

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



## अनुरोध

रिश्वत लेना व देना दोनों ही अपराध हैं। कृपया रिश्वत न दें। यदि प्राधिकरण का कोई कर्मचारी आपसे रिश्वत मांगता है या आपके पास इस कार्यालय की भ्रष्टाचार संबंधी कोई सूचना है या आप इस कार्यालय में भ्रष्टाचार के शिकार हैं तो प्राधिकरण सचिव को तुरन्त सूचना दें।

दूरभाष :- 2563145

प्रथम संस्करण :

मूल्य :  
5.00 रुपये

## मेरी बात....

जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जन समस्याओं के त्वरित निवारण एवं उनके समयबद्ध निस्तारण के उद्देश्य से एक आधुनिक कम्प्यूटरीकृत नागरिक सेवा केन्द्र की स्थापना की गई है।

इस केन्द्र पर फिलहाल दस गतिविधियों का चयन किया गया है। यहां आने वाले प्रत्येक नागरिक को उनकी समस्याओं के संदर्भ में उचित सहयोग एवं मार्गदर्शन प्रदान करने के लिए काउन्सलर्स की नियुक्ति की गई है। ये काउन्सलर्स आवेदक को उनकी समस्या के अनुरूप आवेदन करने के तरीकों, निर्धारित प्रपत्रों को भरने तथा काउण्टर पर देने के लिए समुचित जानकारी देंगे।

मुझे आशा ही नहीं अपितु पूर्ण विश्वास है कि इस नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम से आमजन की समस्याओं का त्वरित एवं समयबद्ध निवारण हो सकेगा और उनको बिचौलियों से मुक्ति मिलेगी।

शुभकामनाओं सहित।



(डी.बी. गुप्ता)

जयपुर विकास आयुक्त

### सूचना :

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

## परिचय :

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

## आवेदन पत्र भरने से पहले आवश्यक सूचनाएं :-

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/पट्टा प्राप्त किए हुए रिक्त भूखण्डों हेतु लागू होगा।
3. यह सूचना पत्र निर्मित भवन चाहे आंशिक भाग ही क्यों न हो उन पर लागू नहीं होगा।
4. यह सूचना पत्र भवन के किसी भाग को नियमबद्ध कराने हेतु भी लागू नहीं 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 नहीं होगी।
7. सूचना पत्र के साथ संलग्न दस्तावेज प्रमाणित होने चाहिए।
8. इस सूचना पत्र के प्रस्तुत करने से पूर्व कोई निर्माण मौके पर नहीं होना चाहिए और न ही कोई विवाद (न्यायालय में विचाराधीन) लम्बित हो अन्यथा यह सूचना मान्य नहीं होगी।

9. सूचना पत्र प्रस्तुत करने पर नियमानुसार जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में दर्शित सैट बैंक के अनुसार अधिकतम आठ मीटर तक ऊँचाई का निर्माण किया जा सकेगा। जिसमें अधिकतम 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 फ्लेट्स बनाने की प्रवृत्ति को रोकने हेतु आवेदक को सर्वप्रथम 8 मीटर (प्रथम मंजिल तक) की निर्माण स्वीकृति दी जावेगी। द्वितीय मंजिल (अर्थात् 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 (अर्थात् 12 मीटर तक) निर्माण की अनुमति दी जावेगी।
12. हरी पत्रावली में प्रस्तावित भवन के मानचित्र और पूर्व में किये गये निर्माण को दर्शाते हुए मानचित्र प्रस्तुत करने पर पूर्व में किये गये निर्माण नियमानुसार होने की स्थिति में प्रस्तावित भवन के मानचित्र अनुमोदित किये जा सकेंगे।
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 दिए जाएंगे।
14. 750 वर्ग मीटर से छोटे भूखण्डों पर भवन विनियम 2000 के प्रावधानानुसार बहुमंजिले आवासीय भवन (फ्लेट) नहीं बनाये जा सकते हैं।

15. भूखण्डधारी द्वारा आवासीय अनुमोदित नक्शों/स्वीकृति के आधार पर गैर आवासीय भूखण्ड का निर्माण/उपयोग नहीं किया जा सकता है।
16. 500 वर्गमीटर 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 लिए प्रार्थी को हरी पत्रावली में सदस्य BPC II(BP) के समक्ष आवेदन करना होगा। हरी पत्रावली जयपुर विकास प्राधिकरण के स्वागत कक्ष पर 100/- रु. कीमत पर विक्रय हेतु उपलब्ध है।
17. 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में 8 मीटर से अधिक ऊंचाई का भवन प्रस्तावित करने पर जोन द्वारा 8 मीटर तक की स्वीकृति जारी की जावेगी, तत्पश्चात् जोन द्वारा स्थल मानचित्र निरीक्षण किया जाकर सुनिश्चित किया जावेगा कि फ्लैटस का निर्माण नहीं किया जा रहा है उसके पश्चात् 8 मीटर से अधिक की स्वीकृति जारी की जावेगी।

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

**1. मानचित्र अनुमोदन शुल्क**

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

**2. मलबे के लिए निम्न राशि देय होगी**

500 वर्ग मीटर तक 1000/-

मलबे के लिए 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 लिए औचित्य के आधार पर नियमानुसार अलग से आदेश जारी किए जा सकेंगे।
5. भवन मानदण्डों के उल्लंघन में निर्माण होने पर नियमितिकरण हेतु नियम 1989 के तहत अलग से आवेदन करना होगा।

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



## भवन निर्माण अनुज्ञा आवेदन प्राप्ति रसीद

1. आवेदक श्री/श्रीमति/सुश्री .....  
पुत्र/पत्नि/पुत्री श्री ..... द्वारा प्रस्तुत  
भवन निर्माण अनुज्ञा आवेदन बाबत् 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 नहीं माना जावेगा और न ही इससे किसी के स्वामित्व सम्बन्धित अधिकार ही प्रमाणित होंगे।


सहायक/उपनगर नियोजक


जोन : .....

जयपुर विकास प्राधिकरण,  
जयपुर


## जेडीए की प्रमुख योजनाएँ


 मेट्रो रेल परियोजना


 हरित राजस्थान परियोजना के तहत शहर में वृहद् स्तर पर वृक्षारोपण कार्य

 घाट की गूणी सुरंग परियोजना

 रिंग रोड परियोजना

 ट्रांसपोर्ट नगर चौराहे पर मल्टीलेवल फ्लाई ओवर

 सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट शहर के तीन प्रमुख पार्कों में सीवरेज के पानी का सिंचाई में उपयोग

 यातायात को सरल और सुगम बनाने हेतु खासाकोठी फ्लाई ओवर

 बस रेपिड ट्रांजिट सिस्टम परियोजना (BRTS)

 एलिवेटेड रोड

# संस्कृति और पर्यावरण की रक्षा करना हमारा राष्ट्रीय कर्तव्य है।

## भारत का संविधान

भाग 4 (अ)

## नागरिकों के मूल कर्तव्य

अनुच्छेद 51 (अ)

**मूल कर्तव्य : भारत के प्रत्येक नागरिक का यह कर्तव्य होगा कि वह -**

- (च) हमारी सामाजिक संस्कृति की गौरवशाली परम्परा का महत्व समझे और उसका परिरक्षण करें।
- (छ) प्राकृतिक पर्यावरण की, जिसके अन्तर्गत वन, झील, नदी और वन्यजीव हैं, रक्षा करें, उसका संवर्धन करें तथा प्राणीमात्र के प्रति दया भाव रखें।

**कृपया अपनी संस्कृति एवं पर्यावरण से  
प्रेम करें एवं इसकी रक्षा करें**



## जयपुर विकास प्राधिकरण

जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर

फोन : 0141-2563234 • फैक्स : 0141-2563614

E-mail : info@jaipurjda.org • Website : www.jaipurjda.org