568

RTP-8

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(34)नविवि/3/2001पार्ट   जयपुर, दिनांक :– 08.07.2011

आदेश

विषय :– राज्य की टाउनशिप पॉलिसी, अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी एवं भवन विनियम, 2010 के प्रावधानों के संबंध में चाहे गये मार्गदर्शन बाबत।

CREDAI भिवाडी द्वारा प्रस्तुत ज्ञापन तथा दिनांक 13.06.2011 CREDAI भिवाडी के प्रतिनिधि मण्डल के साथ मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), उप नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, भिवाडी तथा अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, जयपुर विकास प्राधिकरण की उपस्थिति में हुई बैठक में विचार–विमर्श पश्चात् राज्य सरकार के स्तर पर लिए गये निर्णयानुसार निम्न मार्गदर्शन दिये जाते है :–

1. किसी प्रकरण में यदि भवन मानचित्र पूर्व में प्रचलित भवन विनियमों के तहत अनुमोदित किये गये है तो संशोधित मानचित्रों के अनुमोदन के समय उन्हीं भवन विनियमों के प्रावधान लागू होंगे, जिनके तहत पूर्व में अनुमति दी गई।
2. ऐसे प्रकरण जिनमें भवन मानचित्र पूर्व के प्रचलित नियमों के अनुसार अनुमोदित किये गये है उनमें अनुमोदित एफ.ए.आर. मानक एफ.ए.आर. माना जायेगा। उदाहरणार्थ – पूर्व के नियमों में अनुमोदित एफ.ए.आर. 1.67/1.80 मानक एफ.ए.आर. माना जायेगा।
3. यदि किसी भवन में पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. के अनुरूप भवन निर्माण किया गया है और यदि अब भवन निर्माता वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार अधिकतम एफ.ए.आर. के लिए आवेदन करता है तो भवन विनियमों की अन्य शर्तों की पालना होने पर बैटरमेन्ट लेवी लेकर अधिकतम एफ.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकता है। बैटरमेन्ट लेवी की गणना के लिए मानक एफ.ए.आर. पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. माना जायेगा।
4. पूर्व में प्रचलित भवन विनियमों के तहत अनुमोदित भवन मानचित्र में संशोधन पूर्व के प्रचलित नियमों के आधार पर ही अनुमोदित किये जावें (यदि भवन निर्माण आंशिक तथा पूर्ण रूप से पूर्व के प्रचलित भवन विनियमों के आधार पर किया गया है तो संशोधित मानचित्र भी उन्हीं विनियमों के तहत अनुमोदित किये जायेंगे)।
5. ऐसे प्रकरण जिनमें एन्वायरमेन्ट क्लियरेन्स की नियमानुसार आवश्यकता है, उनमें भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जा सकेंगे, परन्तु मानचित्र पर यह शर्त अंकित की जावेगी कि भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.09.2006 व राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 04.02.2011 के अनुसार 20000 वर्गमीटर से अधिक का निर्माण करने से पूर्व पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण–पत्र विकासकर्ता द्वारा प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। एन्वायरमेन्ट क्लियरेन्स की जिम्मेदारी भवननिर्माता/विकासकर्ता की होगी।
6. भवन मानचित्र से संबंधित तकनीकी गणनाओं/परीक्षण आदि उप नगर नियोजक द्वारा किये जावेंगे तथा अनुमोदन शुल्क व अन्य संबंधित शुल्को की गणना लेखाधिकारी/अन्य संबंधित अधिकारी/सहायक लेखाधिकारी द्वारा की जायेगी।
7. राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी विभिन्न पॉलिसियों के प्रावधान भवन विनियमों व प्रावधानों से सर्वोपरि (Over Riding) होंगे।

8. 2 हैक्टयर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर टाउनशिप पॉलिसी/ अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधानानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु भूखण्ड/निर्मित क्षेत्र आरक्षित किया जाना आवश्यक नहीं है।

9. किसी भी टाउनशिप योजना में 10 प्रतिशत क्षेत्र सुविधाओं के विकास हेतु विकासकर्ता स्थानीय निकाय को निःशुल्क समर्पित करेगा, जिसमें से 1/2 भाग में स्थानीय निकाय द्वारा विद्युत उप केन्द्र (जी.एस.एस.), टेलिफोन एक्सचैंज, ऑवर हैड टेंक, ठोस कुडा–करकट संग्रह केन्द्र आदि का विकास किया जावेगा। शेष आधा भाग विकासकर्ता को डिस्पेन्सरी, विद्यालय आदि विकसित करने हेतु नियमानुसार आवटन किया जावेगा। विद्युत उप केन्द्र (जी.एस.एस.) हेतु भूखण्ड का नाप राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के बिन्दु सं. 7.2 (b)(i) के प्रावधानानुसार 33/11 के.बी.ए. जी.एस.एस. हेतु 1000 वर्गमीटर एवं 132/133 के.बी.ए. जी.एस.एस. हेतु 5000 वर्गमीटर आरक्षित किया जायेगा। विद्युत वितरण निगम को उक्त प्रयोजनार्थ पॉलिसी के प्रावधानानुसार निःशुल्क आवंटन किया जायेगा। इस आवंटन के लिए निकाय स्तर पर गठित भू–आवंटन समिति के अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी। बाह्य भूखण्डों पर मिश्रित भू–उपयोग हेतु लीजडीड जारी की जा सकेगी तथा भवन मानचित्र अनुमोदन/अन्य शुल्क अनुमोदित मानचित्र के उपयोग के अनुपात में लिये जावेंगे।

12. मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदक से दो प्रतियों में पत्रावली ली जावेगी, जिसमें एक पत्रावली प्रशासनिक परीक्षण हेतु तथा दूसरी पत्रावली तकनीकी परीक्षण हेतु संबंधित शाखा को प्रेषित किया जावेगा व दोनों पत्रावलियों पर समानान्तर कार्यवाही कर प्रकरण अनुमोदनार्थ भवन मानचित्र समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा।

13. ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में अनुज्ञेय एफ.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त 5 प्रतिशत तक क्षेत्रफल सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक केन्द्र, क्लब हाउस आदि जिसमें व्यावसायिक भी सम्मलित है अनुज्ञेय किया जा सकता है। इन सुविधाओं का निर्माण भवन में किसी भी मंजिल पर किया जा सकता है।

14. फ्लैट्स के भवनों में अनुज्ञेय एफ.ए.आर. क्षेत्र का 3 प्रतिशत तक क्षेत्रफल दुकानों के लिए अनुज्ञेय किया जा सकता है, परन्तु दुकानों का निर्माण केवल स्टिल्ट फ्लोर पर ही किया जावें।

15. नगरीय निकाय द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन करने के पश्चात् जारी करने में विलम्ब होता है तथा किसी विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन के उपरान्त निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुसार प्रारम्भ करने की स्थिति में वह निर्माण बिना अनुमति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जायेगा।

16. यदि पूर्व में उस समय प्रचलित भवन विनियमों के तहत भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये है, परन्तु अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में संशोधित मानचित्रों का वर्तमान में प्रचलित भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप अनुमोदन की कार्यवाही की जायेगी।

यह आदेश सभी नगर निकायों, नगर विकास न्यासों व जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण के लिये जारी किये जाते है।

ह.
(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव