राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(7)नविवि/3/2009पार्ट–II   जयपुर, दिनांक :– 20 SEP 2013

आदेश

विषय :– जयपुर विकास प्राधिकरण भवन विनियम, 2010 में संशोधन बाबत।

जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण भवन विनियम के प्रचलित प्रावधानों में आंशिक संशोधन हेतु राज्य सरकार को प्रस्ताव प्रेषित किये गये थे। इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान तथा जयपुर विकास प्राधिकरण के अधिकारियों से चर्चा उपरान्त सक्षम स्तर से अनुमोदन के पश्चात् जयपुर विकास प्राधिकरण भवन विनियम, 2010 संशोधित विनियम, 2011 एवं संशोधित विनियम दिनांक 06.12.2012 में किये गये संशोधन हेतु विभाग द्वारा जारी समसंख्यक आदेश दिनांक 02.08.2013 को अधिक्रमित करते हुये निम्नानुसार संशोधन किये जाते है :–

1. **तालिका एक की टिप्पणी संख्या (iv) –** टिप्पणी में 12 मीटर को 14 मीटर पढ़ा जावें।

2. **तालिका एक की टिप्पणी संख्या (x) –** 350 वर्ग मीटर से अधिक परन्तु 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में एक तल पर दो आवासीय इकाईयों के निर्माण स्वीकृति/भवन मानचित्र अनुमोदन उसी स्थिति में स्वीकार किया जावें जबकि उक्त श्रेणी के भूखण्ड 18 मीटर अथवा उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित हो एवं उक्त श्रेणी के भूखण्डों में स्टिल्ट पार्किंग प्रावधान किया जाना संभव हो। अधिकतम ऊंचाई विनियम 8.11 के अनुसार देय होगी।

3. **तालिका एक की टिप्पणी संख्या (xii) –**
   (क) 162 वर्ग मीटर व उससे अधिक किन्तु 225 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्ड जो कि 9 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हो में प्रत्येक तल पर एक आवासीय ईकाई अनुज्ञेय होगी एवं ऐसे भूखण्डों में अधिकतम भूतल + 2 तल (अधिकतम 12 मीटर) अनुज्ञेय होंगे। पार्किंग उपयोग हेतु स्टिल्ट का निर्माण किया जा सकेगा।
   (ख) 225 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड जो कि 12 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हो में प्रत्येक तल पर अधिकतम दो आवासीय ईकाई अनुज्ञेय होगी एवं ऐसे भूखण्डों में अधिकतम भूतल + 2 तल (अधिकतम 12 मीटर) अनुज्ञेय होंगे। पार्किंग उपयोग हेतु स्टिल्ट का निर्माण अनिवार्य होगा।
   (ग) **500 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 750 वर्गमीटर तक के भूखण्ड जो कि 12 मीटर या उससे अधिक परन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर स्थित हो में प्रत्येक तल पर अधिकतम तीन आवासीय ईकाई अनुज्ञेय होगी एवं ऐसे भूखण्डों में अधिकतम स्टिल्ट + 3 तल (अधिकतम 12 मीटर) अनुज्ञेय होंगे।** पार्किंग उपयोग हेतु स्टिल्ट का निर्माण अनिवार्य होगा।

(घ) 500 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 750 वर्गमीटर तक के भूखण्ड 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित होने पर स्टिल्ट + 4 तल (अधिकतम 15 मीटर) तथा प्रत्येक मंजिल पर तीन निवास इकाई अनुज्ञेय की जा सकेगी, पार्किंग उपयोग हेतु स्टिल्ट का निर्माण अनिवार्य होगा।

(ङ) उपरोक्त (ख) से (घ) तक के भूखण्डों में भवन निर्माण हेतु भवन मानचित्र अनुमोदित कराया जाना अनिवार्य होगा तथा पार्किंग की सुनिश्चितता करने हेतु आवेदक से प्रति कार पार्किंग 1 लाख रूपयें अमानत राशि बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी, जिसे निर्धारित कार पार्किंग के निर्माण के बाद लौटा दी जावेगी।

(च) 9 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर स्थित में किसी भी आकार के भूखण्ड पर प्रस्तावित भवन की ऊंचाई सड़क की चौड़ाई से अधिक अनुज्ञेय नहीं होगी।

4. दिनांक 06.12.2012 को जारी अधिसूचना के परिशिष्ठ–ए, परिशिष्ठ–बी, परिशिष्ठ–सी, परिशिष्ठ–डी एवं परिशिष्ठ–ई को विलोपित किया जाता है।

5. **अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर बैटरमेन्ट लेवी निम्नानुसार देय होगी (मानक एफ.ए.आर. से अधिक प्रस्तावित होने पर) :–**

(i) विभिन्न उपयोगों की तालिकाओं में 30 मीटर तक व उससे अधिक ऊंचाई के भवनों के लिए बैटरमेन्ट लेवी की दर अलग–अलग प्रावधानित है, उसके स्थान पर बैटरमेन्ट लेवी की गणना एफ.ए.आर. के आधार पर तालिका–9 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार की जावेगी। इस प्रावधान के पश्चात् तालिका–1 (अ) की टिप्पणी (iv), तालिका–2 की टिप्पणी (v) (क), तालिका–3 की टिप्पणी 1(क), तालिका–4 की टिप्पणी (v) (क) तथा तालिका–5 की टिप्पणी 2 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जाता है :–

"मानक एफ.ए.आर. 1.33 से अधिक/अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुज्ञेय करने पर बैटरमेन्ट लेवी तालिका–9 के अनुसार देय होगी। आवेदक द्वारा अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए टी.डी.आर. का उपयोग करने पर 75 प्रतिशत तक अतिरिक्त एफ.ए.आर. का समायोजन टी.डी.आर. में अनुज्ञेय किया जा सकेगा एवं शेष 25 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. का भुगतान उपरोक्त तालिका के अनुसार करना होगा। ऊंचाई एवं अन्य मानको को बैटरमेन्ट लेवी की गणना से मुक्त रखा जायेगा।"

(ii) सम्बन्धित उपयोग की तालिका में दर्शाये अधिकतम एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. भवन विनियम के विनियम सं. 19.7.9 (क) व 19.7.9 (ख) के अन्तर्गत 24 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्रस्तावित होने पर बैटरमेन्ट लेवी तालिका '9' के अनुसार देय होगी।

6. विनियम संख्या 19.7.9 के अन्तर्गत 19.7.9 (क) व (ख) के लिए तालिका–9 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

तालिका–9

क्र. सं.	मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. प्रस्तावित होने पर	आवासीय/संस्थागत (गैर–वाणिज्यिक) परिसरों के लिए बेटरमेन्ट लेवी	वाणिज्यिक परिसरों के लिए बेटरमेन्ट लेवी
1.	1.33 से अधिक परन्तु 2.00 एफ.ए.आर. तक	100 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो	200 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो

2.	2.00 से अधिक परन्तु 2.25 एफ.ए.आर. तक	150 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो	300 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो
3.	2.25 से अधिक परन्तु 2.75 एफ.ए.आर. तक (24 मीटर व उससे अधिक परन्तु 30 मीटर से कम चौडी सडको पर ही 0.5 तक अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा)	300 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 30 प्रतिशत जो भी अधिक हो	400 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 30 प्रतिशत जो भी अधिक हो
4.	2.75 से अधिक परन्तु 3.25 एफ.ए.आर. तक (30 मीटर व उससे अधिक परन्तु 48 मीटर से कम चौडी सडको पर 1.0 तक अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा)	**(क)** 2.25 से 2.75 तक (0.5 एफ.ए.आर. तक) रूपयें 300 प्रति वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 30 प्रतिशत जो भी अधिक हो **(ख)** 2.75 से अधिक 3.25 तक (0.5 एफ.ए.आर. से अधिक लेकिन 1.0 अतिरिक्त एफ.ए.आर. तक) 400 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 35 प्रतिशत जो भी अधिक हो	**(क)** 2.25 से 2.75 तक (0.5 एफ.ए.आर. तक) रूपयें 400 प्रति वर्गफिट अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 30 प्रतिशत जो भी अधिक हो **(ख)** 2.75 से अधिक 3.25 तक (0.5 एफ.ए.आर. से अधिक लेकिन 1.0 अतिरिक्त एफ.ए.आर. तक) 500 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 35 प्रतिशत जो भी अधिक हो
5.	3.25 से अधिक परन्तु 3.75 एफ.ए.आर. तक (48 मीटर व उससे अधिक, परन्तु 60 मीटर से कम चौडी सडको पर 1.5 तक अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा)	**(क)** 2.25 से 2.75 तक (0.5 एफ.ए.आर. तक) रूपयें 300 प्रति वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 30 प्रतिशत जो भी अधिक हो **(ख)** 2.75 से अधिक 3.25 तक (0.5 एफ.ए.आर. से अधिक लेकिन 1.0 अतिरिक्त एफ.ए.आर. तक) 400 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 35 प्रतिशत जो भी अधिक हो **(ग)** 3.25 से अधिक 3.75 तक (1.0 एफ.ए.आर. से अतिरिक्त लेकिन 1.5 अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर) रूपयें 500 वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का	**(क)** 2.25 से 2.75 तक (0.5 एफ.ए.आर. तक) रूपयें 400 प्रति वर्गफिट अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 30 प्रतिशत जो भी अधिक हो **(ख)** 2.75 से अधिक 3.25 तक (0.5 एफ.ए.आर. से अधिक लेकिन 1.0 अतिरिक्त एफ.ए.आर. तक) 500 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 35 प्रतिशत जो भी अधिक हो **(ग)** 3.25 से अधिक 3.75 तक (1.0 एफ.ए.आर. से अतिरिक्त लेकिन 1.5 अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर) रूपयें 600 वर्गफिट

		40 प्रतिशत जो भी अधिक हो	अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 40 प्रतिशत जो भी अधिक हो
6.	3.75 से अधिक (60 मीटर व उससे अधिक चौडी सडको पर 1.5 के अतिरिक्त एफ.ए. आर. अनुज्ञेय होगा)	**(क)** 2.25 से 2.75 तक (0.5 एफ.ए.आर. तक) रूपयें 300 प्रति वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 30 प्रतिशत जो भी अधिक हो **(ख)** 2.75 से अधिक 3.25 तक (0.5 एफ.ए.आर. से अधिक लेकिन 1.0 अतिरिक्त एफ.ए.आर. तक) 400 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 35 प्रतिशत जो भी अधिक हो (ग) 3.25 से अधिक 3.75 तक (1.0 एफ.ए.आर. से अतिरिक्त लेकिन 1.5 अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर) रूपयें 500 वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत जो भी अधिक हो (घ) 3.75 से अधिक एफ.ए. आर. (1.5 एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर) 600 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 50 प्रतिशत जो भी अधिक हो	**(क)** 2.25 से 2.75 तक (0.5 एफ.ए.आर. तक) रूपयें 400 प्रति वर्गफिट अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 30 प्रतिशत जो भी अधिक हो **(ख)** 2.75 से अधिक 3.25 तक (0.5 एफ.ए.आर. से अधिक लेकिन 1.0 अतिरिक्त एफ.ए.आर. तक) 500 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 35 प्रतिशत जो भी अधिक हो **(ग)** 3.25 से अधिक 3.75 तक (1.0 एफ.ए.आर. से अतिरिक्त लेकिन 1.5 अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर) रूपयें 600 वर्गफिट अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 40 प्रतिशत जो भी अधिक हो **(घ)** 3.75 से अधिक एफ. ए.आर. (1.5 एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर) 700 रूपयें प्रति वर्गफिट अथवा वाणिज्यिक आरक्षित दर का 50 प्रतिशत जो भी अधिक हो

7. **विनियम 8.8 की तालिका–7 में निम्नानुसार जोड़ा जावें :–**

(i) 1000 वर्ग मीटर व इससे अधिक एवं 2500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में प्रस्तावित भवनों की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक एवं 40 मीटर तक प्रस्तावित किये जाने पर न्यूनतम पार्श्व व पृष्ठ सेटबैक 7.5 मीटर किया जाना अनिवार्य होगा। अग्र सैटबैक किसी भी स्थिति में पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक से कम नहीं होगा। शेष प्रावधान यथावत रहेगें।

ऐसे आवेदक जिन्होंने भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु दिनांक 02.08.2013 से पूर्व भवन विनियमों के प्रावधानानुसार मय जांच फीस जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम द्वारा निर्धारित प्रक्रियानुसार अनुज्ञा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर दिया है उनमें वर्तमान नियमानुसार पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक न्यूनतम 6 मीटर अनुज्ञेय होंगे।

(ii) 40 मीटर से ऊंचा भवन प्रस्तावित होने पर उपरोक्त तालिका–7 के अनुसार पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक छोड़ना अनिवार्य होगा। अग्र सैटबैक किसी भी स्थिति में पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक से कम नहीं होगा। 30 मीटर तक ऊंचाई प्रस्तावित होने पर संबंधित उपयोग की तालिका एवं तालिका की टिप्पणी में दिये गये सैटबैक लागू होंगे। 30 मीटर से अधिक एवं 40 मीटर तक पार्श्व एवं पृष्ठ न्यूनतम सैटबैक 7.5 मीटर रखा जाना अनिवार्य होगा।

8. **तालिका 3 की टिप्पणी संख्या 4 व तालिका 2 की टिप्पणी (iv) के प्रावधान को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–**

प्रस्तावित भवन के स्टिल्ट तल पर कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गये एफ.ए.आर. का 3 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग हेतु आरक्षित किया जा सकेगा। इसके अतिरिक्त भवन विनियम 2010 के विनियम 8.11 के अनुसार पार्किंग के उपयोग हेतु डबल हाईट (6.2 मीटर कुर्सी तल को छोड़कर) स्टिल्ट प्रस्तावित किये जाने एवं स्टिल्ट तल पर डबल हाईट में ही व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर अधिकतम 1.5 प्रतिशत (अनुमोदित एफ.ए.आर. का) क्षेत्रफल अनुज्ञेय होगा। स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग के अलावा अनुज्ञेय अन्य उपयोग स्टिल्ट के निर्मित क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत से अधिक भाग पर अनुज्ञेय नहीं होगा। "व्यावसायिक उपयोग के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा, परन्तु इन दुकानों में ऐसी कोई गतिविधि नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिए हानिकारक एवं संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा।"

9. **विनियम 8.11 (v) (नया प्रावधान) –**

यदि कॉर्नर का भूखण्ड (जो एक से अधिक सड़कों पर स्थित हो) जिसका क्षेत्रफल न्यूनतम 1 हैक्टयर व सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 40 फिट हो तो प्रार्थी द्वारा भूखण्ड की अधिक गहराई वाले भाग का अधिकतम 10 प्रतिशत सड़क की चौड़ाई हेतु निःशुल्क समर्पित करने पर समर्पित भूमि को सड़क की चौड़ाई का भाग मानते हुये भवन विनियमों के प्रावधानानुसार भवन की ऊंचाई अनुज्ञेय की जा सकेगी।

10. **विनियम 9.12 (ग) :–**

यदि भवन में किसी तरफ का सेटबैक 6.0 मीटर से अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को अधिकतम 1.2 मीटर चौड़ाई में भवन के अन्दर/कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है। शेष प्रावधान यथावत।

11. **विनियम सं. 10.1.9** – वाहनों को अधिक से अधिक पार्किंग भूखण्डों के अन्दर उपलब्ध कराने की दृष्टि से बेसमेन्ट में तथा भूखण्ड का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर अथवा उससे अधिक होने पर स्टील्ट पर मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। कुल पार्किंग का अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय होगा। सैटबैक्स में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी।

12. **विनियम 19.7.20 –**

भूखण्ड के उप विभाजन एवं पुनगर्ठन की दशा में मानदण्डों का निर्धारण :–

1. भवन मानचित्र समिति द्वारा किसी भी प्रयोजन के लिए मास्टर विकास योजना, क्षेत्रिय योजना या अन्य विशेष योजनाओं में निर्धारित भू–उपयोग हेतु :–

   (i) किसी भूखण्ड को एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजित किया जा सकेगा ।

   इस प्रकार उपविभाजित भुखण्डों के लिये अगसैटबैक योजना क्षेत्र होने के स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास की भवन की रेखा के अनुसार अनुज्ञेय होंगे, भवन रेखा सुनिश्चित नहीं होने

पर संबंधित तालिका के अनुसार देय होगा। एफ.ए.आर. सैटबैक्स एवं आच्छादन मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किया जायेगा ।

(ii) दो या दो से अधिक भूखण्ड को मिलाकर एक भूखण्ड के रूप में पुनर्गठित किया जा सकेगा। पुनर्गठन की दशा में अग्र सैटबैक्स योजना होने की स्थिति में योजनानुसार अथवा भवन विनियमों की संबंधित तालिका में देय अग्र सैटबैक में से जो भी अधिक हो तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास की भवन रेखा अथवा भवन विनियमों की संबंधित तालिका में देय अग्र सैटबैक में से जो भी अधिक हो के अनुसार तय किया जायेगा।

पुनर्गठित भूखण्डों में अग्र सैटबैक के अलावा अन्य सैटबैक व मानदण्ड संबंधित उपयोग की तालिका के अनुसार देय होंगे।

(iii) राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं के भूखण्डों का पुनर्गठन राज्य सरकार की अनुमति के बिना निषेध होगा।

2. आवासीय भूखण्डों का उपविभाजन एवं पुनर्गठन राजस्थान सुधार अधिनियम, 1959 के तहत बने राजस्थान नगरीय क्षेत्र (उपविभाजन, पुर्नगठन एवं सुधार) नियम 1975 एवं नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना कमांक एफ 10 (65) नविवि/3/04 दिनांक 29.03.2007 तथा विभागीय परिपत्र दिनांक 19.02.2010 के अनुसार किया जावेगा।

3. पुनर्गठन शुल्क स्वतंत्र आवास की योजनाओं के भूखण्डों के पुनर्गठन कराये जाने पर पुनर्गठित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर लिया जावेगा, परन्तु टाउनशिप पॉलिसी के तहत विभिन्न प्रकार की परियोजनाओं हेतु निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति हेतु, मुख्य सड़क तक पहुंच मार्ग उपलब्ध कराने तथा अन्य मानदण्डों की पूर्ति करने हेतु छोटे भूखण्ड को बड़े भूखण्ड से पुनर्गठन की स्थिति में पुनर्गठन शुल्क छोटे भूखण्ड के क्षेत्रफल पर देय होगा, परन्तु दो से अधिक भूखण्डों के पुनर्गठन कराये जाने पर अधिकतम क्षेत्रफल के भूखण्ड को छोड़कर शेष क्षेत्रफल पर पुनर्गठन शुल्क देय होगा।

13. **14.14 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–**

(i) उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व अमानत राशि व वर्षाजल संग्रहण हेतु अमानत राशि नगद/बैंक ड्राफ्ट/बैंक गारन्टी के रूप में भवन निर्माता को जमा कराने होंगे। यह राशि संबंधित प्रावधान, जिसके लिए अमानत राशि जमा करायी गई है की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।

अमानत राशि भूखण्ड के आकार के अनुपात में निम्नानुसार ली जावेगी :–

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	15 मीटर से अधिक ऊंचे भवनों के लिए अमानत राशि (रूपयें) रिफन्डेबल	15 मीटर तक ऊंचाई के भवनों में वर्षाजल संरक्षण हेतु अमानत राशि (रूपयें) रिफन्डेबल
1.	300 व.मी. से 500 व.मी. तक	–	50000
2.	500 व.मी. से अधिक एवं 750 व.मी. तक	–	75000
3.	750 व.मी. से अधिक एवं 1000 व.मी. तक	–	1 लाख
4.	1000 व.मी. से 2500 व.मी.	5 लाख	1 लाख

	तक		
5.	2500 व.मी. से अधिक एवं 4000 व.मी. तक	10 लाख	2 लाख
6.	4000 व.मी. से अधिक एवं 10000 व.मी. तक	15 लाख	3 लाख
7.	10000 व.मी. से अधिक	20 लाख	5 लाख

(ii) मैकेनिकल पार्किंग की सुनिश्चितता करने हेतु आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग (सरफेस कार पार्किंग के अतिरिक्त) 1 लाख रूपयें अमानत राशि बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी, जिसे निर्धारित मैकेनिकल कार पार्किंग के निर्माण के बाद लौटा दी जावेगी।

14. भवन विनियमों की तालिका 1, 2, 3, 4 व 5 में तालिका के नीचे दी गई टिप्पणी में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के अलावा 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र बेटरमेन्ट लेवी ली जाकर अनुज्ञेय किया जाता है। इस क्षेत्र की बेटरमेन्ट लेवी के लिए गणना भू–तल पर एकबार किये जाने के पश्चात् मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. की गणना में नहीं की जायेगी। केवल ऊपरी मंजिलों में एफ.ए.आर. की वृद्धि के लिए बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

15. दिनांक 06.12.2012 को अधिसूचित भवन विनियम के प्रावधान 8.11 (viii) व 8.11 (ix) को विलोपित किया जाता है एवं विचारणीय आवेदित प्रकरणों के निस्तारण में भी इन प्रावधानों को विलोपित मानते हुये कार्यवाही की जावेगी।

16. यदि किसी भूखण्ड़ की लीजडीड/आवंटन पत्र व्यावसायिक उपयोग हेतु जारी की गई है तो ऐसे भूखण्ड़ पर आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति बिना भू–उपयोग परिवर्तन कराये अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अनुमोदन शुल्क भवन के प्रस्तावित उपयोग के अनुसार लिया जावेगा तथा बैटरमेन्ट लेवी की गणना प्रस्तावित उपयोग के मानक एफ.ए.आर. के आधार पर की जायेगी।

17. यदि मास्टर प्लान में किसी भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तो आवेदक उस पर आंशिक व्यावसायिक तथा आंशिक आवासीय उपयोग प्रस्तावित कर सकेगा तथा भवन मानचित्र अनुमोदन/अन्य शुल्क अनुमोदित मानचित्र के उपयोग के अनुपात में लिये जायेंगे। पार्किंग का प्रावधान प्रस्तावित उपयोग के अनुसार करना होगा।

