

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक: प.11(9)नविचि / 2020

जयपुर, दिनांक: 29 NOV 2022

आदेश

प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान विकास प्राधिकरणों एवं अन्य नगरीय निकायों द्वारा भवन विनियमों में उल्लेखित विसंगतियों के दृष्टिगत सक्षम स्तर से अनुमोदन उपरान्त मॉडल राजस्थान {नगरीय क्षेत्र शहर का नाम.....(भवन विनियम)} 2020 के प्रावधानों को निम्नानुसार प्रतिस्थापित/विलोपन एवं नवीन प्रावधान जोड़े जाते हैं:-

(I) विनियम संख्या 5.4.(4)(ii) (क), 8.11, 9.1, 10.2, 10.2.1(स)(i), 10.3.2(ii) (द), 10.7 (v), 10.11, 10.11.3, 11.7(2) (vi), 11.10(ग), 15.1, 21.5.1, 21.8 एवं अनुसूची-2 की क्रम संख्या 3, 11, 12 व विशिष्ट नोट की क्रम संख्या 01 को निम्न प्रकार से प्रतिस्थापित किया जाता है:-

1. **विनियम 5.4.(4)(ii) (क):-** भूखण्ड रिक्त हो अथवा पूर्व में स्थित निर्माण को ध्वस्त कर नया निर्माण किया जाना प्रस्तावित हो अथवा पूर्व में स्थित ऐसा निर्माण जो वर्तमान विनियमों में स्वीकृत योग्य नहीं है उसे ध्वस्त कर भवन निर्माण विस्तार किया जाना प्रस्तावित हो तो वर्तमान भवन विनियमों के अनुरूप भवन निर्माण/विस्तार की स्वीकृति देय होगी- भूखण्ड एवं उस पर निर्मित भवन इकाईयों (यदि निर्मित हो) पर आवेदक का एकल स्वामित्व हो अर्थात् भूखण्ड या उस पर निर्मित भवन के किसी भाग का विक्रय/ आवंटन/ किसी पंजीकृत/ अपंजीकृत दस्तावेज द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को नहीं किया गया हो। तथापि यदि निर्मित भवन इकाईयों के समस्त स्वामी सामूहिक रूप से अथवा समस्त स्वामियों की तरफ से अधिकृत व्यक्ति/संस्था/विकासकर्ता के माध्यम से आवेदन किया जाता है तो नियमानुसार भवन निर्माण स्वीकृति/विस्तार की अनुमति दी जा सकेगी। सम्बन्धित नगरीय निकायों द्वारा भी ऐसे भवनों/परिसरों/योजनाओं/क्षेत्रों को चिन्हित किया जाकर निजी विकासकर्ता के माध्यम से अथवा स्वयं के स्तर से पुनर्विकास की योजनायें क्रियान्वित की जा सकेंगी।

2. **विनियम 8.11:-** भवन निर्माण अनुज्ञा की अवधि लीज-डीड/पट्टे में उल्लेखित भवन निर्माण अवधि या 7 वर्ष जो भी कम हो देय होगी। लीज-डीड/पट्टे में उल्लेखित निर्माण अवधि में विस्तार होने पर भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि में स्वतः ही विस्तार माना जायेगा। निर्धारित अवधि के बाद भी निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुमोदन शुल्क को 20 प्रतिशत राशि लेकर 2 वर्ष के लिए भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि बढ़ायी जा सकेगी।

जिन भवनों में नियमानुसार पर्यावरण विभाग की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है उनमें पर्यावरण विभाग की स्वीकृति में लगने वाली अवधि (अधिकतम 6 माह को) उक्त अवधि में छूट दी जा सकेगी। उक्त अवधि की गणना पर्यावरण विभाग में आवेदन पत्र की तिथि एवं पर्यावरण विभाग द्वारा स्वीकृत की तिथि के आधार पर की जावेगी।

3. विनियम 9.1 विशेष शक्तियां:-

इन विनियमों के विषय पर राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये जाने वाले आदेश/अधिसूचना, इन विनियमों के भाग समझे जायेंगे। इन विनियमों के किसी प्रावधान की तकनीकी व्याख्या करने, व्यवहारिक कठिनाई को दूर करने या विसंगतियों को दूर करने, भ्रांति, अस्पष्टता होने अथवा टंकण/ लिपिकीय त्रुटि की स्थिति में मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान/विकास प्राधिकरण अथवा इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा अधिकृत नगर नियोजक अपने स्तर से स्पष्टीकरण/शुद्धिकरण जारी करने हेतु अधिकृत होंगे।

4. विनियम 10.2 भवन निर्माण के मानदण्ड: -

भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैटबेक की न्यूनतम आवश्यकता, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई की सीमायें व मानक बी.ए.आर. तालिका-1 के प्रावधानों के अनुसार होगी।

तालिका-1

भूखण्डों पर (आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत) भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम भू-आच्छादन	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)			अधिकतम ऊँचाई (मी.)			मानक बी.ए. आर
						सडक मार्गाधिकार के अनुसार			
			पार्श्व	पार्श्व	पीछे	9 मी.	12 मी.	18 मी. व अधिक	
1(i)	90 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के	—	—	—	10.0 (भूतल+2)	10.0 (भूतल+2)	10.0 (भूतल +2)	जो भी प्राप्त
(ii)	90 व.मी. से अधिक परन्तु 167 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	—	—	1.5	10.0 (भूतल +2)	10.0 (भूतल +2)	12.5 (भूतल+ 3)	2.00
(iii)	167 व.मी. से अधिक परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	—	—	2.0	10.0 (भूतल +2)	10.0 (भूतल +2)	12.5 (भूतल+ 3)	2.00
(iv)	225 व.मी. से अधिक परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	—	3.0	10.0 (भूतल +2)	12.5 (भूतल+ 3)	15.0 (भूतल+4)	2.00
(v)	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	3.0	3.0	10.0 (भूतल +2)	12.5 (भूतल+ 3)	15.0 (भूतल+ 4)	2.00
(vi)	750 व.मी. से अधिक परन्तु 1000 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.0	4.5	4.5	15.0	18.0	सडक की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	2.00

(vi)	1000 वर्ग मी. से अधिक परन्तु 1500 वर्ग मी. तक	सड़क के क्षेत्र के अन्दर	4.5	4.5	4.5	15.0	18.0	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबैक	2.00
(vii)	1500 वर्ग मी. से अधिक परन्तु 2500 वर्ग मी. तक	सड़क के क्षेत्र के अन्दर	6.0	6.0	6.0	15.0	18.0	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबैक	2.00
(ix)	2500 वर्ग मी. से अधिक	40%	9.0	9.0	9.0	15.0	18.0	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबैक	2.00
2.	घरों हाउस	मुखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्ग मी. जो भी कम हो	3.0	3.0	3.0	अधिकतम मूल +1 (10 मीटर)			जो भी कम हो
3.	परिवहन मीटर हाउस	मुखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मी. जो भी कम हो	3.0	3.0	3.0	अधिकतम मूल +1 (10 मीटर)			0.20
4.	सैटर	20%	9.0	9.0	9.0	15.0			0.75
5.	रिसेट	20%	9.0	9.0	9.0	15.0			0.75
6.	एम्बुलेंस पार्क	10%	9.0	9.0	9.0	9.0 (मूल+2)			जो भी कम हो
7.	पब्लिक प्लेस एवं डिजिटल स्टेशन	20%	3.0	3.0	3.0	7.0			0.25

नोट:-

- अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु प्रचलित पॉलिसी के अनुसार अनुमोदित योजनाओं में आवश्यक प्रावधान (Mandatory Provisions) के अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं अल्प आय वर्ग हेतु छुड़वाये जाने वाले आवासीय भूखण्डों, जिनके सामने 8 मीटर एवं इससे अधिक तथः 9 मीटर से कम चौड़ाई की सड़क प्रस्तावित की गई है तो ऐसे भूखण्डों पर अधिकतम ऊँचाई 9.0 मी. (मूल + 2 मीटर) अनुज्ञेय होगी।
- तालिका-1 के क्र. सं. 1(i) से 1(v) तक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर स्टील फ्लोर प्रस्तावित होने पर अधिकतम 3.0 मीटर ऊँचाई भूखण्ड से दी जायेगी।

5. **विनियम 10.2.1 (स) बहु निवास इकाई भवन (Multiple Dwelling Units Building):-**
- (i) बहु-निवास इकाई (Multiple Dwelling Units) ऐसी स्वीकृत आवासीय योजनाओं में स्थित भूखण्डों, जिनमें पार्क, सुविधा क्षेत्र एवं अन्य आधारभूत सुविधाओं यथा सड़क, बिजली, पानी आदि की सुनिश्चितता हो, पर ही अनुज्ञेय होंगे।
- बहु-निवास इकाई 750 वर्ग मी. क्षेत्रफल से कम क्षेत्रफल के ऐसे एकल पट्टा भूखण्डों जो कि किसी स्वीकृत आवासीय योजना के ले-आउट के भाग नहीं हो, पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।
6. **विनियम 10.3.2 (ii) (द) - बहुमंजिला आवासीय भवनों में यदि डबल हाईट टेरेस (दो ओर से खुली) अथवा बालकनी होने पर पृथक से शरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।**
7. **विनियम 10.7(v):-** यदि तालिका-1 के बिन्दु संख्या 1 (i) से (viii) तक में शामिल आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत उपयोग के भूखण्डों पर देय सैटबैक्स के कारण न्यूनतम 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र प्राप्त करने के लिए अग्र सैटबैक को छोड़कर अन्य सैटबैक्स में अग्निशमन वाहन के लिए न्यूनतम 3.60 मीटर सैटबैक छोड़कर जो भी प्राप्त हो निर्धारित किए जा सकेंगे। यदि भू-खण्ड एक से अधिक सड़क पर स्थित हो तो अग्र सैटबैक मुख्य सड़क की तरफ ही माना जाएगा एवं अन्य सड़क की ओर के सैटबैक में शिथिलता प्रदान की जाएगी।
8. **विनियम 10.11 वर्षा के पानी द्वारा भू-गर्भ का जल स्तर बढ़ाना:-**
- 10.11.1 - "225 वर्गमीटर तथा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में वर्षा जल संरक्षण/संवर्द्धन/संवयन की दृष्टि से भवन विनियम 10.11.1 के अन्तर्गत रेन वॉटर हार्वेस्टिंग इकाई/संरचना अथवा (Rooftop Rain Water Storage Tank) मय फिल्टर का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा।"
9. **विनियम 10.11.3 पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण:-**
- 90 वर्ग मीटर भूखण्ड क्षेत्रफल तक दो वृक्ष तथा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर प्रति 80 वर्ग मीटर क्षेत्रफल हेतु न्यूनतम दो वृक्ष लगाना अनिवार्य होगा। भूखण्ड के सैटबैक क्षेत्र में उक्त प्रावधान अनुसार वृक्षारोपण किए जाने हेतु पर्याप्त स्थान उपलब्ध नहीं होने पर भूखण्ड के बाहर चारदीवारी के साथ-साथ चारदीवारी से अधिकतम 1 मीटर की सीमा में वृक्षारोपण अनुज्ञेय होगा। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 1000/- प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उक्त प्रावधान अनुसार वृक्ष लगाने में किया जायेगा।
10. **विनियम 11.7(2) (vi) भवन निवासकर्ताओं के लिए सामुदायिक सुविधाएँ**
स्टील्ट फ्लोर की अधिकतम ऊँचाई भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नानुसार होगी-
- 750 वर्ग मी. से कम - 3.0 मी.

11. विनियम 11.10 बालकनी (Balcony):-

(ग) यदि भवन में किसी तरफ का सैटबेक 4.50 मी. व इससे अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है।

12. विनियम 15 – निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया:-

15.1 भूखण्ड पर भवन का निर्माण, भवन निर्माण स्वीकृति लेकर कार्य आरंभ कर निर्धारित अवधि में स्वीकृत मानचित्र अनुसार कुल प्रस्तावित निर्माण क्षेत्र का स्वतंत्र भूखण्डों में एक ईकाई निर्माण एवं अन्य भूखण्डों में भूखण्ड के क्षेत्रफल का 1/5 भाग पर निर्माण किया जाना होगा। भूखण्ड पर एक ईकाई अथवा भूखण्ड के क्षेत्रफल का 1/5 भाग का निर्माण होने की स्थिति में पट्टे की निर्धारित निर्माण अवधि की शर्त का उल्लंघन नहीं माना जावेगा। रेरा रजिस्ट्रेशन होने वाली परियोजना में प्रथम चरण का 50 प्रतिशत निर्माण कार्य होने की स्थिति में शर्त की पालना माना जायेगा।

परन्तु आंशिक अथवा पूर्ण भाग का पूर्णता प्रमाण-पत्र स्वीकृति मानचित्र अनुसार भवन निर्माण पूर्ण होने पर ही जारी किया जावेगा।

13. विनियम 21.5.प्रमुख सड़कों के दोनों ओर प्रस्तावित ग्रीन बफर का उपयोग पहुँच मार्ग हेतु करने के संबंध में :-

5.1 राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सड़कों के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मीटर चौड़े ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग, ट्रॉसफार्मर, गार्ड रूम, भवन का प्रोजेक्शन, पोर्च हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा लेकिन इसमें कोई अन्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

