राजस्थान राज–पत्र
विशेषांक
साधिकार प्रकाशित

RAJASTHAN GAZETTE
Extraordinary
Published by Authority

सत्यमेव जयते

अग्रहायण 16, शुक्रवार, शाके 1934–दिसम्बर 7, 2012
Agrahayana 16, Friday, Saka 1934–December 7, 2012

भाग 6 (ख)

जिला बोर्डों, परिषदों एवं नगर आयोजना संबंधी विज्ञप्तियां आदि।

कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

अधिसूचना

जयपुर, दिसम्बर 6, 2012

संख्या जविप्रा/स.स./बीपीसी/2012/डी–2411:–जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (वर्ष 1982 का अधिनियम संख्या 25) की धारा 16 के खण्ड (त) के साथ पठित धारा 96, 32 (3) और 68 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 19–02–2010 एवं 20–05–2011 को अधिसूचित जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम, 2010 में निम्न संशोधन किये जाते है:–

परिशिष्ट–क

जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 व 2011 में प्रस्तावित संशोधन

क्र.सं.	विवरण	प्रस्तावित संशोधन
1	2	3
1.	परिभाषा 2.60 मिश्रित भू–उपयोग	मिश्रित भू–उपयोग से ऐसा भू–उपयोग अभिप्रेत है जिसमें मास्टर प्लान में दर्शाये गये मिश्रित भू–उपयोग क्षेत्रों में होरीजेन्टल अथवा वर्टिकलआवासीय/व्यावसायिक/संस्थानिक तीनों उपयोग पृथक–पृथक अथवा एक ही भवन में अनुज्ञेय से है।
	विनियम सं. 2. 64–परिभाषा टावरनुमा भवन	विनियम सं.2.64 को विलोपित किया जाता है।
	परिभाषा 2.66 सर्विसड अपार्टमेन्ट	सर्विसड् अपार्टमेन्ट से आशय ऐसे फर्निस्ड एक/दो शयन कक्ष मय रसोई व टॉयलेट अपार्टमेन्टस् से है, जो कि कम समय/लम्बे समय के लिये ठहरने के लिये उपयोग हेतु उपलब्ध कराये जाने के उद्धेश्य से बनाया जाना प्रस्तावित हो व जिस में रहने के लिये दैनिक उपयोग हेतु समस्त सुविधाएं उपलब्ध हों, जो कि अस्थायी निवास के रूप में उपयोग में लिया जाता हों। ऐसे उपयोग मास्टर विकास योजना/मास्टर प्लान योजना में दर्शित आवासीय/वाणिज्यिक/मिश्रित भू–उपयोग भूखण्डों पर अनुज्ञेय होगें। ऐसे सर्विसड् अपार्टमेन्ट 100 फीट (30मीटर) एवं इससे चौडी सडकों पर ही अनुज्ञेय होंगे।
2.	तालिका 1 टिप्पणी संख्या (i),(v)(viii)(ix)	तालिका–1 की टिप्पणी संख्या (i), (v) (viii) (ix) को विलोपित किया जाता है।
	तालिका 1 की टिप्पणी (xii) व (xiii) स्टील्ट पर पार्किंग का प्रावधान	(xii) 162 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्डों पर, 9 मीटर या उससे अधिक चौडी सडकों पर स्टील्ट में पार्किंग का प्रावधान किया जा सकता है। स्टील्ट की ऊँचाई, अनुज्ञेय ऊँचाई से मुक्त होगी। (xiii) किसी भी भूखण्ड पर सैटबेक्स हेतु ऊँचाई की गणना स्टील्ट तल (केवल पार्किंग हेतु) से ऊपर की जावेगी।
	तालिका1(अ) में होस्टल/गेस्ट	तालिका 1(अ) में बिन्दु सं. (i) से (v) अन्य तालिकाओं की भांति अधिकतम एफ.ए.आर. का प्रावधान नहीं है। अतः इसमें निम्नानुसार

1	2	3
	हाउस हेतु मानदण्ड	जोड़ा जावें। (1) अधिकतम एफ.ए.आर 1.5 अनुज्ञेय होगा। तालिका 1(अ) में नयी टिप्पणी निम्नानुसार जोड़ी जावें। VI मानक एफ.ए.आर. के अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर 200/–रू. प्रति वर्गफीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत के हिसाब से जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी का भुगतान करना होगा ।
	तालिका 1(अ)की टिप्पणी II	(II) सभी नाप के भूखण्डों पर स्टील्ट पार्किंग का प्रावधान अनुज्ञेय होगा। अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिलें अनुज्ञेय होगी। किन्तु भूतल + तीन मंजिला का निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर पार्किंग हेतु स्टील्ट फ्लोर निर्मित किया जाना अनिवार्य होगा। (III) हॉस्टल/गेस्ट हाउस न्यूनतम 18 मी. एवं उससे अधिक चौडी सड़कों पर अनुज्ञेय होंगे। (अनुसूची 3 के अन्दर स्थित भूखण्डों में न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर हॉस्टल/गेस्ट हाऊस अनुज्ञेय होगें)
3.	तालिका 2 की टिप्पणी संख्या (ii)	गैर योजना क्षेत्र में पृथक भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबेक (कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार होगा) तालिका अनुसार अथवा आस–पास की स्वीकृत/अनुज्ञेय भवन रेखा के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जावेगा। एक से अधिक सडक पर स्थित कोर्नर भूखण्ड होने पर चौडी सडक की ओर एवं दोनों सडकों की चौडाई समान होने पर भूखण्ड की अधिक गहराई की ओर का सेटबेक अग्र सेटबेक माना जाएगा। ''यदि भूखण्ड के दोनों ओर बराबर चौड़ी सडके हो व भूखण्ड का आकार समान हो (लम्बाई व चौडाई) तो ऐसे प्रकरणों में बीपीसी (एल.पी.) का निर्णय मान्य होगा।''
	तालिका 2 फ्लेट्स निर्माण हेतु मानदण्ड की टिप्पणी V (क)	पूर्वानुसार ही रखा जावे।
	तालिका 2 की टिप्पणी संख्या (i) तालिका 3 की टिप्पणी संख्या 10, तालिका 4 की टिप्पणी (iv) एवं तालिका 5 की टिप्पणी संख्या 5	15 मीटर से अधिक ऊंचाई (स्टील्ट सहित)के भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन में लिफ्ट एवं अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे। उल्लेखित सभी तालिकाओं में संशोधन।
4.	ग्रुप हाउसिंग तालिका 3 की टिप्पणी संख्या1(क)	पूर्वानुसार ही रखा जावें।
	तालिका 3 की टिप्पणी संख्या(4)	कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गए एफ.ए.आर. का 3 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग हेतु एवं 3 प्रतिशत नर्सरी/प्ले स्कूल/केच एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं के लिए किया जा सकेगा। केवल व्यावसायिक उपयोग हेतु आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा। परन्तु इन सुविधाओं में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं

1	2	3
		होगी जो भवन निवासियों के लिए हानिकारक एवं संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा। यह सुविधाऐं पृथक भवन के रुप में भी बनाई जा सकेगी ।
	तालिका 3 की टिप्पणी 5 व 14	तालिका 3 की टिप्पणीं 5 व 14 में निम्न संशोधन किया जावें व निम्न शब्दावली प्रतिस्थापित की जावें। " दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई की 1/4 होगी व न्यूनतम दूरी 6 मीटर अनिवार्य होगी।"
	तालिका 3 की टिप्पणी संख्या (4)	ग्रुप हाउसिंग की योजनाओं में सैटबेक अथवा सेटबेक के अतिरिक्त अन्य खुले क्षेत्र में वाहनों की पार्किंग व आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक–पृथक होने पर न्यूनतम 3.6 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर चौडी सड़क/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।
	तालिका 3 की टिप्पणी संख्या(7)फ्लैट/ ग्रुप हाउसिंग में क्लब के प्रावधान	क्लब हाउस हेतु निम्न प्रावधान रखने होंगे:– i. इन परियोजनाओं में क्लब का मालिकाना हक विकासकर्ता का होगा उसे सभी आवंटियों को उसका उपयोग करने हेतु प्राथमिकता पर सदस्य बनाना होगा, जिसके लिए वह निश्चित राशि लेने का अधिकारी होगा। इस प्रकार के क्लब हाउस का रख–रखाव विकासकर्ता अथवा रखरखाव कम्पनी द्वारा विकासकर्ता की देखरेख मे किया जायेगा।
	नया प्रावधान	ii. विकासकर्ता आंवटियों/सदस्यों से क्लब के रख रखाव व संवर्धन हेतु शुल्क ले सकेगा
	नया प्रावधान	iii. इस प्रकार के क्लब में विकासकर्ता के पास कुल इकाइयों के बराबर सदस्यता आरक्षित रहेगी, तथा इकाइयो के बराबर अतिरिक्त सदस्यता अन्य व्यक्तियां को आवंटित कर सकेगा। टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार 10 हैक्टेयर से बडी परियोजनाओं में विकासकर्ता खुला/पार्क क्षेत्र के किसी भी क्षेत्र पर कुल 15 प्रतिशत क्षेत्र भू–तल एवं प्रथम तल पर निर्माण कर सकेगा। विकासकर्ता को इसके अलावा कम से कम एक पार्क 3000 वर्गमीटर का उपलब्ध कराना होगा (क्लब क्षेत्र के अलावा)। क्लब हेतु अधिकतम प्लिन्थ एरिया कुल खुले/पार्क क्षेत्र का 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।
	तालिका 3 की टिप्पणी क्रम संख्या 8 ग्रुप हाउसिंग	ग्रुप हाऊसिंग के मानचित्र अनुमोदित करते समय अनुमोदित एफ.ए. आर. का 5 प्रतिशत के बराबर बिल्टअप क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. श्रेणी के फ्लेट्स हेतु आरक्षित रखने होंगे। ई.डब्ल्यू.एस के लिये न्यूनतम बिल्टअप क्षेत्रफल 285 वर्गफीट (325 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया) तथा एल.आई.जी. के लिये 435 वर्गफीट (500 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया) रखना होगा, जैसा कि अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 में प्रावधान है। यदि विकासकर्ता द्वारा उसी भूखण्ड/योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के आवासीय इकाई बनाया जाना संभव नहीं हो तो मुख्य भवन (ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड) के मानचित्र अनुमोदन के आवेदन के साथ आवश्यक रूप से अन्य भूमि पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाइयों का प्रस्ताव देना होगा। जयपूर शहर में मास्टर डवलपमेंट प्लान 2025 से दर्शाये गये यू–1/यू–2 क्षेत्र में स्वंय के स्वामित्व की आवासीय भूमि या अन्य विकासकर्ता की अनुमोदित योजना में उनके साथ ज्वाईन्ट वेचर अथवा सहभागिता पर अन्य विकासकर्ता से ऐसी इकाइयां क्रय कर उपलब्ध

1	2	3
		करा सकेगा । बशर्ते प्रस्तावित भूमि पर पहुंच के लिये सम्पर्क सड़क उपलब्ध हो। ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों के सम्बन्ध में नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 02.05.2012 एवं समय–समय पर जारी आदेशों के प्रावधान भी लागू होंगे प्रोत्साहन के रूप में ऐसी इकाइयों पर 0.5 अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क देय होगा जिसे विकासकर्ता द्वारा अपनी परियोजना में उपयोग किया जा सकेगा या टी.डी.आर. के रूप में बेचान किया जा सकेगा।
	तालिका 3 की टिप्पणी सं. 13 ग्रुप हाउसिंग	टिप्पणी 13 5000 वर्गमीटर एंव इस से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत भूमि पर लेण्ड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखना अनिवार्य होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा स्टील्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर लेण्ड स्केपिंग प्रस्तावित की जाती है तो न्यूनतम 20 प्रतिशत लेण्ड स्केपिंग रखना अनिवार्य होगा, जिससे न्यूनतम 5 प्रतिशत लेण्ड स्केपिंग क्षेत्र भूखण्ड की खुली भूमि पर रखना अनिवार्य होगा। भूखण्ड पर सेटबेक क्षेत्र में प्रत्येक 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल पर कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में वृक्ष जो 6 मीटर या इससे अधिक उंचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाये जाने अनिवार्य होंगे।
5.	तालिका 4 की टिप्पणी संख्या (v)क व्यावसायिक भवनों हेतु मापदण्ड	पूर्वानुसार ही रखा जावें।
	तालिका सं. 4 के क्र.सं 4	तालिका 4 के क्रमांक 4 पर रिसोर्ट हेतु मानक एफ.ए.आर. एवं अधिकतम एफ.ए.आर 0.4 अनुज्ञेय होगा एवं टिप्पणी सामान्य. सं. 12 को विलोपित किया जाता है।
	तालिका 4 का (3) मोटल	तालिका 4 का क्रमांक (3) पर मोटल में अधितम एफ.ए.आर. 0.8 व मानक एफ.ए.आर. 0.4 होगा व अधिकतम ऊँचाई 12 मीटर तक देय होगी।
	तालिका 4 टिप्पणी क्र.सं. (ix)	(ix) व्यावसायिक भूखण्ड पर मिश्रित भू–उपयोग (वाणिज्यिक+ ग्रुपहाउसिंग, वाणिज्यिक+होटल/मल्टीप्लेक्स/कार्यालय/एन्टरटेनमेंट कॉम्पलेक्स) अनुज्ञेय होंगे। मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर प्रस्तावित उपयोग हेतु निर्धारित मानदण्ड अनुज्ञेय होंगे, लेकिन व्यावसायिक भूखण्ड के मूल पैरामीटर्स यथावत रहेंगे। मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के अनुसार देय होगी अर्थात् व्यावसायिक भूखण्ड के उपर की मंजिलों पर आवासीय उपयोग का निर्माण प्रस्तावित होने पर बैटरमेन्ट लेवी आवासीय उपयोग की दर से ही ली जावेगी। भवन निर्माण स्वीकृति व अन्य समस्त देय शुल्क भी भवन में प्रस्तावित वास्तविक उपयोग के अनुसार ही देय होगे।
6.	तालिका संख्या 5 की टिप्पणी 2 (क)संस्थागत भवनों हेतु मापदण्ड	पूर्वानुसार ही रखा जावें।
7.	भवन विनियम 8.7 की तालिका 6 के बिन्दु	तालिका 6 (नयी तालिका) 1. एम.आई. रोड– पांचबत्ती गन्दा नाला से खासा कोठी चौराहे तक। 20 मीटर व एम.आई.रोड–अजमेरी गेट से गंदे नाले तक

1	2	3
	संख्या (i) से (xxiii) तक	भवनों की ऊँचाई अधिकतम **12 मीटर** देय होगी तथा स्टील्ट देय नहीं होगी।
		II. आगरा रोड सांगानेरी गेट से अंकुर सिनेमा तक **12 मीटर**
		III. संसार चन्द्र रोड चांदपोल से गर्वमेन्ट होस्टल तक **12 मीटर** ।
		IV. मोती लाल अटल रोडः मिर्जा इस्माईल रोड से पोलोविक्ट्री तक **12 मीटर**।
		V. मोती डूँगरी रोडःसांगानेरी गेट से म्यूजियम रोड तक **20मीटर**
		VI. निर्वाण सड़क चांदपोल से पीतल फैक्ट्री तक **20 मीटर**।
		VII. सिविल लाईन्स एरिया दक्षिण में हवा सड़क, उत्तर में अजमेर रोड़ व पूर्व में रेल्वे लाईन के मध्य का समस्त क्षेत्र में अधिकतम **15 मीटर**।
		VIII. भगवान दास रोड–पांच बत्ती क्रोसिंग से विधानसभा। सरोजिनी मार्ग रोड क्रोसिंग से (दक्षिण की तरफ) अम्बेडकर सर्किल तक के हिस्से के भवनों की देय ऊँचाई **15 मीटर** तक सीमित होगी एवं शेष हिस्से में पूर्वानुसार **30 मीटर** ऊँचाई अनुज्ञेय होगी।
		IX. अंकुर सिनेमा से ट्रांसपोर्ट नगर चौराहे तक **20 मीटर**।
		X. पृथ्वीराज रोड–टोंक रोड जंक्शन से चौमू हाउस क्रोसिंग तक **20 मीटर**। (बेटरमेन्ट लेवी ली जाकर 30 मीटर तक) ऊँचाई देय होगी।
		XI. भवानी सिंह रोड (अम्बेडकर सर्किल से रामबाग सर्किल तक) पर भवनों की ऊँचाई केवल **9 मीटर** तक ही अनुज्ञेय की जाएगी। (स्टेडियम की ओर दो निर्मित भवनों को छोड़कर शेष निर्माण नियंत्रित क्षेत्र रहेगा।)
		XII. भवानी सिंह रोड– रामबाग सर्किल से इन्दिरा सर्किल (जेएलएन मार्ग के जंक्शन तक) **24 मीटर** ।
		XIII. पुरानी आमेर रोड – पार्ट–ए जोरावर सिंह गेट से रामगढ रोड जंक्शन तक **15 मीटर** ।
		XIV. पार्ट–बी रामगढ़ रोड जंक्शन से आमेर की घाटी दरवाजा तक **15 मीटर**।
		XV. पुरानी आमेर शहर (आमेर घाटी क्षेत्र का दिल्ली रोड के पश्चिम एवं उत्तर की ओर का क्षेत्र) पुरानी दिल्ली रोड़ के दोनों ओर आमेर दरवाजे से आमेर स्टेडियम तक **12 मीटर**।
		XVI. विधानसभा के चारों ओर की सड़के–विधानसभा की कम्पाउण्डवॉल से 100 मीटर की दूरी तक **15 मीटर**।
		XVII. टोंक रोड़ पर रामबाग सर्किल से यूर्निवसिटी मार्ग जंक्शन तक **30 मीटर**।
		XVIII. तिलक मार्ग भवानी सिंह रोड जंक्शन से पृथ्वीराज मार्ग जंक्शन तक **15 मीटर**।
		(1) पुरातत्व महत्व की सड़के :–
		XIX. घाट की गूणी – ट्रांसपोर्ट नगर जंक्शन से पूर्व की ओर आगंरा रोड़ के साथ–साथ चूलगिरी नसियॉ तक **12 मीटर**।
		XX. स्टेच्यू सर्किल के मध्य बिन्दु से सर्किल की परिधि से लगे हुये (सर्किल को फेस करते हुये) समस्त भवन/भूखण्ड।
		एजेण्डा में प्रस्तावित विनियम के अनुसार स्टेच्यू सर्किल के मध्य बिन्दु से 150 मीटर तक अधिकतम निर्माण निषेध करने एवं 150 मीटर से अधिक दूरी पर 30 मीटर तक की ऊँचाई स्टेपिंग फोर्म बाबत राज्य सरकार द्वारा अलग से निर्णय लिया जाकर आदेश जारी किये जायेंगे।