18. विनियम 8.10 (एफ.ए.आर.) में निम्नानुसार जोड़ा जाता है :–

5 (i) सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु अपने स्वामित्व की भूमि/भूखण्ड़ में से भू–पट्‌टी समर्पित किये जाने पर भवन विनियमों के अनुसार समर्पित भू–पट्‌टी का एफ.ए.आर. देय होगा।

(ii) भू–पट्‌टी समर्पण के पश्चात् शेष रही भूमि/भूखण्ड़ पर ही भू–उपयोग परिवर्तन राशि एवं लीज मनी देय होगी।

19. ऐसे प्रकरण जो आदेश दिनांक 02.08.2013 से पूर्व आवेदित है, परन्तु जिन पर सक्षम समिति द्वारा निर्णय लिया जा चुका है, उन सभी पर पूर्व के भवन विनियमों के प्रावधान लागू होंगे। जिन प्रकरणों में सक्षम समिति द्वारा निर्णय नहीं लिया गया है, ऐसे प्रकरणों में आवेदक पूर्व के नियम अथवा संशोधित प्रावधानों के अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन कराने हेतु स्वतंत्र होगा।

20. भवन विनियम, 2010 में संशोधन बाबत दिनांक 06.12.2012 को जारी अधिसूचना के क्र. 19 को विलोपित किया जाता है।

21. भवन निर्माण संबंधित दरें :– दिनांक 06.12.2012 को प्रकाशित संशोधित भवन विनियमों के परिशिष्ठ ए, बी, सी, डी व ई को विलोपित करते हुये भवन मानचित्र अनुमोदन संबंधित दरों की अनुसूची निम्नानुसार प्रतिस्थापित की जाती है :–

भवन निर्माण संबंधित दरें

1. प्रार्थना पत्र का शुल्क :–
(क) आवासीय /संस्थागत :– तालिका 1, 1(अ) तालिका 2, 3 एंव 5 के प्रकरणों हेतू रूपये 100/--प्रति पत्रावली
(ख) व्यावसायिक (तालिका 4 व 5) रू 300/–प्रति पत्रावली
2. जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय)
(अ) आवासीय/संस्थागत (तालिका 1, 1(अ), 2, 3 एंव 5) रूपये 10/– प्रति वर्गमीटर
(व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग हेतू) भूखण्ड के क्षेत्रफल पर
(ब) व्यावसायिक रूपये 30/– प्रति वर्गमीटर भूखण्ड के क्षेत्रफल पर
3. मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय)
(क) भू–तल + 2 मंजिल तक के निर्माण हेतू निम्नवर्णित शुल्क देय होगा :–
(i) आवासीय (तालिका 1 एवं 1 (अ)
(1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड — रूपये 1000/–
(2) इस नाप के भूखण्ड के अतिरिक्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर के हिस्से तक । — रूपये 500/– अतिरिक्त
(ii) फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग (तालिका 2 एवं 3) — रूपये 40/– प्रति व.मी.
(सकल निर्मित क्षेत्र पर गणना की जायेगी)
(iii) व्यावसायिक/संस्थागत (तालिका 4 एवं 5)
(1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड — रूपये 2000/–
(2) इसके अतिरिक्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर के भाग पर — रूपये 1000/–
(ख) भू–तल + 2 मंजिल से ऊँचे निर्माण के लिए निम्नवर्णित शुल्क देय होगा :–
(सकल निर्मित क्षेत्र पर गणना की जाएगी)
(i) आवासीय/फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग (तालिका 1 (अ) कमांक V एवं तालिका 2 एवं 3) — 50/– रू. प्रति वर्गमीटर
(ii) संस्थागत (तालिका 5) — 60/– रू. प्रति वर्गमीटर
(iii) व्यावसायिक (तालिका 4) — 75/– रू. प्रति वर्गमीटर
4. मोटल, रिसोर्ट, एम्युसमेंट पार्क, गोल्फ कोर्स तथा फार्म हाउस के लिए अनुमोदन शुल्क 50 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से निर्मित क्षेत्रफल पर लिया जाएगा ।
5. शहरी गरीबों को आधारभूत सुविधाऐं (BSUP) उपलब्ध करवाने हेतु बहुमंजिलें भवनों के लिए निम्न शुल्क देय होगा जिसे अलग से शेल्टर फण्ड के अकाउण्ट में रखा जावेगा तथा इस राशि का उपयोग केवल शहरी गरीबों की बस्तीयों अथवा अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत ई.डब्ल्यू.एस. तथा एल.आई.जी के लिए आधारभूत सुविधाओं के विकास के लिए किया जायेगा :–
सकल निर्मित क्षेत्र पर गणना की जाएगी
(i) व्यावसायिक 25/– रू. प्रति वर्गमीटर
(ii) आवासीय/संस्थागत 10/– रू. प्रति वर्गमीटर
(व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)
6. मलबे के लिये निम्नानुसार धरोहर राशि देय होगी :–

