(96)

FINAL

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प. 10(54)नविवि/3/05 जयपुर, दिनांकः– 22.10.2007

परिपत्र

विषयः– आवासीय परिसरों में संचालित गैर आवासीय गतिविधियों के नियमितिकरण के बारे में नीति।

पृष्ठ भूमि :-

राजस्थान के शहरी क्षेत्रों में स्थित आवासीय परिसरों में गैर आवासीय गतिविधियाँ पिछले कई वर्षों से अनाधिकृत रूप से संचालित की जा रही है। अतः यह आवश्यक हो गया है कि इन गतिविधियों के नियमितिकरण के बारे में कोई व्यावहारिक नीति बनाई जाए। अतः राज्य सरकार द्वारा राज्य के 1 लाख एवं इससे अधिक जनसंख्या के शहरों में आवासीय परिसरों में संचालित गैर आवासीय गतिविधियों के नियमितिकरण हेतु नीति बनाई गई है। यह नीति निम्न शहरों में लागू होगी :–

1.	जयपुर	8.	अलवर	15.	ब्यावर
2.	जोधपुर	9.	श्रीगंगानगर	16.	किशनगढ
3.	कोटा	10.	भरतपुर	17.	सवाईमाधोपुर
4.	बीकानेर	11.	पाली	18.	चूरू
5.	अजमेर	12.	सीकर	19.	झून्झूनू
6.	उदयपुर	13.	टोंक	20.	गंगापुर सिटी
7.	भीलवाडा	14.	हनुमानगढ		

उक्त नीति के आधारभूत बिन्दु निम्न प्रकार हैः–

1. प्रतिबंधित क्षेत्र :–

निम्नलिखित आवासीय क्षेत्रों में गैर आवासीय उपयोग हेतु नियमितिकरण योग्य नही होगा :–

(i) पुरातत्व महत्व के स्मारकों/विरासत महत्व के स्थल/पर्यटन की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थल/एतिहासिक महत्व के स्थलों के समीप स्थित क्षेत्र।

(ii) रोटरी, सर्किल्स, सड़क जंक्शन (100 फीट एवं इससे अधिक चौडी सड़को के क्रासिंग से बनने वाले सड़क जंक्शनस) पाइन्ट से 50 मीटर की दूरी के अन्दर स्थित ऐसे परिसर जिनमे कार्यरत गैर आवासीय गतिविधियों के प्रवेश एवं निकास द्वार सड़क जंक्शन से 50 मीटर की दूरी के अन्दर स्थित हो।

(iii) पार्क / लेक फन्ट्स, स्टेडियम, आडिटोरियम एवं दर्शनीय स्थलों के सामने स्थित क्षेत्र। इन क्षेत्रों के सड़क के दूसरी ओर सिंगल प्रोपर्टी गहराई का एक बफर जोन रखा जायेगा।

(iv) सिविल लाइन्स क्षेत्र एवं सरकारी आवासीय कॉलोनियॉ, जिन्हे स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित किया जायेगा।

(v) अन्य ...... कि स्थानीय निकायो द्वारा निर्धारित किये जायेगें।

2. आवासीय क्षेत्रों में प्रतिबंधित गैर आवासीय गतिविधियां :—

आवासीय क्षेत्रो में निम्नलिखित गैर आवासीय गतिविधियां प्रतिबंधित रहेगी:—

(i) निम्न थोक एवं खुदरा दुकानें :—

(अ) भवन निर्माण सामग्री यथा लकडी, लकडी उत्पाद, संगमरमर, लोहा तथा स्टील आदि।

(ब) ज्वलनशील पदार्थ यथा जलाने की लकडी, कोयला आदि

(ii) वाहनो को ठीक करने की कार्यशाला, टायर रिसोलिंग एवं रिट्रेडिग, बैटरी चार्जिंग आदि ।

(iii) स्टोरेज, गोदाम, वेयरहाऊसिंग ।

(iv) रंगाई एवं छपाई, डाईगं, वारनिशिंग आदि।

(v) रददी कबाड की दुकान (जंक शॉप)।

(vi) छूत की बीमारियो का इलाज करने वाले अस्पताल।

(vii) उद्योग विभाग द्वारा परिभाषित निर्माण ईकाइयां।

(viii) डेयरी ।

(ix) फूड प्रोसेसिंग।

(x) ऑटो मोबाईल सर्विस सेन्टर।

106

(xi) वह समस्त गतिविधियां जो कि प्रदूषण पैदा करती है तथा जिनसे आग लगने का खतरा एवं जान माल की हानि हो सकती है।

3. सभी प्रकार की सडकों पर अनुज्ञेय गतिविधियां :–

आवासीय परिसरों के अधिकतम 25 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र अथवा 100 वर्ग मीटर क्षेत्र जो भी कम हो, भवन के एक तल पर निम्न दर्शित पेशावर कार्यालयों (प्रोफेशनल ओफिसेज) के लिये अनुज्ञेय होगा (जयपुर के भवन विनियमों में यह प्रावधान पहले से किया हुआ है) इन प्रावधानों में सडक की चौडाई की कोई बाध्यता नहीं होगी।

(i) डॉक्टर
(ii) वकील
(iii) आर्किटेक्ट
(iv) टाउनप्लानर
(v) इंजिनियर
(vi) कम्पनी सेक्रेट्री
(vii) चारटर्ड अकाउण्टेन्ट
(viii) कोस्ट एवं वर्कस् अकाउण्टेन्ट
(ix) मीडिया प्रोफेशनल (एकेडिटेड)

4. विशेष क्षेत्र–परकोटे वाला शहर/पुराना शहर/रिफ्यूजी कॉलोनियां :–

पुराने परकोटे वाला शहर/शहर के पुराने क्षेत्र (स्वतंत्रता से पूर्व विकसित क्षेत्र)/रिफ्यूजी कॉलोनियां (विभाजन के फलस्वरूप शरणार्थीयों के बसाने हेतु विकतिस की गई कॉलोनियां) जैसे जयपुर में राजापार्क आदि क्षेत्रों को विशेष क्षेत्र माना जायेगा। पुराने परकोटे वाला शहर, शहर के पुराने क्षेत्र एवं रिफ्यूजी कोलोनियॉं जिन्हे स्थानीय निकायों द्वारा चिन्हित किया जायेगा, को मिश्रित भू–उपयोग क्षेत्र घोषित किया जा सकेगा।

5. 30 फीट एवं उससे अधिक किन्तु 40 फीट से कम चौडी सड़कों पर नियमितिकरण योग्य गैर आवासीय गतिविधियां। (अधिकतम नियमितिकरण योग्य क्षेत्रफल 10 वर्ग मीटर)।

खुदरा दुकानें (रिटेल शॉपस) :-

(i) फल एवं सब्जी / फूल
(ii) मिष्टान्न (कन्फेक्शनरी आइटम्स)
(iii) जनरल स्टोर्स
(iv) डेयरी बूथ
(v) फ़ोटो स्टेट / फेक्स / एस.टी.डी. / पी.सी.ओ. / साईबर केफे
(vi) पान
(vii) नाई
(viii) आयरनिंग
(ix) टेलरिंग।
(x) टी स्टॉल

6. 40 फीट एवं उससे अधिक किन्तु 60 फीट से कम चौडी सडकों पर नियमितिकरण योग्य गैर आवासीय गतिविधिया (अधिकतम नियमितिकरण योग्य क्षेत्रफल – 50 वर्गमीटर) :-

(i) 30 फीट या उससे अधिक किन्तु 40 फीट से कम चौडी सडको पर नियमितिकरण योग्य समस्त गैर आवासीय गतिविधियॉ ।
(ii) किताबे एवं स्टेशनरी।
(iii) एल.पी.जी. बुकिंग ऑफिस् / शोरूम बिना एल.पी.जी सिलेण्डर के।
(iv) आटा चक्की।
(v) लॉन्ड्री / ड्राईक्लिनिंग / आयरनिंग
(vi) मिठाईयां
(vii) केमिस्टस्।
(viii) चश्मे बनाने वाला (ओप्टीशियन)
(ix) इलेक्ट्रीकल / इलेक्ट्रोनिक रिपेयर
(x) फोटो स्टूडियो

4/16

108

(xi) केबल टीवी / डी.टी.एच ओपरेशनस्

(xii) होजरी / सिले सिलाये वस्त्र (रेडिमेड गारमेन्टस) / कपडा (क्लॉथ)

(xiii) ए.टी.एम. (बैंक माप दण्डो के अनुसार न्यूनतम साईज)।

(xiv) साईकिल रिपेयर।

(xv) पी.डी.एस. के तहत राशन एवं केरोसिन की दुकान।

(xvi) फिटनेस सेंटर (जिमनेजियम, योगा / मेडिटेशन संटर) किसी भी एक मंजिल पर।

उपरोक्त के अतिरिक्त निम्न संस्थानिक गतिविधियॉ भवन के सम्पूर्ण भूतल पर अनुज्ञेय होगी:—नर्सरी स्कूल एवं बाल विहार स्कूल (किंडरगाटन), शिशुसदन (क्रेच) डे केयर सेन्टर (दिन के दौरान संचालित शिशु परिचर्या केन्द्र)।

7. 60 फीट एवं उससे अधिक चौडी सडकों पर नियमितिकरण योग्य गैर आवासीय गतिविधियां (अधिकतम नियमितिकरण योग्य क्षेत्रफल – सम्पूर्ण भूतल {ग्राउण्ड फ्लोर}) :—

(i) समस्त गैर आवासीय गतिविधियां जो कि 40 फीट या उससे अधिक किन्तु 60 फीट से कम चौडी सडकों पर नियमितिकरण योग्य है।

(ii) रेस्टोरेन्ट।

(iii) कोरियर एजेन्सी के कार्यालय।

(iv) बस, रेल, एयरवेज टिकट आरक्षण एजेन्सी के कार्यालय।

(v) बैंक ब्रांच / एक्सटेन्शन काउन्टर, केवल एक मंजिल पर।

(vi) क्लिनिक / डिपेन्सरी / नर्सिंग होम / पैथोलाजी लैब केवल एक मंजिल पर।

(vii) पेंईग गेस्ट हाउस जिस भवन परिसर में मकान मालिक स्वयं निवास करता हो।

(viii) नृत्य संगीत एवं नाटक ट्रेनिंग केन्द्र।

(ix) अनाथालय, ओल्ड एज होम, महिला हॉस्टल।

8. 80 फीट एवं उससे अधिक चौडी सडकों बाबत की जाने वाली कार्यवाही :—

80 फीट एवं इससे अधिक चौडाई की सडकों पर स्थित आवासीय परिसरों में से यदि 50 प्रतिशत या इससे अधिक परिसरों में वाणिज्यिक / गैर आवासीय गतिविधियॉ संचालित हो रही हो तो ऐसी सडकों को मास्टर प्लान में नियमानुसार

(217)

5/11.

वाणिज्यिक सडक घोषित करने की कार्यवाही की जायेगी। सडक अधिघोषित होने के पश्चात् निर्धारित फीस लेकर भू–उपयोग परिवर्तन किया जायेगा। बडी सडकों पर छोटे आकार के भूखण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के बारे में विचार नहीं किया जायेगा। बडे आकार के भूखण्ड जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर है को इस में सम्मलित किया जायेगा ताकि इन मुख्य सडकों पर शहरी स्वरूप (urban form) को बनाये रखा जा सके।

9. भवन विनियमों में छूट :–

सामान्यतया आवासीय भवन परिसरो के फ्रन्ट सेट बैंक में अनाधिकृत रूप से गैर आवासीय गतिविधियां कार्यरत रहती है अतः इन गतिविधियों का नियमितिकरण करते समय निम्नानुसार न्यूनतम फ्रन्ट सेट बैंक की अनिवार्यता रहेगी।

सडक की चौडाई	न्यूनतम फ्रन्ट सेट बैक
30 फीट	5 फीट
40 फीट	10 फीट
60 फीट	15 फीट
80 फीट	20 फीट
80 फीट से अधिक	भवन विनियमों के अनुसार

10. मिश्रित भू–उपयोग के नियमितिकरण की सामान्य शर्ते :–

(i) मिश्रित भू–उपयोग के निर्माणो में आवासीय पैरामीटर्स लागू होगें।

(ii) फ्रन्ट सेट बैंक में नियमितिकरण करते समय केवल ग्राउण्ड फ्लोर निर्माण को ही नियमित किया जायेगा।

(iii) किसी योजना में अनुज्ञेय सेट बैक तालिका में वर्णित सेट बैक्स से कम है तो ऐसी स्थिति में योजना के सेट बैक्स मान्य होगें।

(iv) पार्किंग के लिए आवश्यक क्षेत्र की गणना मिश्रित उपयोग परिसर में संचालित गतिविधियों के अन्तर्गत आने वाले निर्मित क्षेत्र के आधार

पर की जायेगी यथा व्यवसायिक उपयोग के अन्तर्गत काम में लिये जाने वाले क्षेत्र के लिए प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर एक समतुल्य कार इकाई तथा आवासीय एवं संस्थानिक गतिविधियों के लिए प्रति 75 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर एक समतुल्य कार इकाई के आधार पर की जायेगी।

(v) किसी भवन परिसर में पार्किंग की आवश्यकताओं की पूर्ति नही होने की दशा में 3 लाख रूपये प्रति इक्विहलेन्ट कार स्पेस (ECU) के हिसाब से वसूले जायेंगे।

(vi) कम्यूनिटी स्तर पर पार्किंग की जगह उपलब्ध कराये जाने के लिए स्थानीय निवासियो/रेजिडेंट्स वेलफेयर असोसियशन की राय ली जायेगी। अविकसित पार्कस् के नीचे अन्डर ग्राउण्ड पार्किंग विकसित किये जाने की संभावनाओं को खोजा जायेगा, हालाकि पार्कस् के पेरिफरी को पेड़ लगाये जाने के लिए आरक्षित रखा जायेगा।

(vii) राजापार्क जैसे क्षेत्र एवं शहर के पुराने क्षेत्र जो कि घने बसे हुए है, का ट्रेफिक मेनेजमेन्ट प्लान बनाया जा कर उसकी क्रियान्विति सुनिश्चित की जायेगी। इसमे एक तरफा यातायात, नो पार्किंग जोन्स तथा रोड़ सेक्शन में सुधार आदि सम्मलित होगा।

(viii) वर्तमान भवन विनियमों में 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डो का भवन मानचित्र स्वीकृति के लिए प्रस्तुत किए जाने का प्रावधान नही है परन्तु आवासीय क्षेत्रो में गैर आवासीय गतिविधियो को मिश्रित भू–उपयोग क्षेत्रो में अनुमति दिये जाने के लिए सभी क्षेत्रफल के भूखण्डो के भवन मानचित्र जिसमें व्यवसायिक उपयोग में आने वाला क्षेत्रफल स्पष्ट रूप से दर्शाया हुआ हो, स्थानीय निकाय में प्रस्तुत किए जाने होगें।

(ix) नियमितिकरण के लिए सड़क की वर्तमान चौड़ाई आधार होगी न कि योजना में दर्शायी गई चौड़ाई उदाहरणार्थ योजना में सड़क की चौड़ाई 40 फीट दर्शायी गई हो परन्तु मौके पर सड़क की चौड़ाई 30 फीट है तो ऐसी स्थिति में नियमितिकरण का आधार 30 फीट चौड़ी ही सड़क होगा।

11. इन्फ्रास्टक्चर के प्रावधान :—

सड़के :— जिन क्षेत्रों में ट्रेफिक का अत्याधिक दबाव है उन क्षेत्रा में फुटपाथ क्षेत्र एवं फ्रन्ट सेट बैक क्षेत्र की सड़क की चौड़ाई बढाने के लिए उपयोग में लिया जा सकेगा।

पार्किग :—जिन क्षेत्रो में परिसरों के अन्दर पार्किंग किया जाना संभव नही है उन क्षेत्रों में कोमन पार्किंग क्षेत्र चिन्हित कर विकसित किये जा सकेंगे। यह कार्य स्थानीय निवासियों/रेजिडेन्टस् वेलफेयर ऐसोसियशन से विमर्श कर किया जावेगा। भूमि को पार्किंग से अधिकतम उपयोग में लिए जाने के लिए अन्डर ग्राउन्ड/मल्टीस्टोरी पार्किंग संरचनाओ को बढावा दिया जायेगा जिनमें रेस्ट रूमस् (पुरूष एवं महिला मूत्रालय/शौचालय) के लिए स्थान का आवश्यक रूप से प्रावधान किया जायेगा।

12. कट ऑफ डेट :—

उपरोक्तानुसार मिश्रित भू—उपयोग के नियमितिकरण के लिये कट ऑफ डेट 31.12.2006 होगी। आवासीय क्षेत्रो में वाणिज्यिक गतिविधियों के नियमितिकरण के लिए विधुत बिल/पानी का बिल/वाणिज्यिक कर जमा कराने की रसीदे परिसरो का उपयोग वाणिज्यिक/गैर आवासीय प्रयोजनार्थ कट ऑफ डेट से पूर्व किये जाने के प्रमाण के रूप में प्रस्तुत की जायेगी।

13. नियमितिकरण की शास्ति :—

आवासीय परिसरों में गैर आवासीय गतिविधियो का नियमितिकरण किए जाने के लिए गतिविधियों को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए शास्ति की गणना की जायेगी। शास्ति के रूप में संबंधित क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर का 20 प्रतिशत तथा जहां आवासीय आरक्षित दर घोषित नहीं है, उस क्षेत्र के लिये जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित आवासीय बाजार दर की 10 प्रतिशत राशि निर्धारित की गई है। इसके अपवाद स्वरूप अनाथालय एवं ओल्ड एज होम आदि होगे जो

नगरीय विकास विभाग द्वारा पृथक से अधिसूचित किये जायेंगे। शास्ति की गणना किये जाने के लिए वास्तविक रूप से वाणिज्यिक उपयोग में लिए जा रहे फ्लोर स्पेस को आधार माना जायेगा।

14. आवासीय परिसरों में गैर आवासीय गतिविधियो के नियामितिकरण के लिए वार्षिक शुल्क की गणना निम्न आधार पर की जायेगी :–

$$\frac{\text{संबंधित क्षेत्र की डी.एल.सी. दर (प्रति वर्ग मीटर मे)}}{100} = \text{रू0 प्रति वर्ग मीटर}$$

यह वार्षिक शुल्क बिन्दु संख्या 13 में वर्णित एक मुश्त शास्ति के अतिरिक्त होगा। डीएलसी की दर सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के लिए 1 अप्रेल को जो दर प्रभावी है वह मानी जायेगी। शुल्क की गणना 10 के निकटतम मूल्य पर की जायेगी।

गैर आवासीय उपयोग में लिए जा रहे निर्मित क्षेत्र के प्रति सौ वर्ग मीटर पर दो ई.सी.यू. (ECU) के बराबर पार्किंग की जगह उपलब्ध नही होने की स्थिति में उपरोक्त के अतिरिक्त एक मुश्त पार्किंग की कीमत देय होगी। कार पार्किंग के चार्जेज प्रति ई.सी.यू. रूपये 3 लाख होगें। एक ई.सी.यू. से कम पार्किंग की आवश्यकता के लिए गणना अनुपात के आधार पर कर ली जायेगी।

<u>उक्त नीति के क्रियान्वयन हेतु अपनाई जाने वाली प्रक्रिया :</u>

(i) सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा अपने क्षेत्र में परिपत्र के बिन्दु संख्या–1 के उप बिन्दू संख्या (i) से (v) में उल्लेखित विवरण के आधार पर प्रतिबन्धित क्षेत्रों को चिन्हित करने की कार्यवाही की जायेगी।

(ii) सम्बन्धित स्थानीय निकाय अपने क्षेत्र में उनके द्वारा घोषित किये गये प्रतिबन्धित क्षेत्र एवं आवासीय परिसरों में प्रतिबन्धित गैर आवासीय गतिविधियों की जानकारी से जनता को प्रचार प्रसार के अधिकतम साधनों के माध्यम से अवगत करायेंगे तथा कम से कम दो समाचार पत्र जिनमें से एक राज्य स्तरीय हो, में विज्ञप्ति का प्रकाशन करायेंगे।

(iii) संबधित स्थानीय निकाय द्वारा प्रतिबन्धित क्षेत्र में आने वाली गैर आवासीय गतिविधियां एवं आवासीय परिसरों में संचालित प्रतिबन्धित गतिविधियों जो

नियमितिकरण योग्य नहीं है उनको अधिकतम छः माह की अवधि में हटाने हेतु भूस्वामी को नोटिस जारी कर निर्देशित किया जाएगा। इस समयावधि के पश्चात स्थानीय निकाय द्वारा दण्डात्मक कार्यवाही की जाएगी।

(iv) 30' एवं इससे अधिक चौडी सडको पर स्थित आवासीय परिसरों में संचालित गैर आवासीय गतिविधियों का सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा सर्वेक्षण कराया जायेगा, जिसमें सडक के दोनो ओर स्थित आवासीय परिसरों यथा सडक के बाई ओर एवं दाई ओर स्थित आवासीय परिसरों की पृथक–पृथक गणना की जायेगी । यदि सडक की सम्पूर्ण लम्बाई में दोनों ओर स्थित परिसरों में 50 प्रतिशत एवं इससे अधिक में गैर आवासीय गतिविधियां संचालित हो रही है तो सम्पूर्ण सडक को मिश्रित भू–उपयोग के रूप में चिन्हित की जायेगी(बाईओर दाई ओर अथवा सडक के दोनो ओर यथास्थिति में) । सडक के आंशिक भाग में एक जंक्शन से दूसरे जंक्शन के मध्य 50 प्रतिशत एवं इससे अधिक परिसरों में गैर आवासीय गतिविधियाँ संचालित होने की स्थिति में केवल उसी भाग को मिश्रित भू–उपयोग सडक के रूप में चिन्हित करने की कार्यवाही की जावेगी । बिन्दु संख्या– 2 में उल्लेखित प्रतिबन्धित गतिविधियों एवं बिन्दू संख्या 3 में उल्लेखित गतिविधियों की दुकानें/कार्यालयों को सर्वे में अलग से गणना की जायेगी तथा इन्हें मिश्रित उपयोग परिसर चिन्हित करने के लिए आवश्यक 50 प्रतिशत की गणना में सम्मिलित नहीं किया जायेगा। विभिन्न चौडाई की सडकों पर स्थित परिसरों को मिश्रित भू–उपयोग के अन्तर्गत चिन्हित करने का उद्‌देश्य केवल आवासीय परिसरों में गैर आवासीय गतिविधियों के नियमितिकरण तक सीमित है। सडक को मिश्रित उपयोग चिन्हीकरण का सर्वेक्षण संलग्न प्रपत्र संख्या 'अ' के अनुसार किया जायेगा।

(v) सम्बन्धित स्थानीय निकाय शहर के परकोटे वाले क्षेत्र एवं जिन शहरों में परकोटा नहीं है वहां शहर का पुरानी आबादी क्षेत्र तथा रिफयूजी कॉलोनी, जिसमें बृहद स्तर पर गैर आवासीय गतिविधियां संचालित हो रही है ऐसे क्षेत्रों को विशिष्ठ क्षेत्र के तौर पर चिन्हित करके मास्टर प्लान में इन्हे मिश्रित भू–उपयोग क्षेत्र दर्शाने हेतु नियमानुसार संशोधन किया जायेगा।

(vi) सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा मिश्रित भू–उपयोग वाले आवासीय परिसरों में संचालित गैर आवासीय गतिविधियों के नियमितिकरण हेतु प्रपत्र 'ब' में आवेदन आमंत्रित किये जायेंगे।

(vii) उपरोक्त प्रक्रिया के अन्तर्गत नियमितिकरण हेतु प्राप्त आवेदनों के निष्पादन हेतु दिये गये दिशा निर्देशों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी। साथ ही इनके अतिरिक्त निम्न बिन्दुओं का भी स्थानीय निकाय द्वारा ध्यान रखा जायेगा :–

(अ) नियमितिकरण हेतु शास्ति के रूप में प्राप्त एक मुश्त राशि एवं वार्षिक शुल्क के रूप में ली जाने वाली राशि तथा पार्किंग हेतु ली जाने वाली एक कालिक राशि को सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा पृथक से इस प्रयोजनार्थ खाता खुलवाकर जमा कराई जायेगी। पार्किंग शुल्क के रूप में प्राप्त राशि का उपयोग केवल पार्किंग स्थल विकसित करने हेतु किया जायेगा। इसके

10/16

अतिरिक्त प्राप्त अन्य राशि का उपयोग आधारभूत सुविधाओं की वृद्धि (इन्फ्रास्टक्चर अप ग्रेडेशन) एवं पर्यावरण सुधार कार्यो एवं पार्किंग स्थल विकसित करने पर व्यय किया जावेगा। इस खाते के आय व्यय का तिमाही विवरण नगरीय विकास विभाग को प्रस्तुत किया जावेगा ।

(ब) भूखण्डों के अग्र सेट बैक में शिथिलता प्रदान करने के सम्बन्ध में:

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भूखण्डों का उपविभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1974 के अन्तर्गत स्वीकृत योजनाऐं स्थानीय संस्थाओं यथा जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, राजस्थान आवासन मण्डल, नगर निगम, नगर परिषद आदि की योजनाऐं एवं गृह निर्माण सहकारी समिति की योजनाओं में स्थित आवासीय भूखण्डों में भूखण्ड के आकार के अनुसार सैटबैक्स का प्रावधान रखा गया है ।

इसी प्रकार सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा उनकी सीमा में स्थित भूखण्डों के निर्माण को संचालित करने के लिए भवन उपविधियां अधिसूचित की हुई है उनमें भी भूखण्ड के आकार के अनुसार सैटबैक निर्धारित किये गये हैं। स्थानीय निकायों द्वारा मिश्रित भू-उपयोग सडकों पर स्थित आवासीय परिसरों में गैर आवासीय गतिविधियों की अनुमति दी जानी है तथा जिन व्यावसायिक सड़कों पर स्थित आवासीय भूखण्डों का गैर आवासीय/व्यावसायिक परियोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किया जाना है उनमें बिन्दु संख्या (9) के अनुसार अग्र सेट बैक में शिथिलता प्रदान करने का प्रावधान है। इस बिन्दु के क्रियान्वयन हेतु स्थानीय निकाय अपने बोर्ड में प्रस्ताव पारित कराकर सम्बन्धित क्षेत्र के वरिष्ठ नगर नियोजक/उप नगर नियोजक के माध्यम से राज्य सरकार को प्रेषित करेगी जिसे राज्य सरकार द्वारा अनुमोदन की कार्यवाही की जायेगी। सेटबेक में शिथिलता इसके पश्चात ही प्रदान की जा सकेगी ।

(स) आवासीय परिसरों में गैर आवासीय गतिविधियों का नियमितिकरण भू-स्वामी के नाम पर जारी किये गये भू-पटटा अभिलेख/स्थल मानचित्र आदि के आधार पर ही किया जायेगा । किसी भी स्थिति में सरकारी भूमि, स्वीकृत योजना में दर्शाये गये मार्गाधिकार पर किये गये अतिक्रमण इत्यादि पर किसी प्रकार का नियमितिकरण नहीं किया जायेगा ।

(परविन्दर सिंह)
प्रमुख शासन सचिव

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

1. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, मुख्य मंत्री कार्यालय, राजस्थान सरकार जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, नगरीय विकास राज्य मंत्री, राजस्थान सरकार जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार जयपुर।
4. शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार जयपुर।
5. आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
6. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
7. संभागीय आयुक्त, ...
8. जिला कलेक्टर, ...
9. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर।
10. मुख्य नगर नियोजक, एन.सी.आर., राजस्थान जयपुर।
11. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
12. सचिव, नगर सुधार न्यास ....
13. गार्ड फाईल।

24/8/07

(महेश चन्द्र शर्मा)
शासन उप सचिव-प्रथम

12/16

प्रपत्र 'अ'
(क)

आवासीय परिसरों में संचालित गैर आवासीय गतिविधियों के सर्वेक्षण हेतु प्रपत्र :

(इस प्रपत्र 'अ' के भाग 'क' को सर्वेयर द्वारा भरा जाना है एवं स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा प्रमाणित किया जाना है।)

1. शहर का नाम ....
2. कॉलोनी का नाम ....
3. सडक/मार्ग का नाम ....
4. किस जंक्शन से किस जंक्शन तक ....
5. सडक की चौडाई (फीट में) ....

(अनुमोदित योजना के अनुसार)

क्र. सं.	भूखण्ड संख्या जिसमें गैर आवासीय गतिविधियाँ संचालित है।	संचालित गैर आवासीय गतिविधियों का विवरण	मिश्रित भू–उपयोग निर्धारित हेतु पात्रता	
			हाँ	नहीं
	2.	3.	4.	
1.				