1 2 3

xxi- **जवाहर लाल नेहरू मार्ग–**

(अ) रामनिवास गार्डन से इन्दिरा गांधी सर्किल तक **20 मीटर।**

(ब) इन्दिरा गांधी सर्किल से मालवीय नगर आर.ओ.बी. तक 30 मी.

(स) मालवीय नगर आर.ओ.बी. से एयरपोर्ट तक। भवन विनियमों के प्रावधानों के अन्तर्गत जो भी उपलब्ध हो।

टिप्पणी :– (1) मास्टर प्लान मे 30.0 मीटर एवं इससे ज्यादा चौडी सडको पर बैसमेन्ट या ग्राउन्ड लेवल पर स्टील्ट पार्किंग अनुज्ञेय होगी। यदि बैसमेन्ट या ग्राउन्ड लेवल पर पार्किंग की पूर्ति होने पर अधिकतम 3.5 मीटर तक की अतिरिक्त ऊँचाई आवासीय/व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जा सकेगी।

(2) पुरातत्व महत्व की सड़को को छोड़कर जिन सड़को पर 15 ऊंचाई सीमित है, उन पर तालिका नं.2 के बिन्दु संख्या (iv) में उल्लेखित मानदंडों से एक स्तर बिन्दु संख्या (iii) के मानदंड लागू किये जा सकेंगे।

"अन्य सडक जो राज्य सरकार द्वारा उपरोक्त में शामिल की ज़ाये"

" जिन सडको पर भवनो की अनुज्ञेय अधिकतम ऊँचाई पूर्व के भवन विनियम 2010 व 2011 में कम थी एंवम जहां ऊँचाई बढाई गई है ऐसी सडको पर अतिरिक्त ऊँचाई पर बेटरमेन्ट लेवी देय होगी "

क्र.सं. 8.8 के बिन्दु संख्या (vii) व (viii) में संशोधन

भवन विनियम 8.8 की टिप्पणी संख्या (अपप) व (अपपप) में निम्न संशोधन किया जावें:–

"30 मीटर के स्थान पर 40 मीटर किया जावें।"

8.8 सेटबैक तालिका–7 हेतु टिप्पणी

विनियम संख्या 8.8 की तालिका 7 के प्रावधानों को विलोपित करते हुए तालिका 7 में निम्न संशोधन प्रतिस्थापित किया जावें:–

तालिका संख्या 7

आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत भवन जो 40 मीटर से अधिक ऊँचे निर्माण हेतु प्रस्तावित हो तो निम्न प्रावधान लागू होंगे:–

क्र. सं.	भवन की ऊँचाई मीटर में	दोनों पार्श्व एवं पीछे के सेटबैक्स (मीटर)
1.	40 मी. से अधिक 45 मी. तक	13 मीटर
2.	45 मी. से अधिक 50 मी. तक	14 मीटर
3.	50 मी. से अधिक 60 मी. तक	15 मीटर
4.	60 मी. से अधिक	17 मीटर

तालिका संख्या 7 हेतु टिप्पणी:– उपरोक्तानुसार सेटबैक्स भवनों में ऊँचाई के अनुसार ऊपर की मंजिलों पर छोड़ा जाना होगा एवं ऐसे खुले क्षेत्र पर अन्य कोई उपयोग एवं पुहँच अनुज्ञेय नहीं होगी किन्तु बालकनी अनुज्ञेय होगी।

सैटबेक 8.8 (iii)

8.8 (iii) सैटबेक हेतु भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौडाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे साथ ही मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु आधार माना जायेगा। जैसे रिसोर्ट हेतु किसी भूखण्ड का भू–पट्टी समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हैक्टेयर था परन्तु भू–पट्टी समर्पण के पश्चात् (चाहे सड़क चौड़ी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1.0 हैक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड की अन्य शर्ते पूरी करता हो।

8.9 ख (अ)

भवन की सुविधाओं जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के

1	2	3
		उपकरण ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्डयूट, कैच, चेम्बर, गटर गार्वेज शुट, चौकीदार का कमरा/कमरे, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, गैस बैंक, स्वीमिंग पुल/चेंज रूम हेतु भवन के कुल एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र की गणना में शामिल नहीं होगा व यह सब उपयोग सेटबैक में देय होगे।
	8.9 ख (vi) आच्छादित क्षेत्र	टिप्पणी संख्या 8.9 ख (vi) निम्न प्रकार से संशोधित की जाती है:– • बैसमेंट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रैम्प सेट बैक्स में देय होगा, बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो रेम्प को अग्निशमन के आवागमन हेतु उपयोग में नहीं लिया जा सकता, तथा बेसमेन्ट में जाने हेतु रेम्प अग्र सेटबेक, में भूखण्ड की बाउन्ड्री से कम से कम 3.6 मीटर छोडने के बाद देय है। यदि 3.6 मीटर चौड़ा रेम्प पार्श्व व पीछे सेट बैक में बनाया जाता है जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ न हो तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।
	विनियम 8.10 एफ.ए.आर.	विभिन्न उपयोग के भवनों हेतु मानक एफ.ए.आर. निम्नानुसार होंगे:– i आवासीय 1.2 ii आवासीय फ्लेटस / ग्रुप हाउसिंग 1.33 iii व्यावसायिक 1.33 iv संस्थागत 1.00 v हॉस्टल/गेस्ट हाउस(500से1500 वर्गमी. तक) 1.33 vi रिसोर्ट 0.4 vii मोटल 0.4 विनियम 8.10 के बिन्दु संख्या vii में "मॉल के स्थान पर मॉटल पढ़ा जावें व तदानुरूप संशोधन किया जावें।"
	विनियम 8.10	विनियम संख्या 8.10 टिप्पणी संख्या (क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर सम्बन्धित तालिका सं.1अ,2,3,4,5 की टिप्पणियों में उल्लेखित दरों पर बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।
	8.10 (4)	यदि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु अथवा मास्टर प्लान/सैक्टर प्लान में प्रस्तावित सड़क हेतु किसी भूखण्ड की भूमि/गैर रूपान्तरित कृषि भूमि निःशुल्क समर्पित कराई जाती है तो समर्पित करवायी जाने वाली भू–पटटी के क्षेत्रफल के बराबर एफ.ए.आर उस शेष भूखण्ड/शेष रूपान्तरित भूमि पर अनुज्ञेय मानक एफ.ए.आर के अतिरिक्त देय होगा। यदि उक्त अतिरिक्त देय एफ.ए.आर का उपयोग भूखण्ड पर नही होता है तो इस अतिरिक्त एफ.ए.आर का उपयोग टी.डी.आर. के प्रावधानों के अनुरूप भी किया जा सकेगा।
	8.10 (8) एफ.ए.आर.	8.10 (8) नया प्रावधान पूर्व में जारी मूल लीजडीड के स्थल मानचित्रों में दर्शाये गये एफ.ए. आर. उस समय के भवन विनियम में देय एफ.ए.आर. को मानक एफ.ए. आर. माना जावेगा उससे अधिक एफ.ए.आर. स्वीकृत करने पर नियमानुसार बैटरमेन्ट लेवी का भुगतान करना होगा। यदि ऐसे भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन के कारण स्वरूप परिवर्तित होता है तो उसे मानक एफ.ए.आर ही देय होगा। उससे अधिक एफएआर के लिये बेटरमेंट लेवी देय होगी।

