरिक्त एफ.ए.आर. दिये जाने का पूर्व में ही भवन विनियमों में प्रावधान है। जिन प्रकरणों में EWS/LIG आवासों का निर्माण किया जाना है उनमें 0.25 एफ.ए.आर. प्रोत्साहन स्वरूप देने का पूर्व में ही निर्णय लिया जा चुका है तथा इसे भवन विनियमों में भी शामिल किया गया था। अब ऐसे प्रकरणों में प्रोत्साहन एफ.ए.आर. 0.50 देने का निर्णय लिया गया है। अधिकतम एफ.ए.आर. की सीमा हटाई जाती है, केवल पार्किंग नॉर्म्स, सैट बैक्स, सैफ्टी नॉर्म्स आदि को सुनिश्चित किया जावेगा। यदि आवेदक द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयों के निर्माण में किसी शर्त का उल्लंघन किया जाता है तो विकासकर्ता का कार्य रुक्या दिया जायेगा तथा शारित के रूप में उससे राशि वसूल की जा सकेगी, जिसका प्रस्ताव स्थानीय निकाय द्वारा किया जाकर राज्य सरकार द्वारा अन्तिम निर्णय किया जा सकेगा।

1.11 विकासकर्ता को मुख्य परियोजना का अधिवास प्रमाण पत्र तभी दिया जा सकेगा जब अनुपातिक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयों का निर्माण पूर्ण कर संबंधित नगरीय निकाय को हस्तान्तरित कर दी जायें। यदि सम्पूर्ण इकाईयां नहीं विकती हैं तो निर्माणकर्ता को 6 महीने पश्चात् अधिवास प्रमाण पत्र जारी कर दिया जावेगा ताकि विकास कर्ता पात्र व्यक्तियों को आवंटन जारी कर सकेगा। निर्माणकर्ता के आवेदन पर अनुपातिक अधिवास प्रमाण पत्र दिया जा सकेगा चाहे EWS/LIG आवासों का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया हो। इसके लिये आवश्यक होगा कि EWS/LIG आवास का निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा चुका है। अधिकतम 50% मुख्य भवन तक का अनुपातिक अधिवास प्रमाण पत्र दिया जा सकेगा।

2. प्लॉटेड डवलपमेन्ट की आवासीय योजनाएँ / टाउनशिप-

2.1 प्लॉटेड डवलपमेन्ट की योजनाएँ जिनका क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर से अधिक हो उनमें ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के लिए आवासीय भूखण्ड आरक्षित किया जाना या ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. प्लॉट्स का निर्माण कार्य करना अनिवार्य होगा।

2.2. स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों की योजनाओं के लिये ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों के लिये प्रावधान -

2.2.1 प्लॉटेड डवलपमेन्ट की योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के लिये स्वतंत्र आवासीय भूखण्ड उपलब्ध कराने पर योजना में भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत के बराबर क्षेत्रफल अथवा कुल भूखण्डों की संख्या का 15 प्रतिशत भूखण्ड, जहाँ भी अधिक हो ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित करना होगा। ऐसी स्थिति में योजनाओं में प्रस्तावित सुविधाओं का उपयोग ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासीय इकाइयों के निवासियों द्वारा भी किया जा सकेगा।

2.2.2 यदि विकासकर्ता द्वारा प्लॉटेड डवलपमेन्ट की योजनाओं में प्रस्तावित योजना की भूमि में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासीय इकाइयों का निर्माण प्रस्तावित हो तो योजना के भूखण्डों पर 15 प्रतिशत भूखण्डों के बराबर भूमि पर अधिकतम भू-तल + 3 मंजिल के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासीय इकाइयों का निर्माण किया जाना आवश्यक होगा। विकासकर्ता द्वारा भू-तल + 7 मंजिल (स्टिल्ट बनाये जाने की स्थिति में भू-तल + 8) तक के भवन भी अनुज्ञेय किये जा सकेंगे परन्तु ऐसी प्रस्तावित योजनाओं में आच्छादित क्षेत्रफल 30 प्रतिशत तक ही अनुज्ञेय होगा तथा लिफ्ट एवं अन्य सुविधाओं का प्रावधान व स्थाई रख-रखाव सुनिश्चित करना होगा। नियमानुसार अग्निशमन की व्यवस्था भी विकासकर्ता को करनी होगी। पार्किंग के लिए अपगोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 के प्रावधान लागू होंगे।

2.2.3 किसी स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों की योजना में 15 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों की गणना सम्पूर्ण आवासीय भूखण्डों को मिलाकर क्षेत्रफल को 200 वर्गमीटर से विभाजित करने पर जो प्रतिफल प्राप्त होगा, उसके 15 प्रतिशत के आधार पर की जायेगी उदाहरणार्थ - योजना का आवासीय भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल यदि 50000 वर्गमीटर है तो - $50000/200=250$ का 15 प्रतिशत अर्थात् 37.5 (अर्थात् 38) भूखण्ड ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु उपलब्ध कराने होंगे।

2.2.4 ऐसी छोटी आवास योजनाएँ (10 एकड़ तक) जहाँ ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास उसी योजना में उपलब्ध कराना संभव ना हो तो उपरोक्त बिन्दु संख्या 1.2 के अनुसार अन्यत्र भी प्रस्तावित की जा सकेगी। शेष प्रक्रिया व प्रावधान बिन्दु सं. 1 के अनुसार होगी।

2.2.5 दिनांक 11.05.2011 से पूर्व आवेदित आवासीय योजनाओं के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्डों का आवंटन मूल टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के प्रावधान अनुसार किया जायेगा।

3. सामान्य प्रावधान --

3.1 ऐसी परियोजनाएँ जो टाउनशिप पॉलिसी, 2010 एवं ग्रुप हाउसिंग योजना के तहत विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 01.07.2011 (जिसे राज्य सरकार द्वारा Withdraw किया जा चुका है) की अनुपालना में शपथ पत्र के आधार पर अनुमोदन पश्चात् निर्माणाधीन है अथवा जिनके भवन मानचित्र जारी नहीं हुये हैं, उनके मानचित्र जारी कर निर्माण की स्वीकृति देदी जाएगी। उन्हें 3 माह की अवधि में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की आवासीय इकाईयां उपलब्ध कराने हेतु प्रस्ताव नगरीय निकाय में प्रस्तुत करने होंगे (भू-उपयोग, सम्पर्क सड़क व अन्य आधारभूत सुविधाओं को ध्यान में रखते हुए)। यदि ऐसा नहीं किया जाता है तो आगामी तीन माह हेतु निम्नानुसार शास्ति देनी होगी:-

प्रथम माह @ 25 रुपये प्रति वर्गफिट (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.फ्लैट्स के क्षेत्रफल पर)

द्वितीय माह @ 50 रुपये प्रति वर्गफिट (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.फ्लैट्स के क्षेत्रफल पर)

तृतीय माह @ 100 रुपये प्रति वर्गफिट (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.फ्लैट्स के क्षेत्रफल पर)

यदि 6 माह तक भी प्रस्ताव नहीं दिये जाते हैं तो आवेदक को पूर्व में अनुमोदित मानचित्र निरस्त किये जा सकेंगे तथा मूल योजना में किया गया निर्माण अवैध निर्माण की श्रेणी में मानते हुये हस्त किया जा सकेगा।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव देने के उपरान्त तीन माह में कार्य प्रारम्भ करना होगा। यदि नगरीय निकाय द्वारा EWS/LIG के मानचित्र अनुमोदन में एक माह से अधिक समय लगाया जाता है तो निर्माणकर्ता किसी Registered Architect के भवन विनियमों की पूर्ति के certificate के उपरान्त निर्माण कार्य प्रारम्भ कर सकेंगा)

3.2 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स आवासीय इकाईयां हेतु प्रस्तावित क्षेत्र पर अधिकतम भू-आच्छादन क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा भू-तल + 3 मंजिलों का निर्माण अनुज्ञेय किया जावेगा। यदि लिफ्ट का प्रावधान तथा बहुमंजिले भवनों हेतु आवश्यक अन्य मानदण्डों की पालना की जाती है तो भू-तल + 7 मंजिल (स्टिल्ट बनाये जाने की स्थिति में भू-तल + 8) तक के भवन अधिकतम एफ.ए.आर. की सीमा में अनुज्ञेय किये जा सकेंगे परन्तु ऐसी प्रस्तावित योजनाओं में आच्छादित क्षेत्रफल 30 प्रतिशत तक ही अनुज्ञेय होगा। गैर आवासीय भू उपयोग में भी ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवास निर्माण अनुज्ञेय किये जा सकेंगे। ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास की योजनाओं में पंजीकृत वास्तुविद् द्वारा तैयार किये गये मानचित्र नगरीय निकाय में अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् विकासकर्ता भवन विनियमों के मानदण्डों के अनुसार निर्माण कार्य प्रारम्भ कर सकेंगा।

3.3 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु प्रस्तावित आवासीय-इकाईयों के लिए गवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क, भू उपयोग परिवर्तन शुल्क, बी.एस.यू.पी. शुल्क व साध्य विकास शुल्क देय नहीं होगा।

3.4 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के लिए आरक्षित इकाईयों में से न्यूनतम 5% प्रतिशत आवासीय इकाईया ई.डब्ल्यू.एस. के लिए आरक्षित होगी।

3.5 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की आवासीय इकाईयों के लिए बिल्डिंग स्पेसिफिकेशन अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 के अनुरूप होंगे।

3.6 किसी योजना में फ्लैट्स व भूखण्डों का संयुक्त प्रस्ताव होने पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासीय इकाईयों/भूखण्डों की गणना स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों/गुप हाउसिंग के भूखण्डों व फ्लैट्स भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल यानि कुल भूखण्ड क्षेत्रफल पर 2.2.3 के अनुसार की जावेगी।

3.7 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों के लिए प्रोत्साहन एफ.ए.आर. 0.50 राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 जारी होने की दिनांक 28.06.2010 के पश्चात् अनुमोदित सभी योजनाओं पर समान रूप से देय होगा।

(i) नवीन आवेदित योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासीय इकाईयों का प्रावधान किये जाने दि. चिन्दु सं. 3.7 के अनुसार मानक एफ.ए.आर. $1.33+0.50$ प्रोत्साहन एफ.ए.आर. = 1.83 एफ.ए.आर. बिना बैटरमेन्ट लेवी के अनुमोदन किया जावेगा।

(ii) ऐसे विकासकर्ताओं जिनकी योजनाओं का सक्षम स्तर से अनुमोदन पश्चात् डिमान्ड नोट प्रेषित किया गया है, उन प्रकरणों में संशोधित डिमान्ड नोट जारी किया जा सकेगा।

(iii) जिन विकासकर्ताओं द्वारा पूर्व में योजनाएं अनुमोदित कराकर निःशुल्क 0.25 प्रोत्साहन एफ.ए.आर. का लाभ नहीं लिया है तथा बैटरमेन्ट लेवी जमा करा दी गई है, उनके द्वारा जमा राशि अन्य शुल्कों में अथवा विकासकर्ता के भविष्य के प्रोजेक्ट्स में समायोजित कर ली जावेगी, परन्तु राशि का पुर्नभुगतान नहीं किया जावेगा।

3.8 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासीय इकाईयों के लिए विकासकर्ता संयुक्त रूप से किसी अन्य विकासकर्ता के साथ मिलकर Joint Venture अथवा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के निर्मित आवास / फ्लैट्स विकासकर्ता से कर भी योजना प्रस्तावित कर सकेंगे, जिससे एक ही स्थान पर अधिक इकाईयों का निर्माण प्रस्तावित होने पर आधारभूत सुविधाएं विकसित किया जाना सुलभ होगा। इसके अलावा, विकासकर्ता

विज्जी निर्माणाधीन योजना में भी ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का आवासीय क्षेत्र आरक्षित कर आवश्यक इकाईयों का निर्माण कर सकेगा।

3.9 पूर्व में निर्माणाधीन अथवा भविष्य में अफोर्डेबल पॉलिसी के तहत निर्माणाधीन योजनाओं में विकासकर्ता के 5% कोटे को भी विकासकर्ता स्वयं की योजना हेतु हस्तांतरण कर सकेगा, जिसका आवंटन पैरा 1.5 के अनुसार किया जावेगा।

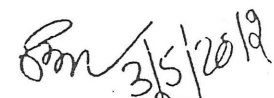
3.10 कच्ची बस्ती में निवास करने वाले व्यक्तियों का यदि पुर्नवास किया जाता है तो उन्हें प्राथमिकता के आधार पर निर्मित आवासों में से आवास अंशदित किये जावे। ऐसे व्यक्तियों के लिये अलग से आवासों का ब्लॉक/समूह आरक्षित (earmark) कर उनकी आपस में केवल Flat/आवास Number देने की लाटरी निकाली जावे।

उपरोक्तानुसार संशोधित भवन मानदण्ड प्रचलित भवन विनियमों के भाग माने जावेंगे एवं पृथक से स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी।


(गुरदीपाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

प्रतिलिपि :-

1. प्रमुख शासन सचिव, मा. मुख्य मंत्रीजी, राजस्थान, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, मा. मंत्री, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण/आयुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
4. सचिव, नगर सुधार न्यास (समस्त) राजस्थान, जयपुर।
5. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम (समस्त), राजस्थान, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को समस्त नगरीय निकायों एवं उप निदेशक, स्वायत्त शासन को प्रेषित कराने हेतु।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर), राजस्थान, जयपुर।
9. उप सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
10. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।


शासन उप सचिव