मार्गदर्शिका

आवासीय भवन निर्माण
(500 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड के सम्बन्ध में)

सूचना :

1. ''यह पुस्तिका सामान्य मार्गदर्शन के लिये हैं। विधिक प्रावधानों के सम्बन्ध में तत्समय प्रभावी नियम,विनियम, परिपत्र, आदेश,आदि के प्रावधान ही अधिप्रभावी होंगे।''
2. आप अपना भरा हुआ आवेदन पत्र नागरिक सेवा केन्द्र की खिडकी पर जमा करवाऐं। दी गई निर्धारित अवधि के पश्चात इसी केन्द्र से वापस परिणाम/ अन्तरिम उत्तर (उन्ही प्रकरणों में जिनमें परीक्षण अपेक्षित हैं) प्राप्त करें।

परिचय :

500 वर्ग मीटर तक के आवासीय भूखण्डों, वातावरण मैत्रीय आवासीय भूखण्डों के प्रकरणों तथा ऐसे वाणिज्यिक भूखण्ड जिनकी टाइप डिजायन हो, के लिय भवन निर्माण करने से पूर्ण इस पुस्तिका में संलग्न सूचना पत्र में सूचना प्रेषित करते हुये निर्धारित शुल्क जमा कराना अनिवार्य है।

आवेदन पत्र भरने से पहले आवश्यक सूचनाऐं :

1. यह सूचना पत्र 500 वर्ग मीटर तक के रिक्त भूखण्डों पर ही लागू होगा।
2. यह सूचना पत्र जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना तथा जविप्रा द्वारा भूखण्ड का नियमन कराने के पश्चात लीज डीड/ पटटा प्राप्त किये हुये रिक्त भूखण्डों हेतु लागू होगा।
3. यह सूचना पत्र निर्मित भवन चाहे आंशिक भाग ही क्यों न हो उन पर लागू नही होगा।

4. यह सूचना पत्र भवन के किसी भाग को नियमबद्ध कराने हेतु भी लागू नही होगा।

5. उपरोक्त सूचना पत्र के आधार पर आवेदक द्वारा गलत तथ्यों / दस्तावेजों के आधार पर स्वीकृति प्राप्त कर ली जाती है तो यह गलत साबित होने पर यह स्वीकृति स्वतः ही निरस्त हो जावेगी।

6. सूचना पत्र की छाया प्रति मान्य नही होगी।

7. सूचना पत्र के साथ संलग्न दस्तावेज प्रमाणित होने चाहिए।

8. इस सूचना पत्र के प्रस्तुत करने से पूर्व कोई निर्माण मौक पर नही होना चाहिए और न ही कोई विवाद (न्यायालय में विचारदीन) लम्बित हो अन्यथा यह सूचना मान्य नहीं होगी।

9. सूचना पत्र प्रस्तुत करने पर नियमानुसार जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में दर्शित सैट बैक के अनुसार अधिकतम आठ मीटर तक ऊँचाई का निर्माण किया जा सकेगा। जिसमें अधितकम दो आवासीय इकाईयाँ बनाने की ही अनुमति होगी।

10. यदि आवेदक आठ मीटर से अधिक ऊँचाई की भवन निर्माण स्वीकृति चाहता है तो वह अधिकतम 12 मीटर ऊँचाई तक मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रचलित हरी पत्रावली में आवेदन कर सकता है। सम्बन्धित जोनल समिति द्वारा आवेदित भवन मानचित्र पर अनुमोदन का निर्णय किया जावेगा।

11. छोटे भूखण्डों पर आवासीय फ्लेटस बनाने की प्रवृति को रोकने हेतु आवेदक को सर्वप्रथम 8 मीटर (प्रथम मंजिल तक) की निर्माण स्वीकृति दी जावेगी। द्विती मंजिल (अर्थात 8 मीटर से अधिक लेकिन 12 मीटर तक) की स्वीकृति हेतु आवेदन प्रथम मंजिल का निर्माण होने के बाद आवेदन करेगा। प्रकरण नियमानुसार पाये जाने पर संबंधित जोन की जोनल लेवल कमेटी (ZLC) द्वारा द्वितीय मंजिल की (अर्थात 12 मीटर तक) निर्माण की अनुमति दी जावेगी।

12. हरी पत्रावली में प्रस्तावित भवन के मानचित्र और पूर्व में किये गये निर्माण को दर्शात हुये मानचित्र प्रस्तुत करने पर पूर्व में किये गये निर्माण नियमानुसार होने की स्थिति में प्रस्तावित भवन के मानचित्र अनुमोदित किये जा सकेगें।

13. यदि भवन निर्माण प्रारम्भ से ही बिना स्वीकृति के बनाया गया है तो वह निर्माण नियमानुसार नहीं होने की स्थिति में मानचित्र अस्वीकृत कर दिये जाएगें।

14. 750 वर्ग मीटर से छोटे भूखण्डों पर भवन विनियम 2000 के प्रावधानुसार बहुमंजिले आवासीय भवन (फलेट) नही बनाये जा सकते है।

15. भूखण्डधारी द्वारा आवासीय अनुमोदित नक्शों स्वीकृति के आधार पर गैर आवासीय भूखण्ड का निर्माण/ उपयोग नही किया जा सकता है।

16. 500 वर्ग मीटर से बड़े आवासीय भूखण्ड, संस्थानिक, वाणिज्यिक एवं अन्य गैर आवासीय प्रकृति के भूखण्डों के भवन मानचित्र BPC II(BP) द्वारा अनुमोदित किये जाते हैं। जिसके लिये प्रार्थी को हरी पत्रावली में सदस्य BPC II(BP) के समक्ष आवेदन करना होगा। हरी पत्रावली जयपुर विकास प्राधिकरण के स्वागत कक्ष पर 100/— रू. कीमत पर विक्रय हेतु उपलब्ध है।

17. 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में 8 मीटर से अधिक ऊँचाई का भवन प्रस्तावित करने पर जोन द्वारा 8 मीटर तक की स्वीकृति जारी की जावेगी। तत्पश्चात जोन द्वारा स्थल मानचित्र निरीक्षण किया जाकर सुनिश्चित किया जावेगा कि फलैटस का निर्माण नही किया जा रहा हैं उसके पश्चात 8 मीटर से अधिक की स्वीकृति जारी की जावेगी।

भवन निर्माण संबंधित शुल्क जो आवेदक द्वारा जमा कराया जाना है।

1. मानचित्र अनुमोद शुल्क

(i)	1 से 100 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड हेतु	2000/—
(ii)	इसके अतिरिक्त प्रत्येक 50 मीटर के भाग पर	1000/—

2. मलबे के लिये निम्न राशि देय होगीं।

500 वर्ग मीटर तक	1000/—

मलबे के लिये जो राशि प्रस्तावित की गई है भूखण्ड धारक द्वारा मलबा हटाने पर लौटाने योग्य होगी। इस हेतु आवेदक द्वारा आवेदन करना होगा।

3. नवीनीकरण

यदि निर्धारित अवधि के पश्चात भवन निर्माण प्राप्ति रसीद का नवीनीकरण कराया जाता है तो क्रम संख्या 1 में दर्शायी हुई राशि की 10 प्रतिशत राशि देय होगी।

4. इन राशियों में परिवर्तन के लिये औचित्य के आधार पर नियमानुसार अलग से आदेश जारी किये जा सकगें।

5. भवन मानदण्डो के उल्लंधन में निर्माण होने पर नियमितिकरण हेतु नियम 1989 के तहत अलग से आवेदन करना होगा।

भवन निर्माण स्वीकृति प्रोफोर्मा में कार्यालय के उपनगर नियोजक द्वारा जारी की जावेगी।

भवन निर्माण अनुज्ञा आवेदन प्राप्ति रसीद

1. आवेदक श्री/श्रीमति/सुश्री...

पुत्र/ पत्नी/ पुत्री श्री.. द्वारा प्रस्तुत

भवन निर्माण अनुज्ञा आवेदन बाबत भूखण्ड संख्या...

योजना...प्राप्त किया गया।

इस भूखण्ड में आवेदक निम्नवत पैरामीटर्स के अनुसार भवन निर्माण कार्य कर सकेगा।

(अ) सैट बैक :

(1) सामने ....

(2) पार्श्व– 1 ....

(3) पार्श्व– 2 ....

(4) पीछे ....

(ब) ऊँचाई : आठ मीटर (अधिकतम)

(स) मंजिले : तहखाना +भूतल+प्रथम मंजिल

(द) निर्माण अवधि : ....

इस प्राप्ति रसीद को किसी भी भांति प्रश्नगत भूमि/भूखण्ड के प्रति स्वामित्व का प्रमाण पत्र नही माना जावेगा और न ही इससे किसी के स्वामित्व सम्बन्धित अधिकार ही प्रमाणित होंगे।

सहायक/उपनगर नियोजक

जोन : ....

जयपुर विकास प्राधिकरण,

जयपुर