1	2	3
	8.10 (9) नया प्रावधान	नया प्रावधान 8.10(9) "किसी भूखण्ड का एक से अधिक भागों में उप–विभाजन प्रस्तावित होने पर, उप–विभाजित भूखण्ड़ों के लिए मुख्य सड़क की ओर के अग्रसेट बेक योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास की भवन रेखा के अनुसार निर्धारित किये जायेंगे एवं अन्य सेटबेक तालिका में भूखण्डों के आकार के अनुसार दर्शाये गये अनुसार रखे जावेगें। सेटबेक्स का निर्धारण भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। उप–विभाजित भूखण्डों में ऊँचाई, एफ.ए.आर. मूल भूखण्डों में अनुज्ञेय अनुसार ही निर्धारित किये जायेंगे।
	भवन विनियम 8.10 (10) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप विकास करने हेतु एकल पट्टा जारी करने के क्रम में	भवन विनियम 8.10 (10) यदि विकासकर्ता किसी भूमि पर टाउनशिप में मिश्रित उपयोग जैसे स्वतन्त्र आवासीय भूखण्ड, फ्लैट, ग्रुप हाउसिंग इत्यादि विकसित करना चाहता हो तो उसे स्वीकृति हेतु:– 1. ग्लोबल एफ.ए.आर. 1.2 दिया जावेगा। 2. सैटबैक्स चारों ओर न्यूनतम 6 मीटर के रखने आवश्यक होगें। 3. इस प्रकार की स्वीकृति 1 हैक्टेयर से बडे भूखण्डों पर ही देय होगी। 4. इस प्रकार के भूखण्डों पर अधिकतम ग्राउण्ड कवरेज 40 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। 5. पार्किंग के प्रावधान भवन विनियम के अनुसार पूर्ण करने होगें। 6. अधिकतम उंचाई सम्पर्क सड़क के अनुसार डेढ़ गुना अथवा भवन विनिमय के अनुसार दी जा सकेगी। 7. सम्पूर्ण परियोजना का आंशिक अथवा पूर्ण का मानचित्र स्थानीय निकाय से स्वीकृत कराना होगा। 8. टाऊन शिप की ऐसी योजनाएं जिनमें सुरक्षा द्वार (Gated Community) निर्मित किया गया हो, उनमें मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की सड़को को छोड़कर अन्य सड़को से जोड़ने हेतु बाध्यता नही होगी।
	8.10.(11) एफ.ए.आर.	8.10.(11):– दस हैक्टेयर से बड़ी टाउनशिप योजनाओं में किसी एक भूखण्ड पर या सम्पूर्ण ले–आउट की ग्लोबल एफ.ए.आर. की गणना के पश्चात बचा हुआ एफ.ए.आर. अन्य भूखण्ड पर देय होगा। ग्लोबल एफ.ए.आर. के तहत अतिरिक्त एफ.ए.आर. केवल योजना के 750 वर्गमीटर से बडे भूखण्डो पर ही देय होगा। 750 वर्गमीटर से बड़े तथा 2000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.25 तथा 2000 वर्गमीटर व उससे बड़े भूखण्डों व 18 मी. व 18 मी. से चौड़ी सड़को पर अधिकतम 3 एफ.ए.आर. एक भूखण्ड पर दिया जा सकेगा यह एफ.ए.आर. ग्लोबल एफ.ए.आर. का शेष भाग होगा अतः इस पर बेटरमेंट लेवी देय नहीं होगी। यदि ग्लोबल एफ.ए.आर. का शेष भाग ऐसे भूखण्डों पर देय अधिकतम एफ.ए.आर. से कम होगा तो विकासकर्ता अधिकतम एफ.ए.आर. के लिए शेष एफ.ए.आर. का बैटरमेंट लेवी प्रदान करेगा। योजना में 18 मीटर या उससे अधिक चौडी सडको पर स्थित 1000 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों पर ऊंचाई टाउनशिप योजना की मूल अप्रोच रोड के अनुसार अनुज्ञेय होगी। चौडी सड़क पर स्थित व अन्य भूखण्डों में ऊँचाई भवन विनियमों के बिंदू संख्या 8.11 के अनुसार ही देय होगी। अन्य सभी मापदण्ड भवन विनियमों के अनुसार लागू होगें।

1	2	3
	ऊंचाई 8.11(V)	विनियम 8.11(अ) को निम्न प्रकार से संशोधित किया जाता है:– टाउनशिप पॉलिसी–2010 अथवा पूर्व की टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतन्त्र आवासीय भूखण्ड तथा फ्लेट्स के भूखण्ड दोनों प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तो ऐसी योजना में फलेटेड भाग हेतु आवासीय भूखण्डों में अधिकतम उंचाई योजना की सम्पर्क सड़क का 1.5 गुणा+फ्रन्ट सेटबेक के योग की अनुज्ञेय की जा सकेगी। योजना की सम्पर्क सड़क का तात्पर्य मूल योजना के भूखण्ड की पहुँच सड़क से है।
	8.11 (VII) (VIII) एंव (IX) नया प्रावधान	8.11 (vii) विलोपित किया जावें। निम्न प्रावधान जोड़ा जाना प्रस्तावित है :– 8.11 (viii) आवासीय योजनाओ में यातायात सुविधाओं को सुधार करने हेतु चौडी मुख्य सडको (80 फीट से अधिक) को जोडने वाली सम्पर्क सडको (न्यूनतम 40 फीट चौडी अधिकतम लम्बाई 1 किलोमीटर तक) पर स्थित भूखण्डो (2000 व.मी. से बडे) को चौडी सडको के अनुरूप मापदण्ड दिये जा सकेगे। यदि भूखण्डधारी द्वारा इस हेतु भूमि सडक की चौडाई बढाने हेतु निःशुल्क समर्पित की जाती है एवं समर्पित भूमि से मौके पर भौतिक रूप से सडक की चौडाई बढ सकती हो। भूखण्डधारी को समस्त पार्किग व अन्य मापदण्ड पूरे करने होगे। सडक की चौडाई से 1.50 गुना तक Height अनुज्ञेय होगी। 8.11 (ix) टाउनशिप पॉलिसी–2010 अथवा पूर्व की टाउनशिप पॉलिसी/पॉलिसी फोर ग्रुप हाउसिंग एण्ड रेजिडेन्सियल स्कीम 2010 के तहत स्वीकृत ऐसी योजनायें जिनमें स्वतंत्र आवासीय तथा फ्लेट्स प्रयोजनार्थ दोनों प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तथा ऐसी योजनाओं के चारों ओर सुरक्षा चार दीवारी विकासकर्ता द्वारा बनाई गई हो व सुरक्षा द्वार निर्मित किया गया हो (Gated Community), तो ऐसी योजनाओं में समस्त क्षेत्रफल के स्वतंत्र आवासीय योजनाओं के भूखण्डों पर भूतल + दो मंजिला निर्माण अनुज्ञेय होगा।
8.	8.17 जल संग्रहण हेतु टांका निर्माण	300 वर्ग मी. से बडे सभी भू–खण्डों में जल संग्रहण की व्यवस्था अनिवार्य होगी जो 8.14 के अनुरूप होगी। 8.17 को विलोपित किया जाता है।
9.	9.7. (iv) बेसमेन्ट	नया प्रावधान 9.7 (v) निम्नानुसार जोड़ा जाना प्रस्तावित है:– 1000.0 वर्गमीटर अथवा इससे बड़े आकार के भूखण्डों में केवल पार्किंग हेतु बेसमेन्ट प्रस्तावित किये जाने पर भूखण्ड की सीमा रेखा से सभी सडकों की ओर न्यूनतम 6 मीटर तथा अन्य दिशाओं में न्यूनतम 3.6 मीटर तक की चौड़ी भू–पट्टी छोड़कर बेसमेन्ट का निर्माण किया जा सकेगा।
	9.7.1(v) (बेसमेन्ट)	9.7.1 (v) भूखण्ड की बाउण्ड्री की सीमा से अग्र भाग में न्यूनतम 3 मीटर एवं दोनों पार्श्व पीछे के भाग में न्यूनतम 1.5 मीटर छोड़कर बेसमेंट का निर्माण पार्किंग हेतु किया जा सकेगा। **(यह प्रावधान टाउन शिप पालिसी व पूर्व की टाउन शिप योजनाओं में भी लागू हो सकेगा)**
	9.7 (vi) बेसमेन्ट	नया प्रावधान 9.7 (vi) निम्नानुसार जोड़ा जाना प्रस्तावित है:– यदि बिना स्वीकृति के भवन निर्माता द्वारा अतिरिक्त बेसमेन्ट का निर्माण किया जाता है एवं उसका उपयोग केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित है तो उक्त बेसमेन्ट का नियमन बिना शास्ति के किया जायेगा।
	बालकनी (i) 9.12 (क)	9.12 (क) बालकनी खुले सेटबेक क्षेत्र में अथवा अन्य खुले क्षेत्रों में खुली होगी।

1	2	3
	(ii) 9.12 (ख)	9.12 (ख) बालकनी 6 मीटर तक के सैटबेक में सेटबेक दूरी का एक तिहाई या 1.2 मीटर जो भी कम हो देय होगी। 6 मीटर से अधिक 12 मीटर तक के सेटबेक में बालकनी 1.5 मीटर तक तथा 12 मीटर से अधिक सेटबेक में 1.8 मीटर दी जा सकेगी। ग्रुप हाउसिंग की परियोजनाओं में सेटबेक के अतिरिक्त अन्य खुले क्षेत्रों में भी उपरोक्तानुसार बालकनी अनुज्ञेय की जा सकेगी। किसी भी भवन में प्रस्तावित आंतरिक खुले स्थल/चोक में अधिकतम 1.2 मी. चौड़ाई की ही बालकनी अनुज्ञेय होगी। उपरोक्त बालकनियाँ एफएआर की गणना से मुक्त रहेगी। बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढाई जा सकती है लेकिन इस अतिरिक्त चौडाई से संबंधित क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. व आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी।
10.	पार्किंग सुविधा 10.1.2	10.1.2 एक इकाई ई.सी.यू. के लिए खुले में 23 वर्गमीटर, भूतल पर आच्छादित में 28 वर्गमीटर तथा बेसमेन्ट में 32 वर्गमीटर क्षेत्र आवश्यक होगा।
	पार्किंग सुविधा 10.1.5	10.1.5 विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा कार 2.5 मी. x 5.00 मीटर दुपहिया ओटो/ स्कूटर 1.0 मी. x 2.0 मीटर साईकिल 0.5 मी. x 2.0 मीटर बिन्दू संख्या 10.1.2 अथवा बिन्दु संख्या 10.1.5 दोनों में से किसी भी एक पद्धति से पार्किंग का प्रावधान मानचित्र में प्रस्तावित करना होगा। लेकिन 10.1.5 के अनुसार पार्किंग प्रस्तावित करने पर वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक–पृथक होने पर न्यूनतम 3.60 मीटर सड़क/रास्ता/ गलियारा एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर चौडी सड़क/रास्ता/ गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।
11.	विनियम 10.1.8 भवनों के लिये अपेक्षित सुविधायें	विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट, स्टिल्ट एवं खुले क्षेत्र के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है जिसके लिए भवन निर्माता नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण के हक में एक अण्डरटेकिंग तथा शपथ पत्र देगा कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय भवनों में पार्किंग क्षेत्र को अधिकार पत्र के माध्यम से निवासकर्ता के पार्किंग उपयोग हेतु अधिकृत कर सकेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर, जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम बिना किसी सूचना के तोडने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा–खर्चा संबंधित क्रेता जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है से वसूला जा सकता है। शपथ पत्र में उपरोक्त के अलावा यह भी लिखा होगा कि उपरोक्त शर्तो का उल्लंघन करने पर जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम तोड़फोड़ के लिए हर्जा–खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन क्रेता इसे देने के लिये बाध्य होगा। भवन निर्माता फ्लैटस/निवास ईकाई क्रेता को पार्किंग परियोजनार्थ आवंटन करने का अधिकारी होगा। इस हेतु भवन निर्माता इस आशय का शपथ–पत्र देगा कि पार्किंग हेतु आवंटित भाग को उपयोग मात्र पार्किंग उपयोग हेतु ही किया जावेगा।

1	2	3
	मैकेनिकल पार्किंग 10.1.9	10.1.9 वाहनों की अधिक से अधिक पार्किंग भूखण्डों के अंदर उपलब्ध कराने की दृष्टि से बेसमेंट में तथा स्टील्ट पर मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। कुल पार्किंग का अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय होगा। सेटबेक्स बेक में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी।
	10.1.13 पार्किंग सुविधा	2500 वर्ग मीटर व इससे बड़े क्षेत्रफल के भूखण्ड पर बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर अनुज्ञेय होगा। ऐसे बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर में पार्किंग हेतु आरक्षित मंजिलों के उपर बहुमंजिला फ्लेट्स/वाणिज्यिक/संस्थानिक भू–उपयोग (जैसा कि अनुज्ञेय उपयोग हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
	पार्किंग सुविधा 10.1.14	भवन विनियम के बिन्दु संख्या 10.1.14 पार्किंग सुविधा के प्रस्तावों में निम्न तालिका प्रति स्थापित की जावें:–

पार्किंग सुविधा (10.1.14)

क्र. सं.	प्लेट का आकार	कार इकाइयों की संख्या	स्कूटर इकाइयों की संख्या
1.	100 वर्ग मी. से कम	जो भी उपलब्ध हो	1
2.	100 वर्ग मी. से 200 वर्ग मी.	1	1
3.	200 वर्ग मी. से 300 वर्ग मी.	2	1
4.	300 वर्ग मी. से अधिक	3	1
	उक्त पार्किंग सुविधा अनिवार्य रूप से रखी जावें।		

1	2	3
	10.1.15	सभी संस्थानिक परिसरों में भू–खण्ड के अग्र भाग में 6 मीटर पीछे हटकर बाउण्ड्री बनाई जाये, ताकि मुख्य सडक पर यातायात बाधित नहीं हो।
12.	विनियम 16.2 अधिवास प्रमाण पत्र	विनियम 16.2 को निम्न प्रकार से जोड़ा जाता है :– 1.राज्य सरकार द्वारा सेवानिवृत मुख्य नगर नियोजक स्तर अधिकारी की अध्यक्षता में सम्बन्धित अतिरिक्त आयुक्त, वरिष्ठ नगर नियोजक बीपीसी व अधिशाषी अभियन्ता बीपीसी की अध्यक्षता में कमेटी का गठन किया जावेगा जिसे अधिवास प्रमाण–पत्र प्रदत्त करने हेतु अधिकृत किया जाता है। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना मय मौका स्थिति के मानचित्र (4 सेट) में प्रस्तुत की जावेगी। ये सूचना निर्धारित प्रपत्र में दी जावेगी।
	विनियम संख्या 16.2 (ग) II कम्पलिशन सर्टिफेकेट	विनियम 16.2 (ग) II में ग जोड़ा जावें:– आशिंक अधिवास प्रमाण पत्र (केवल 15 मीटर ऊँचाई तक के भाग हेतु) आवेदन करने पर अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण–पत्र की बाध्यता नही होगी। परन्तु अग्निशमन व्यवस्था नियमानुसार करनी होगी।
13.	19.7.9 (ख)	"24 मीटर व इससे अधिक परन्तु 30 मीटर से कम चौडी सड़कों पर 0.5 अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।" "30 मीटर व इससे अधिक तथा 48 मीटर से कम चौडी सड़कों पर 1.0 एफ.ए.आर. अतिरिक्त अनुज्ञेय होगा।" "48 मीटर व इससे अधिक चौडी सडको पर 60 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर 1.5 एफ.ए.आर. अतिरिक्त अनुज्ञेय होगा।" "60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।"
	19.7.7(1) विशेष प्रावधान	चूंकि सभी मापदण्ड (METRIC SYSTEM) एम.के.एस मे उपयोग लिए जाते है अतः समस्त नापें मीटर में अंकित की जावेगी व 19.7.14 का नोट विलोपित किया जाता है।

1	2	3
	19.7.15 अग्नि सुरक्षा का विशेष प्रावधान	प्रस्तावित प्रावधान अस्वीकार किया गया।
	19.7.17 नया प्रावधान	19.7.17 राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग व अन्य मार्गो पर ग्रीन बफर हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में अधिकतम 33 प्रतिशत क्षेत्र सडक, पार्किंग आदि हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। ग्रीन बफर में विकासकर्ता को सघन वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
14.	विशेष प्रावधान 19.07.18	मास्टर प्लान व बाईलाज के प्रावधानों /मानदण्डों में कोई भी भिन्नता हुई तो भवन विनियम के प्रावधान सर्वोपरि होगे।
	19.7.19 (विशेष प्रावधान)	विनियम 19.7.19 के संशोधित प्रस्ताव के विनियम संख्या 19.7.19 के स्थान पर 19.7.18 में अंकित करते हुए प्रस्तावित संशोधन शब्दावली के स्थान पर निम्न शब्दावली प्रतिस्थापित की जावे । "आर्मी केन्टोनमेन्ट एरिया की सीमा से 100 मीटर की परिधी में 12 मीटर की ऊँचाई अनुज्ञेय होगी व 100 मीटर से अधिक 500 मीटर तक की परिधी में 15 मीटर तक की ऊँचाई के भवन अनुज्ञेय होगें। इससे अधिक मंजिलों के भवन हेतु रक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करके ही स्वीकृति अनुज्ञेय होगी।" पूर्व में स्वीकृत मानचित्रों के भवन निर्माण अनुज्ञेय रहेगें व इस विनियम से प्रतिबंधित नहीं होगें। उपरोक्त शर्ते रक्षा विभाग (भारत सरकार), के 'संवेदनशील/सुरक्षा सम्बन्धी स्थापनाओं यथा आयुध डिपो, वायरलेस स्टेशन, आदि हेतु भी रखी जानी होगी। रक्षा विभाग के आवासीय क्षेत्रो, कार्यालय परिसरों, रक्षा चिकित्सालयों, सामुदायिक सुविधाओं, मनोरंजन केन्द्रों आदि हेतु उपरोक्त शर्तो को रखे जाने अथवा अनापत्ति प्रमाण पत्र की अनिवार्यता नहीं होगी।
15.	19.7.20 (विशेष प्रावधान)	8.14 भूखण्ड के उप विभाजन एवं पुनर्गठन की दशा में मानदण्डों का निर्धारण :– 8.14.1 भवन मानचित्र समिति द्वारा किसी भी प्रयोजन के लिए मास्टर विकास योजना, क्षेत्रीय योजना या अन्य विशेष योजनाओं में निर्धारित भू–उपयोग हेतु :– (i) किसी भूखण्ड को एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजित किया जा सकेगा। (ii) दो या दो अधिक भूखण्ड को मिलाकर एक भूखण्ड के रूप में पुनर्गठित किया जा सकेगा। (8.14.2)– 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 क्रमांक एफ 10(65)नविवि/3/04 दिनांक 29.03.2007 के अनुसार किया जावेगा। आवासीय छोडकर अन्य सभी प्रकार की भूमि उपयोग के लिए निम्नानुसार उपविभाजन एवं पुनर्गठन किया जावेगा। (8.14.3)– इस प्रकार उपविभाजित भूखण्डों के लिए अग्रसैटबैक योजना क्षेत्र होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास भवन रेखा के अनुसार भवन मानचित्र समिति द्वारा एफ.ए.आर. सैटबैक्स एवं आच्छादन मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किया जायेगा। पुनर्गठन की दशा में अग्र सेटबैक्स योजना होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास की भवन रेखा अनुसार तथ्या किया जायेगा। पुनर्गठित भूखण्डों पर अग्रसेटबैक को छोडकर अन्य सेटबैक देय आच्छादन आदि भवन मानचित्र समिति द्वारा तय किये जा सकेगें। क्षेत्र विशेष के चरित्र को

1	2	3
		मद्देनजर रखते हुए छोटे भूखण्डों को जोडकर बडा भूखण्ड बनाकर उस पर बहुमंजिले भवनो के निर्माण की स्वीकृति प्रदान की जा सकेगी। परन्तु अगर मूल भूखण्ड पर देय एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए. आर. देय होता है तो ऐसी स्थिति में अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए भवन निर्माता से बेटरमेन्ट लेवी ली जाएगी। (8.14.4)– भूखण्डों के उपविभाजन या पुनर्गठन हेतु निर्धारित दर से शुल्क स्वीकृत किये जाने वाले भू–भाग हेतु देय होगा।
16.	19.7.21	नगरों के पुराने आवासीय क्षेत्रों/आबादी में स्थित पुरानी हवेलियों आदि को हेरिटेज होटल हेतु अनुमोदन बाबत् अलग से प्रावधान एवं अन्य मापदण्ड राज्य सरकार के स्तर से निर्धारित किये जायेगे जो कि इन बाईलॉज के भाग माने जायेगे।
17.		एजेण्डा में उल्लेखित प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त अध्यक्ष महोदय की अनुमति से निम्न बिन्दुओं पर सर्वसम्मति से निम्नानुसार निर्णय लिये गये:– 1. भवन विनियमों यथा 2010 व 2011 में टंकन की त्रुटियाँ रह गई हो तो उनको तदनुसार सही कर अधिसूचना जारी की जावें। 2. बैठक के दौरान इस बात की आवश्यकता प्रतिपादित की गई कि भवन विनियमों में समय–समय पर आवश्यकतानुसार सामयिक प्रतीत किये जाने पर उनमें संशोधन हेतु प्राधिकरण के अध्यक्ष को अधिकृत किया जावें। विचार विमर्श के उपरान्त सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि भवन विनियम के बिन्दु संख्या 6.7 के बाद नया बिन्दु संख्या 6.8 प्रतिस्थापित करते हुए निम्न शब्दावली जोड़ी जावें। "भवन विनियमों में सामयिक दृष्टि से संशोधन हेतु प्राधिकरण के अध्यक्ष अधिकृत होगें।"
18.	विशेष प्रावधान 19.7.21 (नया प्रावधान)	"भवन विनियमों की व्याख्या में अलग राय बनती है तो स्पष्टीकरण जारी करने हेतु बीपीसी (बीपी) अधिकृत होगी।"
19		जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा समय समय पर भवन विनियमों में संशोधन किया जाता रहा है। राजपत्र में फरवरी 2010 व मई 2011 के भवन विनियम अलग–अलग प्रकाशित हो चुके है। वर्तमान संशोधन अक्टूबर, 2012 कहलायेगा। आम जनता की सुविधा हेतु उपयुक्त है कि उक्त तीनों भवन विनियम संशोधनों को एक साथ सम्मिलित करते हुए राजपत्र के अभिन्न में प्रकाशन हेतु अनुमोदन उपरान्त शीघ्र कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जावें।
20.		भवन विनियम के बिन्दु संख्या 6.9 पर निम्न शब्दावली जोड़ी जावें:– "30 मीटर से अधिक की ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों की स्वीकृति राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त ही अनुज्ञेय होगी।"

तालिका संख्या 9

16.	अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर (2.25 से अधिक)	आवासीय/संस्थागत परिसरों के लिए	व्यावसायिक परिसरों के लिए
19.7.9	0.0 से 1.00 तक	30 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	30 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)
	1.00 से 1.50 तक	35 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	35 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)
	1.50 से अधिक	50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)

- भवन विनियम (संशोधित 2011) की तालिका सं. 1 के कम संख्या iii व iv में संशोधन

17.	उपयोग का प्रकार भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैटबेक्स मीटर				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
iii	100 वर्ग मी. एंव उससे अधिक परन्तु 162 वर्ग मीटर तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	—	—	2.0	12 मीटर अधिकतम भूतल एंव 2 मंजिलें	जो भी प्राप्त हो (कुल 3 ईकाई) कुल भूखण्ड पर देय होगी।
iv	162 वर्ग मी. से अधिक परन्तु 225 वर्ग मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	—	—	2.5	12 मीटर अधिकतम भूतल एंव 2 मंजिलें	जो भी प्राप्त हो (कुल 5 ईकाई) कुल भूखण्ड पर देय होगी।

- **नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांकः प. 3 (716) नविवि/3/2012 दिनांक 26.09.2012 के क्रम में उक्त संशोधन प्रस्तावित।**

परिशिष्ठ–ए

जयपुर विकास प्रधिकरण(जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 के अन्तर्गत आवासीय भवनों के अनुमोदन हेतु निर्धारित शुल्क

क्र.सं.	निर्धारित शुल्क	राशि
1	2	3
01.	प्रार्थना पत्र का शुल्क (आवासीय)	रुपये 100/– प्रति पत्रावली
02.	जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) (अ) आवासीयः–भुखण्ड का क्षेत्रफल x रुपये 10/–प्रति वर्गमीटर (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)	
03.	मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय) (अ) आवासीय (1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड (2) इस नाप के भूखण्ड के अतिरिक्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर के हिस्से तक रुपये 500/– टिप्पणी : उपरोक्त शुल्क बेसमेंट+ग्राउण्ड+2 मंजिलों तक निर्माण पर लागू होगा।	रुपये 1000/–
04.	बेसमेंट +ग्राउण्ड+2 मंजिलों से ऊँचें भवनों के लिए शुल्क :– (i) आवासीयः– कुल निर्मित क्षेत्रफल X 50/– प्रति वर्गमीटर	
05.	अतिरिक्त आच्छादन शुल्कः (i) भवन विनियम तालिका–2(iv) हेतु अधिकतम 5 प्रतिशत तक = अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्रफल x आरक्षित दर का 25 प्रतिशत	
06.	अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क (मानक एफ.ए.आर. से अधिक) (i) अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल x आरक्षित दर का 25 प्रतिशत अथवा अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर 100/–रुपये प्रति वर्गफीट जो भी ज्यादा हो। x 75% (ii) यदि भवन की ऊचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी। x 75% (iii) तालिका में दर्शाये अधिकतम एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. भवन विनियम की तालिका 9 के अनुसारः–	

अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर. (2.25 से अधिक)	आवासीय परिसरों के लिए
0 से 1.00 तक	30% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)

1	2		3
	1.00 से 1.5 तक	35% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
	1.5 से अधिक	50% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
07.	शेल्टर फण्ड (बहुमंजिलें भवन होने पर) (i) कुल निर्मित क्षेत्रफल x 10/–रुपये प्रति वर्गमीटर (ii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत		
08.	व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क (i) व्यावसायिक योग्य क्षेत्रफल (कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 3%) x आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत प्रति वर्गमीटर		
09.	मलबा धरोहर के लिये निम्न राशि देय होगी :– मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, पार्टी द्वारा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी।		
10.	अमानत राशि मय वर्षा जल सग्रंहण हेतु राशिः– पूर्वानुसार		

परिशिष्ट–बी

जयपुर विकास प्रधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भवनों के अनुमोदन हेतु निर्धारित शुल्क

क्र.सं.	निर्धारित शुल्क		राशि
1	2		3
1.	प्रार्थना पत्र का शुल्क (आवासीय)		रुपये 100/– प्रति पत्रावली
2.	जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) (अ) आवासीयः–भूखण्ड का क्षेत्रफल x रुपये 10/–प्रति वर्गमीटर		
3.	बेसमेंट + ग्राउण्ड़ 2 मंजिलों से ऊँचें भवनों के लिए शुल्कः– (i) आवासीयः– कुल निर्मित क्षेत्रफल X 50/– प्रति वर्गमीटर		
4.	अतिरिक्त आच्छादन शुल्कः (i) भवन विनियम तालिका–3 हेतु अधिकतम 5 प्रतिशत तक = अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्रफल x आरक्षित दर का 25 प्रतिशत		
5.	अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क (मानक एफ.ए.आर. से अधिक) (i) अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल x आरक्षित दर का 25 प्रतिशत अथवा अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर 100/–रुपये प्रति वर्गफीट जो भी ज्यादा हो x 75% (ii) यदि भवन की ऊचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी। x75% (iii) तालिका में दर्शाये अधिकतम एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. भवन विनियम की तालिका 9 के अनुसारः–		
	अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर. (2.25 से अधिक)	आवासीय परिसरों के लिए	
	0 से 1.00 तक	30% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
	1.00 से 1.5 तक	35% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
	1.5 से अधिक	50% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	
6.	शेल्टर फण्ड (बहुमंजिलें भवन होने पर) (i) कुल निर्मित क्षेत्रफल x 10/–रुपये प्रति वर्गमीटर (ii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत		

	2	3
7.	व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क (i) व्यावसायिक योग्य क्षेत्रफल (कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 3%) x आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत प्रति वर्गमीटर	
8.	मलबा धरोहर के लिये निम्न राशि देय होगी:– मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, पार्टी द्वारा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी।	
9.	अमानत राशि मय वर्षा जल सग्रंहण हेतु राशि:– पूर्वानुसार	

परिशिष्ट–सी

जयपुर विकास प्रधिकरण(जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 के अन्तर्गत संस्थागत भवनों के अनुमोदन हेतु निर्धारित शुल्क

क्र.सं.	निर्धारित शुल्क	राशि
1	2	3
01.	प्रार्थना पत्र का शुल्क (संस्थागत)	रुपये 100/–प्रति पत्रावली
02.	जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) (अ) संस्थागत:–भुखण्ड का क्षेत्रफल x रुपये 10/–प्रति वर्गमीटर	
03.	मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय) (अ) संस्थागत: (1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड (2) इसके अतिरिक्त 50 वर्गमीटर के भाग पर रूपये 1000/– टिप्पणी : उपरोक्त शुल्क बेसमेंट + ग्राउण्ड +2 मंजिलों तक निर्माण पर लागू होगा।	रूपये 2000/–
04.	बेसमेंट ग्राउण्ड़ 2 मंजिलों से ऊँचें भवनों के लिए शुल्क:– (i) संस्थागत:– कुल निर्मित क्षेत्रफल X 60/– प्रति वर्गमीटर	
05.	अतिरिक्त आच्छादन शुल्क: (i) भवन विनियम तालिका–5(vi to viii) हेतु अधिकतम 5 प्रतिशत तक = अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्रफल ग आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्रफल पर 100/–रुपये प्रति वर्गफीट जो भी ज्यादा हो।	
06.	अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क (मानक एफ.ए.आर. से अधिक) (i) अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल x आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत अथवा अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर 100/–रूपये प्रति वर्गफीट जो भी ज्यादा हो x 75% (ii) यदि भवन की ऊचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर प्रति वर्गमीटर जो भी अधिक हो देय होगी। 75% (iii) तालिका में दर्शाये अधिकतम एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. भवन विनियम की तालिका 9 के अनुसार:–	

अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर. (2.25 से अधिक)	संस्थागत परिसरों के लिए
0 से 1.00 तक	30% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)
1.00 से 1.5 तक	35% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)
1.5 से अधिक	50% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)

1	2	3
07.	शेल्टर फण्ड (बहुमंजिलें भवन होने पर) (i) कुल निर्मित क्षेत्रफल x 10/–रूपये प्रति वर्गमीटर (ii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत	
08.	मलबा धरोहर के लिये निम्न राशि देय होगी :– मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, पार्टी द्वारा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी।	
9.	अमानत राशि मय वर्षा जल संग्रहण हेतु राशिः– पूर्वानुसार	

परिशिष्ट–डी

जयपुर विकास प्रधिकरण(जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 के अन्तर्गत व्यावसायिक भवनों के अनुमोदन हेतु निर्धारित शुल्क

क्र.सं.	निर्धारित शुल्क	राशि
1	2	3
01.	प्रार्थना पत्र का शुल्क (व्यावसायिक)	रुपये 300/–प्रति पत्रावली
02.	जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) (अ) व्यावसायिकः–भुखण्ड का क्षेत्रफल x रूपये 30/–प्रति वर्गमीटर	
03.	मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय) (अ) व्यावसायिकः– (1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड, (2) इसके अतिरिक्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर के भाग पर रूपये 1000/– टिप्पणी : उपरोक्त शुल्क बेसमेट + ग्राउण्ड+ 2 मंजिलों तक निर्माण पर लागू होगा।	रुपये 2000/–
04.	बेसमेंट, ग्राउण्ड 2 मंजिलों से ऊँचे भवनों के लिए शुल्क :– (i) आवासीयः– कुल निर्मित क्षेत्रफल x 75/– प्रति वर्गमीटर	
05.	अतिरिक्त आच्छादन शुल्कः (i) भवन विनियम तालिका–4 के बिन्दु संख्या 2 (iii to v) हेतु अधिकतम 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्रफल x व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत व.मी.	
06.	अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क (मानक एफ.ए.आर. से अधिक) (i) अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल x व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 % अथवा अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर 200/–रूपये प्रति वर्गफीट जो भी ज्यादा हो। x 75% (ii) यदि भवन की ऊँचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी x 75% (iii) तालिका में दर्शाये अधिकतम एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. भवन विनियम की तालिका 9 के अनुसारः– अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर. (2.25 से अधिक) — व्यावसायिक परिसरों के लिए 0 से 1.00 तक — 30% बेटरमेंट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की) 1.00 से 1.5 तक — 35% बेटरमेंट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की) 1.5 से अधिक — 50% बेटरमेंट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)	
07.	शेल्टर फण्ड (बहुमंजिलें भवन होने पर) (i) कुल निर्मित क्षेत्रफल x 25/–रूपये प्रति वर्गमीटर (ii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत	

1	2	3
08.	मलबा धरोहर के लिये निम्न राशि देय होगी :– मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, पार्टी द्वारा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी।	
09.	अमानत राशि मय वर्षा जल संग्रहण हेतु राशिः– पूर्वानुसार	

परिशिष्ट–ई

आवासीय, व्यावसायिक, संस्थानिक व अन्य उपयोग के भवनों के निर्माण पर मानक एफ.ए.आर से अधिक एफ.ए.आर के उपयोग करने पर अनुज्ञेय बैटरमेन्ट लेवी व अतिरिक्त एफ.ए.आर के उपयोग करने पर बैटरमेन्ट लेवी निम्न तालिका के अनुसार देय होगी

भू–खण्ड की श्रेणी	मानक एफ.ए.आर	अधिकतम एफ.ए.आर मय बेटरमेन्ट लेवी	अधिकतम एफ.ए.आर से अतिरिक्त एफ.ए.आर तालिका 9 के अनुसार बेटरमैन्ट लेवी
1	2	3	4
1. पृथक आवासीय भू–खण्ड 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
2. आवासीय फ्लेट्स 750 वर्गमीटर से 5000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	1.33	2.25 30 मी. तक 100 रुपये प्रति वर्ग फीट एवं यदि भवन की ऊँचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत उस उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।	**(i) 24 मी. व उससे अधिक व 30 मी. से कम चौड़ी सडक तक।** 0.5 एफ.ए.आर तक। 30 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) **(ii) 30 मीटर व इससे अधिक परन्तु 48 मी. से कम चौड़ी सड़क तक।** 1.0 एफ.ए.आर तक। 35 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) **(iii) 48 मी. व इससे अधिक परन्तु 60 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर।** 1.5 एफ.ए.आर. तक। 50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) **(iv) 60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।** 50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की)
1. ग्रुप हाउसिंग 5000 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक	1.33	2.25 30 मी. तक 100 रुपये प्रति वर्ग फीट एवं यदि भवन की	**(i) 24 मी. व उससे अधिक व 30 मी. से कम चौड़ी सड़क तक।**

1	2	3	4
		ऊँचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत उस उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।	0.5 एफ.ए.आर तक। 30 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) **(ii) 30 मीटर व इससे अधिक परन्तु 48 मी. से कम चौड़ी सड़क तक।** 1.0 एफ.ए.आर तक। 35 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) **(iii) 48 मी. व इससे अधिक परन्तु 60 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर।** 1.5 एफ.ए.आर. तक। 50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) **(iv) 60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।** 50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की)
4. व्यावसायिक 50 वर्गमीटर से 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
5. व्यावसायिक 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक	1.33	2.25 30 मी. तक 200 रुपये प्रति वर्ग फीट एवं यदि भवन की ऊँचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत उस उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।	**(i) 24 मी. व उससे अधिक व 30 मी. से कम चौड़ी सडक तक।** 0.5 एफ.ए.आर तक। 30 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (व्यावसायिक आरक्षित दर की) **(ii) 30 मीटर व इससे अधिक परन्तु 48 मी. से कम चौड़ी सड़क तक।** 1.0 एफ.ए.आर तक। 35 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (व्यावसायिक आरक्षित दर की) **(iii) 48 मी. व इससे अधिक परन्तु 60 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर।** 1.5 एफ.ए.आर. तक। 50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (व्यावसायिक आरक्षित दर की) **(iv) 60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।**

1	2	3	4
			50 प्रतिशत् बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (व्यावसायिक आरक्षित दर की)
6. संस्थागत 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
7. संस्थागत 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक	1.00	2.00 30 मी. तक 100 रूपये प्रति वर्ग फीट एवं यदि भवन की ऊँचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो देय होगी।	**(i) 24 मी. व उससे अधिक व 30 मी से कम चौडी सडक तक।** 0.5 एफ.ए.आर तक। 30 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) **(ii) 30 मीटर व इससे अधिक परन्तु 48 मी. से कम चौड़ी सड़क तक।** 1.0 एफ़.ए.आर तक। 35 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) **(iii) 48 मी. व इससे अधिक परन्तु 60 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर।** **1.5** एफ.ए.आर. तक। 50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की) **(iv) 60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ. ए.आर. अनुज्ञेय होगा।** 50 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी प्रति वर्गमीटर (आवासीय आरक्षित दर की)
8. हॉस्टल/गेस्ट हाऊस 500 वर्ग मी. से 1500 वर्ग मी. क्षेत्रफल तक	1.33	1.5 मानक एफ.ए.आर के अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर के अंतर के क्षेत्रफल पर 200 रु. प्रति वर्गफीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो, बेटरमेन्ट लेवी का भुगतान करना होगा।	

टिप्पणी– परिशिष्ट–ई

<u>बेटरमेन्ट लेवी आवासीय, व्यावसायिक, संस्थानिक व अन्य उपयोग के भवनों के निर्माण पर निम्नानुसार देय होगी:–</u>

1. मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त अधिकतम एफ.ए.आर. (निर्धारित उपयोग की तालिका अनुसार) का उपयोग प्रस्तावित होने पर।
2. जहां भी अनुज्ञेय ऊँचाई में बेटरमेन्ट लेवी लेकर अतिरिक्त उंचाई में छूट प्रदान की गई है। ऐसे प्रकरणों में मानक एफ.ए.आर से अधिक एफ.ए.आर प्रस्तावित होने अथवा अतिरिक्त उंचाई की सीमा

तक एफ.ए.आर. उपयोग करने पर एक बार ही बेटरमेन्ट लेवी देय होगी । (डबल बेटरमेंन्ट लेवी देय नहीं होगी) यह प्रकिया भवन विनियम फरवरी– 2010 के लागू होने की तिथि से प्रभावी होगी ।

3. अनुज्ञेय आच्छादन से अतिरिक्त आच्छादन उपयोग प्रस्तावित होने पर।
4. निर्धारित उपयोग की तालिका अनुसार अधिकतम एफ.ए.आर. के अतिरिक्त एफ.ए.आर. के उपयोग पर।
5. सरकारी/अर्द्ध सरकारी भवनों में अतिरिक्त एफ.ए.आर. के उपयोग पर बेटरमेन्ट लेवी देय नहीं होगी।
6. मेट्रो रूट पर देय असीमित एफ. ए. आर. के उपयोग पर।
7. 60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़को पर देय असीमित एफ ए आर के उपयोग पर।
8. 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 चौडाई न्यूनतम 48 मी. होगी परन्तु टाउनशीप पॉलिसी के अन्तर्गत स्वीकृत टाउनशिप योजना में 30 मी. की न्यूनतम चौड़ाई की सड़क व ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड पर भी असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा ।
9. **अतिरिक्त एफ.ए.आर के लिए मापदण्ड:– (19.7.10)**
    - अतिरिक्त एफ.ए.आर हेतु नियमानुसार सैटबेक्स, अग्नि सुरक्षा एवं पार्किंग का प्रावधान करना अनिवार्य होगा । पार्किंग की पूर्ति मैकेनिकल पार्किंग के प्रावधानों के अनुसार की जा सकेगी।
    - अतिरिक्त एफ.ए.आर बहुमंजिले आवासीय व व्यावसायिक/ग्रुप हाउसिंग/संस्थागत परिसर/भूखण्डों पर ही देय होगा।
    - अतिरिक्त एफ.ए.आर सभी योजना/गैर योजना/डिस्टि्क्ट सेन्टर/नीलामी द्वारा फ्लोर एरिया बेसिस/कुल निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर पूर्व में भी बेचे गये भूखण्ड आदि पर भी अतिरिक्त देय होगा।
    - अतिरिक्त एफ.ए.आर का उपयोग पूर्व में निर्मित,अर्द्ध निर्मित भवन पर एवं कम्पाउण्डिग हेतु भी किया जा सकेगा।
    - भूखण्ड पर इस अतिरिक्त एफ.ए.आर का उपयोग अनुज्ञेय ऊँचांई में नही कर पाने की दशा में 50 प्रतिशत तक अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। उक्त शिथिलता अग्र सेटबैक को छोड़कर बाकी सेटबैक में 1 स्टेप नीचे का देय होगी।

बिष्णु चरण मल्लिक,
सचिव,
जयपुर विकास प्राधिकरण,
जयपुर।

राज्य केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर।