राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 18(36)नविवि/एनएएचपी/2014 जयपुर, दिनांक :– 26 OCT 2015

आदेश

विषय :– **मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधानों के अनुरूप सम्बन्धित भवन विनियमों में संशोधन किये जाने बाबत।**

राज्य सरकार द्वारा दिनांक 28.09.2015 से मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 लागू की गयी है, जिसकी प्रति पूर्व में विभाग द्वारा प्रेषित की जा चुकी है। इस नीति के प्रावधानों के अनुरूप प्रचलित भवन विनियमों में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवन अनुमोदन हेतु निम्न संशोधन किये जाते है :–

1. **ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. आवास** – निजी विकासकर्ताओं की ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का प्रावधान निम्नानुसार सुनिश्चित किया जाना है :–
   (i) भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर अथवा उससे अधिक होने की स्थिति में 7.5 प्रतिशत एफ.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. आवासों हेतु आरक्षित किया जाना होगा
   (ii) ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैट्स का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शैल्टर फण्ड रूपयें 100/– प्रति वर्गफीट कुल 7.5 प्रतिशत एफ.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा।
2. **भू–आच्छादन** – भू––आच्छादन ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी भूखण्ड़ के कुल भूमि के 50 प्रतिशत (अधिकतम) क्षेत्रफल तक स्वीकृत किया जा सकता है।
3. **सैटबैक** – ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों हेतु पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक भवन की ऊंचाई के आधार पर निम्नानुसार रखे जाने होंगे :–
   (i) 15 मीटर तक की ऊंचाई के भवनों के लिए – 3 मीटर
   (ii) 15 मीटर से अधिक की ऊंचाई के भवनों के लिए – 6 मीटर
   (iii) प्लॉटेड़ डवलपमेन्ट की योजनाओं में अग्र सैटबैक भवन विनियमानुसार एवं अन्य सभी सैटबैक शून्य अनुज्ञेय किये जा सकेंगे।

4. **पार्किंग** – ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों में पार्किंग हेतु निम्नानुसार प्रावधान रखे जाने होंगे –

(i) एक दुपहिया वाहन प्रति ई.डब्ल्यू.एस. आवास

(ii) दो दुपहिया वाहन प्रति एल.आई.जी. आवास

5. **एफ.ए.आर.** –

(i) ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों हेतु प्रस्तावित किया गया 7.5 प्रतिशत एफ.ए.आर. की मूल प्रोजेक्ट के एफ.ए.आर. में गणना नहीं की जावेगी।

(ii) निजी विकासकर्ताओं के प्रोजेक्ट्स में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान – 1ए के अन्तर्गत उपलब्ध कराये जाने पर बिना बैटरमेन्ट लेवी के एफ.ए.आर. 1.83 तक अनुज्ञेय किया जा सकेगा व 1.83 एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. पर नियमानुसार बैटरमेन्ट लेवी देय होगी।

6. **प्रोत्साहन एफ.ए.आर.** – निजी विकासकर्ताओं के प्रोजेक्ट्स जिनमें सम्पूर्ण भूमि (100 प्रतिशत) पर फ्लैटेड़ डवलपमेन्ट के तहत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास न्यूनतम 9 मीटर चौड़ाई की रोड़ पर अनुज्ञेय किये जा सकेंगे तथा ऐसे प्रोजेक्ट जिनकी पहुंच मार्ग 9 मीटर अथवा अधिक है उनके लिए अधिकतम ऊंचाई के साथ प्रोत्साहन एफ.ए.आर. निम्न तालिका अनुसार अनुज्ञेय होंगे :–

क्र.सं.	सड़क की चौड़ाई	ऊंचाई	प्रोत्साहन एफ.ए.आर.
1	9 मीटर से अधिक व 12 मीटर तक	15 मीटर	0.50
2	12 मीटर से अधिक किन्तु 18 मीटर से कम	24 मीटर	1.00
3	18 मीटर व अधिक किन्तु 24 मीटर से कम	36 मीटर	1.50
4	24 मीटर व अधिक किन्तु 30 मीटर से कम	45 मीटर	2.00
5	30 मीटर व उससे अधिक	भवन विनियमानुसार	2.25

कुल देय एफ.ए.आर. में बिना बैटरमेन्ट लेवी के अधिकतम 2.25 एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा। 2.25 एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में 2.25 से अधिक एफ.ए.आर. पर नियमानुसार बैटरमेन्ट लेवी देय होगी।

7. निजी विकासकर्ताओं के प्रोजेक्ट्स जिनमें सम्पूर्ण भूमि (100 प्रतिशत) पर प्लॉटेड डवलपमेन्ट के तहत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास न्यूनतम 9 मीटर चौड़ाई की रोड़ पर अनुज्ञेय किये जा सकेंगे, जिनकी ऊंचाई जी + 3 अनुज्ञेय होगी। ऐसी योजनाओं में अग्र सैटबैक 1.50 मीटर तथा अन्य 3 सैटबैक शून्य अनुज्ञेय किये जावे।

8. मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के प्रोविजन–2 के तहत निजी विकासकर्ताओं की योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों के एफ.ए.आर. को सम्मिलित करते हुये अधिकतम 2.25 एफ.ए.आर. बिना बैटरमेन्ट लेवी के अनुज्ञेय होगा तथा ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास कुल भूमि के 50 प्रतिशत क्षेत्रफल पर 140 आवास प्रति एकड़ की दर से निर्मित किये जाने होंगे।

9. विकासकर्ता द्वारा प्रोजेक्ट्स के ले–आउट प्लान एवं भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्राप्त पूर्ण आवेदन पत्र पर स्थानीय निकाय द्वारा 3 कार्य दिवस में प्रोविजनल अनुमोदन दिया जा सकेगा और इस प्रोविजनल अनुमोदन के आधार पर विकासकर्ता स्वयं की जोखिम पर पॉलिसी के प्रस्तावानुसार निर्माण कार्य शुरू कर सकेगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(सी. एस. मूथा)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को प्रेषित कर निवेदन है कि उक्त आदेश की अनुपालना सुनिश्चित करावें।
6. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
9. आयुक्त, नगर निगम समस्त।
10. रक्षित पत्रावली।
11. वरिष्ठ शासन सचिव नगरीय विकास विभाग, विभागीय वेब साईट पर अपलोड करने हेतु।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम
26/10/17