सक्षम अधिकारी द्वारा प्रमाणि

सर्वेयर के हस्ताक्षर

13

भाग 'अ'– (ख)

1. बाई ओर कुल भूखण्डों की संख्या ....
2. बाई ओर मिश्रित भू–उपयोग वाले भूखण्डों की संख्या ....
3. मिश्रित भू–उपयोग के अन्तर्गत आने वाले भूखण्डों का प्रतिशत ....
4. दाई ओर कुल भूखण्डों की संख्या ....
5. दाई ओर मिश्रित भू–उपयोग वाले भूखण्डों की संख्या ....
6. मिश्रित भू–उपयोग के अन्तर्गत आने वाले भूखण्डों का प्रतिशत ....

हस्ताक्षर सक्षम अधिकारी

(226)

प्रपत्र– 'ब'

आवासीय परिसरों में मिश्रित भू–उपयोग की अनुमति हेतु आवेदन पत्र :–

सचिव, जविप्रा/सचिव, न.वि.न्यास .... (शहर का नाम)

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
नगर निगम .... (शहर का नाम)

आयुक्त, नगर ...
.... (शहर का नाम)

अधिशाषी अधिकारी,
नगर पालिका .... (शहर का नाम)

मेरे द्वारा आवासीय भूखण्ड संख्या .... योजना/कॉलोनी .... जो .... सडक पर .... (शहर का नाम) में स्थित है पर मिश्रित भू–उपयोग गतिविधियाँ संचालित की जा रही है। उपरोक्त परिसर मिश्रित भू–उपयोग गतिविधियों के नियमितिकरण नीति के प्रावधानों के अनुसार है।

इस सम्बन्ध में चाही गई सूचना निम्नानुसार है :–

1. आवेदक का नाम (केवल अधिकृत भू–स्वामी) ....
2. मिश्रित भू–उपयोग का प्रकार (1) प्रोफेशनल गतिविधियाँ
   (2) वाणिज्यिक गतिविधियाँ
   (3) सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधियाँ।
3. परिसर की अवस्थिति (लोकेशन) ....
4. परिसर जिस सडक पर स्थित है उसका स्वीकृत योजना के अनुसार मार्गाधिकार ....
5. भूखण्ड का क्षेत्रफल.. (वर्ग मीटर में)

6. परिसर में मिश्रित भू–उपयोग के अन्तर्गत संचालित गतिविधियों के लिए काम में लिया जा रहा निर्मित क्षेत्र (वर्ग मीटर में) ....

7. परिसर में आवासीय प्रयोजनार्थ काम लिया जा रहा है निर्मित क्षेत्र ....

8. भूखण्ड के स्थल मानचित्र के अनुसार अग्र सेटबेक ....

9. मौके पर उपलब्ध अग्र सेटबेक ....

10. समतुल्य कार इकाई (इक्विवेलेन्ट कार स्पेस) की आवश्यकता (वाणिज्यिक उपयोग के लिये प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर एक समतुल्य कार इकाई तथा अन्य उपयोगों हेतु प्रति 75 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर एक समतुल्य कार इकाई) ....

11. एक मुश्त कार पार्किंग शुल्क रू. .... डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या .... दिनांक .... (संलग्न)

12. एक मुश्त नियमितिकरण शास्ति शुल्क रू. .... डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या .... दिनांक .... (संलग्न)

13. वार्षिक मिश्रित भू–उपयोग शुल्क रू. .... डिमाण्ड ड्राफ्ट स. .... दिनांक .... (संलग्न)

(हस्ताक्षर)
आवेदक का नाम
एवं पूर्ण पता मय टेलिफोन नं

नोट :– आवेदन पत्र के साथ आवश्यक दस्तावेज यथा भूखण्ड का पट्टा विलेख/आवंटन पत्र, स्थल मानचित्र एवं भवन मानचित्र जिसमें आवासीय एवं मिश्रित भू–उपयोग के अन्तर्गत आने वाले भाग को पृथक–पृथक दर्शाया गया हो, की प्रमाणित प्रति संलग्न करनी होगा।