(i) 500 वर्गमीटर तक रूपये 1000/–
(ii) 500–1000 वर्गमीटर तक रूपये 5000/–
(iii) 1000 वर्गमीटर से अधिक रूपये 10000/–
मलबे के लिए जमा कराई गई धरोहर राशि पार्टी द्वारा मलबा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी ।

7. (अ) भूखण्ड के उप विभाजन हेतु निम्नानुसार राशि देय होगी –
रूपये 50/– प्रति वर्गमीटर
(स्वीकृत योग्य भूखण्ड के क्षेत्रफल पर)
(ब) एक या एक से अधिक भूखण्डों के पुनर्गठन हेतु निम्नानुसार राशि देय होगी –
रूपये 100/– प्रति वर्गमीटर

8. तालिका 4 की टिप्पणी क.सं. ब (1) के अनुसार 150 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर पार्किंग के लिए रूपये 75000/– समतुल्य कार राशि देय होगी ।

9. कम्पलीशन सर्टिफिकेट शुल्क –
सभी बहुमंजिलें भवनों (15 मीटर से अधिक)/15 मीटर से कम किन्तु 5000 वर्गमीटर से अधिक निर्मित क्षेत्रफल के लिये कार्य पूर्ण करने का प्रमाण पत्र लेना अनिवार्य होगा, जिसकी दरें निम्न प्रकार होगी –
(क) आवासीय :– 15 रूपये प्रति वर्गमीटर एफ.ए.आर. में गणना योग्य क्षेत्र पर ।
(ख) व्यावसायिक/संस्थागत :– 30 रूपये प्रति वर्ग मीटर एफ.ए.आर. में गणना योग्य क्षेत्रफल पर ।

10. आवेदक द्वारा निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् मानचित्र की वैध अवधि 7 वर्ष के दौरान पुनः मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराए जाते हैं, तो कम सं. 2 एवं 3 में दर्शायी हुई राशि (जो भी प्रकरण विशेष पर लागू हो) का 10 प्रतिशत शुल्क अनुमोदन हेतु लिया जायेगा ।

11. नवीनीकरण –यदि निर्धारित अवधि के पश्चात् मानचित्र का नवीनीकरण करवाया जाता है तो क.सं. 2 व 3 में दर्शाई हुई राशि का 20 प्रतिशत देय होगा ।

12. चैरिटेबल संस्थाऐं जिन्हें रियायती दर पर भूमि आवंटन का प्रावधान है, यथा वृद्वाश्रम, विधवा आश्रम/आवास, रेनबसेरा, गुंगें–बहरों/मानसिक अशक्त/ विकलांगों हेतु प्रस्तावित प्रशिक्षण /शिक्षण संस्थान आदि में अनुमोदन शुल्क में राज्य सरकार द्वारा छुट दी जा सकेगी ।

13. पंजीकृत वकील द्वारा स्वामीत्व के प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु आवेदक से निम्न प्रकार शुल्क लिया जा सकता है –
(i) 500 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों के लिए रू. 500/–
(ii) 500 वर्गमीटर तक से अधिक के आवासीय भूखण्ड के लिए रू. 1000/–
(iii) 500 वर्गमीटर तक के आवासीय से भिन्न भूखण्ड के लिए रू. 1000/–
(iv) 500 वर्गमीटर से अधिक के आवासीय से भिन्न भूखण्ड के लिए रू. 2000/–

14. 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर तीन से अधिक आवासीय ईकाइयों का निर्माण प्रस्तावित होने पर प्रति ईकाई 10,000/– रूपये अतिरिक्त राशि देय होगी ।

15. हॉस्टल/गेस्ट हाउस के प्रकरणों में अतिरिक्त भवन अनुज्ञा शुल्क निर्मित क्षेत्रफल पर 60 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से देय होगा ।

16. प्रत्येक 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए वृक्ष नहीं लगाने पर रूपये 100/– प्रति वृक्ष की राशि जविप्रा/ज.न.नि में जमा करवानी होगी।

17. अमानत राशि विनियम संख्या 14.14 के अनुसार देय होगी।

18. अतिरिक्त भू आच्छादन :– तालिका संख्या 2 के कम संख्या 2 के बिन्दू संख्या (iv) एंव तालिका 3 एवं 5 (vi to vii) की टिप्पणीयों के अनुसार 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो एवं तालिका 4 के प्रकरणों में 200/– रूपये प्रति वर्गफुट अथवा सम्बन्धित भू–उपयोग की आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी देय होगी, लैकिन अधिकतम एफ.ए.आर. व टी.डी.आर. के उपयोग की स्थिती में बेटरमेन्ट लेवी पुनः देय नहीं होगी।

19. विनियम संख्या 19.7.9 (क) बी.आर.टी.एस. एवं मैट्रो रोड्स एवं विनियम सं 19.7.9 (ख) 24 मीटर एवं अधिक चौडी सडको पर तालिकाओं में दर्शाये गये अधिकतम एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. अनुज्ञेग करने पर भवन विनियम की तालिका 9 के अनुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगा।

20. बैटरमेन्ट लेवी आवासीय, व्यावसायिक, संस्थानिक व अन्य उपयोग के भवनों के निर्माण पर निम्नानुसार देय होगी :–

(i) मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त अधिकतम एफ.ए.आर. (निर्धारित उपयोग की तालिका अनुसार) का उपयोग प्रस्तावित होने पर।

(ii) जहां भी अनुज्ञेय ऊँचाई में बैटरमेन्ट लेवी लेकर अतिरिक्त ऊंचाई में छूट प्रदान की गई है। ऐसे प्रकरणों में मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. प्रस्तावित होने अथवा अतिरिक्त ऊंचाई की सीमा तक एफ.ए.आर. उपयोग करने पर एक बार ही बैटरमेन्ट लेवी देय होगी। (डबल बैटरमेन्ट लेवी देय नहीं होगी)।

(iii) अनुज्ञेय आच्छादन से अतिरिक्त आच्छादन उपयोग प्रस्तावित होने पर।

(iv) निर्धारित उपयोग की तालिका अनुसार अधिकतम एफ.ए.आर. के अतिरिक्त एफ.ए.आर. के उपयोग पर।

(v) सरकारी/अर्द्ध सरकारी भवनों में अतिरिक्त एफ.ए.आर. के उपयोग पर बैटरमेन्ट लेवी देय नहीं होगी।

(vi) मेट्रो रूट पर देय असीमित एफ.ए.आर. के उपयोग पर।

(vii) 60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर देय असीमित एफ.ए.आर. के उपयोग पर।

(viii) असीमित एफ.ए.आर. मास्टर विकास योजना, 2025 में अंकित यू–2, यू–3 एरिया में भी अनुज्ञेय होगा, बशर्ते यदि ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड है तो सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 48 मीटर होगी परन्तु टाउनशिप पॉलिसी के अन्तर्गत स्वीकृत टाउनशिप योजना में 30 मीटर की न्यूनतम चौड़ाई की सड़क व ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड पर भी असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।

(ix) अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए मापदण्ड 19.7.10 के अनुसार होंगे।

21 भवन विनियम 19.02.2010 एवं 20.05.2011 को अधिसूचित भवन विनियमों में संशोधन बाबत दिनांक 06 दिसम्बर 2012 को जारी अधिसूचना में जहां–जहां **"प्रस्तावित संशोधनों"** शब्द का उपयोग किया गया है । उसे **"संशोधित किया जाता है"** शब्द से प्रतिस्थापित किया जाता है ।

उपरोक्त संशोधन विनियम 6.7 के अन्तर्गत राज्य सरकार को प्रदत्त शक्तियों के तहत तुरन्त प्रभाव से लागू किये जाने के निर्देश दिये जाते है। उक्त संशोधित प्रावधान वर्तमान में प्रचलित भवन विनियमों का भाग माना जावें।

(प्रकाश चन्द्र शर्मा) 20/5/2013
संयुक्त शासन सचिव–तृतीय

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
2. संसदीय सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन स्वायत्त शासन, जयपुर।
3. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
5. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम, जयपुर।
6. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
7. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), नगर नियोजन विभाग, जयपुर।
8. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम, द्वितीय, तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
9. सचिव, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
10. सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर/अजमेर/आबू जिला सिरोही/भरतपुर/भिवाडी/भीलवाडा/बीकानेर/बांसवाड़ा/बाड़मेर/चित्तोड़गढ़/जैसलमेर/कोटा/पाली/सीकर/श्रीगंगानगर/सवाईमाधोपुर/उदयपुर।
11. गार्ड फाईल।

20/5/2013
संयुक्त शासन सचिव–तृतीय