



छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण) प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 721]

नवा रायपुर, मंगलवार, दिनांक 16 सितम्बर 2025 — भाद्र 25, शक 1947

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नवा रायपुर अटल नगर

नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक 16 सितम्बर 2025

सूचना

क्रमांक एफ 07-23/2023/32.— छत्तीसगढ़ किफायती जन आवास नियम, 2025 का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे राज्य सरकार, छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 85 की उप-धारा (1) सहपठित धारा 24 की उप-धारा (3) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए बनाना प्रस्तावित करती है, उक्त अधिनियम की धारा 85 की उप-धारा (1) के द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार, उन समस्त व्यक्तियों, जिनके कि इससे प्रभावित होने की संभावना है, की जानकारी के लिये एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है तथा एतद्वारा सूचित किया जाता है कि उक्त प्रारूप पर इस सूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से पंद्रह दिवस के अवसान के पश्चात् विचार किया जायेगा।

कोई आपत्ति या सुझाव, जो उक्त प्रारूप के संबंध में किसी व्यक्ति से विनिर्दिष्ट कालावधि के पूर्व, विशेष सचिव, आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ शासन, कक्ष क्रमांक एस-2-14, मंत्रालय, महानदी भवन, नवा रायपुर अटल नगर के कार्यालय में, कार्यालयीन समय में प्राप्त हो, पर छत्तीसगढ़ शासन द्वारा विचार किया जायेगा।

प्रारूप नियम

अध्याय—एक प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारम्भ —(1) ये नियम छत्तीसगढ़ किफायती जन आवास नियम, 2025 कहलायेंगे।
(2) इसका विस्तार संपूर्ण छत्तीसगढ़ राज्य में होगा।
(3) ये राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएं :—

(क) “अधिनियम” से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973);

(ख) इन नियमों के प्रयोजन हेतु “किफायती आवास” से ऐसी आवासीय इकाईयाँ अभिप्रेत हैं जिनमें भूखण्ड का क्षेत्रफल अधिकतम 150 वर्गमीटर एवं प्रति इकाई अधिकतम क्षेत्रफल 90 वर्गमीटर है।

(ग) “कालोनी” से अभिप्रेत है ऐसा क्षेत्र, जो भूखण्डों से इस प्रकार विभाजित हो कि मूलभूत सेवाएँ जैसे कि सड़क, पानी, बिजली, जल-मलनिकासी इत्यादि निवासियों को उपलब्ध कराती हो तथा इसमें समूह आवास एवं संयुक्त आवास के अंतर्गत निर्माण सम्मिलित है:

परंतु, ऐसे भूखण्ड, जो परिवार के सदस्यों ने आपस में बांटा हो, इस परिभाषा के अंतर्गत नहीं आएंगे, तथापि, सामूहिक आवास तथा संयुक्त आवास इसमें सम्मिलित होंगे।

स्पष्टीकरण — परिवार से अभिप्रेत है ऐसा परिवार जैसा कि छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1959 (क्र. 20 सन् 1959) में परिवार के रूप में यथा परिभाषित है;

(घ) “संचालक” से अभिप्रेत है राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया गया नगर तथा ग्राम निवेश का संचालक;

(ङ) “शासन” से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ राज्य शासन;

(च) “संयुक्त आवेदक” से अभिप्रेत है भू-स्वामी एवं कालोनाइजर, जिनके मध्य में रजिस्टर्ड संयुक्त विकास अनुबंध (Registered Joint Development Agreement) हुआ हो;

(छ) “नियम” से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) के तहत निर्मित कोई नियम;

(ज) “कालोनाइजर” से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) के अधीन गठित विकास प्राधिकरण, रजिस्ट्रार, फर्म्स एण्ड सोसाइटी या रजिस्ट्रार सहकारी सोसाइटी द्वारा रजिस्ट्रीकृत कोई सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या कोई अन्य रजिस्ट्रीकृत संस्था, जिसमें सम्मिलित है कोई ऐसा व्यक्ति या संस्था जो कृषि भूमि सहित किसी अन्य भूमि को भूखण्डों या समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) में विभाजित करने के प्रयोजन के लिए उस क्षेत्र का विकास करते हुए कालोनी की स्थापना का काम हाथ में लेने का आशय रखता है और ऐसे भूखण्डों पर आवासीय या गैर-आवासीय या संयुक्त आवासीय संनिर्माण कर बसने की वांछा रखने वाले व्यक्तियों को अंतरित करने का आशय रखता है और जो छत्तीसगढ़ नगर पालिका एवं नगर निगम (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 अथवा छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा कालोनाइजर के रूप में रजिस्ट्रीकृत है;

(झ) “शब्द एवं अभिव्यक्तियाँ, जो इन नियमों में प्रयुक्त हुए हैं तथा परिभाषित नहीं किए गये हैं के वही अर्थ होंगे, जो उनके लिए क्रमशः अधिनियम में समनुदेशित किए गये हैं।

3. **विस्तार तथा लागू होना .-** (1) ये नियम, इस अधिनियम की धारा 4, 13 एवं 64 के प्रावधानों के द्वारा गठित प्रादेशिक परियोजना क्षेत्रों, योजना क्षेत्रों या विशेष योजना क्षेत्रों में लागू होंगे।
(2) नवा रायपुर अटल नगर विशेष क्षेत्र में लागू नहीं होंगे।

अध्याय-दो आवेदन एवं योजना हेतु विकास विनियमन

4. **आवेदन:-** इन नियमों के अंतर्गत.-
(1) किफायती आवास योजना के अनुमोदन हेतु प्ररूप-एक में विहित प्ररूप एवं शुल्क के साथ आवेदन प्रस्तुत किया जा सकेगा।
(2) किफायती आवास योजना हेतु एकल अथवा संयुक्त आवेदकों द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया जा सकेगा।
5. **किफायती आवास योजना हेतु विकास नियमन :-**

स. क्रं.	विवरण	मापदण्ड
1.	आवासीय भूखण्डीय अथवा भूखण्डीय सहप्रकोष्ठ	भूखण्डीय विकास हेतु क्षेत्रफल 2 एकड़ से 10 एकड़ भूखण्डीय सह प्रकोष्ठ विकास हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 3.25 एकड़ (न्यूनतम 1.25 एकड़ प्रकोष्ठ विकास हेतु निगमित)
2.	मुख्य मार्ग एवं आंतरिक मार्गों की चौड़ाई	पहुंच मार्ग की चौड़ाई न्यूनतम 7.5 मीटर होगी आंतरिक मार्ग की चौड़ाई न्यूनतम 6 मीटर होगी। पहुंच मार्ग से जोड़े जाने वाली एक आंतरिक मार्ग की चौड़ाई न्यूनतम 7.5 मीटर होगी एवं यह 7.5 मीटर चौड़ी सड़क सार्वजनिक उपयोग के लिए उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।

3.	घनत्व	25 से 45 (इकाई प्रति एकड़)
4.	सामुदायिक खुला स्थान	शुद्ध योजना क्षेत्र का न्यूनतम 5 % नोट :-कोई भी सामुदायिक खुला स्थान 250 वर्गमीटर से कम नहीं होगा.
5.	एमेनिटीज — कम्युनिटी हॉल/क्लब हाउस इत्यादि।	शुद्ध योजना क्षेत्र का न्यूनतम 2 %
6.	व्यावसायिक क्षेत्र का प्रतिशत	शुद्ध योजना क्षेत्र का अधिकतम 3 %
7.	भू उपयोग	आवासीय एवं कृषि यदि योजना कृषि भू-उपयोग में प्रस्तावित की जाती है, तो — टीप—(1) योजना हेतु प्रस्तावित स्थल के 1 किलोमीटर की परिधि के अंतर्गत संबंधित क्षेत्र की विकास योजना अनुसार प्रस्तावित अथवा वर्तमान 18 मीटर चौड़ा मार्ग विद्यमान हो। (2) छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 2020 के नियम 16 में निर्धारित शुल्क देय होंगे एवं केवल इन नियमों के अंतर्गत प्रस्तावित योजना हेतु स्वतः कृषि से आवासीय भू-उपयोग हेतु उपांतरण माना जायेगा।

आवासीय भूखण्डों के लिए विशेषीकृत प्रावधान :-

1.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम 150 वर्गमीटर
2.	एफ.ए.आर.	कृषि क्षेत्र में अधिकतम 1.5 अन्य क्षेत्र में प्रभावशील विकास योजना अनुसार वैध होगा।
3.	भवन की ऊंचाई	अधिकतम 9 मीटर (स्टील्ट, मस्ती एवं पैरापेट वॉल को छोड़कर)
4.	अधिकतम तलों की संख्या	G+2

आवासीय प्रकोष्ठ भवनों के लिए विशेषीकृत प्रावधान :-

1.	प्रति प्रकोष्ठ ईकाई का आकार	अधिकतम 90 वर्गमीटर
2.	भूखण्ड के सम्मुख विद्यमान मुख्य मार्ग की चौड़ाई	9 मीटर
3.	भवन की अधिकतम ऊंचाई	12 मीटर (स्टील्ट पार्किंग को छोड़कर)
4.	अधिकतम तलों की संख्या	पार्किंग + 4
5.	एफ.ए.आर.	1.5
6.	ग्राउण्ड कवरेज	50%

शेष प्रावधान, छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 अनुसार लागू होंगे।

5-क. औद्योगिक परिक्षेत्र में उद्योग से सम्बद्ध कर्मचारियों हेतु छात्रावास एवं डॉरमेट्री के लिए विशेषीकृत प्रावधान.—

1.	भवन की अधिकतम ऊंचाई	छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुसार लागू होंगे।
2.	अधिकतम तलों की संख्या	पार्किंग + 5

3.	एफ.ए.आर.	2.0
4.	ग्राउण्ड कवरेज	70 %
5.	पार्किंग	छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुसार लागू होंगे।
टीप :- उक्त प्रावधानों के औद्योगिक ले-आउट में केवल उद्योग से सम्बद्ध कर्मचारियों के केवल आवासीय उपयोग हेतु प्रभावशील होंगे, जिनका क्रय एवं विक्रय मान्य नहीं होगी।		

शेष प्रावधान, छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 के अनुसार लागू होंगे।

अध्याय—तीन प्रक्रिया

6. अनुमति की प्रक्रिया .-(1) नियम 4 के अंतर्गत आवेदन प्राप्त होने पर, संचालक द्वारा अधिनियम एवं नियम के प्रावधानों के अध्यधीन रहते हुए लिखित आदेश द्वारा—
- (क) बिना शर्त के अनुज्ञा दी जा सकेगी;
 - (ख) ऐसी शर्तों के अध्यधीन रहते हुए, जैसी कि आवश्यक समझी जाये, सशर्त अनुज्ञा दी जा सकेगी;
 - (ग) अनुज्ञा देने से इंकार किया जा सकेगा।
- (2) नियम 4 के अंतर्गत प्राप्त आवेदनों के संबंध में, क्रमशः अधिनियम की धारा 16, 30, 30—क, 31, 32 और 33 के अधीन भू-उपयोग तब्दीली, अनुज्ञा का दिया जाना, अनुज्ञा में संशोधन, अपील, पुनरीक्षण तथा अनुज्ञा के व्यपगत के प्रावधान यथोचित परिवर्तन सहित लागू होंगे।
- (3) कॉलोनाइजर, को इन नियमों के अंतर्गत समस्त आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त करने के पश्चात्, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (क्रं. 16 सन् 2016) तथा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 का पालन करना अनिवार्य होगा।

अध्याय—चार व्यावृत्ति

7. इन नियमों के अधीन किफायती आवास योजना के अनुमोदन हेतु सक्षम प्राधिकारी, संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश होंगे। संचालक द्वारा उपरोक्त शक्तियों का प्रत्यायोजन, अधिनियम के प्रावधानानुसार उसके अधीनस्थ अधिकारियों को किया जा सकेगा।
8. संचालक, कॉलोनी के पर्याप्त अद्योसंरचना सेवाओं का प्रावधान सुनिश्चित करने तथा इन नियमों के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए, जैसा आवश्यक समझे, इन नियमों के अंतर्गत कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकता है, उप-नियम बना सकता है तथा प्ररूप/अनुबंध प्रकाशित कर सकता है।
9. इन नियमों के प्रावधानों के क्रियान्वयन में यदि कोई कठिनाई आती है, तो राज्य शासन ऐसे आदेश द्वारा, जो अधिनियम के प्रावधानों से असंगत न हो, कठिनाई को दूर कर सकेगा।
10. इन नियमों के उपबंध, तत्समय प्रवृत्त किन्ही अन्य नियमों (छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 एवं छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम नियम, 2020) में अंतर्विष्ट किसी असंगत बात के होते हुए भी प्रभावी होंगे।
11. इन नियमों के अधीन सद्भावनापूर्वक की गई या किए जाने के लिए आशयित किसी बात के लिए समुचित सरकार के किसी अधिकारी या कर्मचारियों के विरुद्ध कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाहियां संस्थित नहीं होगी।

प्ररूप-एक
(नियम 4 देखिये)

छत्तीसगढ़ किफायती जन आवास नियम, 2025 के अधीन अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र का प्ररूप
प्रेषक

.....

.....

प्रति,

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
छत्तीसगढ़.

महोदय,

मैं/हम नीचे वर्णित भूमि के विकास को हाथ में लेने/कार्यान्वित करने की अनुज्ञा के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं -

(क) भूमि का वर्णन (उन मार्गों के जिन पर/जिसमें कुछ दूरी पर, उस सम्पत्ति का छोर है, नाम तथा सीमाएं बताते हुए स्थिति) :

(ख) अनुज्ञा हेतु आवेदित भूमि का विवरण :-

(एक) जिला	:	.....
(दो) तहसील	:	.....
(तीन) ग्राम	:	.....
(चार) प.ह.नं.	:	.....
(पाँच) खसरा नंबर	:	.....
(छः) कुल रकबा	:	.....
(सात) भू-उपयोग	:	.....

(ग) भू-स्वामी (यों) का विवरण :-

(एक) भू-स्वामी (यों) का नाम	:	.....
(दो) डाक का पता	:	.....
(तीन) ई-मेल का पता	:	.....
(चार) दूरभाष नंबर	:	.....
(पाँच) मोबाईल नंबर	:	.....

2. मैं/हम एतद्वारा, निम्नलिखित दस्तावेज तीन प्रतियों में संलग्न करता हूँ/करते हैं, अर्थात्:-

(क) भूमि का वर्णन (उन मार्गों के, जिन पर/जिसमें कुछ दूरी पर उस सम्पत्ति के छोर हो, नाम तथा सीमाएं बताते हुए स्थिति)।

(ख) प्रश्नगत भूमि का सरल क्रमांक दर्शाते हुए खसरा योजना और भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के भीतर पड़ने वाले निकटवर्ती खसरा, आवेदित भूमि खसरा मानचित्र में 'लाल' रंग से दर्शाई गई है।

(ग) प्रश्नगत भूमि, मुख्य पहुंच मार्ग, महत्वपूर्ण सार्वजनिक भवनों के जैसे चिकित्सालय, विद्यालय या सिनेमा, पेट्रोल पम्प तथा भूमि के इर्द गिर्द वर्तमान उपयोगों को उपदर्शित करते हुए रेखांक।

(घ) भूमि का वर्तमान उपयोग (आवासीय), वाणिज्यिक औद्योगिक/लोक प्रयोजन/खुले स्थान/रिक्त भूमि के रूप में है।

(ङ) 1:500/1:1000 के मान से एक सर्वेक्षण रेखांक दिया जायेगा। रेखांक प्रश्नगत भूमि की सीमाएं प्राकृतिक विशिष्टताएं, जैसे नाला, जलाशय, वृक्ष, ढलान समोच्च रेखांक 5 अथवा 10 के अन्तर से 200 मीटर तक की दूरी तक भूकम्प की समीपस्थ भूमि से होकर जाने वाली उच्च वोल्टता लाईन (हाई टेंशन लाईन) मार्ग अधिकार दर्शाने वाले विद्यमान मार्ग तथा रेलवे लाईनें उनके विशेष विवरण तथा सीमाओं सहित विद्युत तथा दूरभाष खंभों की स्थिति और अन्य ऐसी समस्त बातें, जिनका कि समीपस्थ क्षेत्रों से समन्वय किये जाने की आवश्यकता हो, दर्शायेगा।

- (च) प्रश्नगत भूमि के संबंध में समस्त विकास प्रस्तावों को दर्शाते हुए एक रिपोर्ट।
- (छ) उपयोगी कार्यो तथा सेवाओं जैसे जल प्रदाय, जल निकास और विद्युत प्रदाय और मलाशय (सेप्टिक टैंक) के ब्यौरे दर्शाते हुए रेखांक में दर्शाते उपबन्ध किया गया है और उसके साथ मोरी के बीच में जल के निर्वर्तन को भी दर्शाया गया है।
- (ज) वस्तुविद् सम्बन्धी अन्य ब्यौरे।
- (झ) प्रस्तावित विकास कार्य का प्रकार अर्थात् आवास विषयक, वाणिज्यिक या औद्योगिक उपदर्शित करने वाली एक टिप्पणी।
3. रेखांक(रजिस्ट्रीकृत योजनानुसार वास्तुविद्/सर्वेक्षक का नाम) द्वारा तैयार किये गये है। रजिस्ट्रीकरण क्रमांक पता
4. मैंने छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 21 अनुसार आवेदन शुल्क, अनुज्ञा शुल्क एवं कृषि भू-उपयोग होने की स्थिति में छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 2020 के नियम 16 में निर्धारित लेव्ही कर मुख्य शीर्ष -0217 में नगरी विकास योजना नगर तथा ग्राम निवेश में इलेक्ट्रॉनिक पद्धति (ऑनलाईन) से जमा कर दी है।

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर

पता.....

प्ररूप-दो (नियम 6 देखिये)

छत्तीसगढ़ किफायती जन आवास नियम 2025 के अधीन अनुज्ञा दिये जाने हेतु प्ररूप

सरल क्रमांक.....

दिनांक.....

प्रति,

श्री

.....

विषय-विकास के लिए अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र ।

संदर्भ- आपका आवेदन पत्र क्रमांक..... दिनांक.....

संदर्भित आपके आवेदन पत्र में यथावर्णित विकास कार्यो को कार्यान्वित करते हुए आपको एतद्वारा, छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 30 की उप-धारा (3) के अधीन अनुज्ञा निम्नलिखित शर्तों के अधीन रहते हुए, दी जाती है, अर्थात्

—

(1)

(2)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश विभाग,
रायपुर, छत्तीसगढ़

प्ररूप—तीन
(नियम 6 देखिये)
छत्तीसगढ़ किफायती जन आवास नियम 2025 के अधीन अनुज्ञा दिये जाने से इन्कार किये जाने हेतु प्ररूप

सरल क्रमांक.....

दिनांक.....

प्रति,

श्री

.....

विषय—विकास के लिए अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र ।

संदर्भ— आपका आवेदन पत्र क्रमांक..... दिनांक.....

आपको एतद्द्वारा, सूचित किया जाता है कि संदर्भ अंतर्गत आपके आवेदन पत्र में, यथा—वर्णित विकास कार्य कार्यान्वित करने की अनुमति देने से छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 30 एवं नियम 6 के उप—नियम (1) के खण्ड (ग) के अधीन नीचे दिये गये आधारों पर इन्कार किया जाता है—

- (1)
- (2)
- (3)

संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश विभाग,
रायपुर, छत्तीसगढ़

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
देवेन्द्र सिंह भारद्वाज, विशेष सचिव.

नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक 16 सितम्बर 2025

क्रमांक एफ 07-23/2023/32.— भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में छत्तीसगढ़ किफायती जन आवास नियम, 2025 संबंधी इस विभाग की समसंख्यक सूचना दिनांक 16-09-2025 का हिन्दी एवं अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
देवेन्द्र सिंह भारद्वाज, विशेष सचिव.

Nava Raipur Atal Nagar, the 16th September 2025

NOTICE

No. F 07-23/2023/32.— The following draft of the Chhattisgarh Affordable Public Housing Rules, 2025, which the State Government, proposes to make in exercise of the powers conferred by sub-section (3) of Section 24 read with sub-section (1) of Section 85 of the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973), is hereby, published as required by sub-section (1) of Section 85 of the said Adhiniyam, for the information of all persons likely to be affected thereby and notice is hereby given that the said draft shall be taken into consideration after expiry of fifteen days from the date of publication of this notice in the Official Gazette.

Any objection or suggestion regarding the said draft received from any person before the specified period during office hours in the office of the Special Secretary, Housing and Environment Department, Government of Chhattisgarh, Room No. S-2-14, Mantralaya, Mahanadi Bhawan, Nava Raipur Atal Nagar, shall be considered by the Government of Chhattisgarh.

DRAFT RULE

**CHAPTER-I
PRELIMINARY**

- 1. Short title, extent and commencement.-** (1) These rules may be called the Chhattisgarh Affordable Public Housing Rules, 2025.
(2) It shall extend to the whole State of Chhattisgarh.
(3) It shall come into force from the date of its publication in the Official Gazette.
- 2. Definitions.-** In these rules, unless the context otherwise requires,-
 - (a) “**Act**” means the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973);
 - (b) “**Affordable Housing**” for the purpose of these rules means residential units having a maximum plot area of 150 square meters and a maximum flat area of 90 square meters per unit;
 - (c) “**Colony**” means an area divided into plots in such a manner that basic services such as roads, water, electricity, drainage etc. are provided to the residents and includes construction under group housing and joint housing;

Provided that the plots which are shared among the members of a family will not be covered under this definition however, group housing and joint housing will be included in it.

Explanation- Family means a family as defined in the Chhattisgarh Land Revenue Code, 1959 (No. 20 of 1959)

- (d) **“Director”** means the Director of Town and Country Planning appointed by the State Government;
 - (e) **“Government”** means the Government of Chhattisgarh;
 - (f) **“Joint Applicant”** means the land owner and the colonizer between whom a Registered Joint Development Agreement has been entered into;
 - (g) **“Rules”** means any rule made under the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973);
 - (h) **“Colonizer”** means any society or co-operative society registered by the Development Authority, Registrar of Firms and Societies or Registrar of Co-operative Societies constituted under the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) or any other registered institution including any person or institution who intends to undertake the work of establishing a colony by developing the area for the purpose of dividing any other land including agricultural land into plots or group housing and intends to transfer such plots to the persons who wish to settle therein by constructing residential or non-residential or combined residential buildings and who is registered as a Colonizer by the competent authority under the Chhattisgarh Municipal Corporation and Municipalities (Registration of Colonizer, Terms and Conditions) Rules, 2013 or the Chhattisgarh Gram Panchayat (Registration of Colonizer, Terms and Conditions) Rules, 1999;
 - (i) The words and expressions used in these rules and not defined shall have the meaning respectively assigned to them in the Adhiniyam;
- 3. Scope and Application.-** (1) These rules shall be apply to Regional Planning areas, Planning areas or Special Planning areas constituted by the provisions of Sections 4, 13 and 64 of this Adhiniyam.
- (2) Shall not apply in the Nava Raipur Atal Nagar Special Area.

CHAPTER-II

DEVELOPMENT REGULATIONS FOR APPLICATION AND PLANNING

- 4. Application.-** Under these rules,- (1) An application for approval of the affordable housing scheme shall be submitted in Form-I in the prescribed format and along with the fee.
- (2) Applications for the affordable housing scheme shall be submitted by single or joint applicants.

5. Development regulation for affordable housing scheme.-

S. No.	Description	Standard
1.	Residential plot or plot condominium	Area for plot development is from 2 acres to 10 acres Minimum area for plotted cum Flatted development is 3.25 acres (minimum 1.25 acres incorporated for Flatted development)
2.	Width of main road and internal roads	The width of the access road shall be a minimum of 7.5 meters Width of the internal road shall be minimum 6 meters The width of an internal road to be connected to the access road shall be minimum 7.5 meters and it shall be necessary to make this 7.5 meter wide road available for public use.
3.	Density	25 to 45 (units per acre)
4.	Community open space	Minimum 5% of net planning area Note- No community open space shall be less than 250 square meters.
5.	Amenities Community hall / club house etc.	Minimum 2% of net planning area
6.	Percentage of commercial area	Maximum 3% of net planning area
7.	Land use	Residential and Agricultural If the scheme is proposed in agricultural land use, then Note- (1) As per the development plan of the concerned area, there should be a proposed or existing 18 meter wide road within 1 kilometer radius of the proposed area for the scheme. (2) The fee prescribed in rule 16 of Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Niyam, 2020 shall be payable and only for the proposed scheme under these rules, modification from agricultural to residential land use shall be considered automatically.

Special provisions for residential plots-

1.	Plot size	Maximum 150 sqm
2.	F.A.R.	Maximum 1.5 in agricultural area and shall be valid in other areas as per the effective development plan.
3.	Building height	Maximum 9 meters (excluding Stilts, Mumti and Parapet walls)
4.	Maximum number of floors	G+2

Special provisions for residential cell buildings-

1.	Unit size per flat	Maximum 90 Sqm
2.	Width of the main road in front of the plot	9 meters
3.	Maximum height of building	12 meters (excluding stilt parking)
4.	Maximum number of floors	Parking + 4
5.	F.A.R.	1.5
6.	Ground coverage	50%

The remaining provisions shall be applicable as per Chhattisgarh Bhumi Vikas Niyam, 1984.

5-A. Specialized provision of hostels and dormitories for industrial workers in industrial areas.-

1.	Maximum height of building	The provisions shall be applicable as per the Chhattisgarh Bhumi Vikas Niyam, 1984.
2.	Maximum number of floors	Parking +5
3.	F.A.R.	2.0
4.	Ground coverage	70%
5.	Parking	The provisions shall be applicable as per Chhattisgarh Bhumi Vikas Niyam, 1984.
Note-The above provisions shall be effective only for the residential purpose of the workers associated with the industry in the industrial layout, whose purchase and sale shall not be valid.		

The remaining provisions shall be applicable as per the Chhattisgarh Bhumi Vikas Niyam, 1984.

CHAPTER-III PROCESS

- 6. Permission Process.**-(1) On receipt of an application under rule 4, the Director may, by order in writing, subject to the provisions of the Act and the Rules,-
- Grant the permission without conditions;
 - Grant conditional permission, subject to such conditions as can be considered necessary;
 - May refuse to grant the permission.
- (2) In respect of applications received under rule 4, the provisions relating to change of land use, grant of permission, amendment of permission, appeal, revision and lapse of permission under Section 16, 30, 30-A, 31, 32 and 33 of the Act respectively shall apply mutatis mutandis.
- (3) After obtaining all necessary permissions under these rules, the colonizer shall be required to comply with the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (No. 16 of 2016) and the Chhattisgarh Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.

CHAPTER-IV SAVINGS

7. The Competent Authority for approval of affordable housing scheme under these rules shall be the Director of Town and Country Planning. The above powers can be delegated by the Director to his subordinate officers as per the provisions of the Act.
8. The Director may impose any other conditions under these rules, make bye-laws and publish forms/agreements, as he may deem necessary, to ensure the provision of adequate infrastructure services to the colony and for effective implementation of these rules.

9. If any difficulty arises in implementing the provisions of these rules, the State Government may remove the difficulty by issuing such an order, which is not inconsistent with the provisions of the Act.
10. The provisions of these rules shall have effect notwithstanding anything inconsistent therewith contained in any other rules (the Chhattisgarh Bhumi Vikas Niyam, 1984 and Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Niyam, 2020) for the time being in force.
11. No suit, prosecution or other legal proceedings shall lie against any officer or employee of the appropriate Government for anything which is done in good faith or purporting to be done under these rules.

FORM-I

(See rule 4)

Form for the application for the permission under the Chhattisgarh Affordable Public Housing Rules, 2025

From

.....
.....

To,

Director,
Town and country Planning,
Chhattisgarh.

Sir,

I/We apply for the permission to undertake/carry out development of the land described below-

- (a) Description of the land (stating the name and boundaries of the roads on which/at what distance the property is bounded):
 - (b) Details of land for which permission is applied for:-
 - (I) District:
 - (II) Tahsil :
 - (III) Village:
 - (IV) P.H.No. :
 - (V) Khasra Number :
 - (VI) Total Area :
 - (VII) Land Use :
 - (c) Details of land owner(s):-
 - (I) Name of land owner(s):
 - (II) Postal Address :
 - (III) E-mail Address :
 - (IV) Telephone Number :
 - (V) Mobile Number:
2. I/We hereby enclose the following documents in three copies, namely -
- (a) Description of the land (stating the name and boundaries of the roads on which/within which the property borders at certain distance).
 - (b) Khasra plan showing the serial number of the land in question and the adjoining Khasras falling within 200 meters from the outer boundary of the land, the land applied for is marked in 'red' in the Khasra map.

- (c) Plan showing the land in question, main approach roads, important public buildings like hospital, school or cinema, petrol pump and present uses around the land.
 - (d) Present use of the land is as (residential), commercial industrial/public purpose/open space/vacant land.
 - (e) A survey plan at the scale of 1:500/1:1000 shall be given. The plan shall show the boundaries of the land in question, natural features such as drains, water reservoirs, trees, slope contour line at a distance of 5 or 10 meter interval, high tension lines passing through the area adjacent to the earthquake site up to a distance of 200 meters, existing roads and railway lines showing right of way, their particulars and boundaries, location of electricity and telephone poles and all such other matters which may be required to be coordinated with the neighboring areas.
 - (f) A report showing all development proposals in respect of the land in question.
 - (g) A plan showing the details of utility works and services such as water supply, drainage and electricity supply and septic tanks as provided in the plan along with the drainage of water between the drains.
 - (h) Other details pertaining to the object.
 - (i) A note indicating the type of proposed development work, i.e. residential, commercial or industrial.
3. The drawings have been prepared by (name of architect/surveyor as per registered plan). Registration number Address
4. I have deposited the application fee, license fee as per rule 21 of the Chhattisgarh Bhumi Vikas Niyam, 1984 and levy tax prescribed in rule 16 of the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Niyam, 2020). in case of agricultural land use through electronic method (online) in the Main Head-0217 Urban Development Scheme Town and Country Planning.

Yours sincerely
Signature of the applicant
Address.....
.....

FORM-II

(See rule 6)

Form for grant of permission under the Chhattisgarh Affordable Public Housing Rules,
2025

Serial No.....

Date.....

To,

Shri

.....

Subject- Application for permission for development.

Reference- Your application No..... Date.....

Permission is hereby granted to you under sub-section (3) of Section 30 of the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) for carrying out the development works as described in your application form, subject to the following conditions, namely-

(1)

(2)

Director

Directorate of Town and Country Planning,

Raipur, Chhattisgarh

FORM-III

(See Rule 6)

Form for refusal of permission under the Chhattisgarh Affordable Public Housing Rules, 2025

Serial No......**Date**.....**To,****Shri**

.....

Subject- Application for permission for development.

Reference- Your application No..... Date.....

You are hereby informed that permission to carry out the development work as described in your application under reference is hereby refused under Section 30 of the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) and clause (c) of sub-rule (1) of rule 6 on the grounds given below-

- (1)
- (2)
- (3)

Director

Directorate of Town and Country Planning,

Raipur, Chhattisgarh

By order and in the name of the Governor of Chhattisgarh,
DEVENDRA SINGH BHARDWAJ, Special Secretary.