14. विनियम 21.6:- कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किये जाने से पूर्व/भूखण्डों पर भवन स्वीकृति प्राप्त करने से पूर्व भूखण्ड में भवन निर्मित होने की स्थिति में भवन निर्माण हेतु निम्न तालिकानुसार शुल्क की राशि का निर्धारण किया जाता है:-

तालिका-11

भूखण्ड में भवन निर्मित होने की स्थिति में भवन निर्माण हेतु विभिन्न शुल्क

क्र. सं.	प्रकरण का विवरण	बिना स्वीकृति किये गये निर्माण का प्रकार	शुल्क/धरोहर राशि प्रति व.मी.
1.	मानचित्र स्वीकृति से पूर्व मौके पर निर्माण	(i) भवन विनियमों के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण (जो स्वीकृति योग्य है।)	(i) गैर व्यवसायिक भूखण्डों में सकल निर्मित क्षेत्र x 90 (ii) व्यवसाय व मिश्रित भूखण्डों में सकल निर्मित क्षेत्र x 150
		(ii) भवन विनियमों के विपरीत निर्माण (जो स्वीकृति योग्य नहीं है।)	(i) गैर व्यवसायिक भूखण्डों में सकल निर्मित क्षेत्र x 120 (ii) व्यवसाय व मिश्रित भूखण्डों में सकल निर्मित क्षेत्र x 200

नोट :-यथावत

भवन निर्माण संबंधित प्रस्तावित दरें

क्र.सं.	शुल्क का प्रकार	निर्माण का प्रकार	शुल्क प्रति व.मी.
3.	मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय)	500 व.मी. तक गैर व्यवसायिक भूखण्ड हेतु	प्रस्तावित मंजिलों की संख्या x भूखण्ड का क्षेत्रफल व.मी. में x 30/- (उदाहरण- 200 व.मी. के भूखण्ड पर भू-तल व दो मंजिल प्रस्तावित होने पर राशि $3 \times 200 \times 30 = 18000$)
		500 व.मी. क्षेत्रफल तक के मिश्रित/वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु	प्रस्तावित मंजिलों की संख्या x भूखण्ड का क्षेत्रफल व.मी. में x 95/- (उदाहरण- 200 व.मी. के भूखण्ड पर भू-तल व दो मंजिल प्रस्तावित होने पर राशि $3 \times 200 \times 95 = 57000$)
		500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर निम्न शुल्क देय होगा-	
		(1) गैर व्यवसायिक भूखण्ड हेतु	60/- प्रति वर्ग मी
		(2) मिश्रित / वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु	95/- प्रति वर्ग मी
11.	अनुमोदित भवन मानचित्र की वैध अवधि में संशोधन - आवेदक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् अनुमोदित भवन (Validity) मानचित्र की वैध अवधि के दौरान पुनः मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराए जाते हैं, तो अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा।		
12.	अनुमोदित भवन मानचित्र की वैध अवधि पश्चात् संशोधन/नवीनीकरण - यदि निर्धारित वैध अवधि के पश्चात् संशोधन/ नवीनीकरण करवाया जाता है तो अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा।		

विशिष्ट नोट:-

- राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश अनुसार अग्निशमन राशि एक्सिस बैंक के केन्द्रीकृत खाता संख्या 919010091350994 ब्रांच सी-स्कीम जयपुर, आई.एफ.एसकोड UTIBOCCH274 में जमा करा कर एवं निर्माण लागत का 1 प्रतिशत श्रम उपकर की राशि नियमानुसार श्रम विभाग में जमा कराकर जमा राशि के रसीद/चालान संबंधित नगरीय निकाय में प्रस्तुत करनी होगी।

(II) विनियम 5.4.(4) (ii) (ड़) नवीन निम्न प्रकार जोड़ा जाता है:-

1. विनियम 5.4.(4) (ii) (ड़) नवीन:-

(ड़) इन विनियमों के तहत पूर्व में निर्मित भवन का विस्तार चाहे जाने पर पूर्व स्वीकृत सुविधा क्षेत्र, पार्किंग आदि को यथावत रखा जावे तथा परियोजना में प्रस्तावित अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु वर्तमान भवन विनियमों के तहत अतिरिक्त सुविधा क्षेत्र, पार्किंग आदि रखे जावेंगे।

(III) विनियम अनुसूची-2 की क्रम संख्या 1, 2 व 8 को विलोपित किया जाता है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(कुंजीलाल निषा)

प्रमुख शासन सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु:-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
9. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
10. आयुक्त/अधिशायी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
11. सचिव, नगरीय विकास विभाग, समस्त राजस्थान।
12. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड हेतु।
13. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम