--- Page 1 ---

नि

मी | आज़ादी का

भारत इंटीग्रेशन मिशन अमृत महोत्सव

राजस्थान, सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक: प.(5)नविवि ,// भवन विनियम-2025 / 2025 जयपुर, दिनांक

-:आदेशः--

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा 337, राजस्थान नगर सुधार

अधिनियम, 4959 की धारा 404-ए, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 4982 की धारा 90,

जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा 85, अजमेर विकास प्राधिकरण

अधिनियम, 2043 की धारा 85, कोटा विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2023 की धारा 88,

उदयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2023 की धारा 88, बीकानेर विकास प्राधिकरण

अधिनियम 2025, की धारा 88, भरतपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025, की धारा 88, एवं

राजस्थान आवासन मण्डल अधिनियम, 4970 की धारा 60 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते

हुए राज्य सरकार राज्य के समस्त निकाय क्षेत्रों में नवीन “मॉडल भवन विनियम-2025” लागू

करती है ।

अतः नवीन मॉडल भवन विनियम-2025 की क्रियान्विति किया जाना सुनिश्चित करें ।

संलग्न:- मॉडल भवन विनियम-2025

राज्यपाल की आज्ञा से

(रवि विजय)

शासन उप सचिव-प्रथम

प्रतिलिपि:-निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

|. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार |

. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, उद्योग विभाग, झालुसंकात॥। ०

. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग छयूफ,|

[पाँव 9

. उप सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विक्रस् गुईविभिसील 97807 22 [26 60680 0

रे 0४७67

. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, राजस्व जिन जघिबासा ८५८5 05 ८ [647 5

850: #],0ए00४

(ध। -+ (2 ७

पिशयुं।(घ]ं निर्दा ॥०.: 4523356

--- Page 2 ---

नि

मी | सआज़ादी का

भारत इंटीग्रेशन मिशन अमृत महोत्सव

6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगर

निगम / नगर परिषद / नगर पालिका को निर्देशित किये जाने हेतु ।

7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर |

8. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर), जयपुर |

9. शासन उप सचिव, प्रथम / द्वितीय / तृतीय नगरीय विकास विभाग, जयपुर |

0.सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर |

|.सचिव, जयपुर / जोधपुर / अजमेर / उदयपुर / कोटा / बीकानेर / भरतपुर विकास

प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर / अजमेर / उदयपुर / कोटा / बीकानेर / भरतपुर |

2.सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त---गाययययय

|3.वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी / वरिष्ठ नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग |

4.प्रोग्रामर, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड

किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।

5.रक्षित पत्रावली |

शासन उप सचिव- प्रथम

ऊ50ाधघांपा ०

009४ 0

[26500 22 26 6068४ 0

(0५४७6

286: 2025.05. :36:47 ।57

नि6850: /[00४/

पिशयुं।(घ]ं निर्दा ॥०.: 4523356

--- Page 3 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

राजस्थान सरकार

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान, जयपुर

--- Page 4 ---

--- Page 5 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

विषय-सूची

५. संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ

2. परिभाषाएं

3. नगरीय क्षेत्र में भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मापदण्ड

4. भवन निर्माण की श्रेणिया एवं मापदण्ड

5... बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु मापदण्ड

भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड 47

7... | भवन निर्माण हेतु आवश्यक सर्विसेज 59... |

8. पर्यावरण संरक्षण हेतु नियम

9. विशेष योग्यजनों के लिये प्रावधान

| 0. | अन्य प्रावधान |. 68...

। ॥... ।. . | भवन निर्माण स्वीकृति हेतु सक्षम संस्था / स्तर ।.. 69... |

१2... विशेष शक्तियां 72

08. भवन निर्माण स्वीकृति हेतु अनुमति, प्रक्रिया एवं वैद्यता 73

04... निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जानी वाली प्रक्रिया 78

१. पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण-पत्र 79

6. भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पंजीकृत तकनीकीविज्ञः ७.

"| अ्ताएं एवं पंजीकरण

7. दण्डात्मक व्यवस्था 88... |

|. १8. | निरसन तथा व्यावृति 87

अनुसूचियाँ

अनुसूची -- ५ विन 88

विभिन्‍न ँ एवं कार्य संगत के आधार पर आवश्यक भवनों का विवरण

अनुसूची--2 सम्बंधित दरें |

भवन निर्माण सम्बंधित दरें

अनुयूची 3 प्र |

आवश्यक शपथ पत्र /आनापत्ति प्रमाण-पत्र / सर्टिफिकेट

अनुसूची-4 #.

भवन निर्माण से संबंधित पर्यावरणीय शर्ते

अनुसूची-5

500 मी. तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500 मी. निर्मित क्षेत्रफल व 00

प्रस्तावित हो, पर भवन निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व स्थानीय निकाय में जमा करवाये जाने हेतु

वांछित दस्तावेजों की चैकलिस्ट

अनुसूची-6

स्थानीय निकाय से 500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर भवन निर्माण स्वीकृति का 0

प्राप्त करने हेतु वांछित दस्तावेजों की चैकलिस्ट

अनुसूची-7

पंजीकृत वास्तुविद्‌ से 500 व.मी. से अधिक एवं 2500 व.मी. क्षेत्रफल के भूखण्डों पर कि 09

अधिकतम 45 मी. ऊँचाई के भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिये सामान्य प्रक्रिया

--- Page 6 ---

--- Page 7 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान, जयपुर

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा 338, राजस्थान नगर सुधार अधिनियम,

4959 की धारा 75, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 4982 की धारा 96, जोधपुर विकास

प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा 92 , अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 203 की

घारा 92, कोटा विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2023 की धारा 96, उदयपुर विकास प्राधिकरण

अधिनियम 2023 की धारा 96, बीकानेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025, की धारा 96,

भरतपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025, की धारा 96, राजस्थान आवासन मण्डल

अधिनियम, 4970 की धारा 53, (जैसा भी लागू हो) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये

राज्य सरकार द्वारा मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र................. (शहर का नाम)) भवन विनियम,

2025 लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है।

मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र................. (शहर का नाम)) भवन विनियम, 2025 संबंधित निकाय

द्वारा राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से उनके अधिसूचित नगरीय क्षेत्र (माउण्ट आबू

एवं जैसलमेर को छोडकर) में प्रभावी होंगे |

इन विनियमों के प्रभावी होने की तिथि से संबंधित नगरीय निकाय द्वारा पूर्व में अधिसूचित

नगरीय क्षेत्र भवन विनियम (विशिष्ट क्षेत्रों को छोड़कर) लागू नहीं रहेंगें ।

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान, जयपुर

मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र कद. ०८०० ००००००००० शिहर का नाम] भवन विनियम, 2025

00€। रिघु500080 (008 ता €68........... (१ि8ा0€ 0 (ाएए)) 8पां।0ींगट्ड रि6्ट॒प।ाघिएा5, 2025

।.. संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ

4.4 ये भवन विनियम (80ा।0ी08 रि४8णभं0ा5) मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र......................

(शहर का नाम)) भवन विनियम, 2025 [५४००९ रिघुव508 [0087 ता €9.............८८८८८--.

(१िगा€ 0 (ाए,)) 8पां।0पी१8्ठ रि९8ुप।बघ0एा5, 2025] कहलायेंगे |

4.2 उक्त विनियम संबंधित नगरीय निकाय द्वारा राजपत्र में प्रकाशित होने की तारीख से

प्रभावी होगें |

--- Page 8 ---

2.

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

परिभाषाएं (0९व00005)

इन विनियमों में जब तक विषय अथवा संदर्भ द्वारा अन्यथा अपेक्षित नहीं हो :--

2.7

2.2

2.3

2.4

2.5

2.6

2.7

2.8

2.9

'अधिनियम' (#त) से जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 4982, जोधपुर विकास

प्राधिकरण अधिनियम 2009, अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2043, कोटा विकास

प्राधिकरण अधिनियम 2023, उदयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2023, बीकानेर

विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025, भरतपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 959, राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009,

राजस्थान आवासन मण्डल अधिनियम, 4970, अभिप्रेत है |

“नगरीय निकाय / स्थानीय निकाय (07७90 8०0४/०८१। 806४) से विकास प्राधिकरण, नगर

विकास न्यास, नगर निगम,/ नगर परिषद्‌ /नगर पालिका जैसी भी स्थिति हो, अभिप्रेत

है।

“ग्राम पंचायत (४॥8386 ?माता०५४भ६/९ा9। 0८9 800५ से राजस्थान पंचायत अधिनियम

संशोधन, 4994 के अन्तर्गत गठित ग्राम पंचायत, अभिप्रेत है|

"सक्षम संस्था' (८०068 #प000) से भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु ग्राम पंचायत की

आबादी क्षेत्र में ग्राम पंचायत का प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका / नगर परिषद / नगर

निगम के क्षेत्र में संबंधित नगर पालिका / नगर परिषद / नगर निगम द्वारा निर्दिष्ट

प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यासों में संबंधित न्यास द्वारा निर्दिष्ट प्राधिकृत

अधिकारी, जयपुर / जोधपुर / अजमेर / कोटा / उदयपुर विकास प्राधिकरण में संबंधित

विकास प्राधिकरणों द्वारा निर्दिष्ट प्राधिकृत अधिकारी, रीको एवं आवासन मण्डल के

योजना क्षेत्रों में रीको एवं आवासन मण्डल द्वारा निर्दिष्ट प्राधिकृत अधिकारी या अन्य

किसी विशिष्ट क्षेत्र हेतु राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट अधिकारी अथवा विनियम संख्या 4

के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है ।

"सक्षम अधिकारी' (८०9९0 09८९) से विनियम-+ में वर्णित अधिकारी एवं. पंजीकृत

तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।

“बड़े शहर' (8४ (ध७४) से इन विनियमों हेतु जारी नवीनतम भारतीय जनगणना के

अनुसार 4.00 लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहर, अभिप्रेत है |

“मध्यम एवं लघु शहर' (७ा09॥ भा० €0ंपा 7०४5) से इन विनियमों हेतु विनियम 2.6 में

परिभाषित बडे शहरों को छोडकर राजस्थान के अन्य सभी शहर, अभिप्रेत है |

"नगरीय क्षेत्र' (07७90 ##€9) से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम की धारा 3() के अंतर्गत

राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित नगरीय क्षेत्र, जयपुर / जोधपुर / अजमेर / कोटा / उदयपुर

/ बीकानेर / भरतपुर विकास प्राधिकरणों के अंतर्गत आने वाला अधिसूचित क्षेत्र तथा

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के तहत अधिसूचित नगर पालिका क्षेत्र,

अभिप्रेत है।

योजना क्षेत्र' (५८02ा06 ##€2) रे नगरीय क्षेत्र की सीमा में संबंधित अधिनियम के अन्तर्गत

गठित नगरीय निकाय / विकास प्राधिकरण / नगर विकास न्यास / राजस्थान आवासन

मण्डल /रीको ,/ ग्राम पंचायत / अन्य राजकीय अथवा अर्द्धराजकीय संस्था द्वारा प्रासंगिक

2

--- Page 9 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

अधिनियम के अन्तर्गत प्रस्तावित /विकसित योजना क्षेत्र, अभिप्रेत है। जिसमें निम्न

योजना क्षेत्र सम्मिलित होंगे :-

(क) नगरीय निकाय ,/ विकास प्राधिकरण / नगर विकास न्यास / राजस्थान आवासन

मण्डल /रीको ,// ग्राम पंचायत / अन्य राजकीय अथवा अर्द्धराजकीय संस्था की

स्वीकृत योजनाएऐ |

(ख) राज्य सरकार द्वारा जारी नियमों / नीतियों यथा उपविभाजन नियम-975 अथवा

प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी, मुख्यमंत्री जन आवास योजना-205 आदि सहित

समय-समय पर जारी अन्य नियमों / नीतियों के अन्तगर्त स्वीकृत योजनाऐ |

2.0 'परिसर' (८भाए9७४) :- परिसर ( आवासीय / वाणिज्यिक ,/ संस्थागत ,// औद्योगिक) से ऐसा

क्षेत्र (कैम्पस प्लान) जिसमें मुख्य उपयोग / गतिविधि यथा आवासीय वाणिज्यिक ,/

संस्थागत ,/ औद्योगिक से संबंधित (८०९09) अन्य आवश्यक उपयोग/गतिविधियां यथा

आवासीय, वाणिज्यिक, शैक्षणिक, कार्यालय आदि भी विकसित की गई हो, अभिप्रेत है।

उदाहरणार्थ - इंजीनियरिंग कॉलेज परिसर (कैम्पस), विश्वविद्यालय परिसर (कैम्पस) में

प्रमुख शैक्षणिक गतिविधियों के साथ-साथ प्रशासनिक कार्यालय, हॉस्टल, संकाय

आवास, दुकाने, ऑडिटोरियम एवं औद्योगिक परिसर (कैम्पस) में मुख्य उपयोग औद्योगिक

के साथ-साथ आवासीय, कार्यालय, शैक्षणिक, दुकानें आदि भी स्थित हो |

2.4 मास्टर प्लान/ मास्टर डवलपमेंट प्लान //जोनल डवलपमेंट प्लान” (85६87 ?20//35087

0९€४९।०छ,0९€00: श20/2079। 0९४९।0०ए0€00: शि28) से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 959,

जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 982, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009,

अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 203, कोटा विकास प्राधिकरण अधिनियम 2023,

उदयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2023, बीकानेर विकास प्राधिकरण अधिनियम

2025, भरतपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025 और यथास्थिति राजस्थान नगर

पालिका अधिनियम, 2009 के उपबन्धों के अनुसार किसी नगरीय क्षेत्र के लिए तैयार की

गयी प्रारूप योजना को सम्मिलित करते हुए कोई मास्टर प्लान या मास्टर डवलपमेंट

प्लान या जोनल डवलपमेंट प्लान, जैसा भी लागू हो, अभिप्रेत है|

2.2 'भू-उपयोग निर्धारण एवं नियंत्रण गाईडलाईन्स (0 (56. 0९ाशाााधाा2घ0ा (07000

6७पांत 80९5)" से शहरों / कस्बों की मास्टर विकास योजना में सम्मिलित अथवा राज्य

सरकार द्वारा जारी विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (0€४७।०ा8( शि0ा0घं0) &

(00000। रि8घ8घ05), अभिप्रेत है|

2.3 'नेशनल बिल्डिंग कोड' (४४०००। 80ा।00ट्ट 0००४) से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्‍ली

द्वारा प्रकाशित नेशनल बिल्डिंग कोड का प्रचलित संस्करण, अभिप्रेत है ।

2.44 'भवन' (8०ा॥0क£ट) से किसी भी प्रयोजन के लिए और किसी सामग्री से निर्मित कोई

संरचना जिसमें नींव, प्लिन्थ, दीवारे; फर्श, छतें, चिमनियाँ, स्थित चबूतरे, बरामदे,

बालकॉनियाँ, कार्निसें या बहिर्गत (0०८७) भाग या किसी भवन का कोई भाग या उससे

संसक्त कोई वस्तु या किसी भूमि की चारदीवारी करती हुई या चारदीवारी करने के लिए

आशयित कोई भी दीवार (तीन मीटर से कम ऊँचाई की सीमा दीवार को छोड़कर), चिह्न

--- Page 10 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

या बाह् अभिदर्शक संरचना सम्मिलित है, (किन्तु इसमें कोई अस्थायी निर्माण यथा तम्बू,

शामियाना या तिरपाल-आश्रय सम्मिलित नहीं है) अभिप्रेत है।

2.45 भवन निर्माण' (80ा।ठा£्ट (०ा5धधटधंणा) से नये भवन का निर्माण, निर्मित भवन में परिवर्तन

या परिवर्धन, निर्मित भवन को आंशिक या पूर्ण रूप से ध्वस्त किया जाकर पुर्ननिर्माण,

दुर्घटना या प्राकृतिक आपदा से आंशिक या पूर्ण रूप से क्षतिग्रस्त भवन का आंशिक या

पूर्ण रूप से निर्माण कराना, अभिप्रेत है ।

2.6 'भूखण्डधारी' (.200/श0६ 0४/08/१००७) से भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने

वाला व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह, प्राईवेट एवं पब्लिक लिमिटेड कम्पनी, एचयूएफ एवं

पार्टनरशिप फर्म, प्रोपराइटर फर्म अभिप्रेत है |

2.7 'आवासीय भवन' (२००७० 80।008) से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग अनुसूची-१

के क्रं. सं. । में वर्णित आवासीय गतिविधियों से जो मुख्य रूप से आवासन के लिये काम

आता हो या अधिकल्पित हो, अभिप्रेत है।

"निवास इकाई” (0५७/४«॥08 ध॥0 से भवन या उसका भाग जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य

कमरा, रसोई, शौचालय, हो जो पूर्णतः / मुख्यतः निवास प्रयोजन के लिए अधिकल्पित हो

या उपयोग में लिया जाता हो, अभिप्रेत है|

"स्वतंत्र आवास' (6९9९७ २९ं०2ा८९) से ऐसा आवासीय भवन जिसमें अधिकतम 04

निवास इकाईयाँ प्रस्तावित ,/ निर्मित हो, अभिप्रेत है|

"बहु निवास इकाई (णध« 0५/९४॥8ट एफांछ5) 500 व.मी. से अधिक एवं 750 व.मी. तक

क्षेत्रफल के भूखण्ड पर प्रस्तावित ,/ निर्मित ऐसा आवासीय भवन जिसमें अधिकतम 08

आवासीय इकाइयों का निर्माण प्रस्तावित ,// निर्मित हो, अभिप्रेत है |

'फ्लैट्स' (9६७४) 750 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल एवं 5000 मी. से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड

पर प्रस्तावित // निर्मित ऐसा आवासीय भवन जिसमें 04 से अधिक निवास इकाइयों का

निर्माण प्रस्तावित ,// निर्मित हो, अभिप्रेत है|

'युप हाउसिंग” (७6/००9 #०८ञा08) से 5000 व.मी. व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर

जिसमें 04 से अधिक स्वतंत्र आवासों / बहुनिवास इकाईयों / फ्लेट्स के समूहों का ऐसा

आवासीय परिसर, जिसमें कि आवास सुविधा के साथ-साथ अन्य आवश्यक सुविधाएं यथा

पार्क, सामुदायिक सुविधा आदि स्थित हों एवं परिसर की सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड के

चारों ओर बाउण्ड़ी वॉल (6०६४० 0०ा॥एपाए(४) प्रस्तावित ,/ निर्मित हो, अभिप्रेत है|

'स्टुडियो अपार्टमेंट' (५८७०० #फभधा।का से 750 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल पर निर्मित ऐसा

भवन जिसमें सभी निवास इकाईयों में एक शयनकक्ष, कॉमन हॉल, रसोई एवं शौचालय

हो, अभिप्रेत है|

2.24 'फार्म हाउस' (भा ००५९) / पर्यावरण मैत्री आवास (६८० #ाढा0/ ४००५९) से नगरीय क्षेत्र

सीमा में ऐसा भूखण्ड जो कि विनियम-4.3.7 के अनुसार मुख्य रूप से कृषि / बागवानी

के उपयोग के साथ-साथ आंशिक भाग पर आवासीय भवन हेतु भी निर्मित ,/ प्रस्तावित

हो, अभिप्रेत है|

2.7

0

2.7

0०

2.2

८

2.2

न्नफे

2.2

ष्जि

2.2

(3

--- Page 11 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

2.25 'हॉस्टल' (१०५६९) से ऐसे भवन अभिप्रेत है, जिसका उपयोग भवन स्वामी के स्वंय के

निवास के अतिरिक्त अथवा सम्पूर्ण रूप से, 0 व अधिक छात्रों / वेतन भोगी कर्मचारियों

के अस्थाई निवास हेतु निर्मित किया जाना अथवा उपयोग किया जाना प्रस्तावित हो ।

'रिटार्यमेन्ट हॉम्स' (२९8६ #॥0ा0€5) से ऐसे भवन अभिप्रेत है, जिसका उपयोग 60

वर्ष से अधिक आयु के व्यक्तियों के निवास हेतु निर्मित किया जाना अथवा उपयोग किया

जाना प्रस्तावित हो |

2.27 'अर्फोडेबल हाउसेजे' (#णि००9९ १०७५९५) ऐसे भवन जो कि राज्य सरकार द्वारा

मुख्यमंत्री जन आवास योजना, अर्फंडिबल हाउसिंग पॉलिसी के अर्न्तगत निर्धारित

मानदण्डों के अनुसार हो |

2.28 'वाणिज्यिक भवन (८०का॥ात॑ग 80।0ी#£) से. ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग

अनुसूची-। के क्रम. सं. 2 में वर्णित वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए किया गया हो

अथवा किया जाना प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है|

2.29 “मल्टीप्लेक्स' (५0धंफ।€)0 से ऐसा भवन जिसमें एक या एक से अधिक सिनेमा, थियेटर,

सभा स्थल के साथ मनोरंजन, रेस्टोरेंट एवं वाणिज्यिक गतिविधियाँ जैसे- शौरूम, रिटेल

शॉप्स प्रस्तावित ,// निर्मित हो, अभिप्रेत है |

2.30 \*रूफ टॉप रेस्टोरेंट' (९००५ 700 ९९५5६8धा90 से ऐसा रेस्टोरेंट जो भवन की सबसे ऊपरी

छत (00060005: 000 पर विनियिम-4.4.0 के अनुसार प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है|

'होटल' (१०६७९) से भोजन सहित या रहित, अस्थाई तौर पर ठहराने के काम में आने

वाला न्यूनतम 40 कमरों का भवन जिसके भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. हो,

अभिप्रित है।

2.32 “रिसोर्ट (९४«५०१६)/रिसोर्ट हाउसिंग (९४५०६ #०८५508)/हैल्‍्थ रिसोर्ट (५९०६५ २९०५०१/

स्पोर्ट्स रिसोट (50०६5 ९४५०१ से ऐसा भवन, जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था

यथा कोटेजेस / कमरें / टेन्ट के साथ-साथ खानपान, आमोद प्रमोद, खेल-कूद,

मनोरंजन, योगा / मेडिटेशन आदि की सुविधाएं हो, अभिप्रेत है|

2.33 'मोटल' (५०६७) से ऐसा भवन जिसमें यात्रा करने वालों के लिए ठहरने, वाहन पार्किंग

एवं वाहन रिपेयरिंग, रिटेल शॉपिंग एवं खानपान की सुविधाएं हो, अभिप्रेत है।

2.34 गेस्ट हाउस' (७५४५६ ४०७५४) पर्यटकों / व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित अस्थाई तौर

पर ठहराने के लिए काम में आने वाला भवन, अभिप्रेत है।

2.35 'संस्थागत भवन' (5घधपधं०ा9। 80008) से ऐसा भवन जो कि अनुसूची-। के क्र. सं. 4

में वर्णित सांस्थानिक गतिविधियों हेतु उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

2.36 “कोचिंग सेंटर' (0००८8 (हा €/॥5घप 2) से एक ऐसा केंद्र, जो किसी व्यक्ति / संस्था

द्वारा स्थापित, चलाया या संचालित किया जाता है, जिसका मुख्य उद्देश्य 50 से अधिक

छात्रों को किसी अध्ययन कार्यक्रम, प्रतियोगी परीक्षाओं की तैयारी, या विद्यालय, कॉलेज,

और विश्वविद्यालय स्तर के छात्रों को शैक्षिक सहायता प्रदान करना अभिप्रेत है |

2.37 'औद्योगिक भवन' (००५६० 80।ठी#0£) से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का

भाग (अनुसूची-। के क्रम. सं. 5 पर उल्लेखित भवनों की प्रकृति के अनुसार प्रस्तावित ,/८

2.2

०2

2.3

न्नफे

--- Page 12 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

निर्मित भवन) जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या प्रसंस्कृत की जाती

हो, अभिप्रेत है ।

2.38 "मिश्रित उपयोग” (५४०४५ 0५४) से ऐसा भवन /भूखण्ड अथवा भवन परिसर जिसमें

आवासीय, वणिज्यिक, पर्यटन इकाइ व संस्थागत उपयोग साथ अथवा पृथक-पृथक

मंजिलों पर निर्मित ,/ प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है ।

2.39 'सैटबैक' (५७७७०८७ से उन न्यूनतम दूरियां जो भू-खण्ड की सीमा रेखाओं से भू-खण्ड

के अन्दर विधिपूर्वक किसी भवन की कुर्सी का निर्माण किया जा सकता है, अभिप्रेत है।

() सामने के सैटबेक - किसी भू-खण्ड के सामने स्थित सबसे चौडी सड़क की तरफ

लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।

(7) पार्श्व सैटबेक - किसी भू-खण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है ।

(0) पीछे के सैटबेक - किसी भू-खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी

अभिप्रित है।

2.40 भवन रेखा” (8०008 ॥0€) से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधि पूर्वक विस्तार हो

सकता है, अभिप्रेत है |

2.4। \*सकल निर्मित क्षेत्र' (6८/055 800७9 ##€2) से किसी भी भवन की समस्त मंजिलों पर

प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का कुल योग, अभिप्रेत है।

2.42 “गणना योग्य निर्मित क्षेत्र' (५७६ 8०६09 ##€8) रे विनियम संख्या-4.4 (भा) के अनुसार

सकल निर्मित क्षेत्र में से अनुज्ञेय छूट के पश्चात्‌ प्राप्त निर्मित क्षेत्र अभिप्रेत है |

2.43 'बी.ए.आर.' (80६09 /#९9 रिभधं0) रो सभी मंजिलों के विनियम संख्या-4.4(भ) के

अनुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल को भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त

भागफल, अभिप्रेत है|

'भू-आच्छादन' (67०0० 0८०४७ा४8«6 से विनियम संख्या- 4.3 के अनुसार भूमि का

आच्छादित क्षेत्र जो करर्सी तल के एवं यदि भवन स्टिलल्‍्ट अथवा पोडियम पर

निर्मित / प्रस्तावित है तो ठीक उसके ऊपर भवन द्वारा आच्छादित तल क्षेत्र, अभिप्रेत है।

2.45 'भवन की ऊँचाई' (80008 छंड्टा0 का निर्धारण प्लिंथ की ऊँचाई (अधिकतम 4.2 मीटर)

अथवा स्टिल्ट प्रस्तावित होने पर स्टिल्‍्ट की छत (अधिकतम 3.5 मीटर) से भवन की

अंतिम छत (टेरेस) (सर्विस फ्लोर, मध्यवर्ती तलों पर पार्किंग फ्लोर सहित) तक की

ऊँचाई से, अभिप्रेत है|

2.46 'बहुमंजिला भवन' (५पाध॑ड(0€४# 80।00£) ऐसा भवन जिसकी अधिकतम ऊँचाई 45 मी.

(सर्विस फ्लोर, मध्यवर्ती तलों पर पार्किंग फ्लोर सहित) से अधिक हो, अभिप्रेत है।

अधिकतम +4.2 मीटर प्लिंथ एवं अधिकतम 3.5 मीटर स्टिल्ट की ऊँचाई की गणना भवन

की कुल ऊँचाई में सम्मिलित नहीं होगी |

2.47 रोड लेवल' (९००० ।४४४॥) से भूखण्ड के सामने की मुख्य सड़क के मध्य की ऊंचाई का

लेवल अभिप्रेत है जिस पर भूखण्ड स्थित है, यदि भूखण्ड के सामने की सड़क ढलान में

है तो भूखण्ड के सामने स्थित रोड का उच्चतम लेवल, अभिप्रेत है |

2.48 'सड़क की चौड़ाई' (९००० ४ए0घ/२००० शेट्टी 0 ४०४ से भूखण्ड के सामने स्थित

विद्यमान सड़क की लंबाई में एक छोर से दूसरे छोर तक की औसत चौड़ाई अथवा

2.4

नि

6

--- Page 13 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

मास्टर प्लान //जोनल डवलपमेंट प्लान, अन्य स्वीकृत प्लान में प्रस्तावित मार्गाधिकार,

अभिप्रित है।

2.49 "भूमि स्तर' (60000 6«४€«) रो भूखण्ड या स्थल का औसत तल, अभिप्रेत है|

2.50 “कुर्सी' (शा0) से भू-तल फर्श के धरातल और भूखण्ड के सामने के मुख्य सडक के

तल के बीच की संरचना का भाग, अभिप्रेत है|

“कुर्सी क्षेत्र' (शा) &#«9) से भवन के बेसमेन्ट की छत या भू-मंजिल के फर्श के स्तर पर

निर्मित आच्छादित क्षेत्र, अभिप्रेत है|

2.52 'बेसमेन्ट' (885808॥0 से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णतः: या आंशिक रूप से भू-सतह

के नीचे निर्मित किया गया हो, अभिप्रेत है|

'मंजिल' (७६०१«४) से किसी भवन का वह भाग जो किसी फर्श की सतह और उसके ठीक

ऊपर के फर्श की सतह के मध्य स्थित है अथवा जहां उसके ऊपर कोई फर्श नहीं, वहां

किसी फर्श तथा ठीक उसके ऊपर की छत के मध्य का स्थान, अभिप्रेत है |

'मैजनाईन फ्लोर' (५४८८९ #000) से भूतल अथवा किसी भी तल एवं इससे ऊपर की

किन्हीं दो तलों के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल जो कि भूमि तल से ऊपर हो एवं जिसका

प्रवेश केवल निचली मंजिल से हो तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के क्षेत्रफल का

एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मी. से कम न हो, अभिप्रेत है।

2.55 'सर्विस फ्लोर' (५७८४ 0०0) से किसी बहुमंजिला भवन में स्थित किन्ही दो मंजिलों के

बीच अधिकतम 2.4 मीटर ऊँची मंजिल / फ्लोर जो कि केवल भवन से संबंधित पाइप,

सर्विस डक्ट, रख-रखाव कार्यालय अथवा भवन के उपयोग संबंधित सुविधाओं के

भण्डारण इत्यादि के उपयोग में लिया जाये, अभिप्रेत है|

'स्टिल्‍्ट फ्लोर' (५४॥ +००) से खम्बों पर बना हुआ एवं खुला भू-तल जो कि मुख्य रूप

से पार्किंग प्रयोजन हेतु निर्मित ,/ प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है|

"पार्किंग फ्लोर' (रभाधता्ट 8००) से भवन में केवल पार्किंग उपयोग हेतु प्रस्तावित बेंसमेंट,

भूतल स्टील्ट या भवन के अन्य किसी भी तल से है जिसमें न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र

केवल पार्किंग, सीढियाँ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि हेतु एवं अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र

विनियमों में अनुज्ञेय भवन की सविर्सेज, सुविधाओं व भूतल स्टील्ट पर अनुज्ञेय अन्य

गतिविधियों के लिए दिया गया हो, अभिप्रेत है|

2.58 'पार्किंग स्थल / क्षेत्र (माता आ(७/#९०) से वाहनों को पार्क करने के लिये पर्याप्त

आकार का स्थल /क्षेत्र जो किसी गली या रास्ते /रैम्प से जोड़ने वाले वाहन मार्ग सहित

अहातायुक्‍त ,/ अहातारहित कोई क्षेत्र चाहे वह आच्छादित हो अथवा खुला हो, अभिप्रेत है।

"समतुल्य कार इकाई' (६५०ण४७।भ५ 0८8 00" से एक कार या तीन स्कूटर के बराबर,

अभिप्रित है।

2.60 'मेकेनिकल पार्किंग' («०9८१ ?भधिाट्ट) से वाहनों की रोबोटिक अथवा यांत्रिक संरचना

द्वारा संचालित कार के ऊपर कार पार्किंग, अभिप्रेत है|

2.6। 'वास योग्य कमरा' (१०ण६्००९ २००0) से ऐसा कमरा जो एक या एक से अधिक

व्यक्तियों द्वारा अध्ययन, रहवास, सोने या खाने के प्रयोजनार्थ अधिवास में लिया हुआ हो

या अधिवास हेतु परिकल्पित हो किन्तु इसमें स्नानघर, शौचालय, लॉन्ड्री, भोजन सेवा,

2.5

न्नफे

2.5

(3

2.5

कि

2.5

७2

2.5

न

2.5

ष्०

प्र

--- Page 14 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

भण्डारण, गेलेरी, रसोई, जिनका ज्यादातर समय उपयोग नहीं किया जाता है सम्मिलित

नहीं होंगे, अभिप्रेत है|

2.62 'शौचालय' (०७0 से ऐसा स्थान, जो कि मल या मूत्र त्यागने के लिए या दोनों के लिए

हो, उसमें मनुष्यमल के लिये संयोजिकृत पात्र यदि कोई हो, के साथ की संरचना,

अभिप्रेत है।

2.63 "खुला स्थान' (096 ६० 5५0 से भूखण्ड का वह भाग जो आकाश की ओर खुला हो या

पारदर्शी अथवा अर्धपारदर्शी मटिरियल से ढका हो, अभिप्रेत है|

2.64 'ऐट्रियम' (&धांधाए से किसी भी प्रकार के भू-उपयोग के भूखण्ड पर किसी भी तल पर

प्रस्तावित निर्माण जिसमें एक केन्द्रीय कक्ष जिसकी ऊँचाई 40 मीटर या उससे अधिक हो

एवं उक्त क्षेत्र को स्काई लाईट // ट्रस्स अथवा डोम (अस्थाई स्ट्रकचर) से ढका गया हो,

अभिप्रेत है।

2.65 'छज्जा' (शणृं«त्पंणा/पाभांग) रो सामान्यतया बाहरी दीवारों पर खुलने वाले स्थानों के

ऊपर धूप तथा वर्षा से बचाव के प्रयोजनार्थ बनाये जाने वाली ढलवा अथवा क्षेतिज

संरचना, अभिप्रेत है|

'प्रोजेक्शन' (श०ृ७८पंणा) से किसी भी भवन से बाहर निकली हुई कोई संरचना, (जो

किसी भी सामग्री की हो) अभिप्रेत है|

\*शबालकनी' (७9८०१४ से आने जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला

रेलिंग सहित क्षैतिज आगे निकला भाग जो कि न्यूनतम एक ओर से खुली हो,अभिप्रेत है ।

2.68 'डबल हाईट टैरेस' (0०006 नांड्टा 889८९) से बहुमंजिला आवासीय भवनों में आवासीय

इकाई के किसी भी कमरे के बाहर स्थित ऐसा खुला क्षेत्र जो कि न्यूनतम 5.5 मीटर की

ऊँचाई (डबल हाईट) का हो अभिप्रेत है|

2.69 “बरामदा' (५४७०१) से ऐसा आच्छादित क्षेत्र जिसका कम से कम एक पार्श्व बाहर की

ओर खुला हो व ऊपर की मंजिलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम 4 मीटर ऊंचाई की

पैरापेट खड़ी की गई हो, अभिप्रेत है ।

2.70 'पैरापेट' (९००9० ४४०॥) से रेलिंग सहित या रहित छत्त या फर्श के सिरे के साथ-साथ

निर्मित नीची दीवार जो 4.5 मीटर से अधिक तथा 0.75 मी. से कम ऊंचाई की नहीं हो,

अभिप्रेत है।

'पार्टीशन वाल' (?भधंधं०ा ४४०॥) से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊंचाई में

एक मंजिल या उसका भाग, अभिप्रित है |

'पोर्च' (१०ा०/?०१घ८०) से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या वाहनों के लिये

केन्टीलिवर / खम्बों पर निर्मित संरचना, अभिप्रेत है|

“ग्रीन एरिया / हरित क्षेत्र' (57660 #/«०) से ऐसा क्षेत्र जिसे हरियाली यथा ग्रास, पेड-पौधे,

वृक्षारोपण, आदि हेतु उपयोग में लिया गया हो, अभिप्रेत है|

2.74 'हैजार्डस भवन' (१०८०००७५ 800०8) से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग

जो अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादकों के जो अत्यधिक तेजी से

जल उठने वाले अथवा जो विषैला धुंआ या विस्फोटक उत्पन्न करने वाले हो अथवा ऐसे

भण्डारण उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये जिसमें बहुत अधिक संक्षारक,

2.6

७2

2.6

न

2.7

न्नफे

2.7

ष्जि

2.7

(3

8

--- Page 15 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

विषैला या हानिकारक क्षार, अम्ल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य अथवा रसायन काम आता हो

जो ज्वाला, धुंआ और विस्फोट उत्पन्न कर सकते हो, विषेैला प्रदाहजनक या संक्षारण

गैस उत्पन्न कर सकते हो, अथवा ऐसी सामग्री जिसके भण्डारण उठाई, धराई या

प्रसंस्करण से धूल का विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न होता हो या पदार्थ को स्वत: ज्वलनशील

सूक्ष्म अंशों में विभाजित करता हो, के भण्डारण, उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के

लिये उपयोग में लिया जाता हो, अभिप्रेत है।

2.75 'अग्निशमन अधिकारी' (/« 07८७) से संबंधित नगरीय निकाय द्वारा प्राधिकृत अग्निशमन

अधिकारी, अभिप्रेत है|

2.76 \*'शरण क्षेत्र' (२९ भ€०) :- से भवन के अन्दर ऐसा क्षेत्र जो कि फायर और स्मॉक से

सुरक्षा हेतु निकास के समय अस्थायी रूप से 50388 ##€3 (मचान क्षेत्र) के रूप में

उपयोग में आता हो, अभिप्रेत है ।

2.77 'फायर टॉवर' (४ 7०७४७) से आग प्रतिरोधक हेतु ऐसा परिवृत (६८056) क्षेत्र जो कि

सीधा निकास से जुडा हो व भवन की संरचना से पृथक हो जिसमें संरक्षित लॉबी, सीढ़ी

और फायरमैन की लिफ्ट सम्मिलित हो, अभिप्रेत है|

2.78 “ग्रीन बिल्डिंग्स' (566 8०ा।0085) :- से ऐसा भवन जिसका निर्माण पूर्ण कर लिया गया

हो तथा लीडरशिप इन एनर्जी एण्ड एन्वायरमेन्टल डिजाईन £६०/680/06ा९॥त0/

5500५ ७६५/६०७६ के प्रावधानों के लिये प्रश्ननत भवन की अनुशंषा की गई हो

अथवा ऐसी समतुल्य संस्थाऐँ/तकनीकी विशेषज्ञ जिनकों ग्रीन बिल्डिंग के प्रमाणिकरण हेतु

अधिकृत किया गया हों द्वारा प्लेटिनम / गोल्ड / सिल्वर रेटिंग दी गई हो, अभिप्रेत है ।

2.79 “टी.डी.आर' (2058ि209€ 0९४९00९7 रिहा से ऐसा अधिकार पत्र जो कि टी.डी आर

पॉलिसी // नियमों के अंतर्गत सम्बन्धित निकाय द्वारा जारी किया गया हो, अभिप्रेत है|

2.80 'पूर्णता प्रमाण-पत्र' (८०४0) (लाभ) से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है, जो

विनियम संख्या 45 के प्रावधानों की पालना पूर्ण करने पर सक्षम अधिकारी द्वारा जारी

किया जावे |

2.8। 'अधिवास प्रमाण-पत्र (0८८५७०१८४/ (ापॉ८ग€) से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो

विनियम संख्या-5 की पालना पूर्ण करने पर सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया जाये।

2.82 'अनुसूची' (&00«५»पा«४) से इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची, अभिप्रेत है ।

नोट प्>

() वे शब्द और अभिव्यक्तियों जो इन विनियमों में लिखी गई हैं किन्तु इनमें परिभाषित

नहीं की गई हैं, उनका वही अर्थ होगा जैसा कि उनके लिए अधिनियम में निर्धारित

किया गया है।

(ए) अन्य परिभाषायें जो यहां उल्लेखित नहीं है उनका वही अर्थ होगा जैसा उनके लिये

राष्ट्रीय भवन संहिता (५४8९) में निर्धारित किया गया है।

--- Page 16 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

3. नगरीय क्षेत्र (७90 #+€०) में भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मापदण्ड

नगरीय क्षेत्र को निम्न वर्णित क्षेत्रों के अनुसार छः: क्षेत्रों में विभाजित किया गया है :-

एस-+। (8९8 5-) | नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्र के ग्रामों का

आबादी क्षेत्र जो ग्राम पंचायत द्वारा प्रबन्धित है |

क्षेत्र एस-2 (8९8 5-2). | नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाला चार दीवारी क्षेत्र

क्षेत्र एस-3 (8९8 5-3). | नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत स्थित चार दीवारी क्षेत्र को छोड़कर

अन्य गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्र अथवा नगरीय क्षेत्र

में सम्मिलित होने से पूर्व ग्राम पंचायत के अधीन रहा

सघन आबादी क्षेत्र |

क्षेत्र एस-4 (8४० 5-4) | इन विनियमों के प्रभाव में आने से पूर्व के स्वीकृत योजना

क्षेत्र

क्षेत्र एस-5 (8«०5-5). | विशिष्ट क्षेत्र /सड़के यथा सुरक्षा की दृष्टि से महत्वपर्ण

स्थान व निषेध क्षेत्र, पुरातात्विक महत्व के संरक्षित स्थल,

पर्यटन की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थल, झील संरक्षित क्षेत्र

अधिसूचित अभ्यारप्य क्षेत्र, हैरिटिज स्थल के आस-पास एवं

पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र आदि संरक्षित क्षेत्र

एस-6 (8९8 5-6) | एस-।, एस-2, एस-3, एस-4 एवं एस-5 को छोडकर

शेष समस्त नगरीय क्षेत्र |

उपरोक्त वर्णित क्षेत्रों में भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मापदण्ड :--

3.। एस- क्षेत्रों में भवन विनियम 3.30) के अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन

निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी |

3.2. एस-र2 क्षेत्रों अर्थात्‌ चार दीवारी क्षेत्र हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा यदि पृथक

से कोई मापदण्ड निर्धारित कर स्वीकृत किये हुये हो तो तदानुसार मापदण्ड रखते

हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी | चार दीवारी क्षेत्र हेतु स्थानीय निकाय द्वारा

पृथक से मापदण्ड निर्धारित करते हुए राज्य सरकार की स्वीकृति से लागू किये जा

सकेंगे । चार दीवारी क्षेत्र हेतु पृथक से मापदण्ड निर्धारित नहीं किये जाने की अवस्था

में भवन विनियम 3.30) के अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन निर्माण

स्वीकृति दी जा सकेंगी |

3.3. एस-3 क्षेत्रों (सघन आबादी क्षेत्र) में भवन निर्माण हेतु मानदण्ड :-

.. परम्परागत रूप से विकसित गैर नियोजित क्षेत्र, सघन आबादी क्षेत्रों; कच्ची बस्ती

क्षेत्रों का निर्धारण हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा सर्वे किया जायेगा तथा ऐसे गैर

नियोजित क्षेत्र जिनमें नगर पालिका अधिनियम लागू होने से पूर्व अथवा इन भवन

विनियमों के लागू होने से पूर्व 90 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र में परम्परागत रूप से सघन

आबादी विकसित हुई हो, की सूची उनकी सीमाओं का निर्धारण करते हुए, तैयार की

जावेगी तथा उक्त सूची को संबंधित निकाय की मण्डल / बोर्ड बैठक में अनुमोदित

न्नफे

0

--- Page 17 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

करवाया जाकर समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जायेगा । इसकी प्रति राज्य सरकार

को प्रेषित की जावेगी | उक्त कार्यवाही इन भवन विनियमों के प्रभाव में आने के तुरंत

पश्चात संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा की जावेगी। यदि इन विनियमों के प्रभाव में

आने से पूर्व किसी निकाय द्वारा सघन आबादी क्षेत्र निर्धारित हो तो उसे इन विनियमों

के तहत संघन आबादी क्षेत्र माना जावेगा।

इस प्रकार निर्धारित सघन आबादी क्षेत्रों हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा मौके की स्थिति

अनुसार भवन मानदण्ड व भवन रेखा निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी

जा सकेंगी। स्वीकृत योजनाओं के क्षेत्र को इन विनियम के अन्तर्गत सघन आबादी

क्षेत्र नहीं माना जावेगा ।

उक्त क्षेत्रों में मौजुदा भवन रेखा व क्षेत्र के आस-पास के स्वरूप, भवन रेखा सैटबेक

इत्यादि को ध्यान में रखते हुए सैटबेक व ग्राउण्ड कवरेज का निर्धारण सक्षम

अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा अर्थात्‌ आस-पास के क्षेत्र में यदि शून्य सैटबेक पर

निर्माण हो तो शून्य सैटबेक रखते हुए शत प्रतिशत ग्राउण्ड कवरेज रखते हुए सक्षम

अधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति निम्नानुसार प्रावधान रखते हुए दी जा सकेगीः--

सामने स्थित सडक की चौडाई अधिकतम उंँचाई एवं मंजिल

9 मीटर तक 0 मीटर (भूतल+2 मंजिल)

9 मीटर से अधिक 42.5 मीटर (भूतल+3 मंजिल)

() . प्लिंथ (अधिकतम ऊँचाई 4.2 मी.) तथा स्टील्ट फ्लोर केवल पाकिग हेतु प्रस्तावित

करने पर स्टील्ट फ्लोर (अधिकतम ऊँचाई 3.5 मी.) उक्त ऊँचाई में शामिल नहीं

होगी एवं स्टील्ट के ऊपर के तल को भू--तल माना जावेगा।

() 9 मीटर व उससे अधिक चौडी सडको पर केवल भूतल पर व्यवसायिक गतिविधियाँ

अनुज्ञेय होगी एवं ऊपर की मंजिलों पर केवल आवासीय ,// संस्थागत उपयोग हेतु ही

निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी।

(हा) भवन निर्माण हेतु इन विनियमों के अनुसार पार्किंग उपलब्ध करवाया जाना संभव

नहीं हो तो संबंधित निकाय द्वारा बडे शहरों में 2 लाख रूपये प्रति ईसीयू एवं मध्यम

एव लघु शहरों में 4 लाख रूपये प्रति ईसीयू शुल्क वसूल किया जावेगा। जिसका

उपयोग संबंधित निकाय द्वारा सार्वजनिक पाकिंग विकास हेतु किया जावेगा ।

(५४ ऐसी किसी वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक गतिविधि यथा थोक व्यापार, गोदाम,

ज्वलनशील पदार्थ भण्डारण आदि हेतु स्वीकृति नहीं दी जा सकेगी, जिनके कारण भारी

वाहनों का आवागमन होता हो या ध्वनि प्रदूषण या यातायात प्रभावित होने की संभावना

होती हो अथवा क्षेत्र के निवासियों की सुरक्षा को खतरा उत्पन्न होता हो ।

(0. उपरोक्त तालिका में उल्‍्लेखित ऊँचाई / मंजिलों से अधिक ऊँचाई / मंजिल प्रस्तावित

होने पर अथवा सम्पूर्ण भवन वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर

विनियम-3.6 के अनुसार एस-56 क्षेत्र हेतु प्रस्तावित सैटबेक, बी.ए.आर., भू-आच्छादन

एवं अन्य समस्त प्रावधान यथा पार्किंग आदि रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा

सकती है।

[3

--- Page 18 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(५). एस-3 क्षेत्रों में यदि किसी सडक के मार्गाधिकार में वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है

तथा विद्यमान निर्माण को पूर्णतः ध्वस्त किया जाकर इन विनियमों के तहत नया

भवन प्रस्तावित किया जाने पर प्रस्तावित सडक मार्गाधिकार हेतु सड़क केन्द्र से

तदानुसार भूमि सर्मपण किये जाने के पश्चात भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी ।

अन्यथा विद्यमान भवन रेखा के अनुरूप निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी ।

3.4. एस-4 क्षेत्र (पूर्व स्वीकृत योजना क्षेत्रो) में भवन निर्माण हेतु मानदण्ड :-

।. पूर्व स्वीकृत योजना के रिक्त भूखण्ड / निर्मित भवन को ध्वस्त कर नवीन निर्माण

प्रस्तावित किये जाने पर :-

() इन भवन विनियम के जारी होने से पूर्व स्वीकृत योजनाओं के भूखण्डों पर वर्तमान में

भवन निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर योजना मानचित्र /भूखण्ड के स्थल मानचित्र में

दर्शित सैटबैक तदानुसार ही रखे जाने अनिर्वाय होगे।

() भूखण्ड के स्थल मानचित्र में अंकित एफ.ए.आर ,/ बी.ए.आर. को मानक एफ.ए.आर ,/ बी.

ए.आर माना जाकर अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय

होगी |

() भू-आच्छादन, ऊँचाई एवं अन्य समस्त तकनीकी मापदण्ड इन विनियम के अनुसार

रखे जाने होंगे |

2. पूर्व में जारी एकल पट्टे के रिक्त भूखण्ड / निर्मित भवन को ध्वस्त कर नवीन निर्माण

प्रस्तावित किये जाने पर :-

() इन भवन विनियम के जारी होने से पूर्व स्वीकृत एकल पट्टे के भूखण्डों पर वर्तमान

में भवन निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर एकल भूखण्ड के स्थल मानचित्र में सड़क

की ओर दर्शित सैटबैक को यथावत रखते हुऐ अन्य सैटबैक इन विनियमों के अनुसार

रखे जा सकेंगे |

() भूखण्ड के स्थल मानचित्र में अंकित एफ.ए.आर / बी.ए.आर. को मानक एफ.ए.आर ,/ बी.

ए.आर माना जाकर अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय

होगी |

()भू-आच्छादन, ऊँचाई एवं अन्य समस्त तकनीकी मापदण्ड इन विनियम के अनुसार

रखे जाने होंगे |

3. पूर्व स्वीकृत व्यावसायिक योजना जिनमें टाईप डिजाईन निर्धारित हो :-

जिन व्यावसायिक योजनाओं में टाईप डिजाईन निर्धारित है, उनमें टाईप डिजाईन के

आधार पर ही निर्माण स्वीकृति दी जावेगी। यदि ऐसी पुरानी योजनाओं में वर्तमान

परीपेक्ष्य में नवीन निर्माण किया जाना प्रस्तावित हो तो ऐसी योजनाओं का पुर्नविकास

प्लान (९६-५६४६।०[ा€: 90) तैयार किया जाकर ही तदानुसार नवीन भवन

निर्माण स्वीकृतियां जारी की जानी होगी। एकल रूप में टाईप डिजाईन से भिन्न

स्वीकृति नहीं दी जायेगी |

2

--- Page 19 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4. पूर्व में नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों पर वर्तमान में भवन निर्माण प्रस्तावित

किये जाने पर :-

() नीलामी का भूखण्ड किसी योजना का भाग होने पर योजना ,/भूखण्ड के स्थल

मानचित्र में दर्शित सैटबैक तदानुसार ही रखे जाने अनिर्वाय होगे ।

() नीलामी द्वारा विक्रय किये गये एकल भूखण्डों पर सामने का सैटबैक नीलामी के

समय प्रस्तावित अनुसार एवं अन्य ओर के सैटबैक इन विनियमों के अनुसार रखे

जाने होंगे |

() नीलामी में देय एफ.ए.आर / बी.ए.आर से अधिक इन विनियम के अनुसार एफ.ए.

आर ,// बी.ए.आर प्रस्तावित किये जाने पर बेटरमेंट लेवी देय होगी |

(५) भू-आच्छादन, ऊँचाई आदि इन विनयम के अनुसार रखे जाने होंगे |

(५) यदि किसी भूखण्ड पर नीलामी की शर्तों में जिन मापदण्डों का उल्लेख नहीं किया

गया हो उन्हे इन विनियम के अनुसार रखे जाने होंगे ।

5. पूर्व स्वीकृत विशिष्ट योजनाओं के रिक्त भूखण्ड / निर्मित भवन को ध्वस्त कर नवीन

निर्माण / संशोधन ,/ विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर :-

पूर्व स्वीकृत विशिष्ट योजनाएं जैसे जयपुर की विद्याधर नगर योजना, राजस्थान

आवासन मण्डल की राजआंगन योजना, जोधपुर की शास्त्री नगर योजना आदि

जिसके लिए विशिष्ट वास्तुविदिक मापदण्ड संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित

हो, उन योजनाओं में संबंधित विशिष्ट वास्तुविदिक मापदण्ड ही लागू होंगे |

6. पूर्व स्वीकृत योजनाओं /एकल भूखण्ड के स्थल मानचित्र में मापदण्ड दर्शित नहीं होने

पर :-

इन भवन विनियम के जारी होने से पूर्व स्वीकृत योजनाओं / एकल भूखण्डों में

सैटबैक, भू--आच्छादन, ऊँचाई, एफ.ए.आर ,/ बी.ए.आर. आदि किसी मापदण्ड या

मापदण्डों का उलल्‍्लेख,// निर्धारण नहीं हो तो जिन मापदण्डों का उल्लेख नहीं है वो

सभी मापदण्ड इन भवन विनियमों के मापदण्डों के अनुसार देय होंगे |

7. पूर्व नियमों के अनुसार निर्मित भवन में संशोधन / विस्तार चाहे जाने पर :-

पूर्व मे निर्मित भवन में संशोधन विस्तार चाहे. जाने पर तत्समय प्रचलित

नियमों ,/ प्रावधानों के आधार पर ही भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जानी होगी | यदि

पूर्व मे निर्मित भवन में वर्तमान भवन विनियम के अनुसार संशोधन ,// विस्तार प्रस्तावित

हो तो समस्त प्रावधान इन विनियम के अनुसार ही रखे जाने होगें |

8. पूर्व की स्वीकृत किसी परियोजना का निर्माण विभिन्‍न चरणों में प्रस्तावित होने पर :-

पूर्व कीं स्वीकृत किसी परियोजना का निर्माण विभिन्‍न चरणों में प्रस्तावित होने पर

एक चरण पूर्व में लागू विनियमों के तहत अनमोदित होने पर अगले चरण की भवन

निर्माण स्वीकृति इन भवन विनियम के अनुसार दी जा सकेगी ।

--- Page 20 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

9. इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व आवेदित प्रकरणों में :-

() इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व स्थानीय निकायों में आवेदित भवन

मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक

द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा

सकेगे। लेकिन जिन प्रकरणों में नगरीय निकाय द्वारा मांग पत्र जारी नहीं किया

गया है उन प्रकरणों में इन विनियमों के तहत समस्त शुल्क लेय होगें

(पा) इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व यदि एमपैनल्ड अर्किटेक्ट द्वारा स्थानीय

निकाय में भवन विनियम अनुसार सम्पूर्ण राशि जमा करवाई जाकर स्वीकृति जारी

की जा चुकी है तो ऐसे प्रकरणों में पूर्व भवन विनियम अनुसार स्वीकृत भवन

मानचित्र मान्य होगें अन्यथा इन विनियमों के जारी होने की तिथि से ही पंजीकृत

आर्किटेक्ट द्वारा इन भवन विनियमों के अनुसार ही भवन मानचित्र स्वीकृति दी

जावेगी |

नोट :--

() किसी भूखण्ड के पूर्व में जारी स्थल मानचित्र में उल्लेखित किसी भी मापदण्ड में

परिवर्तन प्रस्तावित होने पर तदानुसार संशोधित स्थल मानचित्र जारी किया जाना

होगा तत्पश्चात ही भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जा सकेगी ।

() राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगुलेशन) रूल्स-2047 के अन्तर्गत

पंजीकृत परियोजनाओं में संशोधन हेतु आवेदन करने पर संबंधित नियमों की

अनुपालना सुनिश्चित करनी होगी |

() उपरोक्तानुसार प्रकरणों में भवन मानचित्र अनुमोदन / भवन निर्माण स्वीकृति दिये

जाने पर समस्त शुल्क इन भवन विनियम राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर

जारी आदेशों के अनुसार देय होंगे ।

3.5. एस-5 क्षेत्र (विशेष क्षेत्रो) में भवन निर्माण हेतु मानदण्ड :-

. विशेष क्षेत्रों में भवन निर्माण किये जाने पर -

विशिष्ट क्षेत्रों यथा सुरक्षा की दृष्टि से महत्वपर्ण स्थानों व निषेध क्षेत्र, पुरातात्विक

महत्व के संरक्षित स्थलों, पर्यटन की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों, झील संरक्षित क्षेत्र,

अधिसूचित अभ्यारप्य क्षेत्र, हैरिटिज स्थलों के आस-पास एवं पर्यावरण संवेदनशील

क्षेत्रों आदि संरक्षित क्षेत्रो जिनके लिए केन्द्र /राज्य सरकार / स्थानीय निकाय द्वारा

पृथक से भवन की संरचना, अभिकल्पन, डिजाईन, ऊँचाई आदि हेतु मानदण्ड

निर्धारित किये गये है, ऐसे क्षेत्रों में उक्त मानदण्ड इन भवन विनियमों के प्रावधानों

से सर्वोपरी होगे, तथा ऐसे संरक्षित क्षेत्रों में केन्द्र / राज्य सरकार द्वारा निर्धारित

मानदण्डों के अनुसार ही स्वीकृति दी जा सकेगी, इनमें राज्य सरकार की स्वीकृति

से संशोधन किया जा सकेगा। स्थानीय निकाय के प्रस्ताव पर ऐसे क्षेत्रों का

निर्धारण एवं उनके लिए विशिष्ट मापदण्डो का निर्धारण राज्य सरकार द्वारा किया

जा सकेगा। इस प्रकार विर्निदिष्ट क्षेत्रों में भवन निर्माण स्वीकृति राज्य सरकार द्वारा

स्वीकृत इन विशिष्ट मापदण्डों के अनुसार ही दी जा सकेगी ।

4.

--- Page 21 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

2. विशेष सडको पर भवन निर्माण किये जाने पर -

विशिष्ट सडको का निर्धारण स्थानीय निकाय की अभिशंषा पर राज्य सरकार द्वारा

किया जा सकेगा। इस प्रकार विर्निदिष्ट क्षेत्रों में भवन निर्माण स्वीकृति राज्य

सरकार द्वारा स्वीकृत्त विशिष्ट मापदण्डों के अनुसार दी जावेगी तथा इन मानदण्डों

में विशेष परिस्थितियों में शिथिलता राज्य सरकार के स्तर दी जा सकेगी। पूर्व में

यदि किसी निकाय में विशिष्ट सड़कों का निर्धारण व मापदण्डों का निर्धारण किया

गया हो तो उक्त निर्धारित मापदण्ड निर्धारित रहेंगे, इनमें राज्य सरकार की

स्वीकृति से संशोधन किया जा सकेगा।

आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया के समीप भवन निर्माण किये जाने पर -

रक्षा मंत्रालय द्वारा रक्षा संस्थापन / स्थापना. (0€ि१८€. ६590500605/

॥0509(8005) के निकट स्थानीय मिलट्री ऑथोरिटी से अनापत्त्ति प्रमाण पत्र (५०0)

प्राप्त करने के संबंध में राज्य के नगरीय क्षेत्रों में स्थित रक्षा संस्थापन / स्थापना

(0€४ि006€ ६५5090॥500060:5/ ॥0509|80075) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र

में निर्माणों की स्वीकृति बाबत्‌ रक्षा मत्रांलय, भारत सरकार द्वारा जारी आदेशों एवं

उनकें क्रम में राज्य सरकार द्वारा जारी समय-समय पर आदेशों के अनुसार

कार्यवाही की जावेगी |

नोट:- विशेष क्षेत्र /सड़कों पर निर्धारित मापदण्डों के अतिरिक्त जिन मापदण्डों का

उल्लेख नहीं है वो सभी मापदण्ड इन भवन विनियमों के अनुसार देय होंगे |

6०

3.6. एस-6 क्षेत्र अर्थात्‌ एस-।, एस-2, एस-3, एस-4 व एस-5 को छोडकर शेष

समस्त नगरीय क्षेत्र व नई प्रस्तावित योजनाओं में भवन निर्माण हेतु मानदण्ड :-

एस-6 क्षेत्र अर्थात्‌ एस-, एस-2, एस-3, एस-4 व एस-5 को छोडकर शेष समस्त

नगरीय क्षेत्र व नई प्रस्तावित योजनाओं में इन भवन विनियमों के तहत निर्धारित

मानदण्डों के अनुसार प्रावधान रखते हुए स्वीकृति दी जा सकेगी। किसी विशिष्ट

योजना हेतु योजना अनुमोदित करते समय इन विनियमों के प्रावधानों, से भिन्न

मानदण्ड राज्य सरकार की स्वीकृति से निर्धारित किये जा सकेंगे |

--- Page 22 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4. भवन निर्माण की श्रेणियां एवं मापदण्ड :--

4. भवन निर्माण की श्रेणिया नगरीय क्षेत्र की मास्टर विकास योजना / डवलपमेंट प्रमोशन एवं

कन्ट्रोल रेगुलेशन में वर्णित विभिन्‍न भू-उपयोगों के लिए भवन के प्रस्तवित उपयोग व

प्रकृति के अनुसार भवनों के लिए मापदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न 09 श्रेणियों

में वर्गीकृत किया गया है तथा प्रत्येक वर्ग में आने वाली गतिविधियों की अनुसूची इन

विनियमों के साथ सलंग्न अनुसूची-( में दी गई है।

. आवासीय भवन :-

() स्वतंत्र आवास

() बहु-आवासीय

() फ्लेट्स

(५४) ग्रुप हाउसिंग

(५) स्टुडियो अपार्टमेंट

(५) फार्म हाउस ,// पर्यावरण मैत्री आवास

(भा) हॉस्टल

(भा) रिटार्यमेन्ट हॉम्स

(0) अफोर्डबल हाउसेज

2. वाणिज्यिक भवन :-

() लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान ,/ दुकानें

(॥) वाण्ज्यिक परिसर

() गेस्ट हाउस / लोजिंग एवं बोडिंग हाउस

(५४) सिनेमा / मल्टीप्लेक्स / मिनीप्लेक्स

(५) रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन (पेट्रोल पम्प / सीएनजी / एलपीजी)

(५) इलेक्ट्रिक व्हीकल चार्जिग स्टेशन

(भी) विवाह ,/ पार्टी स्थल

(धो) धर्म कांटा वि-ब्रिज)

(0) रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट

(९0 उपरोक्त के अतिरिक्त अनुसूची-। के क्रम संख्या 2 में वर्णित अन्य

गतिविधियां / उपयोग

. पर्यटन ईकाई भवन :-

() होटल

() होटल हाउसिंग

() रिसोर्ट / रिसोर्ट हाउसिंग ,// हेल्‍थ रिसोर्ट / स्पोर्ट्स रिसोर्ट

(५४) मोटेल

(५४) पर्यटन नीति में उल्लेखित अन्य उपयोग

9

6

--- Page 23 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4.संस्थागत भवन

() शैक्षणिक (प्राथमिक, . माध्यमिक, उच्च माध्यमिक. विद्यालय, महाविद्यालय,

विश्वविद्यालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थान)

() कॉँचिंग सेंटर

() चिकित्सा (डिस्पेंसरी, अस्पताल, नर्सिंग होम, वेटनरी अस्पताल)

(५४) सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय

(५). अन्य सामुदायिक सुविधाऐ (यथा सामुदायिक केन्द्र, पुलिस थाना, पुस्तकालय, क्लब,

पोस्ट व टेलीग्राफ ऑफिस, आदि)

(५) सामाजिक / सांस्कृतिक ,/ धार्मिक भवन

(शा) सभा भवन (85580 9घा(0ी08) / 00४९7घ00 (06 /८ प्रदर्शनी केन्द्र # कला दीर्घा

(भा) उपरोक्त के अतिरिक्त अनुसूची-4 के क्रम संख्या 4 में वर्णित अन्य

गतिविधियां / उपयोग

5. मिश्रित उपयोग के भवन :-

आवासीय, वाणिज्यिक, पर्यटन इकाई, संस्थानिक आदि उपयोगों में से एक से अधिक

उपयोग यथा आवासीय-वाणिज्यिक, आवासीय-संस्थानिक, आवासीय-वाणिज्यिक-

पर्यटन इकाई-संस्थानिक आदि ।|

6. औद्योगिक भवन :-

अनुसूची-। के क्रम संख्या 5 में वर्णित गतिविधियां / उपयोग

7. वेयर हाउस / गोदाम

() कृषि आधारित वेयर हाउस / सामान्य वेयर हाउस

() गैस गोदाम

8. अमोद-प्रमोद उपयोग हेतु भवन :-

(). एम्यूजमेंट पार्क

(). स्पोर्ट्स कॉम्पेलेक्स

9. विशेष प्रकृति के भवन

अनुसूची-। के क्रम संख्या 8 में वर्णित गतिविधियां / उपयोग

7

--- Page 24 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4.2 भवन निर्माण के मापदण्ड :-

भूखण्ड के क्षेत्रफल / उपयोग के आधार पर नवीन प्रस्तावित योजनाओं में भवन निर्माण

किये जाने हेतु सैटबेक की न्यूनतम आवश्यकता, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, भवन की

अधिकतम ऊँचाई व मानक बी.ए.आर. तालिका-। के प्रावधानों के अनुसार होंगे |

तालिका-+

भूखण्डों पर आवासीय, वाणिज्यिक, पर्यटन इकाई, संस्थागत, मिश्रित, वेयर हाउस / गोदाम,

आमोद-प्रमोद उपयोगों के भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र भूखण्ड का. | अधिकतम ।. न्यूनतम सैटबे अधिकतम ऊँचाई (मी.) मानक

सं. क्षेत्रफल भू- (मीटर) (सड़क मार्गाधिकार के अनुसार) | बी.ए.आर

आच्छादन सड़क मार्गाधिकार

पार्शव | पार्श्व क 9 मी. . 42 मी. . 8 मी. व

तक अधिक

सैटबेक

40. 0. 40. जो भी

.() | 90 व.मी.तक क्षेत्र के - व जी 90 90 90

अन्दर भूतल+2 | भूतल+2 | भूतल+2 . प्राप्त हो

90. वमी. से | सैटबेक 00 25 25

(0) ' अधिक... तथा | क्षेत्र के - न 5 ' ' ' 2.00

भूतल+2 | भूतल+3 | भूतल+

467 व.मी. तक अन्दर ् शूतलाउ | कूतला3

467 व.मी. से सैटबेक 00 25 25

(7) | अधिक तथा क्षेत्र के . .5 दी 2.0 भूतल+2 भूतल+3 भूतल+3 2.00

225 व.मी. तक अन्दर ् दि ्

225 व.मी. से सैटबेक 00 25 25

(४) | अधिक तथा क्षेत्र के | 3.0 ली 3.0 ' ' ' 2.00

500 व॒गी. तक अन्दर भूतल+2 | भूतल+3 |. भूतल+3

500 व.मी. से सैटबेक 00 25 25

(४). | अधिक तथा क्षेत्र के | 3.0 | 3.0 | 3.0 ' ' ' 2.00

भूतल+2 | भूतल+3 | भूतल+

750 व.मी. तक अन्दर ् शूतलाउ | कूतला3

750 व.मी. से सैटबेक 00 50 50

।) | अधिक तथा क्षेत्र के | 4. 4.5 | 4. ' ' ' 2.

(7) वी. तक | अन्दर 9 के | १ | भूतल+2 | भूतल+4 | भूतल+4 ०0

4000 व.मी. तक |. अन्दर

१000 व.मी. से | सैटबेक 00 50 चौदाई की

प) | अधिक तथा क्षेत्र के | 4. 4.5 | 4. ' ' 2.

(स्‍) 500 बसी, तक ' अन्दर 9 हि | भूतलन2 | भूतल+4 | 45 गुणान ०0

व अग्र सैटबेक

सैटबेक सडक की

500 व.मी. से के सडक की

पा) ' अधिक तथा क्षेत्र के 0.0 45.0 . | चौडाई का

(तो) | अधिक त' अन्दर ० त् गुणा 2.00

2500 वमी. तक |. पर भूतलन+2 | भूतलन4 | 4:5 गुणा न

व अग्र सैटबेक

2500 व.मी. से सडक की

.... | अधिक तथा 0.0 45.0 . | चौडाई का

40% ० गज गज 2.

0) 40,000 बसी. 9 १0 | ११ १० | भूतल+2 | भूतल+4 | १5 गुणा + |. “९०

तक अग्र सैटबेक

सडक की

(0 \_ 0000 व.मी. रो |. ०4 दर 0 ० 0 ्ि 0.00 5.0.. | चौडाई का | ०00

अधिक दी ः ः '\*. | भूतल+2 . भूतल+4 | 5 गुणा + |.

अग्र सैटबेक

8

--- Page 25 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

क्षेत्रफल का अधिकतम जो भी

हाउस 40 प्रतिशत अधिकतम भूतल + र

2. | फार्म हाउस वा 3.0 | 3.0 | 3.0

ड अथवा 500 (0 मीटर) प्राप्त हो

वमी, र

भी कम हो

रिसोर्ट / रिसोर्ट

4. हाउसिंग 20% 90 | 90 | | 90 | - - | 45.0 0.75

5, मोटल 20% । 9.0 | । 9.0 | | 9.0 | |“. | | न. | 45.0 0.75

जो भी

6. एम्यूजमेन्ट पार्क 0% 90 | | 90 | 90 | | - 40.0

6. मम्य ः प्राप्त हो

पेट्रोल पम्प एवं

फिलिंग स्टेशन

7 इलेक्ट्रिक किक 20% 3.0 3.0 3.0 ०... 0.25

चार्जिंग स्टेशन

स्पट्सि कॉम्पलेक्स

8. | स्कीम 25% 90 | | 9.0 | 90 | 45.0 0.40

विशिष्ट नोट पा

।. 90 व.मी. व उससे अधिक के भूखण्डों पर पार्किंग हेतु स्टील्ट फ्लोर देय होगा। स्टिल्ट

प्रस्तावित होने पर स्टिल्ट के ऊपर के तल को भूतल माना जावेगा।

2. तालिका-। में उल्‍्लेखित मंजिलों एवं ऊँचाई के अतिरिक्त अधिकतम 4.2 मीटर प्लिंथ एवं

अधिकतम 3.5 मीटर स्टिल्ट फ्लोर देय होगा।

3. भवन निर्माण के मापदण्ड यथा सैटबेक, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, अधिकतम ऊंचाई एवं

बी.ए.आर. की सीमायें योजना होने की स्थिति में योजना /भूखण्ड के साइट प्लान अनुसार

अन्यथा तालिका-। के अनुसार देय होंगे |

4. बहुमंजिला भवनों में उक्त ऊँचाई से अधिक ऊँचाई का प्लिंथ अथवा स्टिल्ट प्रस्तावित किये

जाने पर अतिरिक्त ऊँचाई भवन की कुल ऊँचाई में सम्मिलित होगी |

5. किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई विनियम संख्या 4.46, तालिका-0। में निर्धारित

ऊँचाई व प्रतिबंधित क्षेत्रों में विनियम संख्या 3.5 के अनुसार निर्धारित ऊँचाई में से जो भी

कम हो देय होगी |

6. 42 मी. चौडी सड़क पर 750 व.मी. से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों का पुनर्गठन पश्चात्‌

अधिकतम ऊँचाई 42.5 मी. (भूतल+3 मंजिल) ही देय होंगी |

7. बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर विनियम 5 के अनुसार प्रावधान लागू होंगे |

8. किसी भी सड़क का मार्गाधिकार 9 मी., 42 मी. व 48 मी. एवं उससे अधिक की श्रेणी में

ही माना जायेगा अर्थात यदि मौके पर सड़क की चौड़ाई 9 मी. से अधिक किन्तु 2 मी. से

कम है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 9 मी. की श्रेणी में माना जावेगा इसी प्रकार यदि 45

मी. है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 42 मी. श्रेणी में माना जावेगा। इसी प्रकार यदि 20

मी. है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 48 मी. श्रेणी में माना जावेगा। सड़क का मार्गाधिकार

अनुमोदित ले-आउट प्लान में द्शाये अनुसार मान्य होगा। इन विनियमों में सरलीकरण की

दृष्टि से 3 मी., 6 मी., 9 मी, १2 मी., 8 मी. व 24 मी. की गणना जहाँ आवश्यक हो

क्रमश: 40, 20, 30, 40, 60 व 80 फीट के रूप में मान्य होगी |

9

--- Page 26 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4.3. आवासीय भवन (२०५०७ाघं9। 80008)

4. सामान्य नियम (66९€89। रिध।€5) 7

() स्वतंत्र आवास भूखण्डों में किसी भी मंजिल अथवा मंजिल के आंशिक भाग ,/ बेसमेन्ट

पर स्वयं के निवास का 35 प्रतिशत अथवा 50 वर्ग मीटर जो भी कम हो, निम्न

प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिए उपयोग में लिया जा सकता है:--

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड) चार्टड एकाउन्टेंट // वित्तिय

सलाहकार (व) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) आइ.टी. प्रोफेशनल का

कार्यालय (ज) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (झ) अन्य प्रकार के स्वनियोजन

व्यवसाय यथा () प्रदूषण रहित घरेलू कुटीर उद्योग हा) ब्यूटी-पार्लर ही)

सिलाई-बुनाई-कढाई केन्द्र (५४) ई-मित्र कियोस्क (४) वर्चुअल कार्यालय, वर्चुअल

क्लास रूम, योगा ध्यान केन्द्र आदि परन्तु ऐसी गतिविधियां जो भवन में

निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो कि अनुमति नहीं दी जायेगी |

उक्त उपयोग हेतु पार्किंग का प्रावधान भूखण्ड के अन्दर ही किया जाना होगा

जिससे की आस-पास के रहवासीयों को किसी भी प्रकार की असुविधा ना हो। उक्त

उपयोग बाबत डिस्प्ले भूखण्ड के बाहर बोर्ड प्रदर्शित किया जाना आवश्यक होगा ।

() फ्लेटस एवं ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में उक्त गतिविधियां, परिसर में प्रस्तावित

वाणिज्यिक /रिटेल एरिया में ही अनुज्ञेय होगी एवं किसी फ्लेट में अनुज्ञेय नहीं

होगी |

(77) बहु आवासीय ,/ फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग के भवनों में छत (टैरेस) का अधिकतम 25

प्रतिशत निजी टैरेस के रूप में अनज्ञेय किया जा सकेगा। छत (टैरेस) का. न्यूनतम

75 प्रतिशत क्षेत्र कॉमन टैरेस यथा मम्टी, लिफ्ट मशीन रूम, पानी की टंकी, सोलर

पैनल, डिश ऐंटिना, एयर कांडिशनिंग आउटडोर यूनिट्स व कॉमन टैरेस आदि हेतु

रखा जाना अनिवार्य होगा। निजी टैरेस अंतिम मंजिल के फ्लेट धारकों को

हस्तांतरित किया जा सकेगा। भवन के टैरेस प्लान में कॉमन फेसिलिटी, निजी टैरेस

एवं कॉमन टैरेस को भवन मानचित्र अनुमोदन के समय स्पष्ट दर्शाया जाना

आवश्यक होगा | प्रस्तावित निजी टेरेस के कुल क्षेत्रफल का 50 प्रतिशत क्षेत्रफल बी.

ए.आर. की गणना में शामिल होगा एवं तदानुसार उक्त क्षेत्र पर पार्किंग भी देय

होगी |

(४) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अफॉडिबल

हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर इस संबंध में जारी

पॉलिसी / दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होगें |

(५) आवासीय बहुमंजिला भवन 4000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं न्यूनतम

8 मी. चौडाई की सड़क पर ही देय होगें |

(शा) समस्त आवासीय उपयोग के भवन आवासीय / वाणिज्यिक / मिश्रित उपयोग के

लीजडीड /पट्टाशुदा भूखण्डों पर अनुज्ञेय होंगे एवं समस्त शुल्क व मापदण्ड

तदानुसार आवासीय के ही लागू होगें |

20

--- Page 27 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

2. स्वतंत्र आवास (१०९७९ ०05९) '--

(). स्वतंत्र आवास के भूखण्डों पर अधिकतम चार निवास इकाई ही अनुज्ञेय होगी । किसी

भी क्षेत्रफल के भूखण्ड पर 04 से अधिक आवासीय इकाई प्रस्तावित होने पर

बहुनिवास इकाई / फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग उपयोग माना जावेगा।

(ए) स्वतंत्र आवास के भूखण्डों पर तालिका-0। में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार भवन

निर्माण स्वीकृति दी जावेगी |

3. बहु निवास इकाई (णाधंफ€ 0५/९॥08 एफांए5)

() बहु-निवास इकाई (पाप ९ 0७608 5) 500 व.मी. से अधिक तथा 750 व.मी.

तक के भूखण्डों पर 04 से अधिक लेकिन अधिकतम 08 आवासीय इकाई प्रस्तवित

होने पर बहुनिवास इकाई का भवन माना जावेगा।

(7) बहु निवास इकाई न्यूनतम 2 मीटर सड़क पर ही अनुज्ञेय होगी। 2 मीटर से कम

चौडाई की सडको पर स्थित भूखण्डों पर स्वतंत्र आवासीय भवन ही अनुज्ञेय होंगे |

(77) बहु निवास इकाई के भूखण्डों पर तालिका-0 में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार

भवन निर्माण स्वीकृति दी जावेगी |

(४) बहु निवास इकाई के भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान तालिका-6 के अनुसार किया

जाना अनिवार्य होगा। बहु निवास इकाई के सभी भूखण्डों में पार्किंग हेतु स्टिल्ट

पार्किंग का प्रावधान अनिवार्य होगा ।

(५४) बहु निवास ईकाई को अग्निशमन शुल्क के संबंध में फ्लेट्स की श्रेणी में माना जावेगा

एवं अग्निशमन के संबंध में नियमानुसार पालना सुनिश्चित की जावेगी |

(५) बहुनिवास इकाई के भवनों में योजनाओं में आधाभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण हेतु

प्रति निवास इकाई 25000//- रूपये अतिरिक्त राशि (अन्य सभी देय शुल्क के

अतिरिक्त) देय होगी |

4. फ्लेट्स (०७5) :-

() 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर 04 से अधिक आवासीय ईकाइयोँ

प्रस्तावित ,/ निर्मित होने पर ऐसी परियोजना को फ्लेट्स की श्रेणी में माना जावेगा ।

(7) फ्लेट्स के भूखण्ड हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 42 मीटर होना आवश्यक होगा ।

(ए) फ्लेट्स के भूखण्डों पर तालिका-0। में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार भवन निर्माण

स्वीकृति दी जावेगी ।

(४) फ्लेट्स के भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान तालिका-46 के अनुसार किया जाना

अनिवार्य होगा ।

(५४) फ्लेट्स के भूखण्ड में ग्रीन एरिया का प्रावधान विनियम-8 के अनुसार किया जाना

अनिवार्य होगा ।

(५) फ्लेट्स हेतु प्रस्तावित परियोजना में गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर) का न्यूनतम

2 प्रतिशत क्षेत्र एवं अधिकतम 5 प्रतिशत क्षेत्र परियोजना के सोसाइटी कार्यालय,

स्वागत कक्ष, प्रतिक्षायल, कॉमन / विशेष योग्यजन हेतु टॉयलेट सुविधाओं एवं अन्य

सार्वजनिक सुविधाएं यथा सामुदायिक हॉल, कॉमन स्टोर, पुस्तकालय, क्लब, जिम,

2

--- Page 28 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

इनडोर गेम्स / स्विमिंग पूल / योगा-मेडिटेशन हॉल, शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी

सुविधाओं हेतु रखा जाना आवश्यक होगा।

उक्त क्षेत्र केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका

विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर

इसको रख-रखाव हेतु आर.डब्ल्यूए को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाएं

केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर

किसी अन्य व्यक्ति /संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी ।

उक्त सुविधाएं भूखण्ड मे किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक में बेसमेंट, स्टिल्‍्ट फ्लोर अथवा

किसी भी तल पर अथवा पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयों के रूप में भी अनुज्ञेय

होंगी |

5. ग्रुप हाउसिंग (67000 #०पजञाएट्ट) '-

() 5000 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर 04 से अधिक आवासीय

ईकाइयाँ प्रस्तावित ,/ निर्मित होने पर ऐसी परियोजना को ग्रुप हाउसिंग की श्रेणी में

माना जावेगा।

(7) ग्रुप हाउसिंग हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 42 मीटर होना आवश्यक होगा ।

(77) ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों पर तालिका-0 में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार भवन

निर्माण स्वीकृति दी जावेगी |

(४) युप हाउसिंग के भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान तालिका-46 के अनुसार किया

जाना अनिवार्य होगा ।

(५४) ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड में ग्रीन एरिया का प्रावधान विनियम-8 के अनुसार किया

जाना अनिवार्य होगा ।

(४) ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित परियोजना में गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर) का

न्यूनतम 2 प्रतिशत क्षेत्र एवं अधिकतम 5 प्रतिशत क्षेत्र परियोजना के सोसाइटी

कार्यालय, स्वागत कक्ष, प्रतिक्षायल, कॉमन / विशेष योग्यजन हेतु टॉयलेट अन्य

सार्वजनिक सुविधाएं यथा सामुदायिक हॉल, कॉमन स्टोर, पुस्तकालय, क्लब, जिम,

इनडोर गेम्स / स्विमिंग पूल / योगा-मेडिटेशन हॉल हेतु रखा जाना आवश्यक होगा।

उक्त के अतिरिक्त अधिकतम 3 प्रतिशत क्षेत्र शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं

आदि हेतु रखा जा सकेगा।

उक्त क्षेत्र केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका

विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर

इसको रख-रखाव हेतु आर.डब्ल्यूए को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाएं

केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर

किसी अन्य व्यक्ति /संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी ।

उक्त सुविधाएऐं भूखण्ड मे किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक में बेसमेंट, स्टिल्ट फ्लोर

अथवा किसी भी तल पर अथवा पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयों के रूप में भी

अनुज्ञेय होंगी |

22

--- Page 29 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(शा) कुल प्रस्तावित गणना योग्य क्षेत्र (बी.ए.आर) का न्यूनतम + प्रतिशत निर्मित क्षेत्र अथवा

4000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र, जो भी कम हो, खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु)

दुकानों के लिए (साईज-अधिकतम 45 वर्गमीटर) रखा जाना अनिवार्य होगा। उक्त

खुदरा व्यावसायिक सहित कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर) का अधिकतम 5

प्रतिशत तक निर्मित क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। इस

व्यवसायिक प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का उपयोग ग्रुप हाउसिंग के निवासियों के दैनिक

प्रयोजन हेतु उपयोगी व्यवसाय हेतु ही अनुज्ञेय होगा। इन दुकानों में ऐसी कोई

गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिए हानिकारक एवं संकटमय

हो | व्यवसायिक उपयोग के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क

देय होगा ।

6. स्टुडियो अपार्टमेंट (9घघतां०0 #20मापााटा) :-

() स्टुडियो अपार्टमेंट हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक एवं

सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 2 मीटर होना आवश्यक होगा ।

() 5000 व.मी से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड पर स्टुडियो अपार्टमेंट प्रस्तावित होने पर

फ्लेट्स हेतु निर्धारित मापदण्ड लागू होगें एवं 5000 व.मी व इससे अधिक क्षेत्रफल के

भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग हेतु निर्धारित मापदण्ड लागू होगें ।

(77) स्टुडियो अपार्टमेंट प्रस्तावित होने पर पार्किंग का प्रावधान तालिका-6 के अनुसार

किया जाना अनिवार्य होगा।

7. फार्म हाउस (भा ४००५९) / पर्यावरण मैत्री आवास (६८० शांत, ००5५९) :--

() फार्म हाउस ८ पर्यावरण मैत्री आवास के निर्माण हेतु मापदण्ड तालिका-। के बिन्दु

संख्या 2 के अनुसार रखे जाने होगें |

(ए) फार्म हाउस / पर्यावरण मैत्री आवास के भूखण्डों पर निर्मित आवासीय भवन के

अतिरिक्त खुले क्षेत्र का उपयोग कृषि, कृषि आधारित उपयोग ,/ वृक्षारोपण ,/

नर्सरी / ऑर्चाड आदि हेतु किया जाना अनिवार्य होगा।

8. हॉस्टल (०56) नर

() बडे शहरों में हॉस्टल भवन 500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं सड़क की

चौडाई न्यूनतम 42 मीटर होने पर अनुज्ञेय होंगे। लघु एवं मध्यम श्रेणी के शहरों में

हॉस्टल भवन 300 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं सड़क की चौडाई

न्यूनतम 09 मीटर होने पर अनुज्ञेय होंगे ।

(7) भवन मापदण्ड तालिका-। के अनुरूप देय होंगे |

(77) हॉस्टल हेतु वासयोग्य कमरों का न्यूनतम क्षेत्रफल 8 व.मी. प्रति छात्र / व्यक्ति रखा

जाना अनिवार्य होगा।

(४) हॉस्टल हेतु कुल गणना योग्य क्षेत्रफल (बी.ए.आर) का न्यूनतम 45 प्रतिशत क्षेत्र

हॉस्टल की सार्वजनिक सुविधाएं यथा डाईनिंग एरिया, किचन, कॉमन टॉयलेट,

पुस्तकालय, इनडोर गेम्स आदि हेतु रखा जाना आवश्यक होगा । उक्त सुविधाएं केवल

हॉस्टल के छात्र / व्यक्तियों के लिये ही होगी ।

23

--- Page 30 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

9. रिटार्यमेन्ट हॉम्स (रिघा' शा 6 ५0065) पा

() रिटार्यमेन्ट हॉम्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 व.मी. एवं सड़क की चौडाई

न्यूनतम १2 मीटर होना आवश्यक है।

() रिटार्यमेन्ट हॉम्स हेतु कुल गणना योग्य क्षेत्रफल (बी.ए.आर) का न्यूनतम 45 प्रतिशत

क्षेत्र सार्वजनिक सुविधाएं यथा डाईनिंग एरिया, किचन, कॉमन टॉयलेट, पुस्तकालय,

इनडोर गेम्स आदि हेतु रखा जाना आवश्यक होगा। उक्त सुविधाएं केवल रिटार्यमेन्ट

हॉम्स के लिये ही होगी।

(7) शेष अन्य भवन मापदण्ड आवासीय उपयोग के भवनों के अनुरूप देय होंगे |

(४) पार्किंग के प्रावधान तालिका-'6 के अनुसार रखे जाने होगें ।

(४) रिटार्यमेन्ट हॉम्स का आवंटन 60 वर्ष से अधिक आयु के व्यक्तियों के निवास हेतु ही

किया जा सकेगा। 60 वर्ष से कम आयु के व्यक्ति को इसी शर्त पर आवंटन किया

जा सकेगा कि वह 60 वर्ष की आयु के पश्चात्‌ ही ऐसे आवास को रहवास हेतु

उपयोग मे लेगें |

(५) रिटार्यमेन्ट हॉम्स के आवासों को 60 वर्ष से अधिक आयु के व्यक्तियों को ही किराये

पर दिया जा सकेगा।

40. अर्फोडेबल हाउसेज :-

() राज्य सरकार द्वारा जारी मुख्यमंत्री जनआवास योजना / अफोर्डबल हाउसिंग पॉलिसी

के अनुसार समस्त मापदण्ड रखे जाने आवश्यक होंगे |

() पॉलिसी में वर्णित प्रावधानों के अतिरिक्त भवन निर्माण से संबंधित समस्त तकनीकी

मापदण्ड इस विनियमो के अनुसार रखे जाने होंगे ।

4.4 वाणिज्यिक भवन (0०९८० 80ां।0ी्ट) :--

.. सामान्य नियम (6669। रिध।€5) गए

() वाणिज्यिक भूखण्ड किसी स्वीकृत योजना का हिस्सा होने पर योजना के

प्रावधान ,/ पैरामीटर्स लागू होंगे व सड़क की चौड़ाई योजना अनुसार ही मान्य होगी

अर्थात किसी योजना में 42 मीटर से कम चौड़ी सडक पर यदि दुकाने प्रस्तावित है

तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है। योजना में यदि किसी भूखण्ड पर

भूतल पर शत प्रतिशत निर्माण अनुज्ञेय है तथा योजना में सार्वजनिक पाकिंग का

प्रावधान रखा गया है तो वहाँ पृथक से पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक नहीं

होगा एवं पार्किंग की पूर्ति हेतु कोई शुल्क भी देय नहीं होगा ।

() जिन व्यावसायिक योजनाओं में टाईप डिजाईन निर्धारित है, उनमें टाईप डिजाईन के

आधार पर ही निर्माण स्वीकृति दी जावेगी। आंतरिक संरचना टाईप डिजाईन से भिन्न

भी हो सकती है। यदि ऐसी पुरानी योजनाओं में वर्तमान परीपेक्ष्य में नवीन निर्माण किया

जाना प्रस्तावित हो तो ऐसी योजनाओं का पुर्नविकास प्लान (९6९-०६४९।०[6: रि|87)

तैयार किया जाकर ही तदानुसार नवीन भवन निर्माण स्वीकृतियां जारी की जानी होगी |

एकल रूप में टाईप डिजाईन से भिन्‍न स्वीकृति नहीं दी जायेगी |

24.

--- Page 31 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(77) वाणिज्यिक बहुमंजिला भवन 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं सड़क

की चौड़ाई न्यूनतम 24 मीटर होने पर ही देय होंगे |

(४) 2500 वमी से अधिक क्षेत्रफल के वाणिज्यिक भूखण्डों पर तालिका-0 में अंकित

आच्छादित क्षेत्र के स्थान पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 50 प्रतिशत देय होगा ।

(५४) वाणिज्यिक भूखण्ड पर वाणिज्यिक ,/ पर्यटन इकाई / आवासीय / संस्थागत उपयोग

एकल उपयोग अथवा सम्मिलित उपयोग के भवन अनुज्ञेय होगें एवं समस्त शुल्क व

मापदण्ड तदानुसार प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही लागू होगें |

2. लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान / दुकानें (८०४७0 50095/ ह5६०95कि हा

() लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान // दुकानें योजना का भाग होने पर भवन के मापदण्ड

वाणिज्यिक भवनों के सामान्य नियम () एवं () के अनुसार लागू होंगे अन्यथा

तालिका-0। के अनुसार रखे जाने अनिर्वाय होंगे । यदि योजना में सार्वजनिक पार्किंग

का प्रावधान रखा गया हो तो 50 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में पृथक से पाकिंग

प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा । 50 वर्गमीटर से बडे भूखण्डों में भूखण्ड के

अन्दर तालिका-6 के अनुसार पार्किंग प्रावधान रखा जाना अनिवार्य होगा।

(7) मुख्य सड़क से लगते हुए पंक्तिबद्ध (२०४/ 0 80ा।0ी085/005) 500 व.मी. क्षेत्रफल

तक वाणिज्यिक क्षेत्रों में अधिकतम 0 मी. (भूतल + 2 मंजिलों) के निर्माण हेतु साइड

सैटबैक छोडा जाना अनिवार्य नहीं होगा एवं अग्र सैटबैक में बाउण्ड़ी वॉल का निर्माण

नहीं किया जावेगा । पार्किंग का प्रावधान तालिका-46 के अनुसार रखा जाना होगा।

(ए7)500 व.मी. क्षेत्रफल तक के वाणिज्यिक भूखण्डों में बेसमेंट में व्यावसायिक गतिविधि

अनुज्ञेय नहीं होंगी |

3.. वाण्ज्यिक परिसर :-

किसी भी प्रकार वाण्ज्यिक परिसर, कार्यालय परिसर, रेस्टोरेन्ट, बैंक आदि हेतु

मापदण्ड योजना होने पर योजना के अन्यथा तालिका-0। के अनुसार रखे जाने

अनिर्वाय होंगे |

4. गेस्ट हाउस (७८४५६ १००५९) «/ लोजिंग एवं बोर्डिंग हाउस ((008्टा08 & 80200 १००५९)

() गेस्ट हाउस / लोजिंग एवं बोडिंग हाउस, व्यावसायिक / गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ जारी

लीजडीड पर अनुज्ञेय होगा ।

(7) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर होगा।

(7) बडें शहरों में 8 मीटर व मध्यम, लघु शहरों में 2 मीटर से कम प्रस्तावित सड़क

पर अनुज्ञेय नहीं होंगे |

(४) अन्य तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, बी.ए.आर., भू-आच्छादन, ऊँचाई आदि

तालिका-। के अनुसार अनुज्ञेय होंगे |

25

--- Page 32 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

5... सिनेमा / मल्टीप्लेक्स / मिनीप्लेक्स (लातहाा०/धणापं 29९0

() सिनेमा /८ मल्टीप्लेक्स / मिनीप्लेक्स का निर्माण “राजस्थान सिनेमा (रिग्यूलेशन) एक्ट

4952'' एवं “राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) नियम, 4959 के प्रावधानों के अनुरूप

होगा ।

सिनेमा / मल्टीप्लेक्स हेतु प्रवेश व निकास द्वार पृथक-पृथक होंगे तथा इनकी संख्या

का निर्धारण इस प्रकार किया जावेगा कि निकटतम द्वार किसी सीट से 45 मीटर से

अधिक दूरी पर ना हो। न्यूनतम 2 प्रवेश तथा 2 निकास द्वार दिये जाने आवश्यक

होगें । मिनिप्लेक्स हेतु न्यूनतम एक प्रवेश द्वार एवं एक निकास द्वार के अतिरिक्त कम

से कम एक आपातकालीन निकास द्वार सिनेमाटोग्राफी एक्ट के प्रावधान अनुसार

दिया जाना आवश्यक होगा।

450 सीटों तक के मिनीप्लेक्स / सिनेमा हेतु भूखण्ड बडे शहरों में न्यूनतम 48 मीटर

व मध्यम ,/ लघु शहरों में न्यूनतम 42 मीटर चौडी सडक, 50 सीटों से अधिक 300

सीटों तक हेतु भूखण्ड बडे शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम, लघु शहरों में

न्यूनतम 48 मीटर चौड़ी सडक तथा 300 सीटों से अधिक हेतु भूखण्ड न्यूनतम बडे

शहरों में न्यूनतम 30 मीटर व मध्यम / लघु शहरों मे ' न्यूनतम 24 मीटर चौड़ी सडक

पर होना आवश्यक है।

(४) पार्किंग तालिका 8 व सिनेमा / मिनीप्लेक्स / मल्टीप्लेक्स हेतु निर्धारित मानदण्डों के

अनुरूप होंगे |

(५) किसी भूखण्ड पर एक से अधिक सिनेमा स्क्रीन निम्न तालिका के अनुसार कुल सीटों

हेतु न्यूनतम मापदण्डों की पूर्ति करने पर देय होगी |

(५) सिनेमा / मल्टीप्लेक्स / मिनीप्लेक्स निर्माण हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होगे :-

()

(7)

तालिका-2

क्र. |. ऑडिटोरियम की भूखण्ड का सैटबेक (न्यूनतम) ऊँचाई

सं. क्षमता यूनतम क्षेत्रफल (अधिकतम)

.. | अधिकतम 50 सीटों \_ 400 वर्गमीटर ऊग्र -6.0 मी, 42 मीटर

तक अन्य -3.0 मी.

प्रत्येक

2... 50 से अधिक किन्तु 600 वर्गमीटर ऊअग्र -7.5 मीटर ।2 मीटर

अधिकतम 400 सीटों अन्य -4.5 मीटर

तक प्रत्येक

3... 00 से अधिक किन्तु | 750 वर्गमीटर ऊअग्र -9.0 मीटर 45 मीटर

अधिकतम 450 सीटों अन्य -4.5 मीटर

तक प्रत्येक

4. | 450 सीटों के पश्चात्‌ 750 \_ व.मी.. के ।. तालिका 4 के \*45 मीटर

प्रत्येक 25 सीटों हेतु | अतिरिक्त 75 व. अनुसार

मी

\* 2000 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं बड़े शहरों में न्यूनतम 30 मीटर व

मध्यम / लघु शहरों में न्यूनतम 24 मीटर चौडी सडकों पर स्थित भूखण्ड पर मल्टीप्लेक्स हेतु

भवन की उँचाई विनियम 4.4 के अनुसार देय होगी ।

26

--- Page 33 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

6. रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन (पेट्रोल पम्प /फिलिंग स्टेशन / सीएनजी / एलपीजी) :-

तालिका-3

फिलिंग भूखण्ड का न्यूनतम आकार

पेट्रोल पम्प /सीएनजी / एलपीजी फिलिंग स्टेशन (चौडाई » गहराई)

दो पहिया व चौपहिया वाहनों हेतु 20 मीटर ६ 20 मीटर

केवल दो पहिया व तीन पहिया वाहनों के लिए 48 मीटर » 45 मीटर

सर्विस स्टेशन के साथ 36 मीटर 9६ 30 मीटर

() सड़क की न्यूनतम चौडाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम / लघु शहरों में

न्यूनतम 48 मीटर होगी ।

() ऑयल कंपनियों द्वारा जारी एल.ओ.आई. / स्वीकृत ले-आउट प्लान में वर्णित

तकनीकी मापदण्ड उपरोक्त वर्णित न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तालिका-। में वर्णित

तकनीकी मानदण्ड से भिन्न होने पर न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तकनीकी मानदण्ड

एल.ओ.आई. / स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार मान्य होंगे |

(फ) उपरोक्त न्यूनतम क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर पेट्रोल पम्प ,/

सीएनजी / एलपीजी फिलिंग स्टेशन प्रस्तावित होने पर अतिरिक्त भूमि पर इन

गतिविधियों से संबंधित गतिविधि ही अनुज्ञेय होगी, ऐसी कोई गतिविधि जिस पर

ज्वलनशील सामग्री का उपयोग होता हो अनुज्ञेय नहीं की जायेगी |

(४) पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन हेतु आवश्यक सुरक्षात्मक उपाय सम्बन्धित विभाग

द्वारा निर्धारित मानदण्ड अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा एवं इस सम्बन्ध से

सम्पूर्ण जिम्मेदारी सम्बन्धित पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन के स्वामी (.0. धारक)

की होगी |

(५४). स्कूल, हॉस्पिटल (0 बेड एवं अधिक) और आवासीय क्षेत्र से नये पेट्रोल पम्प (फिल

पॉइन्ट /डिस्पेन्सिंग यूनिट /वैन्ट पाईप जो भी नजदीक हो) की न्यूनतम 50 मी. दूरी

आवश्यक है, यदि 50 मी. की दूरी रखा जाना संभव नहीं हो तो ?£50 द्वारा निर्धारित

अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जावे। किन्तु किसी भी दशा में

स्कूल, हॉस्पिटल (0 बेड एवं अधिक) और आवासीय क्षेत्र से नये उकतानुसार पेट्रोल

पम्प की न्यूनतम दूरी 30 मी. से कम नहीं हो। पेट्रोल पम्प भूखण्ड के ऊपर से हाई

टेंशन लाईन नहीं गुजर रही हो।

7. इलेक्ट्रिक व्हीकल्स चार्जिंग स्टेशन (६।९«८घां८ ४८९5 (2ाष्टागाट्ठ अवघं0णा) “-

() दो पहिया / तीन पहिया / चौपहिया वाहनों हेतु चार्जिंग स्टेशन के मापदण्ड :-

भूखण्ड की न्यूनतम मापें न 43.5 मी. 9६ 9.। मी.

सड़क की न्यूनतम चौडाई 2 मीटर

(7) बस ८ ट्रक आदि भारी वाहनों हेतु चार्जिंग स्टेशन के मापदण्ड :-

भूखण्ड की न्यूनतम मापें 20 मी. 2 20 मी.

सड़क की न्यूनतम चौडाई ल 48 मीटर

तकनीकी मानदण्ड तालिका-04 के अनुसार रखे जाने होगें |

27

--- Page 34 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

8. विवाह ८ पार्टी स्थल (2986/?270५ ?90€)

() . विवाह स्थल हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व

मध्यम / लघु शहरों में न्यूनतम 8 मीटर अनिवार्य है।

(ए) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर होगा। विवाह ८ पार्टी स्थल की अनुमति

चिकित्सालय (न्यूनतम 20 बेड) से 00 मीटर की परिधि में प्रतिबंधित होगी |

(7) सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड में वाहनों के प्रवेश-निकास हेतु दो रास्ते प्रस्तावित किये

जाने अनिवार्य हैं ।

(४) भूखण्ड का न्यूनतम 40 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्किंग हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य

होगा। भवन मानचित्र अनुमोदन के समय मानचित्र में पाकिंग ले-आउट प्लान दर्शया

जाना अनिर्वाय होगा।

(५४). विवाह, पार्टी स्थल पर कुल भूखण्ड का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्र बैंक्विट हॉल,

रसोई, शौचालय, आदि के उपयोग में लिया जा. सकेगा एवं शेष क्षेत्र

लेण्डस्केपिंग / गार्डन के रूप में विकसित किया जाना होगा |

(५) भूखण्ड के सैटबैक तालिका-04 एवं तालिका-05 के अनुसार देय होंगे ।

(शा) भूखण्ड पर अधिकतम दो मंजिल (अधिकतम ऊँचाई १5 मी.) अनुज्ञेय होगी |

(शा) राज्य सरकार द्वारा विवाह स्थल के संबंध में जारी नियमों / नितियों की पालना

सुनिश्चित की जावेगी ।

9. धर्म कांटा (४/९ाट्टी-8ातंहड४) :--

() भूखण्ड की न्यूनतम क्षेत्रफल 525 वर्ग मीटर (नाप 25 मीटर सड़क के साथ एवं 2

मीटर गहराई) रहेगी जिसमें पृष्ठ व पार्श्व सैटबेक 3 मीटर छोड़कर 4 मीटर » 5

मीटर का कमरा देय होगा।

(7) धर्म कांटा हेतु सड़क की चौडाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम / लघु

शहरों में न्यूनतम 8 मीटर अनिवार्य हैं |

40. रूफ टॉप रेस्टोरेंट २०० 700छ रि65ाघघधाघा0) 7

रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु तकनीकी मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

(0 4000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर व्यावसायिक भवनों / होटल भवनों जो

कि बडे शहरों में न्यूनतम 24 मी. एवं लघु एवं मध्यम शहरों में न्यूनतम 48 मी. चौडी

सड़क पर स्थित हो, पर ही रूफ टॉप रेस्टोरेंट अनुज्ञेय होगें |

(पं) रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु भवन की छत का अधिकतम 75 प्रतिशत क्षेत्र अनुज्ञेय किया

जा सकेगा, जिसमें से छत क्षेत्रफल का अधिकतम 25 प्रतिशत क्षेत्र अस्थायी स्ट्रक्चर

यथा स्टील / एल्यूमिनियम फमिंग अथवा ऐसा मैटेरियल जो आग नहीं पकड़ते हो, से

ढका (0०४४6८) जा सकेगा तथा शेष क्षेत्र रेस्टोरेंट के लिये बैठने एवं सर्कुलेशन

आदि हेतु खुला रखना आवश्यक होगा। छत का न्यूनमत 25 प्रतिशत क्षेत्र भवन की

कॉमन सुविधाओं / सर्विसेज हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा।

28

--- Page 35 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(पा) रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु उपरोक्तानुसार अधिकतम 25 प्रतिशत क्षेत्र की ऊँचाई

अधिकतम 4 मीटर तक ही अनुज्ञेय होगी। उक्त ऊँचाई भवन विनियमों के अन्तर्गत

ऊँचाई की गणना में शामिल नहीं होगी |

(४) उक्त ऊँचाई हेतु जहाँ कहीं भी आवश्यक हो भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण (80007

#प000४) से अनापत्ति प्रमाण-पत्र लिया जाना आवश्यक होगा ।

(५४) रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु प्रस्तावित उक्त अधिकतम 75 प्रतिशत क्षेत्र की गणना बी.ए.

आर. में शामिल होगी एवं पाकिंग का प्रावधान तालिका-46 के अनुसार किया जाना

होगा |

(५) रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्राप्त किया जाना आवश्यक

होगा |

(शा) अग्निशमन सम्बन्धी सुरक्षात्मक प्रावधान एवं अन्य मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा इस

सम्बन्ध में जारी अधिसूचना दिनांक 09.0.2020 एवं समय-समय पर जारी आदेशों के

अनुसार रखे जाने अनिवार्य होंगे |

4.5 पर्यटन इकाई भवन (०पात50। छा: 8घां।0ीट्ट) :--

. सामान्य नियम (6९९69 रिध।€5) :--

() होटल, होटल हाउसिंग, रिजोर्ट /रिसोर्ट हाउसिंग / हैलल्‍्थ रिसोर्ट «स्पोर्ट्स रिसोर्ट,

मोटल, गेस्ट हाउस आदि परियोजना का राज्य सरकार की पर्यटन नीति में पंजीयन

होने पर ही नियमानुसार छूट /आवश्यक लाभ आदि देय होगे ।

(ए) पर्यटन इकाईयों यथा होटल, होटल हाउसिंग, रिजोर्ट /रिसोर्ट हाउसिंग / हैल्‍्थ

रिसोर्ट /स्पोर्टस रिसोर्ट, मोटल के भूखण्ड पर कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का अधिकतम

40 प्रतिशत वाणिज्यिक उपयोग हेतु उस भूखण्ड में अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग के निर्मित गणना योग्य क्षेत्रफल पर नियमानुसार

भू--उपयोग शुल्क देय होगा।

2. होटल (१०६8) :--

() होटल व्यावसायिक / मिश्रित / होटल प्रयोजनार्थ जारी लीजडीड /पट्टे के भूखण्ड पर

अनुज्ञेय होगा |

(ए) होटल निर्माण हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. होगा |

(पा) सड़क की चौडाई बडे शहरों में न्यूनतम 48 मी. व मध्यम / लघु शहरों में न्यूनतम 42

मीटर होने पर ही अनुज्ञेय होगा ।

(४) होटल हेतु बहुमंजिला भवन 000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं सड़क

की चौड़ाई न्यूनतम 48 मीटर होने पर ही देय होंगे |

(५) राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत होटल हेतु प्रस्तावित भवनों में मानक

बी.ए.आर. 4.00 देय होगा तथा अन्य तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, भू--आच्छादन,

ऊँचाई आदि तालिका-। के अनुसार अनुज्ञेय होंगे |

29

--- Page 36 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

3. होटल हाउसिंग (१०६७ ०पडञा8) :--

() होटल हाउसिंग व्यावसायिक / मिश्रित / होटल / होटल हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी

लीजडीड पर अनुज्ञेय होगा ।

(ए) इन विनियमों के स्वीकृति / विद्यमान होटल भवनों, जोकि 8000 व.मी. व इससे अधिक

क्षेत्रफल पर स्थित हो, में अथवा नव-प्रस्तावित भवन जोकि 0,000 व.मी. व इससे

अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर प्रस्तावित हो, अनुज्ञेय होंगे |

(फं) नव निर्माण हेतु प्रस्तावित सड़क की चौडाई बडे शहरों में न्यूनतम 48 मी. व

मध्यम / लघु शहरों में न्यूनतम 42 मीटर होने पर ही अनुज्ञेय होगा। परन्तु होटल

हाउसिंग हेतु बहुमंजिला भवन सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 48 मीटर होने पर ही देय

होंगे |

(४). कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का न्यूनतम 65 प्रतिशत होटल प्रयोजन हेतु रखा जाना होगा

तथा शेष बी.ए.आर. आवासीय / फ्लैट्स इकाईयों हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

आवासीय फ्लैट्स इकाईयों का विक्रय / स्वामित्व हस्तान्तरण किये जाने पर परियोजना

को रेरा नियम-207 के अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य

होगा |

(५). होटल हाउसिंग प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भवनों में मानक बी.ए.आर. होटल क्षेत्र हेतु 4.

00 (पर्यटन विभाग द्वारा पंजीकृत होने पर) एवं आवासीय क्षेत्र हेतु 2.00 होगा, मानक

बी.ए.आर. से अतिरिक्त बी.ए.आर. प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार बैटरमेन्ट लेवी

देय होगी तथा अन्य तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, ग्राउण्ड कवरेज इत्यादि

तालिका-। के अनुसार अनुज्ञेय होगें |

(५) आवासीय उपयोग के अनुपात में भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुपात की गणना कर

तदानुसार ग्रीन एरिया, सामुदायिक सुविधाएं इत्यादि का प्रावधान रखना अनिवार्य

होगा | पार्किंग का प्रावधान संबंधित उपयोगों के अनुसार किया जाना होगा।

(शा) आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित कुल निर्मित क्षेत्र हेतु नियमानुसार देय £४/५/6 के

क्षेत्रफल के ऐवज में नियमानुसार राशि जमा करवाई जायेगी |

(शा) एक ही भूखण्ड पर होटल / आवासीय गतिविधियां पृथक-पृथक ब्लॉक में अथवा एक

ही ब्लॉक में भी अनुज्ञेय किये जा सकेगे।

(४) होटल में निर्मित अन्य सुविधाएं यथा स्विमिंग पूल, क्लब, जिम आदि सुविधाओं का

उपयोग आवासीय इकाईयों के निवासीयों हेतु अनुमत किया जा सकेगा अथवा

नियमानुसार पृथक से भी उपलब्ध करवाई जा सकेगी। आवासीय इकाईयों हेतु

प्रस्तावित सुविधाओं का रेरा रजिस्ट्रेशन में भी अंकन किया जाना आवश्यक होगा।

4. रिसोर्ट (२९«५०)/रिसोर्ट हाउसिंग (९४५०१ #०८पजञा08)/हैल्‍्थ रिसोर्ट(।€2॥00 २९०५०६)/

स्पोर्ट्स रिसोट($90705 ९९५०0) "--

() रिसोर्ट के एकल भूखण्ड के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 8000 वर्गमीटर होना

आवश्यक है।

(7) रिसोरट हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग 48 मी. होना आवश्यक होगा ।

30

--- Page 37 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(7) रिसोर्ट हेतु तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, भू--आच्छादन, ऊँचाई आदि तालिका-

के अनुसार अनुज्ञेय होंगे |

(४) रिसोर्ट के भूखण्ड पर मानक बी.ए.आर. 0.75 देय होगा। भवन की अनुज्ञेय ऊँचाई के

अन्तर्गत मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार

बेटरमेंट लेवी देय होगी |

(४) रिसोर्ट में यदि कमरों / कोटेजेस्‌ /विला का बेचान किया जाना प्रस्तावित हो तो

न्यूनतम 25 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र (मय. कॉमन फेैसिलिटी) का स्वामित्व

विकासकर्ता /भू-स्वामी को रखा जाना होगा एवं शेष निर्मित कमरों / कोटेजेस्‌ / विला

का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा किया जा सकेगा। परन्तु कोटेजेस्‌ /विला का

पृथक-पृथक भूखण्ड के रूप में बेचान नहीं किया जा सकेगा।

(छा) क्रेता द्वारा क्रय किये गये कमरों / कोटेजेस्‌ /विला की संरचना में किसी भी प्रकार का

अतिरिक्त निर्माण नहीं किया जावेगा |

(शा) विकासकर्ता द्वारा कमरों / कोटेजेस्‌ /विला का बेचान इसी शर्त पर किया जावेगा कि

रिसोर्ट स्कीम में समस्त विकास / निर्माण कार्य एवं रख-रखाव की जिम्मेदारी

विकासकर्ता /भू-स्वामी की होगी |

(2) रिसोरट में कमरों / कोटेजेस्‌ /विला आदि का बेचान हेतु प्रचार-प्रसार एवं बेचान करने

से पूर्व रेरा नियम-2047 के अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य

होगा ।

5. मोटल (०७) :--

() मोटल हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर होगा ।

(ए) मोटल बडें शहरों में 8 मीटर व मध्यम, लघु शहरों में 2 मीटर से कम प्रस्तावित

सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे ।

(ए) मोटल के भूखण्ड पर कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का न्यूनतम 40 प्रतिशत क्षेत्र मोटर

रिपेयरिंग वर्कशॉप हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य होगा।

(४) अन्य तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, भू--आच्छादन, ऊँचाई आदि तालिका-। के

अनुसार अनुज्ञेय होंगे |

(५) मोटल के भूखण्ड पर मानक बी.ए.आर. 0.75 देय होगा। भवन की अनुज्ञेय ऊँचाई के

अन्तर्गत मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार

बेटरमेंट लेवी देय होगी |

4.6. संस्थागत भवन (॥5घंघफप्तं०ाग। 8घातिातिट्टी :--

. सामान्य नियम (७७0«9। रिप€5) :--

(). संस्थागत भूखण्ड किसी स्वीकृत योजना का हिस्सा होने पर योजना के

प्रावधान ,/ पैरामीटर्स लागू होंगे व सड़क की चौड़ाई योजना अनुसार ही रखी जावेगी

अन्यथा तालिका-04 के अनुसार रखे जाने होगें |

() राजकीय ,/ अर्द्धराजकीय सार्वजनिक उपयोग के भवनों यथा कार्यालय भवन, पुलिस

चौकी, आंगनबाडी, लायेब्रेरी, वृद्धाश्रम, पटवारघर आदि हेतु भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल

व सड़क की न्यूनतम चौडाई की बध्यता नहीं होगी ।

3

--- Page 38 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(7) संस्थागत उपयोग के भवनों यथा. मेडिकल कॉलेज / मेडिकल हेतु प्रशिक्षण

संस्थान ,// हॉस्पिटल / डिस्पेंसरी व अन्य चिकित्सा संबंधी संस्थाओं हेतु मानक

बी.ए.आर. 3.0 अनुज्ञेय होगा |

(४). शैक्षणिक संस्थाओं यथा स्कूल, कॉलेज, महाविद्यालय आदि में संबंधित विभाग द्वारा

निर्धारित मानदण्डों की सुनिश्चितता की जानी होगी |

(५४). 2 हैक्टेयर से बडे शैक्षणिक संस्था / चिकित्सालय हेतु कैम्पस प्लानिंग होने पर मूल

संस्थानिक उपयोग के साथ-साथ सहायक सुविधाएं यथा हॉस्टल, स्टाफ क्वार्टर

केन्टीन, लघु दुकाने, बैंक, एटीम आदि अनुज्ञेय होंगे । मूल उपयोग हेतु प्रस्तावित बी.ए.

आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत हॉस्टल स्टाफ क्वार्टर हेतु एवं अधिकतम 05 प्रतिशत

वाणिज्यिक सुविधाओं हेतु रखा जाना होगा।

(५) संस्थागत बहुमंजिले भवन 4000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर तथा सड़क

की चौडाई सभी श्रेणी के शहरों में न्यूनतम 8 मीटर पर ही देय होंगे |

(शा) संस्थागत भूखण्ड में ग्रीन एरिया का प्रावधान विनियम-8 के अनुसार किया जाना

अनिवार्य होगा ।

2. कोंचिग सेन्टर (0०2८8 0हाध€) :--

() . कॉंचिग सेन्टर हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर होगा।

(पं) कॉंचिग सेन्टर बडें शहरों में 48 मीटर व मध्यम, लघु शहरों में 2 मीटर से कम

प्रस्तावित सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे |

(पा) कॉंचिंग सेन्टर में शिक्षण हेतु कमरे का न्यूनतम साइज +.75 व.मी प्रति छात्र रखा

जाना अनिवार्य होगा।

(४) बैसमेंट में क्लास रूम अनुज्ञेय नहीं होंगे |

(५४). कॉंचिग सेन्टर हेतु कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 40 प्रतिशत सार्वजनिक

सुविधाएं यथा केन्टीन, कार्यालय, स्टाफ रुम, लाईब्रेरी, कॉमन टॉयलेट आदि हेतु रखा

जाना आवश्यक होगा ।

(५) भूखण्ड में छात्र / छात्राओं हेतु पृथक-पृथक सुविधाओं यथा टॉयलेट व पेयजल आदि

का प्रावधान किया जाना होगा।

(शा) पार्किंग का प्रावधान तालिका-6 के अनुसार रखा जाना होगा।

(शाप) अन्य मापदण्ड यथा सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, भवन की ऊँचाई, बीएआर आदि भूखण्ड

के क्षेत्रफल के आधार पर इन भवन विनियम के अनुसार देय होंगे

(४) कॉंचिग सेन्टर हेतु संबंधित विभाग से पंजीकरण प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा ।

(2). कोचिंग सेन्टरों हेतु प्रस्तावित भवनों में अग्निशमन एवं सुरक्षा सम्बन्धित समस्त

प्रावधानों की पालना ४8८ के अनुसार सुनिश्चित की जानी होगी एवं कॉंचिग सेन्टर

हेतु अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।

(2) उक्त के अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों की पालना

किया आवश्यक होगा ।

32

--- Page 39 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4.7 मिश्रित उपयोग (पाज७० 05९) :-

() मिश्रित उपयोग हेतु जारी लीजडीड के भूखण्ड पर एक व एक से अधिक उपयोग

यथा वाणिज्यिक / पर्यटन इकाई / आवासीय / संस्थागत आदि सम्मिलित रूप से

अनुज्ञेय होंगे, जिसमें व्यावसायिक उपयोग अधिकतम 50 प्रतिशत ही अनुज्ञेय होगा ।

(ए) यदि मिश्रित उपयोग के पट्टे पर आवासीय व वाणिज्यिक अनुपात अंकित है तो उस

अनुपात में भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी ।

(पं) मानक गणना योग्य निर्मित क्षेत्र से अतिरिक्त गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर बेटरमेंट

लेवी वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही देय होंगी अर्थात वणिज्यिक उपयोग

के ऊपर की मंजिलो पर आवासीय उपयोग का निर्माण प्रस्तावित होने पर बेटरमेंट

लेवी आवासीय उपयोग की दर से ली जावेगी | भवन निर्माण स्वीकृति व अन्य समस्त

देय शुल्क भी भवन में प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही देय होगें |

(४) पार्किंग हेतु प्रावधान संबंधित प्रस्तावित उपयोगों के अनुसार प्रस्तावित करने होगें |

(५) आवासीय उपयोग के अनुपात में भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुपात की गणना कर

तदानुसार ग्रीन एरिया, सामुदायिक सुविधायें एवं खुदरा दुकानों का प्रावधान भी रखना

अनिवार्य होगा जो कि भूखण्ड का अनुपातिक साईज 5000 वर्गमीटर से कम होने पर

फ्लैटस के प्रावधानुसार व इससे बडे अनुपातिक साईज पर ग्रुप हाउसिंग के प्रावधानों

अनुसार रखने होगें अर्थात कुल प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत

गणना योग्य निर्मित क्षेत्र आवासीय उपयोग के प्रस्तावित होने पर भूखण्ड क्षेत्रफल के

70 प्रतिशत क्षेत्रफल को आवासीय फ्लेट्स,//८ ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड मानते हुए

तदानुसार आवश्यक ग्रीन एरिया रखना होगा ।

(५) आवासीय उपयोग के लिए प्रवेश की व्यवस्था यथा संभव अन्य उपयोगों से पृथक

करनी होगी तथा मिश्रित उपयोगो का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार किया

जायेगा जिससे इन गतिविधियों से आवासीय इकाईयों के निवासी प्रभावित न हो।

इसी प्रकार आवासीय उपयोग की पार्किंग के लिए अन्य उपयोगो / पब्लिक पाकिंग से

पृथक व्यवस्था करनी होगी, जिसे अनुमोदित मानचित्र पर भी दर्शाया जाना आवश्यक

होगा |

4.8 औद्योगिक भवन ([त८५घां०। 8008) :-

() \_ एस-4, एस-5 व एस-86 क्षेत्रों में स्थित औद्योगिक योजनाओं में औद्योगिक भवनों के

भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु “रीको” (९॥00) के प्रचलित नियमों / भवन विनियमों

आदि के अनुसार मापदण्ड रखते हुए स्वीकृति दी जा सकेगी ।

() औद्योगिक उपयोग के एकल भूखण्डों (ऐसे भूखण्ड जो किसी औद्योगिक योजना के

भाग नहीं हो) पर इन विनियमों के अनुसार सैटबैक रखे जाने होंगे एवं अन्य मापदण्ड

“रीको” (९॥00) के प्रचलित नियमों / भवन विनियमों आदि के अनुसार निर्धारित कर

स्वीकृति दी जा सकेगी ।

(ए) उक्त क्षेत्रों में स्थित औद्योगिक भवनों की भवन निर्माण स्वीकृति विनियम-१( में

वर्णित सक्षम अधिकारी अधिकृत होंगे |

33

--- Page 40 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4.9 आमोद-प्रमोद (२०८९०६०02) :-

लि एम्यूजमेन्ट पार्क (&ताप्डहा।हा रिमाटी :--

() भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4 हेक्टेयर होगा व सड़क की न्यूनतम चौडाई बड़े शहरों

में न्यूनतम 30 मीटर व मध्यम ,/ लघु शहरों में न्यूनतम 24 मीटर होगी |

(पं) तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, बी.ए.आर., भू--आच्छादन, ऊँचाई आदि तालिका-। के

अनुसार अनुज्ञेय होंगे |

(77) खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण ,// झूले, आच्छादन में शामिल नहीं

किये जायेंगे एवं इनकी ऊँचाई आवश्यकता अनुसार अनुज्ञेय की जा सकेगी,

तालिका -' में अंकित ऊँचाई इनकें लिये लागू नहीं होगी। लेकिन उक्त ऊँचाई हेतु

जहाँ कहीं भी आवश्यक हो भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण (007 पाए) से

अनापत्ति प्रमाण-पत्र लिया जाना आवश्यक होगा ।

(४) प्रत्येक 50 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम दो वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6

मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे |

(५४) पाकिंग का प्रावधान तालिका-46 के अनुसार देय होगें |

2. स्पोर्टस्‌ काम्पलेक्स (59०75 0०0९3 --

() भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 5000 व.मी. होना आवश्यक है|

(पं) सड़क की न्यूनतम चौडाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम, लघु शहरों में

न्यूनतम 48 मीटर होगी ।

(7) पाकिंग का प्रावधान तालिका-6 के अनुसार देय होगें |

4.0 वेयर हाउस / गोदाम (४४2«600०05९/6०0०७५)

।. कृषि आधारित वेयर हाउस / सामान्य वेयर हाउस

() भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल- 500 व. मी. |

(प)सड़क की न्यूनतम चौड़ाई- 8 मी. |

(7) भवन की अधिकतम ऊँचाई - 45 मी. |

(४) अधिकतम देय भू--आच्छादन- सैटबैक क्षेत्र के अन्दर ।

कृषि आधारित / सामान्य वेयर हाउस हेतु भूखण्ड योजना का भाग होने पर योजना के

प्रावधान (यथा भूखण्ड का क्षेत्रफल, सड़क की चौड़ाई एवं अन्य मापदण्ड) लागू होंगे अन्यथा

उपरोक्त वर्णित मापदण्डों के अतिरिक्त मापदण्ड तालिका-। के अनुसार एवं इन विनियमों के

अनुसार देय होंगे | पार्किंग का प्रावधान तालिका-6 के अनुसार किये जाने होंगे ।

34,

--- Page 41 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

2. गैस गोदाम (685 6000४) :--

तालिका-04

गैस गोदाम हेतु पैरामीटर

क्रदससं गैस भण्डारण क्षमता भू-खण्ड का सैटबैक (चारों ओर)

क्षेत्रफल (वर्गमीटर)

4. . 800 किलो तक 500 3 मीटर

2. . | 800 से अधिक 2000 तक 000 3 मीटर

3... | 2000 से अधिक 3000 तक 000 4 मीटर

4. . | 3000 से अधिक 4000 तक 000 5 मीटर

5... 4000 से अधिक 6000 तक 000 6 मीटर

6... 6000 से अधिक 8000 तक 000 7 मीटर

7... | 8000 से अधिक 40,000 तक 000 8 मीटर

8... | 40,000 से अधिक 42,000 तक 200 9 मीटर

9. | 42,000 से अधिक 45,000 तक 500 2 मीटर

40... 45,000 से अधिक 20,000 तक 2000 5 मीटर

44. . | 20,000 से अधिक तक 2500 5 मीटर

() अग्र सेटबैक तालिका-05 के अनुसार अथवा उपरोक्त तालिका अनुसार जो भी अधिक

हो देय होंगें |

(ए) स्टोरेज गोदाम के निर्मित क्षेत्र की लम्बाई गोदाम की चौडाई के .5 गुणा से अधिक

ना हों एवं प्रत्येक 000 किलो भण्डारण क्षमता पर 40 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित

किया जा सकता है।

(7) स्टोरेज गोदाम में प्रस्तावित / स्वीकृत अग्र सैटबैक के अतिरिक्त मुख्य सडक से लगती

हुए 9 मीटर गहराई की भू-पट्टी लोडिंग व अनलोडिंग क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की जानी

होगी |

(४) गैस गोदाम हेतु निर्मित स्टोरेज के निकट न्यूनतम 00 मीटर की परिधि में पेट्रोल पम्प

एवं प्रस्तावित भूमि के ऊपर से विद्युत लाईन, पावर ट्रांसमिशन लाईन / टेलीफोन

लाईन नहीं गुजर रही हो।

(५४). पार्किंग का प्रावधान तालिका-46 के अनुसार किये जाने होंगे |

4. विशेष प्रकृति के भवन (5960ं9। 02६68०४ 8पघां।ठी78/८०८ 8पां।0ीा्ट) :--

विशेष प्रकृति के ऐसे भवन जिनमें आ्किटेक्चरल अथवा भवन के महत्व के दृष्टिगत

रखते हुए अथवा ऐसे भवन जो. कि. आवासीय पर्यटन इकाई / वाणिज्यिक ,/

संस्थागत / औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं एवं यहां मानदण्ड निर्धारित नहीं

है, तो ऐसे भवनों में भवन निर्माण के विशिष्ट मापदण्ड भवन विनियम हेतु गठित कमेटी

की अनुशंषा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे ।

35

--- Page 42 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4.2 सैटबेक (58! ७0900) :--

(). सैटबैक का निर्धारण भूखण्ड की सीमा से होगा।

(पं) एस-6 क्षेत्र अर्थात्‌ नवीन प्रस्तावित योजनाओं / एकल भूखण्डों में जिन भूखण्डों में एक

से अधिक सड़क लगती हो, ऐसे भूखण्डों पर सामान्य तौर पर मुख्य सड़क अर्थात्‌

भूखण्ड के सामने स्थित सबसे चौड़ी सड़क की ओर के सैटबेक को अग्र सैटबेक माना

जावेगा। अन्य सड़कों की ओर के सैटबैक को पार्श्व सैटबैक माना जावेगा, जिसका

निधारण तालिका-05 के अनुसार होगा एवं योजना में उस भूखण्ड की लाइन में

निर्धारित सैटबेक से कम नहीं होगा। भूखण्ड पर एक से अधिक मुख्य सड़क (समान

चौडाई) स्थित होने पर उन सभी सड़कों की ओर अग्र सैटबैक ही माना जायेगा । जिस

ओर सड़क स्थित ना हो, उस ओर के पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक तालिका-। के अनुसार

निर्धारित किये जावेंगे |

तालिका-05

सैटबैक निर्धारण

पड़कों की चौड़ प अग्र सैटबैक का निर्धारण)

सड़क की चौड़ यूनतम अग्र सैटबे

48 मीटर से कम 3.0 मीटर

8 मी. से 24 मी.तक 4.5 मीटर

24 मी. से अधिक तथा 30 मी. तक 6.0 मीटर

30 मी.से अधिक 9.0 मीटर

(पं) 48 मी. से कम चौड़ी सड़कों पर स्थित 90 मी. तक के भूखण्डों पर न्यूनतम अग्र

सैटबेक 4.5 मी. देय होगा। 48 मी. व इससे अधिक चौडी सड़कों पर स्थित 90 मी.

तक के भूखण्डों पर न्यूनतम अग्र सैटबैक 3.0 मी. देय होगा ।

(४) मूल भूखण्ड पर बहुमंजिला भवनों में पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबैक तालिका-0। एवं अग्र

सैटबैक तालिका-05 अथवा न्यूनतम 6.0. मी. अथवा भवन ऊँचाई का ,/4

(अधिकतम 46 मी.) जो भी अधिक हो रखा जाना अनिवार्य होगा ।

(५). पूर्नगठित भूखण्डों पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर विनियम 5.3 के अनुसार

न्यूनतम सैटबैक एवं अन्य मापदण्ड रखे जाने होंगे |

(५) किसी भूखण्ड में बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर भिन्‍न-भिन्‍न ऊँचाई के बिल्डिंग

ब्लॉक प्रस्तावित होने की स्थिति में अग्र, पार्थ्व एवं पृष्ठ सैटबेक निकटतम बिल्डिंग

ब्लॉक की भूखण्ड की चारदीवारी से न्यूनतम दूरी उस बिल्डिंग ब्लॉक की ऊँचाई का

।/4 (अधिकतम 6 मी.) रखा जाना होगा जो कि भूखण्ड के निर्धारित न्यूनतम

सैटबेक से कम नहीं होंगे । भूखण्ड के मध्यवर्ती क्षेत्र में स्थित बिल्डिंग ब्लॉक के चारों

ओर उसकी ऊँचाई का ,/4 (अधिकतम 46 मी.) दूरी अन्य निकटतम बिल्डिंग ब्लॉक

से रखा जाना अनिवार्य होगा।

(शा) यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्ड़ी से अग्र सैटबैक

की लाइन निर्धारित करने में समीपस्थ भूखण्डों के लिए निर्धारित अग्र सैटबैक लाईन

से समरूपता नहीं बनती है तो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुशंषा किये गये अग्र सैटबेक

36

--- Page 43 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

आसपास के भवनों के अग्र सैटबेक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा

सकेगा ।

(भा) पूर्व में आवंटित ,/ पट्टे शुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात्‌ समर्पित

भूमि की चौडाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात्‌

यथावत रहे |

(४) ऊग्र, पार्श्व व पृष्ठ सेटबेक में यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट, जिसका उपयोग

केवल भवन की सुंदरता बढाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है। इस

प्रकार के एलीमेंट को किसी भी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा एवं ऐसा एलीमेंट

सेटबेक दूरी का 50 प्रतिशत अथवा 6.0 मी. से अधिक नहीं होगा। परन्तु अग्निशमन

वाहन के आवागमन के लिए 6.0 मीटर के गलियारे के ऊपर किसी भी प्रकार का

आर्किटेक्चरल एलीमेंट अनुज्ञेय नहीं होगा |

(2) तालिका-06 में उल्‍्लेखित संरचनायें (एट्रियम को छोड़कर) सैटबेक में अनुज्ञेय होगी |

बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागन हेतु न्यूनतम 6.0 मीटर स्पष्ट रास्ता (जहा लागू

होता है) भूतल पर उपलब्ध हो ।

(दं) बैसमेंट / पार्किंग फ्लोर में वाहनों के आवागमन हेतु रेम्प प्रस्तावित होने पर रेम्प का

प्रवेश / निकास सड़क सीमा से 6 मी. छोडकर ही देय होगा।

(शा) उप विभाजित भूखण्डों में मूल भूखण्ड के सैटबैक यथावत रहेंगे एवं मध्यवर्ती सैटबैक

तालिका-। के अनुसार रखे जावेगे। उप विभाजित भूखण्डों में ऊँचाई, बी.ए.आर,

आच्छादित क्षेत्र मूल भूखण्डों में अनुज्ञेय प्रावधानों के अनुसार अथवा इन विनियम के

प्रावधानानुसार, जो भी कम हो देय होंगे |

(दा) दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्नगठन प्रस्तावित होने पर पुर्नगठित भूखण्ड में

सैटबैक व अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों

के अनुसार होंगे |

(शं५) गैर योजना क्षेत्र होने अथवा मूल भूखण्ड में सैटबैक / अन्य भवन मानदण्ड निर्धारित

नहीं होने की स्थिति में सैटबैक एवं अन्य भवन मानदण्ड इन विनियम के अनुसार

अथवा सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।

(2४) मास्टर प्लान,//जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार प्रमुख सड़कों के दोनों ओर

प्रस्तावित ग्रीन बफर (प्लान्टेशन कॉरिडोर) को भूखण्ड का अग्र सैटबैक माना जावेगा

जिसमें निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय की जा सकेगी :--

«. राष्ट्रीय राजमार्ग / राज्य राजमार्ग /बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर

प्रस्तावित 30 मीटर चौडे ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड,

सर्विस रोड, पार्किंग, ट्रांसफार्मर, गार्ड रूम, भवन का प्रोजेक्शन, पोर्च हेतु अनुज्ञेय

किया जा सकेगा लेकिन इसमें कोई अन्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण

अनुज्ञेय नहीं होगा ।

«. राष्ट्रीय राजमार्ग / राज्य राजमार्ग /बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर

प्रस्तावित 30 मीटर बफर जोन में हाईवे पर वाहनों की सुविधा हेतु उपयोग

/ गतिविधि यथा- पेट्रोल पम्प (अधिकतम 35 मी. » 30 मी.), वे-ब्रिज, ऑटोमोबाईल

37

--- Page 44 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

वर्कशॉप आदि अनुज्ञेय किये जा सकेंगे तथापि ऐसे भूखण्डों पर निर्माण सड़क के

मार्गाधिकार के पश्चात न्यूनतम 40 मीटर भूमि बफर हेतु छोडने के पश्चात ही किये

जा सकेंगे एवं इस 40 मी. बफर में न्यूनतम 6.0 मी. भूमि पर सघन वृक्षारोपण किया

जाना अनिवार्य होगा।

4.3 भू-आच्छादन (७7०पा0 0०४४8886) 7

(). किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन तालिका-। के अनुरूप देय होगा।

लेकिन 2500 व.मी. से बडे व्यावसायिक भूखण्डों पर अधिकतम भू--आच्छादन 50

प्रतिशत देय होगा।

(ं) आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जावेगा :--

तालिका-06

4. | ऊपर रो खुला चबुतरा / प्लेटफार्म एवं इनके समरूप संरचना, उद्यान, रॉकरी,

कुआ और कुएं की. संरचना, खुला. वाटरपूल / स्विमिंग

पूल / फव्वारा एवं उनकी संरचनाएऐं जो कि सड़क की सतह

से. 2. मी. से अधिक ऊंचाई की नहीं हो, बैंच, स्लाईड,

स्विंग, दूर-संचार टावर |

2. | अस्थाई रूप से कवर्ड अस्थाई स्काई लाइट / ट्रस /डोम से. कवर्ड एट्रियम

(07) |

3. | संरचनाएं प्रवेश एवं निकास द्वार पर गेट, कम्पाउण्ड वाल, बिना मंजिल

पोर्च या पोर्टिको, फायरस्केप स्टेयर केस, फायर टावर, फायर

लिफ्ट, कार लिफ्ट, बेसमेंट में प्रवेश / निकास हेतु ऊपर से

सीढीयां |

4. | सैटबेक क्षेत्र / खुले क्षेत्र में | ट्रान्सफार्मर / जीएसएस, जनरेटर रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम,

प्रस्तावित की गई सर्विसेज | स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन उपकरण रूम, गैस

हेतु कवर्ड संरचाऐँं बैंक ,// (0 685 एंड्0007 अभा0ा/ एंडापए रि2टुणा 88

जावघ0ा/ 08608 20 रि2टप। विधि जवां इत्यादि |

5. | सैटबेक क्षेत्र /खुले क्षेत्र में | पानी का टैंक, पम्प रूम, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, वाटर

प्रस्तावित की गई भूमिगत | ट्रीटमेंट प्लांट, ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर आदि ।

(१०४ा्टा०0ा00) संरचनाएं

है प्रोजेक्शन विनियम 6.0 एवं 6.44 में वर्णित बालकनी, प्रोजेक्टेड कमरे,

प्रोजेक्शनस्‌ |

7 रेम्प बेैसमेंट में जाने के लिए वाहन रेम्प, भूतल तक रैम्प (खुला),

हॉस्पिटल में उपरी मंजिलों पर मरिजों को ले जाने हेतु रेम्प,

निःशकक्‍्त व्यक्तियों के लिए व्हीलचैयर रैम्प (खुला) |

ः निम्न क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रवेश /निकास द्वारों पर निम्नानुसार चौकीदार के कमरे देय

होंगे:-

भूखण्ड का क्षेत्रफल (व.मी.) चौकीदार का कमरा

500 से लि पे 5० 6.25 वर्गमीटर

750 व इससे अधिक व

5000 वर्गमीटर से कम

5000 वर्गमीटर से अधिक 20.00 वर्गमीटर

40.00 वर्गमीटर

38

--- Page 45 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4.4 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर) ,/ 8000 0९8 रिवघं० (8/परो :--

सभी मंजिलों के गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल को भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर

प्राप्त भागफल उस भूखण्ड का प्रस्तावित बी.ए.आर. होगा |

() भूखण्ड पर भवन के उपयोग के आधार पर निम्नानुसार बी.ए.आर. देय होगाः--

तालिक-07

क्र्प्सं भवन का उपयोग मानक बी.ए.आर. | अधिकतम बी.ए.आर.

4. | राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत 4.00

पंजीकृत होटल

2. | मेडिकल कॉलेज / मेडिकल हेतु प्रशिक्षण 3.00

संस्थान / हॉस्पिटल / डिस्पेंसरी व अन्य भवन की अधिकतम

चिकित्सा संबंधी संस्थाओं देय ऊँचाई के

3. | रिसोर्ट एवं मोटल 0.75 जो भी बी

4. | स्पट्सि कॉम्पलेक्स 0.40 मात हा ।

5. | एम्यूजमेन्ट पाक जो भी प्राप्त हो

|. 6. | फार्म हाउस ८ पर्यावरण मैत्री आवास जो भी प्राप्त हो

7. |. अन्य उपयोग 2.00

| | रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन ,/ 0.25 ....

इलेक्ट्रिक व्हीकल चार्जिंग स्टेशन

(#) पूर्व के भवन विनियमों के तहत निर्धारित मानक / अधिकतम एफ.ए.आर. उस समय

के भवन विनियम में देय एफ.ए.आर. के 4.50 गुणा को मानक / अधिकतम बी.ए.आर

में परिवर्तित माना जावेगा ।

(7) पूर्व में यदि किसी भूखण्ड के स्थल मानचित्र में एफ.ए.आर. / बी.ए.आर. उल्लेखित

नहीं है तो मानक बी.ए.आर. एवं अधिकतम बी.ए.आर. इन विनियमों के अनुसार देय

होगा |

(४) नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों पर मानक एफ.ए.आर. / बी.ए.आर. से अधिक

एफ.ए.आर. / बी.ए.आर प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार बैटरमेंट लेवी लेय

होगी |

(५). मानक बी.ए.आर से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी की

राशि लेय होगी |

(५) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत टी.डी.

आर. में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत टी.डी.आर. की एवज में बेटरमेन्ट लेवी

की राशि लेय होगी ।

(शा) यदि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु अथवा मास्टर प्लान /जोनल ड़वलपमेंट

प्लान, सेक्टर प्लान में प्रस्तावित सड़क हेतु किसी पट्टे शुदा भूखण्ड की भूमि

निशुल्क समर्पित कराई जाती है तो समर्पित करवायी जाने वाली भू-पट्टी के

क्षेत्रफल के बराबर बी.ए.आर. क्षेत्रफल उस शेष भूखण्ड पर अनुज्ञेय मानक बी.ए.आर.

क्षेत्रफल के अतिरिक्त बिना बेटरमेंट लेवी देय होगा। यदि उक्त अतिरिक्त बी.ए.आर.

का उपयोग भूखण्ड पर नहीं होता है तो इस अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग

टीडीआर के प्रावधानों के अनुरूप भी किया जा सकेगा।

39

--- Page 46 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(शो) किसी भूखण्ड पर प्रस्तावित सभी मंजिलों के कुल सकल निर्मित क्षेत्र में से निम्न

वर्णित निर्माण क्षेत्र को छूट देकर प्राप्त निर्मित क्षेत्र इन विनियमों के अंतर्गत गणना

योग्य निर्मित क्षेत्र होगा :-

तालिका-08

4 | चबूतरा / प्लेटफार्म एवं इनके समरूप संरचना, उद्यान, रॉकरी, कुआ और कुएं की

संरचना, खुला वाटरपूल / स्विमिंग पूल / फव्वारा एवं उनकी संरचनाएऐं जो कि सड़क

की सतह से 2.। मी. से अधिक ऊंचाई की नहीं हो, बैंच, स्लाईड, स्विंग, दूर-संचार

टावर |

2 | बेसमेन्ट, स्टिल्ट व किसी भी तल का वह भाग जो पाकिग के लिए प्रस्तावित किया

गया हो (पार्किंग फ्लोर / एरिया), पार्किंग क्षेत्र में वाहनों के जाने हेतु रैम्प, कार लिफ्ट |

3 प्रवेश एवं निकास द्वार पर गेट, गार्ड रूम, कम्पाउण्ड वाल, बिना मंजिल पोर्च या

पोर्टिको |

4 | सैटबेक क्षेत्र / खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की गई सर्विसेज हेतु कवर्ड संरचाएं एवं भूमिगत

(0082 0०पा0) संरचनाएं |

5 . नियमानुसार छज्जा, सौन्दर्य वृद्धि (शताए€टापा9। हशाशा।5) हेतु निर्मित संरचनाएं

(डोम, छतरी, प्रक्षेप आदि) |

की सर्विस फ्लोर, आग से बचाव हेतु खुली सीढी (फायर स्टेयरकेस), लिफ्ट वैल, शॉफ्ट,

गार्बेज शुट कवर, फायर टावर, रिफ्यूज एरिया |

7 भवन की छत पर पानी का टेंक और उनकी सहायक संरचनाएँ, लिफ्ट कक्ष एवं मशीन

रूम, मम्टी, सौर ऊर्जा /वातानुकूलन संयंत्र, अन्य मशीनरी व संयंत्र, खुला स्वीमिंग पूल

आदि।|

4.5 ग्रीन बिल्डिंग को प्रोत्साहन :--

() . ग्रीन बिल्डिंग हेतु प्रस्तावित भवन को £६०0/680 द्वारा प्लेटिनम / गोल्ड // सिल्वर व

(6९५८ द्वारा 3 स्टार /4 स्टार,//5 स्टार व #5500न/0५/6£/ द्वारा 6£0-3/68.0-4/

6६५-5 एवं ६०6६ द्वार 806 (0हापीी€0 (20-30%)/506£ (एहापी€0 (30-40%)/ ६062

0४८6० अथवा समतुल्य श्रेणी हेतु प्रमाणित किये जाने / रेटिंग दिये जाने पर ही

तालिका-09 के अनुसार अतिरिक्त मानक बी.ए.आर. निःशुल्क (॥ा0८ाघ४€ 3/१रि)

अनुज्ञेय होगा |

() ग्रीन बिल्डिंग का निर्माण किये जाने पर मानक बी.ए.आर. (8/0३ के अतिरिक्त

निम्नानुसार ॥0८€/0४«४ बी.ए.आर. (8/५२३ बिना बेटरमेंट लेवी देय होगा:-

तालिका-09

अतिरिक्त मानक

निम्न श्रेणी अथवा समतुल्य श्रेणी बी.ए.आर.

(0८९४९ 8:68)

कुल प्रस्तावित बी.ए.आर.

क्र

सं

4 | प्लेटिनम रेटेड /5 स्टार / 6६£॥॥-5/ ६06 /0५४०00€0

का +40 प्रतिशत

कल प्रस्तावित बी.ए.आर.

2 | गोल्ड रेटेड /4 स्टार / ७६॥॥-4/ ६०७६ (पी ९0 (30-40% 2

थी ् ् | हापी60 | ) का 07 प्रतिशत

कल प्रस्तावित बी.ए.आर.

सिल्वर रेटेड /3 स्टार / 6७६£५-3/ ६०6६ (पी (20-30% हि

3 /3 / 6 3/ ६०6६ (पा € (20-30%) का 04 प्रतिशत

40

--- Page 47 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(पा) ग्रीन बिल्डिंग हेतु उपरोक्तानुसार प्रस्तावित प्रोत्साहन बी.ए.आर की राशि का रिफन्ड

विकासकर्ता को भवन का अधिवास प्रमाण पत्र के साथ संबंधित संस्था से ग्रीन

बिल्डिंग सर्टिफिकेट प्रस्तुत करने पर स्थानीय निकाय द्वारा किया जायेगा।

(५४) उपरोक्त वर्णित संस्थानों से ग्रीन बिल्डिंग सर्टिफिकेट प्राप्त करने पर अलग से

२६८४ सर्टिफिकेट प्राप्त किया जाना आवश्यक नहीं होगा ।

(४). 40,000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भवनों (फार्म हाउस एवं स्वतंत्र आवास को

छोड़कर) में न्यूनतम सिल्वर रेटिंग सर्टिफिटेक किसी भी उपरोक्त वर्णित संस्था से

प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा |

4.6 ऊँचाई (िषांडाी॥) पर

() भवन की ऊँचाई का निर्धारण प्लिंथ की ऊँचाई (अधिकतम .2 मीटर) अथवा स्टिल्ट

प्रस्तावित होने पर स्टिल्‍्ट की छत (अधिकतम 3.5 मीटर) से भवन की अंतिम छत

(टेरेस) तक किया जायेगा ।

(7)... बहुमंजिला भवनों में उक्त ऊँचाई से अधिक ऊँचाई का प्लिंथ अथवा स्टिल्ट प्रस्तावित

किये जाने पर अतिरिक्त ऊँचाई भवन की कुल ऊँचाई में सम्मिलित होगी ।

() \_ स्टिल्ट के ऊपर प्रस्तावित पाकिंग फ्लोर एवं सर्विस फ्लोर की ऊँचाई भवन की कुल

ऊँचाई की गणना में शामिल होगी |

(४). जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊँचाई एवं अन्य

प्रावधान भूखण्ड के सामने सबसे चौडी सडक के आधार पर देय होंगे |

(५)... मौके पर न्यूनतम 42 मी. चौड़ी सडक उपलब्ध होने पर ही मास्टर प्लान, जोनल

डवलपमेंट प्लान / अनुमोदित योजना प्लान में प्रस्तावित सडक के आधार पर भवन

की ऊँचाई देय होगी |

(५). नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों पर नीलामी की शर्तों के अनुसार देय ऊँचाई

से अधिक ऊँचाई इन भवन विनियम के अनुसार देय होगी |

(शा) एस-86 क्षेत्रों में भवन की अधिकतम ऊँचाई इन विनियम की तालिका-। के अनुसार

देय होगी |

(शाप) विशिष्ट क्षेत्रों एवं विशिष्ट सडकों पर निर्धारित ऊँचाई से अतिरिक्त ऊँचाई देय नहीं

होगी |

(४). निम्नलिखित संरचनाएँ भवन की अधिकतम देय ऊँचाई में सम्मिलित नहीं की जायेंगी

तालिका-40

क्रसं. भवन की छत / टेरेस पर निर्मित संरचनाएं अधिकतम

ऊँचाई

सीढी कक्ष की गुमटी 3.00 मीटर

छत पर पानी का टेंक और उनकी सहायक संरचनाएँ 3.00 मीटर

यदि पानी का टेंक सीढी कक्ष की गुमटी पर बनाया |. 5.00 मीटर

जाता है तो (गुमटी को शामिल करते हुये)

4. | स्विमिंग पूल 2.00 मीटर

4

--- Page 48 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

5. लिफ्ट कक्ष /मशीन रूम 7.75 मीटर

का सौर ऊर्जा संयंत्र, संवातन, वातानुकूलन एवं अन्य |. 4.50 मीटर

सर्विस उपकरण / मशीनरी, एंटीना

7. सौन्दर्य वृद्धि (8८ा(6€८पा9। 6 हााषा॥5) हेतु निर्मित |. 4.50 मीटर

संरचनाऐं (डोम, छतरी आदि)

|. 8. | चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर) 2.40 मीटर

|. 9. |रूफ्टॉप रेस्ट्रोरेन्ट प्रस्तावित होने पर अस्थाई स्ट्रक्चर 4.0 मीटर

(3). जिन शहरों में एयरपोर्ट स्थित हैं उनमें भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा निर्धारित

कलर कोडेड जोनिंग मैप (८0८70॥) में अनुमत ऊँचाई तक भवन की ऊँचाई प्रस्तावित

करने पर भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र (एयरपोर्ट एनओसी)

की आवश्यकता नहीं होगी। उक्त अनुमत ऊँचाई से अतिरिक्त ऊँचाई प्रस्तावित किये

जाने पर भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र (एयरपोर्ट एनओसी)

प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।

जिन शहरों में भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा कलर कोडेड जोनिंग मैप (0020)

जारी नहीं किया गया है उनमें एयरपोर्ट की सीमा से 2 कि.मी. की दूरी तक के क्षेत्र

में समस्त ऊँचाई के भवन एवं 2 कि.मी. से 20 कि.मी. के क्षेत्र में 45 मीटर से अधिक

ऊँचाई का भवन प्रस्तावित किये जाने पर भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण का

अनापत्ति प्रमाण पत्र (एयरपोर्ट एनओसी) प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा ।

भवन की कुल ऊँचाई (भवन की ऊँचाई मय प्लिंथ व स्टिल्ट + उप बिन्दु सं-श पर

उलल्‍्लेखित संरचनाओं की ऊँचाई) 0८८20 /एयरपोर्ट एनओसी में अनुमत ऊँचाई से

अधिक अनुज्ञेय नहीं होगी |

(दा) हाईटेन्शन लाईन के समीप स्थित भूखण्डों पर निम्नानुसार सड़क की चौडाई मानते

हुए ऊँचाई अनुज्ञेय की जा सकती :-

हाईटेन्शन लाईन के सेफ्टी कॉरिडोर के दोनो ओर की सड़क की चौडाई (न्यूनतम 9

मी) को सम्मिलित करते हुए सड़क मार्गाधिकार के आधार पर भवनों की उंँचाई एवं

अन्य मापदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे ।

उदाहरण:- 432 के.वी. हाईटेन्शन लाईन के 3.8 मी. सेफ्टी कॉरिडोर के पश्चात्‌

यदि दोनो ओर 9-9 मी. सड़क स्थित है तो सामने की सड़क की चौडाई 8 मीटर

मानते हुए भवन की ऊँचाई तदानुसार देय होगी |

(शा) गैस पाईप लाईन के समीप स्थित भूखण्डों पर निम्नानुसार ऊँचाई अनुज्ञेय की जा

सकती :-

यदि गैस लाईन के सेफ्टी कॉरिडोर के दोनो ओर सड़क स्थित है (न्यूनतम 9 मी) तो

सेफ्टी कॉरिडोर के दोनो ओर की सड़कों की चौडाई को सम्मिलित करते हुए सड़क

मार्गाधिकार के आधार पर भवनों की ऊँचाई एवं अन्य मापदण्ड निर्धारित किये जा

सकते है।

42

--- Page 49 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

5. बहुमंजिला भवन निर्माण हेतु मापदण्ड

5.. बहुमंजिला भवनों के निर्माण बाबत जोन्स के चिन्हीकरण हेतु दिशा-निर्देश :द-

समस्त प्राधिकरण / न्यास / नगरीय निकाय द्वारा संबंधित नगरीय क्षेत्र के मास्टर

प्लान, जोनल डवलपमेंट प्लान में बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु जोन चिन्हित किये

जाएंगे। जोन्स का चिन्हिकरण किये जाने तक निम्न मापदण्डों के अनुसार कार्यवाही की

जायेगी | ऐसे क्षेत्रों / योजनाओं में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (098790807)

हेतु विकास योजनाएं भी तैयार की की जाकर स्थानीय निकाय द्वारा मूलभूत सुविधाओं

का अपग्रेडेशन सुनिश्चितता किया जावेगा।

5.2 मूल भूखण्ड (बिना पुनर्गठन) /उपविभाजित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निम्न बिन्दुओं

की सुनिश्चितता उपरान्त ही अनुज्ञेय होंगे :-

() मूल / उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 4000 व.मी. एवं इससे अधिक हो |

(ए) मूल वाणिज्यिक भूखण्ड जिसमें सामने की सड़क का मार्गाधिकार न्यूनतम 24 मीटर एवं

गैर वाणिज्यिक भूखण्ड जिनमें सामने की सड़क का मार्गाधिकार न्यूनतम 48 मीटर एवं

इससे अधिक हो।|

(7) मूल भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर अग्र, पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबैक

तालिका-। एवं तालिका-5 अथवा न्यूनतम 6.0 मी. अथवा भवन ऊँचाई का 4,/4

(अधिकतम १6 मी.) जो भी अधिक हो रखे जाने अनिवार्य होगें |

5.3 पुनर्गठित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निम्न बिन्दुओं की सुनिश्चितता उपरान्त ही

अनुज्ञेय होंगः-

(). विद्यमान योजनाओं में भूखण्डों के पुनर्गठन पश्चात पुर्नगठित भूखण्ड का न्यूनतम

क्षेत्रफल 4500 व.मी. से अधिक होने पर ही बहुमंजिला भवन अनुज्ञेय होगें |

() बहुमंजिला वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु सामने की सड़क की चौडाई न्यूनतम 24 मीटर एवं

गैर वाणिज्यिक भूखण्डों हेतु सामने की सड़क की चौडाई न्यूनतम 48 मीटर होना

आवश्यक होगा।

(7) ऐसे पुर्नगठित भूखण्ड में निम्नानुसार सैटबैक रखे जाने अनिवार्य होगें:-

(अधिकतम 46 मी) जो भी अधिक हो |

अन्य. ओर. का /42 मी. अथवा भवन की ऊँचाई का 4,/4 (अधिकतम 46 मी.)

सैटबैक जो भी अधिक हो |

(४) परन्तु यदि पुनर्गठित भूखण्ड मे सभी मूल भूखण्डों का क्षेत्रफल 000 व.मी. से अधिक है

तो सैटबैक तालिका-। एवं तालिका-5 के अनुसार रखे जा सकोेगें |

(४) वाणिज्यिक योजनाओं में पुनर्गठित वाणिज्यिक भूखण्डों के अग्र, पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबैक

तालिका-। एवं तालिका-5 अथवा न्यूनतम 6.0 मी. अथवा भवन ऊँचाई का 4,/4

(अधिकतम १6 मी.) जो भी अधिक हो रखे जाने अनिवार्य होगें |

(५) अन्य सभी मापदण्ड इन भवन विनियम के अनुसार रखे जाने होंगे |

43

--- Page 50 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(५) बेटरमेंट लेवी - विद्यमान योजनाओं में ऐसे पुर्गठित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन

प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार देय बेटरमेंट लेवी का 25 प्रतिशत अतिरिक्त

बेटरमेंट लेवी देय होगी, इस राशि का उपयोग संबंधित योजना में आधारभूत सुविधाओं

के सुदृढ़ीकरण (08908भध07) हेतु ही उपयोग किया जावेगा।

(शा) पार्किंग- 8 मी. से कम चौडी सड़क की ओर से भूखण्ड में सीधे पार्किंग किया जाना

अनुज्ञेय नहीं होगा। पार्किंग हेतु शेष प्रावधान विनियम-6.3 के अनुसार रखे जाने होगें |

(शा) भूखण्ड के प्रवेश एवं निकास द्वार 48 मी. से कम चौडी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे |

(४) राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में स्वतंत्र आवास के भूखण्डों पर पुनर्गठन

उपरांत बहुमंजिले भवन राज्य सरकार की अनुमति के पश्चात ही अनुज्ञेय होंगे |

5.4. बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु सामान्य नियमः-

(). बहुमंजिला भवन ऐसे विशेष क्षेत्रों / योजनाओं में अनुज्ञेय नहीं होगे जहाँ अधिकतम

ऊँचाई 45 मी. तक ही निर्धारित की गयी हो।

() बहुमंजिले भवनों के समस्त मापदण्ड इन विनियमों के अनुसार रखे जाने होगें एवं शेष

प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड (४.8.0.) के अनुसार रखे जाने होंगे |

(प) 24 मी. एवं इससे अधिक ऊँचाई के बहुमंजिला भवनों में शरण क्षेत्र (२€५िट्टट भ€०) का

निम्नानुसार प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा-

० संबंधित तल के सकल निर्मित क्षेत्रफल का न्यूनतम 40 प्रतिशत अथवा 45 वर्गमीटर जो

भी अधिक हो |

० 24 मी. एवं उससे अधिक 39 मी. तक भवन ऊँचाई पर 24 मी. से ऊपर वाली मंजिल

(007 ॥पा60वा60 800४९ 24 ॥प) पर एक शरण क्षेत्र

० 39 मी. से अधिक भवन ऊँचाई पर 39 मी. से ऊपर वाली मंजिल (007 ॥0ा06080:60/

800४९ 39 ॥#घ) पर एक शरण क्षेत्र तथा उससे ऊपर ऊँचाई होने पर प्रत्येक 45 मी.

ऊँचाई पर एक अतिरिक्त शरण क्षेत्र |

०. यदि एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक को एक ही शरण क्षेत्र जोड़ता है तो प्रत्येक बिल्डिंग

के लिए पृथक-पृथक शरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी तथापि शरण क्षेत्र का

न्यूनतम क्षेत्रफल सम्पूर्ण तल के सकल निर्मित क्षेत्रफल का न्यूनतम 40 प्रतिशत रखा

जाना अनिवार्य होगा।

०. बहुमंजिला आवासीय भवनों में यदि प्रत्येक आवासीय इकाईयों में टेरेस अथवा बालकनी

प्रस्तावित होने पर पृथक से शरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी |

(४) भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर समीपवर्ती दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी

उन दो ब्लॉक में से ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का न्यूनतम 4/4 (अधिकतम 46 मी.)

होगी | लेकिन यदि बिल्डिंग ब्लॉक्स में कमरों /रसोईघर ,// शौचालय आदि की खिड़कियां

वातायान हेतु प्रस्तावित नहीं होने पर अर्थात 06०0 ४४०॥ होने की अवस्था में दो ब्लैक्स

के मध्य उपरोक्तानुसार दूरी रखा जाना आवश्यक नही होगा।

44

--- Page 51 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(५) बहुमंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु सीढियाँ (ह।€ 5(20८956) जो भवन की बाहरी

सतह पर हो अथवा दो ओर से खुली हो (निकटतम दीवार से न्यूनतम 4.0 मी. की दूरी)

का प्रावधान किया जाना होगा। आग से बचाव हेतु सीढियों हेतु अन्य प्रावधान नेशनल

बिल्डिंग कोड के अनुसार रखे जाने होगें। अधिकतम 30 मीटर ऊँचाई के भवनों में

प्रत्येक बिल्डिंग ब्लॉक के तल का सकल निर्मित क्षेत्र 500 वर्गमीटर से कम होने पर

आग से बचाव हेतु सीढीयों (8९ 5ध2095€) को सामान्य सीढीयों के रूप में भी काम में

लिया जा सकता है परन्तु उक्त सीठी सैटबैक क्षेत्र में देय नहीं होगी एवं भू-आच्छादन

व बी.ए.आर. की गणना में शामिल की जावेगी ।

(शा) आवासीय भवनों को छोड़कर अन्य उपयोग यथा वाणिज्यिक, संस्थानिक, पर्यटन इकाईयां

आदि हेतु प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु प्रेशराईज्ड सीढीयों

(शि€550ा560 निा6 5घ90956)/ फायर टावर (ना 0४/67) अनुज्ञेय होगें |

(शा) अग्निश्मन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 6.0 मीटर चौडा सुरक्षित गलियारा भवन के

चारों ओर बिना अवरोध छोडा जाना अनिवार्य होगा। ऐसे गलियारों में किसी प्रकार की

पार्किंग / अस्थायी निर्माण आदि अनुज्ञेय नही होगें । यदि 6.0 मीटर चौडा रेम्प सैटबैक में

बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ ना हो एवं प्रवेश / निकास

(दा ४/भ0 हेतु बिना अवरोध उपलब्ध हो तो उसे अग्निश्मन वाहन के आवागमन हेतु

गलियारा माना जा सकता है।

(शा) अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 6.0 मीटर चौडा गलियारा के ऊपर बालकनी / छज्जा

भूमि तल से 4.50 मीटर ऊँचाई पर ही देय होगा।

(द) आग से बचाव हेतु हर समय पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए भवन के छत

पर समुचित क्षमता के दो टैंक बनाये जायेंगे | इसमें से एक टैंक अग्निशमन व्यवस्था के

पाइपों की प्रणाली से जुड़ा होगा। दूसरा टैंक भवन के निवासकर्ताओं के लिये पानी की

आपूर्ति के लिये बनाया जायेगा एवं इस टैंक को भरने हेतु अग्निशमन टैंक के ढक्‍्कन

के 30 सेंटीमीटर नीचे से पाइप इस टैंक में जोडा जायेगा। भवन के निवासकर्ताओं के

लिए बनाये जाने वाले इस टैंक में पानी की आपूर्ति हेतु अन्य कोई कनेक्शन नहीं रखा

जायेगा, जिससे यह सुनिश्चित किया जा सकेगा कि अग्निशमन हेतु टैंक हमेशा भरा

रहे |

(2) 30 मीटर ऊँचाई तक के बहुमंजिला भवनों के स्ट्रक्चवरल डिजाईन मानचित्र मय रिपोर्ट

को स्ट्रक्चरल इंजिनियर से प्रमाणित करवाया जाकर नगरीय निकाय में पूर्णता प्रमाण

पत्र जारी किये जाने के समय प्रस्तुत किये जाने होंगे |

(दा) 30.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के

पश्चात संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल

डिजाईन मानचित्रों को. राजकीय स्तर के. संस्थानों . यथा. आईआईटी /

एनआईटी / राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय // राज्य सरकार द्वारा प्रमाणित करवाकर

आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय प्रस्तुत

किये जाने होंगे |

45

--- Page 52 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(दा) भवन में अपेक्षित सेवाओं यथा प्रस्तावित जल वितरण प्रणाली, जल मल निकासी प्रणाली,

विद्युत्त सेवाऐं, वातानुकूल सेवाएं आदि से संबंधित मानचित्रों के दो सैट जो कि आवेदित

परियोजना की डिजाईन व निर्माण की क्रियान्विति हेतु अनुबंधित किये गये काउंसिल

ऑफ आर्किटेक्चर से रजिस्टर्ड आर्किटेक्ट एवं परियोजना के एम.ई.पी कन्सलटेन्ट

(त.६.? (05990 रो प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में पूर्णता

प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय प्रस्तुत किये जाने होंगे |

(शा) बहुमंजिला भवनों में अग्निशमन संबंधित प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड (४.४.८.) के

अनुसार रखे जाने आवश्यक होंगे जिसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी ।

भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात अधिवास प्रमाण-पत्र जारी करने से पूर्व स्थाई

अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा ।

(शंप) उपरोक्त बिन्दु संख्या (७0 से (भा) की सुनिश्चितता किये जाने हेतु भवन मानचित्र

अनुमोदन किये जाने के समय आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।

(2४) बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर ॥५.8.0. के अनुसार भूकम्परोधी प्रावधानों पालना किये

जाने बाबत्‌ भू-स्वामी, वास्तुविद्‌ एवं संरचना अभियन्ता का संयुक्त शपथ पत्र लिया

जाना आवश्यक होगा।

(श) राज्य के नगरीय क्षेत्रों में अग्निश्मन की सुविधा उपलब्ध कराने /सुदूृढीकरण की दृष्टि

से राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में समय-समय पर जारी आदेश के अनुरूप

नियमानुसार शुल्क देय होगें |

(दशा) बहुमंजिला भवनों के अनुज्ञाधारी / विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सभी सम्पूर्ण

सड़कों का विकास फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित

किया जावेगा ।

46

--- Page 53 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

6. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

6.। भवनों में कमरों /रसोई / शौचालय का न्यूनतम आकार व ऊँचाई निम्नानुसार होगी :-...

तालिका-+4

भवन के विभिन्‍न अवयवों /उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

क्र.सं. भवन के न्यूनतम क्षेत्रफल | न्यूनतम चौडाई | न्यूनतम ऊँचाई

अवयव / उपयोग (व.मी.) (मी.) (मी.)

() वास योग्य कमरा\* 9.5 2.4 2.75

(पं). | रसोई घर 4.5 .5 2.75

(पा) | स्नान घर .8 .2 2.2

(४)... | टायलेट 2.8 .2 2.2

(४)... | शौचालय 4.4 .0 2.2

(एं) . पेन्ट्री 3.0 .4 2.75

(शा) . | स्टोर 3.0 '.2 2.2

\* आवासीय भवनों में अध्ययन कक्ष एवं घरेलू सेवा सहायक कक्ष (00065घ0८ 52४06

55520 रि0000) का क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर अनुज्ञेय होगा ।

टिप्पणी:

() रिहायशी भवनों हेतु उपरोक्त मानदण्ड 50 व.मी. से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों तथा 30

व. मी. से अधिक कारपेट एरिया (090९ /0€9) (आवासीय इकाई की चारों ओर की

बाहरी दीवारों के अंदर का क्षेत्रफल जिसमें ओपन टू स्काई, डक्ट, खुली बालकनी आदि

शामिल नहीं होगी) की आवासीय ईकाईयों पर ही लागू होंगे |

(7) छात्रावासों के एक व्यक्ति के निवास हेतु आवासीय कमरे के लिये न्यूनतम आकार 7.5

व.मी. होगा ।

(पं) रसोई घर ,// टॉयलेट / शौचालय की ऊँचाई उस भाग में 2.75 मी. से कम हो सकती है

जहां ऊपर के फर्श में पानी के निकास हेतु ट्रेप (50८90 590) बनाया गया हो।

6.2 संवातन शैफ्ट के मापदण्ड :-

प्रत्येक स्नानघर, शौचालय, टायलेट इस प्रकार होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार

बाहरी की तरफ अथवा “'संवातन शैफ्ट” की तरफ खुले और खुलने का स्थान खिड़की

या वातायन के रूप में न्यूनतम 0.4 व.मी. हो परन्तु यह सीमा 50 व.मी. से अधिक

क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही लागू रहेगी । फ्लश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि

अग्र, पार्श्व, पृष्ठ और भीतरी खुले स्थानों में न खुले तो संवातन शैफ्ट में खुलेगें, जिनका

आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगा :-

4

--- Page 54 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

तालिका-2

संवातन शैफ्ट के मापदण्ड

क्र.सं. शैफट की कुल ऊंचाई संवातन शैफ्ट का आकार शैफट की न्यूनतम भुजा

मीटर में) (विर्ग मीटर में) मीटर में)

५. 40 मी. तक .2 |... 0.9...

2. 42 मी. तक 2.8 .2

3. 48 मी. तक 4.0 ५.5

4. 24 मी, तक 5.4 .8

5. 30 मी. तक |... 80... 2.4

| 6. \_ | 30 मी. से अधिक |... 90... 3.0

() यदि रसोई, वास योग्य कमरा, अध्ययन कक्ष की कोई भी एक भुजा (फ्लश, शौचालय

और स्नानघर को छोडकर) सामने, पीछे व साईड सैटबेक में नहीं खुलती है तो वह

आन्तरिक कोर्ट यार्ड मे खुल सकती है जिसकी न्यूनतम भुजा 3 मीटर होनी चाहिए।

आन्तरिक कोर्ट यार्ड का क्षेत्रफल भवन की ऊँचाई कोर्ट यार्ड की भुजा के साथ लगती

हुई उच्चतम दीवार की उँचाई का 4/5 भाग का वर्ग से कम नहीं होगा अर्थात यदि

भवन की ऊंचाई यदि 30 मीटर हो तो कोर्ट यार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 36 वर्गमीटर

होगा |

(॥) वाणिज्यिक, संस्थागत एवं स्टूडियों आपार्टमेन्ट भवनों जिनमें स्नानघर, शौचालय, टायलेट

के संवातन के लिए मेकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम किया जाना प्रस्तावित होगा, वहाँ

इनके वातायन के लिये संवातन शॉफ्ट में खुलने की आवश्यकता नहीं रहेगी |

6.3 सीढियाँ (जीना) व गलियारा (कॉरिडोर) (5(भा5 200 (0007):--

() निकासी के सभी बिन्दु यथा बरामदों, दरवाजों, सीढियाँ, सीठी का तल्‍ला व चढ़ाई, खुर्रा

(ढलान) आदि की चौड़ाई व दूरी (80 के प्रावधानों के अनुसार होगी |

(7) लिफ्ट के चारों ओर सीढियां अनुज्ञेय नहीं होगी |

(7) सीढ़ियों व गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई के मानदण्ड निम्न प्रकार से होंगे :--

तालिका-3

क्र सीढ़ियों की \_ | गलियारा (0०70०)

सं न्यूनतम चौड़ाई |. की न्यूनतम चौड़ाई

मीटर) (मीटर)

. | स्वतन्त्र आवासीय भवन / ड्यूप्लेक्स फ्लेट्स की .0 .0

आन्तरिक सीछियां

2. | अन्य आवासीय भवन 45 .2 .5

मीटर ऊँचाई तक

3. | भूतल+2 मंजिल तक की दुकानें / शोरूम .2 .5

4. | बहुमंजिला आवासीय भवन 5 5

5. | वणिज्यिक एवं पर्यटन इकाई व अन्य 4.5 4.5

। 6. | संस्थागत भवन 4.5 4.5

7. | सिनेमा हॉल, ऑडिटोरियम, थियेटर, सभा भवन 2.0 2.0

(855€00४ 8पां0ीगहू5) बेंक्वेट हॉल (88000€ १9)

48

--- Page 55 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

6.4 लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट (0५, ६५८०१६०7 भाएं घटी आटा (मा पीषि :-

() भवन के अन्तर्गत उपलब्ध कराई गई लिफ्ट को आपात स्थिति में बचाव के लिये माध्यम

के रूप में नहीं माना जायेगा |

() भवनों में लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट से संबंधित मानदण्ड भारतीय

मानक संहिता (इण्डियन स्टेण्डर्ड कोड) एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के

अनुसार होंगे |

(पा) सभी उपयोगों के भवनों में चार से अधिक मंजिल (स्टील्ट सहित) प्रस्तावित ,/ निर्मित

होने पर लिफ्ट का नियमानुसार प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा।

(४) भवनों में प्रत्येक लिफ्ट में एआरडी (20080 रि९500€ 06५८४) सिस्टम का प्रावधान

रखा जाना अनिर्वाय होगा।

6.5 बेसमेंट (88580९0:--

(). विभिन्‍न क्षेत्रफल के भूखण्डों पर निम्नानुसार बैसमेन्ट देय होंगे:-

तालिका-१4

भूखण्ड का क्षेत्रप बैसमेन्ट की संख्या

(अधिकतम)

45 व.मी. क्षेत्रफल से छोटे वाणिज्यिक भूखण्डों ।.-......

4000 व.मी. तक समस्त उपयोगों के भूखण्डों 0

4000 व. मी. या इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों 02

4500 व. मी. एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों 03

() तालिका-। व 5 में निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात्‌ शेष भाग पर बेसमेंट का निर्माण

किया जा सकेगा, चाहे भवन का निर्माण तालिका में निर्धारित सैटबैक से अधिक सैटबैक

छोडकर किया गया हो।

(7) यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व व पीछे का सैटबेक 2 मीटर से कम हो एवं प्रार्थी सैटबेक

रेखा तक तहखाना बनाना चाहता है तो ऐसी दशा में स्थानीय निकाय के हित में

क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा ।

(४) 4000 व. मी. व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर एक से अधिक बैसमेंन्ट प्रस्तावित

करने पर प्रथम बैसमेन्ट को छोडकर अन्य बैसमेन्ट का उपयोग पार्किंग हेतु ही किया

जावेगा | प्रथम बेसमेंट को पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग में लिया जा सकेगा |

(४). 000 व.मी. व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये

जाने पर 0060 बेसमेन्ट अनुज्ञेय होगा | £)60060 बेसमेन्ट भूखण्ड की सीमा रेखा

से सड़कों की ओर 6.0 मीटर तथा अन्य दिशाओं की ओर न्यूनतम 3.0 मीटर छोड कर

देय होगा।

(पा) प्रथम बेसमेन्ट को गैर पाकिंग के उपयोग में लिये जाने पर «0८४८ बेसमेन्ट

उपरोक्तानुसार अनुज्ञेय किया जा सकेगा एवं ऐसे ६6000 बेसमेन्ट के एरिया में

पार्किंग एवं नीचे के बेसमेन्टों व भूतल पर आने-जाने के आवागमन हेतु रास्ता /रैम्प एवं

भवन की सर्विसेज अनुज्ञेय होंगी |

49

--- Page 56 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(शा) 2500 \_ वर्गमीटर या. इससे अधिक क्षेत्रफल के. व्यावसायिक / पर्यटन इकाई ,/

होटल ,// मल्टीप्लेक्स / ग्रुप हाउसिंग ,/ संस्थागत भूखण्डों पर उपरोक्तानुसार बेसमेन्ट के

अतिरिक्त एक लोअर ग्राउण्ड फ्लोर (जो आस-पास के भूमि तल से 2.0 मीटर से

अधिक नीचे नहीं हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसका व्यावसायिक / संस्थागत

उपयोग ही अनुज्ञेय होगा। संपूर्ण भूखण्ड क्षेत्र सड़क स्तर से निम्न स्तर पर होने की

स्थिति में ऐसे लोअर ग्राउण्ड पर आवासीय उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

(पाप) प्रत्येक बेसमेंट की ऊंचाई (फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक)

न्यूनतम 2.75 मी. तथा अधिकतम 4.5 मी. अनुज्ञेय होगी, परन्तु बेसमेंट में मेकेनिकल

पार्किंग का प्रावधान करने पर अधिकतम ऊँचाई 6.2 मीटर तक अनुज्ञेय की जा सकेगी ।

(ऋ) यदि भवन की सीमाएं बेसमेंट की सीमा से भिन्न है तो भवन के बाहर स्थित बेसमेंट की

छत सड़क के स्तर से .20 मीटर से अधिक ऊंची नहीं बनाई जावेगी |

(2) बहुमंजिले भवनों में उच्चतर मंजिलों से पहुंच और निकास के लिये की गई मुख्य एवं

वैकल्पिक सीढ़ियों से भिन्न व्यवस्था द्वारा बेसमेंट में पहुंचने का रास्ता दिया जायेगा

अर्थात्‌ ऊपरी मंजिलों के लिये प्रयुक्त सीढियां सीधे ही बेसमेंन्ट / लोअर ग्राउन्ड में नहीं

जावेंगी |

(दा) संस्थागत एवं वाणिज्यिक उपयोग हेतु लोअर ग्राउण्ड फ्लोर व बेसमेंट फ्लोर में पार्किंग

के अलावा अन्य उपयोग प्रस्तावित होने पर पर्याप्त ऐसे निकास के रास्ते बनाये जायेगें

की उनमें 45 मीटर से अधिक न चलना पडे। यदि अग्निश्मनों के प्रावधान यथा धि॥४

50 €0 किया गया हो तो निकास रास्ते इस तरह से बनाये जावेंगे कि उनमें 22.5

मी. से अधिक नहीं चलना पड़े |

(27) बेसमेंन्ट पार्किंग फ्लोर में प्रवेश /“ निकासी की समुचित व्यवस्था नेशनल बिल्डिंग कोड

(१80) के प्रावधान के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।

(दा) बेसमेंट को ज्वलनशील पदार्थ या हानिकारक माल के भण्डार हेतु या अन्य कोई

गतिविधि जो कि भवन में रहने वालों के लिये परिसंकट मय या हानिकारक हो, ऐसे

किसी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा ।

(दां५) बेसमेंट में पर्याप्त वातायन एवं रोशनी की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी ।

6.6 प्लिंथ (शा) :--

() भवन की कुर्सी (१0) की ऊँचाई भूखण्ड के सामने स्थित सडक से न्यूनतम 0.45

मीटर होगी | भूखण्ड के साथ एक से अधिक सडकें लगती हुई हो तो सक्षम अधिकारी

द्वारा किसी भी एक सडक से कुर्सी की ऊँचाई न्यूनतम 0.45 मीटर रखी जा सकेगी ।

भूखण्ड के अन्दर आतंरिक सडक (ड्राईवे-वे) प्रस्तावित होने पर ड्राईवे-वे लेवल से

प्लिन्थ न्यूनतम 0.45 मीटर अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

(7) प्लिंथ की अधिकतम ऊँचाई 4.2 मी. अनुज्ञेय होगी। बहुमंजिला भवनों में इससे अधिक

ऊँचाई का प्लिंथ प्रस्तावित किये जाने पर प्लिंथ की अतिरिक्त ऊँचाई भवन की कुल

ऊँचाई की गणना में सम्मिलित होगी |

50

--- Page 57 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

6.7 स्टिल्‍्ट फ्लोर (७घ॥:0070 :--

() किसी भूखण्ड में सैटबेक छोड़कर शेष बचे भाग पर केवल पार्किंग हेतु स्टिल्ट निर्मित

किया जा सकेगा, परन्तु स्टिल्ट के ऊपर निर्माण करते समय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र

की सीमा से अधिक के भाग पर लेण्डस्केप के रूप में विकसित किया जाना होगा।

(॥) स्टिल्ट एवं बेसमेंट व अन्य मंजिलों पर प्रस्तावित पार्किंग फ्लोर का न्यूनतम 70 प्रतिशत

क्षेत्र पार्किंग के उपयोग में लिया जाना अनिर्वाय होगा। शेष 30 प्रतिशत क्षेत्रफल अन्य

उपयोग यथा स्वागत कक्ष, समिति का कार्यालय व निवासकर्ताओं के लिये सामुदायिक

सुविधाएँ, सर्विसेज, व्यवसायिक उपयोग (केवल स्टिल्ट फ्लोर पर) में लिया जा सकेगा ।

(0) 000 व.मी. तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जो कि 48 मी. से कम चौडी सड़क पर

स्थित हो पर स्टील्ट फ्लोर तालिका-। में उल्लेखित मंजिलों के अतिरिक्त देय होगा,

जिसकी अधिकतम ऊँचाई 3.5 मीटर अनुज्ञेय होगी |

(४) बहुमंजिला भवनों में स्टील्ट फ्लोर की ऊँचाई 3.5 मी. से अधिक प्रस्तावित किये जाने पर

स्टिल्ट की अतिरिक्त ऊँचाई भवन की कुल ऊँचाई की गणना में सम्मिलित होगी |

6.8 रेम्प (रिछाा0)

() सड़क से भवन /भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रेम्प /सीढ़ियां किसी भी अवस्था में सड़क के

मार्गाधिकार में अनुज्ञेय नहीं होगी |

(7) बैसमेन्ट एवं ऊपरी मंजिलों पर पार्किंग फ्लोर में वाहनों के आने-जाने हेतु प्रस्तावित रैम्प

का ढाल 4 : 8 से अधिक नहीं होगा, परन्तु । मी. की ऊंचाई तक पहुंचने के लिये रेम्प

की ढाल ज्यादा भी हो सकती है।

(77) वाहनों हेतु रैम्प आने व जाने के लिए अलग-अलग होने पर न्यूनतम चौडाई 3.60 मीटर

एवं आने-जाने के लिए एक ही होने पर न्यूनतम चौडाई 6 मीटर रखनी होगी |

(४) बहुमंजिला भवनों में सैटबैक में बेसमेंट हेतु रैम्प प्रस्तावित करने पर यह आवश्यक रूप

से सुनिश्चित किया जाना होगा कि अग्निशमन वाहनों के परिसंचरण हेतु गलियारा

न्यूनतम 6.0 मी. स्पष्ट उपलब्ध हो । यदि 6.0 मीटर चौडा रेम्प सैटबैक में बनाया जाता

है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ ना हो एवं प्रवेश व बाहर (£त(४/१९५00 जाने

हेतु बिना अवरोध उपलब्ध हो तो उसे अग्निश्मन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना

जा सकता है।

(५४). केवल दोपहिया वाहनों हेतु रैम्प प्रस्तावित होने पर, आने व जाने के लिए अलग-अलग

होने पर रेम्प की न्यूनतम चौडाई 2.0 मीटर एवं आने जाने के लिए एक ही होने पर

रेम्प की न्यूनतम चौडाई 3.0 मीटर रखनी आवश्यक होगी |

(५) 500 व.मी. तक क्षेत्रफल के भूखण्डों के बेसमेन्ट का तल स्तर सडक स्तर से अधिकतम

2.0 मी. नीचे होने एवं भवन में अधिकतम 7 चौपहिया वाहनों की पार्किंग प्रस्तावित होने

पर न्यूनतम 3.60 मी. चौडा (आने जाने हेतु) एवं 7 चौपहिया वाहनों से अधिक एवं

अधिकतम 40 चौपहिया वाहनों की पार्किंग होने पर 4.50 मी. चौडा (आने जाने हेतु) तथा

ढलान 4 : 8 का एक रैम्प उपलब्ध करवाना होगा। उपरोक्तानुसार चौपहिया वाहनों से

अधिक पार्किंग होने एवं 500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के बेसमेन्ट में पार्किंग

हेतु विनियम-6.3(७४ के अनुसार पालना की जानी होगी |

5

--- Page 58 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

6.9 गैराज (6288९)

() पार्श्व सैटबेक में केवल एक निजी गैराज उन रिहायशी भूखण्डों में अनुज्ञेय होगा, जहां

यह सैटबेक न्यूनतम 3 मीटर हो। गैराज का अधिकतम क्षेत्रफल 20 व.मी. होगा। गैराज

आच्छादित क्षेत्रफल व बी.ए.आर. की गणना में शामिल होगा । गैराज का निर्माण भूखण्ड

की पिछली सीमा से 9 मीटर के भीतर किया जा सकता है। गैराज के ऊपर केवल

प्रथम तल पर उतने ही क्षेत्र का निर्माण किया जा सकता है, जो कि बी.ए.आर में

शामिल किया जायेगा । जिन भूखण्डों में स्टिल्ट फ्लोर प्रस्तावित हो वहाँ गैराज देय नहीं

होगा |

(॥) उपविभाजित आवासीय भूखण्डों में यदि पार्श्व सैटबेक 3.0 मी. या उससे अधिक है तो

ऐसे प्रत्येक भूखण्ड में एक गैराज उपरोक्त वर्णित शर्तों के पूर्ण होने पर दिया जा

सकता है।

6.१0 पोर्च (१०0८/0?0पघं00) 7

() केन्टीलिवर / खम्बों पर निर्मित पोर्च साइड सैटबेक व अग्र सैटबेक में देय होगा। अग्र

सैटबेक में पोर्च तभी देय होगा जब अग्र सैटबेक 6.0 मी. या उससे अधिक हो तथा

साइड सैटबेक में पोर्च तभी देय होगा जब साइड सैटबेक न्यूनतम 3 मी. हो। पोर्च के

ऊपर किसी भी प्रकार का निर्माण देय नहीं होगा। सभी प्रकार के भवनों में जहाँ एक से

अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हों, वहाँ प्रत्यके टॉवर में एक पोर्च देय होगा ।

() किसी ओर का सैटबेक 6.0 मीटर तक होने पर पोर्च की अधिकतम चौडाई 3.0 मीटर

देय होगी । सैटबेक 6.0 मीटर से अधिक होने पर पोर्च की चौडाई सैटबेक दूरी का 50

प्रतिशत तक देय होगी । केवल होटल एवं संस्थानिक भवनों में पोर्च की चौड़ाई सैटबैक

की सीमा अर्थात भूखण्ड की बाउण्ड़री तक अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

()पोर्च की लम्बाई संबंधित बिल्डिंग ब्लॉक की उस दिशा की लम्बाई के अधिकतम ,/2

लम्बाई के बराबर देय होगी |

(४) गैर आवासीय भवनों में एक से अधिक पोर्च भी अनुज्ञेय किये जा सकेंगे |

(५४) सैटबैक क्षेत्र में पोर्च प्रस्तावित होने पर उस पर किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं

होगा |

6.4 बालकनी (89८०४) :-

() प्रोजेक्टेड्‌ बालकनी सैटबैक क्षेत्र में निम्नानुसार देय होगी:-

तालिका-5

।......... सैटबैक बालकनी की चौडाई

4.50 मीटर से कम सैटबेक की दूरी की ,/3 अथवा

4.2 मी. जो भी कम हो

4.50 मीटर व इससे अधिक एवं 4.5 मीटर

42 मीटर से कम

42 मीटर या इससे अधिक 4.8 मीटर

52

--- Page 59 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(ए) बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात्‌ भवन

की तरफ) बढाई जा सकती है।

(77) बहुमंजिले भवनों मे बॉलकनी भूमि तल से 4.50 मीटर से उपर ही देय होगी, लेकिन

यदि बहुमंजिले भवनों में बॉलकनी अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 6.0 मीटर चौडा

गलियारा के उपरांत प्रस्तावित की जाती है तो 4.50 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं

होगी |

(४) यदि भवन में किसी तरफ का सैटबैक 4.50 मी. व इससे अधिक हो तो उस तरफ

बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर / कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है।

6.2 अनुज्ञेय प्रक्षेप (हापा।550€ शा 0]ं९८पघ00) :--

() छज्जा, जिसकी चौड़ाई 0.6 मी. या सैटबेक दूरी का एक-तिहाई जो भी कम हो तथा

भूमि तल से 2.। मी. से कम की ऊंचाई पर न हो।

(पं) सीढी का मध्यवर्ती ठहराव (लेडिंग) जो कि चौडाई में 4.0 मी. या सैटबेक दूरी का

एक-तिहाई, जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मी. से कम की ऊँचाई पर न हो।

इसे जाली या ग्रिल से ढका जा सकता है।

(7) प्रोजेक्टेड अलमारी, जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मी. लम्बाई एवं 0.6 मी.

चौडाई की हो।

(४) बालकनी, विनियम-6.4 के प्रावधान अनुसार होगी |

(५). उपरोक्त प्रोजेक्शन बहुमंजिले भवनो मे भूमि तल से कम से कम 4.50 मीटर की ऊँचाई

के उपरांत ही देय होंगे। यदि बहुमंजिले भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 6.0

मीटर चौडा गलियारा उक्त प्रोजेक्शन के उपरांत प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50

मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी |

6.3 कॉर्नर / मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भूखण्डों हेतु प्रावधान-

() कोने के भूखण्ड में सीमाभिती / दीवार की ऊंचाई सड़क के मोड़ पर, मोड़ से सामने

और पार्श्व में दोनों ओर 5 मी. की लम्बाई में 0.75 मी. तक सीमित रहेगी और शेष

ऊंचाई रेलिंग लगाकर पूरी का जा सकेगी ।

(ए) सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर स्थानीय निकाय को

नुक्कड़ के भवन के स्वामी को यह निर्देश देने का अधिकार होगा कि वह भवन के

नुक्कड़ को अथवा मोड़ पर बाउण्ड़ी की दीवार को ऐसा गोलाकार बना दे, जैसा कि

स्थानीय निकाय द्वारा ठीक समझा जावें।

(पा) 48 मी. व इससे अधिक चौडी सड़कों के कॉर्नर पर स्थित भूखण्ड की भुजाओं की

लम्बाई कॉर्नर से 45 मी. से कम होने पर प्रवेश एवं निकास द्वार यथासम्भव भूखण्ड के

अन्तिम विपरीत छोर पर दिया जाना होगा। बडे भूखण्डों पर जहां भूखण्ड की भुजाओं

की लम्बाई कॉर्नर से 45 मी. से अधिक हो उनमें कॉर्नर में गोलाई (२००७5) के पश्चात्‌

न्यूनतम 45 मी. की दूरी छोडने के पश्चात्‌ ही प्रवेश एवं निकास द्वार एवं सड़क से

सीधे पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी ।

53

--- Page 60 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(४) कॉर्नर के भूखण्डों में भवन मानचित्र अनुमोदन करते समय निम्न दर्शित मानचित्र

अनुसार यातायात की दृष्टि से गोलाई (९००७५) काटते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित

किये जाने होंगे |

चिघकू डाण्नताछू पप्ापाताछू करिघतांप&

हाए 4- २०000 णीं थ |ाणणाड 0 पु आए 80 पहि560005 निं0 2 - रि०0ाणीए0 वी 8 [00005 8 8006 / 00056 घ(6560ं077!

चिण& - 4) 2९, ,2 6805 रि०080 रिंपा। 0 /80/

2) 500ुं6८ 0 ४906 0 (2, 2, 2/2 घा82्ंा0ा। 20 पा665.

(४) कॉर्नर के भूखण्डों में गोलाई (९००७५) पर बाउप्ड्रीवॉल 0.75 मी. ऊँचाई तक सीमित

रखी जानी होगी एवं शेष ऊंचाई रेलिंग लगाकर पूरी की जा सकेगी ।

6.4 पार्किंग सुविधा :--

(). विभिन्‍न प्रस्तावित उपयोगों हेतु पार्किंग मानदण्ड निम्न तालिका-8 के अनुसार होगें |

तालिका-46

विभिन्‍न उपयोग के भवनों हेतु पार्किंग की आवश्यकताएं

क्र पय ई.सी.यू\_ की आवश्यकता आगन्तुक

सं. |. (जैसा अनुसूची-५ में वर्णित है). (६८0० प्रति वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित '... पार्किंग

क्षेत्र पर )

4.. | आवासीय उपय

() | स्वंतत्र आवास / हॉस्टल । £00/445 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र

() | बहु-आवास इकाई / फ्लेट्स / ग्रुप | । ६८0/45 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र \_ १0 प्रतिशत

हाउसिंग ,// रिटार्यमेन्ट हॉम्स परन्तु न्यूनतम 4 कार एवं अधिकतम 3

कार प्रति आवासीय इकाई दिया जाना

आवश्यक होगी अर्थात्‌ 50. फ्लेटस

प्रस्तावित होने पर... अधिकतम 450

ईसीयू ही आवश्यक होंगे |

() | स्टुडियों अपार्टमिन्ट । ६00 /75 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र | 40 प्रतिशत

54.

--- Page 61 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

2.

वाणिज्यिक उपय

)

दुकानें / व्यवसायिक परिसर /रूफ

टॉप रेस्टोरेन्ट / गेस्ट हाउस

। ६0075 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र

50 प्रतिशत

रॉ)

सिनेमा / मल्टीप्लेक्स /सिनेप्लेक्स /

ऑडिटोरियम

पर्यटन ईकाई

। ईसीयू प्रति 0 सीट्स

)

होटल / मोटल // रिसोर्ट

संस्थागत

। ६0075 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र

40 प्रतिशत

)

शैक्षणिक / सामाजिक ,/ सास्कृति /

धार्मिक संस्थान / सरकारी एवं

अर्द्धसरकारी कार्यालय

। £00./45 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र

25 प्रतिशत

रॉ)

चिकित्सा संस्थान (मेडिकल

कॉलेज, नर्सिंग कॉलेज / प्रशिक्षण

संस्थान, हॉस्पिटल, डिस्पेसरी एवं

अन्य चिकित्सा सम्बन्धी संस्थाएँ)

। ६0075 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र

50 प्रतिशत

कोचिंग सेन्टर

। ६00/75 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र

न्यूनतम 25 प्रतिशत कार शेष स्कुटर)

50 प्रतिशत

सभा भवन

सामुदायिक ,/ बैंक्वेट हॉल ८

कनवेंशन सेन्टर

। इसीयू /50 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र

40 प्रतिशत

| आमोद-प्रमोद॒

स्टेडियम

। इंसीयू /50 सीट्स

स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स ,/ रिक्रिएशनल

क्लब

एम्यूजमेन्ट पाक

। इसीयू /75 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र

। ईसीयू / 500 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्र

सामान्य उद्योग

२00 के प्रावधानुसार

40 प्रतिशत

वेयर हाउस ,/ गोदाम

कृषि आधारित / सामान्य वेयर

हाउस ८ गैस गोदाम

4 ह00/८75 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र

नोट “--

\_ पा - । कार /एम्बुलेन्स

] छाए - 3 स्कूटर

3 पता - । बस ८ ट्रक

(ए) विभिन्‍न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के

आवागमन (0८0००) का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु निम्नानुसार क्षेत्र वाहनों

हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा :-

55

--- Page 62 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

तालिका-7

क्रसं, | वाहन का प्रकार पाकिंग का आकार

| कार 2.50 मीटर 5.0 मीटर

2 दुपहिया ओटो ,/ स्कूटर 4.0 मीटर 9 2.0 मीटर

3 बस पाकिग 3 मीटर (8 मीटर

(पा) पार्किंग ऑपन एरिया, बेसमेंट, स्टिल्ट, भूतल व भवन के अन्य किसी भी तल पर

अनुज्ञेय होगी |

(४) बेसमेंट, स्टील्ट या भवन की अन्य किसी भी मंजिल पर स्थित किसी भी तल को

पार्किंग फ्लोर तभी माना जावेगा जबकि उस तल का न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल

पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सिद्धियाँ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि के उपयोग में

प्रस्तावित होगा, शेष अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र भवन में अनुज्ञेय सर्विसेज, अनुज्ञेय

सामुदायिक सुविधाओं व स्टिल्ट पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियों के रूप में लिया

जा... सकेगा। इस... प्रकार .... के... पार्किंग... फ्लोर... विनिमय-

4.4 (शा) के अनुसार बी.ए.आर. की गणना से मुक्त होंगे |

(४). स्वतंत्र आवास एव फार्म हाउस / पर्यावरण मैत्री आवास को छोडकर अन्य समस्त

प्रकार के आवासीय एवं अन्य उपयोगों के भवनों में कुल आवश्यक पाकिंग / ६.0.0.

का न्यूनतम 40 प्रतिशत £४/ (0भष्ठाष्ट ?००॥0४/ हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक

होगा ।

(शा) 90 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में प्रति आवासीय इकाई एक स्कूटर

पार्किंग देना अनिवार्य होगा। 90 वर्गमीटर से अधिक 225 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र

आवासीय भूखण्डों में न्यूनतम एक कार पार्किंग प्रति आवासीय इकाई दिया जाना

अनिवार्य होगा । 225 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों मे तालिका 46 के अनुसार पार्किंग का

प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में आगन्तुक पार्किंग

का प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

(शा) स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय होगी। बहु

आवास इकाई / फ्लेट्स /ग्रुप॒ हाउसिंग के प्रकरणों में पार्किंग हेतु प्रस्तावित

बेसमेन्ट /स्टील्ट फ्लोर, अन्य पार्किंग फ्लोर) में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय

की जा सकेगी बशर्ते संपूर्ण योजना का कुल पाकिंग की संख्या योजना / भवन में

प्रस्तावित कूल फ्लेट्स की संख्या से अधिक हो तथा ऐसी बेक टू बेक पार्किंग को एक

ही फ्लेट धारक के लिये आरक्षित किया जायेगा। आगन्तुक पाकिंग अनुज्ञेय नहीं की

जावेगी |

(शा) स्कूल, कॉलेज व अन्य शैक्षणिक संस्थानों में कुल ई.सी.यू\_ का कार पार्किंग हेतु

निर्धारित ई.सी.यू. 75 प्रतिशत में से न्यूनतम 25 प्रतिशत बस पार्किंग हेतु रखा जावेगा ।

(#) वेयर हाउस /८ गोदाम में कूल आवश्यक पार्किंग का न्यूनतम 50 प्रतिशत पार्किंग ट्रक

पार्किंग, 25 प्रतिशत कार पार्किंग एवं शेष 25 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग रखा जाना

आवश्यक होगा । शेष उपयोगों में पाकिंग सुविधा उपलब्ध कराते हुए कुल ई.सी.यू. का

न्यूनतम 75 प्रतिशत कार पार्किंग के लिए ही निर्धारित होगा तथा 25 प्रतिशत स्कूटर

पार्किंग के लिए रखा जा सकेगा।

56

--- Page 63 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(2). वाहनों के आवागमन हेतु अथवा प्रवेश व निकास पृथक-पृथक होने पर न्यूनतम 3.60

मीटर सडक ,// रास्ता / गलियारा छोडा जाना होगा |

(दं) एक-तरफा पार्किंग का प्रावधान होने पर न्यूनतम 4.50 मीटर सडक ,/ रास्ता / गलियारा

एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर

न्यूनतम 5.5 मीटर सडक ,/ रास्ता / गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा ।

(दा) दुपहिया वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने पर व प्रवेश एवं

निकास पृथक-पृथक होने पर न्यूनतम 4.50 मीटर सडक ,/ रास्ता / गलियारा एवं दोनों

ओर दुपहिया वाहनों की पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही

होने पर न्यूनतम 2.0 मीटर सडक ,/ रास्ता / गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा ।

(शत) बहुमंजिला भवनों के भूखण्ड पर एक से अधिक पाकिंग फ्लोर अनुज्ञेय होगें। ऐसे

पार्किंग फ्लोरस में पार्किंग हेतु आरक्षित मंजिलों के उपर फ्लेट्स/ वाणिज्यिक ,/

संस्थानिक भू--उपयोग (जैसा कि अनुज्ञेय उपयोग हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

(शंध) केवल पार्किंग हेतु अलग से टावर का निर्माण अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसके लिए

40 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन तालिका-( में अनुज्ञेय आच्छादन से अतिरिक्त देय

होगा, लेकिन उपरोक्त अतिरिक्त आच्छादन निर्धारित सैटबैक के अंदर ही देय होगा।

उक्त पार्किंग टावर की ऊंचाई भवन की प्रस्तावित ऊँचाई से अधिक नहीं होगी |

(४) भूखण्डों पर एक से अधिक पार्किंग फ्लोर प्रस्तावित किये जा सकते है। भवन में

भू-तल से ऊपर की मंजिलों पर पार्किंग फ्लोर प्रस्तावित किये जाने पर पार्किंग फ्लोर

पर वाहनों के आवागमन हेतु रैम्प अथवा कार लिफ्ट का प्रावधान किया जाना अनिवार्य

होगा। कार लिफ्ट प्रस्तावित किये जाने पर ऊपर की मंजिलों पर प्रस्तावित कुल

ईसीयू के अनुसार 50 ईसीयू तक न्यूनतम 2 कार लिफ्ट तथा 50 ईसीयू से अधिक

प्रत्येक 25 ईसीयू या उसके भाग पर एक अतिरिक्त कार लिफ्ट का प्रावधान किया

जाना आवश्यक होगा ।

(दशा) फ्लैट्स एवं ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों में खुले में प्रस्तावित पार्किंग के ऊपर धूप एवं

वर्षा के पानी के बचाव हेतु अस्थाई कैन्टीलीवर (08006५४७) पार्किंग शैड सक्षम

अधिकारी द्वारा अनुज्ञेय किये जा सकेंगे, बशर्ते अग्निशमन के आवागमन में बाधा न

हो। उक्त पार्किंग शैड की अधिकतम चौड़ाई 5.0 मीटर होगी |

(इशां)वाणिज्यिक एवं संस्थागत भूखण्डों में न्यूनतम 42 मीटर चौडी सडक की तरफ से

भूखण्ड के सैटबेक क्षेत्र में पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते उक्त सडक से

लगती हुए चार दीवारी निर्माण प्रस्तावित नहीं हो ।

(झा) रैम्प के नीचे भी पार्किंग का प्रावधान किया जा सकेगा। बशर्ते फ्लोर से स्पष्ट ऊँचाई

2.2 मीटर उपलब्ध हो |

(शांद) मैकेनिकल पार्किंग 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय भूखण्डों पर ही

देय होगी। वाणिज्यिक एवं संस्थागत भूखण्डों में अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग

मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय की जा सकेगी। वाणिज्यिक भूखण्डों में अग्र

सैटबैक के अतिरिक्त क्षेत्र में भवन की ओर मेकेनिकल पाकिंग अनुज्ञेय की जा सकेगी,

बशर्ते बहुमंजिले भवनों में नियमानुसार अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु नियमानुसार

57

--- Page 64 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

अपेक्षित न्यूनतम 6.0 मीटर चौडाई का अग्निश्मन वाहन हेतु गलियारा भूखण्ड की

सीमा में ही प्रस्तावित किया गया हो। सैटबेक में मैकेनिकल पार्किंग केवल भवन रेखा

के साथ-साथ अर्थात भवन से लगते हुए ही अनुज्ञेय होगी। भूखण्ड की चार दीवारी

के साथ लगते हुए मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी |

(2४) आगन्तुक पार्किंग सामान्यतया भूतल पर खुले क्षेत्र/स्टिल्ट फ्लोर में प्रस्तावित की

जावेगी लेकिन यदि समुचित उपलब्धता नहीं होने पर भवन मानचित्र समिति / सक्षम

अधिकारी द्वारा आगन्तुक पार्किंग प्रथम बेसमेंट या अन्य पार्किंग फ्लोर पर भी अनुज्ञेय

की जा सकेगी |

(2) आगन्तुक पार्किंग हेतु निर्धारित क्षेत्र को मानचित्र पर स्पष्ट रूप से चिन्हित किया

जायेगा । आगन्तुक पार्किंग यथा सम्भव भूखण्ड के प्रवेश द्वार के निकट तथा प्रस्तावित

भवन इकाइयो के समीप प्रस्तावित की जानी चाहिए।

(दश्ा)पार्किंग हेतु उपरोक्त प्रावधानों को दर्शाते हुए पार्किंग व सर्कुलेशन प्लान आवेदक द्वारा

प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।

(दा) भूखण्ड में पार्किंग के लिए आरक्षित क्षेत्र अलग से चिन्हित किये जावेगा एवं उक्त

पार्किंग क्षेत्र दर्शाते हुए भूखण्ड का साईट प्लान भूखण्ड के सभी प्रवेश द्वारों के समीप

उपयुक्त साइज का पठनीय बोर्ड लगाया जाना अनिवार्य होगा। आगन्तुक पा्किंग हेतु

आरक्षित स्थल को पृथक से दर्शाना होगा।

(दशा) विकासकर्ता द्वारा आवासीय / वणिज्यिक भवनों में उपलब्ध कराई गई विभिन्‍न इकाईयों

अर्थात्‌ फ्लेट / दुकान / कार्यालय के क्रेताओं को पार्किंग क्षेत्र पार्किंग प्रयोजन हेतु

आरक्षित किया जा सकेगा। इस बाबत सेलडीड /एग्रीमेन्ट में प्रावधान को शामिल

करते हुए स्पष्ट उल्लेख किया जावेगा।

(2४) आगन्तुक पाकिंग क्षेत्र मानचित्र मे स्पष्टतया दर्शाया जाकर वेलफेयर सोसायटी को

रख-रखाव हेतु हस्तांतरित किया जायेगा।

(दशा) भवन निर्माता / उपयोगकर्ता द्वारा मौके पर पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाए जाने

पर स्थानीय निकाय बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का

हर्जा-खर्चा संबंधित व्यक्ति जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है, से

वसूला जावेगा ।

(उजशा) आवेदक /विकासकर्ता से पार्किंग के संबंध में निम्न आशय का अण्डरटेकिंग / शपथ

पत्र भवन मानचित्र स्वीकृति के समय लिया जाना होगा :-

०... प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेंट, स्टिल्ट, भवन के किसी भी तल पर एवं खुले क्षेत्र में

जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है उसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग

में लिया जायेगा |

०... प्किंग के क्षेत्र का अन्य उपयेग करने पर स्थानीय निकाय द्वारा तोडफोड के लिए

हर्जा-खर्चा वसूला जा सकेगा, जो कि प्रार्थी को स्वीकार होगा।

58

--- Page 65 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

... भवन निर्माण हेतु आवश्यक सर्विसेज

7.4 जल सेवाएँ (७४०६2 $8धशं८्ह) - ....................................... जल ँ (#/2६8 58ाधॉए) -

भवन में जल संबंधी आवश्यकताऐं एवं विभिन्‍न व्यवस्थायें राष्ट्रीय भवन संहिता (५४८) के

अनुरूप की जानी होगी |

7.2 विद्युत सेवाएं (घा९८घा८ 5९ाधां0€)

() भवन में विद्युत आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु संबंधित विद्युत्त वितरण एजेन्सी के प्रावधानों

के अनुसार प्रावधान रखे जाने एवं राजस्थान ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता एवं राजस्थान

ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता नियम, 2023 (९६८४० एवं समय-समय पर संशोधित

प्रावधानों की अनुपालना की समस्त जिम्मेदारी निर्माणकर्ता /विकासकर्ता की होगी, जिस

हेतु आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।

() राजस्थान ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता के निर्धारित प्रावधानों का उल्लंघन होने पर ऊर्जा

संरक्षण अधिनियम के लागू प्रावधानों के अन्तर्गत संबंधित विभाग द्वारा कार्यवाही की जा

सकेगी |

7.3 इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी :-

() 4। केवी से कम की विद्युत लाइन पर भवन की संरचना एवं बालकनी / छज्जे की विद्युत

लाइन से न्यूनतम न0ाटणा 9 (€29006 एं5द200€ .2 मी. रखा जाना आवश्यक

होगा ।

() आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं, भवन की संरचना एवं बालकनी / छज्जे से ओवर हैड

इलेक्ट्रिक सप्लाई लाइन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवश्यक रहेगी :-

तालिका-१8

१/0088€ ९ '/वी000 | निंदा 9 (689006 5828९ ६.4 ॥€ रि00४/ 0. १/€ाप09। 6ा0पा00

[\_€४९| 0 प0€ 00पा९005 (८000 (९ ॥९€ (९8906 00

(0०00घ०ल07 00 शांप€ (वा छा प€ .0५४/65

50९ 58९0४ (000) (०09०0

7 (५ .] 0. .2 0 3.5 | - | 6. ५

33 0४/ .6 ४ 2.07 5.6 ४ | - | 6.4

32 ॥(/ 8.0 0८ 2.9. ]3.8 27.0 6. ५

220 (४/ ]].0 0. 3.8५ ]8.6 0. 35.0 7.00.

440 ॥(/ 22.0 2 5.6५ 33.2 52.0 ४ 8.04

नोट:- यह दूरी समय-समय पर इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी कोड के अन्तर्गत निर्धारित किये गये

मानदण्डों के अध्यधीन होगी |

(7) न्यूनतम सेफ्टी कॉरिडोर को "४० (0500८ 00 706" दर्शाया जाना आवश्यक होगा ।

(४) 33 ४/ तक की विद्युत लाइन पर न्यूनतम सेफ्टी कॉरिडोर में रोड़, पाथ-वे, हॉर्डिंग,

साइनेज, प्लानटेशन आदि अनुज्ञेय नहीं होगें |

(५४) 32 (/ व इससे अधिक की विद्युत लाइन के न्यूनतम सेफ्टी कॉरिडोर एवं ९0४४ के

मध्य रोड़, सर्विस रोड़, पार्किंग, पेड़ एवं पौधे (अधिकतम ऊँचाई 3.0 मीटर) अनुज्ञेय

किये जा सकेगें |

59

--- Page 66 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(शा) न्यूनतम सेफ्टी कॉरिडोर को सड़क का मीडीयन /डिवाईडर माना जावेगा एवं सेफ्टी

कॉरिडोर के दोनो ओर की सड़क की चौडाई (न्यूनतम 9 मी) को सम्मिलित करते हुए

सड़क मार्गाधिकार के आधार पर भवनों की उँचाई एवं अन्य मापदण्ड निर्धारित किये

जा सकेंगे। अगर न्यूनतम सेफ्टी कॉरिडोर को क्रॉस करते हुए सड़क प्रस्तावित की

जानी हो तो उपरोक्त तालिका में वर्णित १४/७ाघ८9। 60000 (९8 भा८€ को रखा

जाना आवश्यक होगा। इसकी सुनिश्चिता किये जाने हेतु आवेदक से शपथ पत्र लिया

जाना अनिवार्य होगा ।

7.4 सैप्टिक टेंक (560घ८ 2 :--

सभी मल-जल निकासी स्थानीय निकाय के मल-जल व्यवस्था की लाईनों से जुड़े हुए

होंगे। जहाँ इस प्रकार की व्यवस्था उपलब्ध नहीं है. वहाँ भूमिगत सैप्टिक

टेंक / सोक-पिट भूखण्ड के अन्दर देने की व्यवस्था करनी होगी। नलकारी एवं जल,

मल निकास सेवायें राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के उपबंधों के अनुरूप होंगी |

7.5. अपशिष्ट जल का शुद्दिकरण एवं रिसाईकिलींग (४४१९)

() 2500 वर्ग मीटर तथा उससे बड़े भूखण्डों में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल

(४४०5६€ ४86) के शुद्धीकरण एवं रीसाईकिलींग की व्यवस्था करनी होगी इसमें

टॉयलेट से निकलने वाला जल शामिल नहीं होगा।

(॥) टॉयलेट में उपयोग ली जाने वाली वॉटर क्लोजेट में ड्यूल फ्लश बटन वाले सिस्टर्न ही

अनुमत होगें |

(ए) इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग बागवानी तथा फ्लश के उपयोग में ही लिया जा

सकेगा। स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था

करनी होगी :--

०. सेटलिंग (5९(8- 9700 टेंक का निर्माण- सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगनी

क्षमता का टेंक बनाना होगा।

०. शुद्धीकरण (एड ९िए00) हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।

०. फिल्टर (॥6/5) अपशिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा जो कि

एक्टीव चारकोल, सेलूलोज, शिरामिक कॉर्टेज (0४60 (ला8009।, 06€॥0प।056€ 0.

८&ाभा८ ८20४९) के उपयुक्त होगें |

०. इस प्रकार के अपशिष्ट जल के लिए पृथक पाईप लाईन उपलब्ध करानी होगी। यह

किसी भी दिशा में सीवर लाईन से नहीं मिलाई जायेगी। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का

उपयोग पीने के पानी के रूप में नहीं किया जायेगा ।

० उक्त व्यवस्था नहीं करने पर भवन निर्माता से 00//- रूपये प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र

पर पहले वर्ष में पेनलल्‍्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की

राशि दुगुनी वसूल की जावेगी |

60

--- Page 67 ---

7.6

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (67?)

() योजना क्षेत्र अथवा एकल भूखण्ड पर 0,000 वर्गमीटर से अधिक सकल निर्मित क्षेत्र

प्रस्तावित होने पर अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट स्थापित

किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी, फ्लशिंग आदि उपयोगों में लिया जाना

होगा ।

() सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट द्वारा रसोई, स्नानघर व शौचालय के अपशिष्ट जल के

शुद्धीकरण हेतु संयुक्त व्यवस्था किये जाने पर बिन्दु सं. (।) के अनुसार पृथक से रसोई,

स्नानघर के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु व्यवस्था करने की अनिवार्यता नही होगी

तथा सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग बागवानी, फ्लशिंग आदि

उपयोगों में लिया जाना होगा।

(फार्म हाउस / फार्म हाउस योजना / पर्यावरण मैत्री आवास योजना में ”छ8ा0-णंह॒€5067”

7

06 निर्माण अथवा #8609। 500४€ 200 560986 89९0९: के प्रावधान अनुसार

निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा।

॥- 8पां।0ींगाड 50धपघं00 धि' 00ाााा0 7660८07) ॥पवी85डपाधटापा€ (ट] :-

१0 डाटा 6 ॥0€ १५०0४ एव 5€५ा0€ 0006 ४०८९ 2000 099 00006 900 पं0€ 0090 0900

॥€४/00( 85 १०६ ५0 टिरि५ (€॥,/रि88500080 ।. 0656 5५06 26९9 (5/]), 060काघा€॥ 0

660८00000ा008घ07 5 90080 छि व चछिपापिडाएा€0 9पां0ींपाछु5, टघ८8घ009। ॥05000ाघं075,

५05ए095, 00९ 8पां।008 200 50008 प9॥0/ (00 60ं9। (000006365. 20 व्घिधाएी व 705

९90 5॥09।। 9€ (806 व0ा। 06 96४९० 0९6 ४0।€ ।550ांघ्ट प0€ 90]70४9। 0 पा€ 8पां।0ी|्ठ शि।8ि05.

१५0 00000 660८00 ॥पव१विडााचटाधा€ (दा) पा 0पां।0पी्ट प6. छा0प४ाअएा 0. 85

(८00|02006घ5 509 0९ 85 0९ १९8८६.

/ा6 90008 ०घां।008 0990, घि€ 90ां।067/९५/// 5$09॥ 0€ प09009060 १0 €50€ 9ं::-

() 066 50000 06 07006४/ 06ा0970960 560८0घ005 ४0 90१85 200 0 00005 णि

00508 8ा090908900/ एंड्टा(2। (0ााा60ंप0/ (0व9500घ06/#(€॥09. 0656 8695 5000

08४९ 800655 १0 90४४९ 5000 छा €॥906, 8५४/9१/५- 00 56५065.

() 20८0८6९55 (०0 9पां।0ी08 85 ४/€॥ 95 (टा। थिएाधाघ॑&€5 घाडा0€ 06 90पां0ी08्ठ 3000 06 8४०ा।9७0€ 07

था, प905,028670 8000 000- परी5एांपाप800 पा8006€ ६0 9 58५0९ 0४065.

(ता) 06 56 प0८€ 00५४0 6९5 5॥0000 9४९ धा।ा €500060 800655 धणि पंप ९ा9006 ४४०0६.

(४) त6€ 06550 ६0 घा-०पां0ी08 800655 900/ 0 (टा। थितधघ॑&65 506 घ06 9008 50000

0. 0€ 566 85 9 50006 0 ।6€४९0€ छुदा।€घाघ00 धि. 0पां।06(5),/९//(5) 090. 85 8 व695

५0ि. घिएपएविघीाट्ट 9606 8घ00 0. 0009090900 800655 2000 0660५ ॥€6[,आष्ट व 500ं0-

6८000 हवा 0०0५४४॥ 0 9॥ 06 ।650605.

(४). (ााट्ु€5 (6ा0905/000४/6€ वॉ65 60८.) ।€ ५6९0 (0 १6 505 50000 0€ थिं।, प975,0976. 800

॥000-0ी50000008000 9000 50000 096 00 ।65060ं9। ।8065."'

6

--- Page 68 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

8 पर्यावरण संरक्षण हेतु नियम :

8. ग्रीन एरिया / हरित क्षेत्र (5768 0९3)

() 750 व.मी. से अधिक एवं 5000 व.मी. से कम क्षेत्रफल के गैर व्यवसायिक भूखण्डों पर

निम्नानुसार न्यूनतम हरित क्षेत्र छोडा जाना अनिवार्य होगा :-

भूखण्ड पर प्रस्तावित बी.ए.आर. हरित क्षेत्र

3.0 बी.ए.आर. तक भूखण्ड क्षेत्रफल का 0 प्रतिशत

3.0 बी.ए.आर. से अधिक एवं 4.0 बी.ए.आर. तक . भूखण्ड क्षेत्रफल का 42 प्रतिशत

4.0 बी.ए.आर. से अधिक भूखण्ड क्षेत्रफल का 45 प्रतिशत

(7) 5000 व.मी. व उससे अधिक क्षेत्रफल के गैर व्यवसायिक भूखण्डों पर निम्नानुसार

न्यूनतम हरित क्षेत्र छोडा जाना अनिवार्य होगा :-

भूखण्ड पर प्रस्तावित बी.ए.आर. हरित क्षेत्र

3.0 बी.ए.आर. तक भूखण्ड क्षेत्रफल का १5 प्रतिशत

3.0 बी.ए.आर. से अधिक एवं 4.0 बी.ए.आर. तक | भूखण्ड क्षेत्रफल का 48 प्रतिशत

4.0 बी.ए.आर. से अधिक भूखण्ड क्षेत्रफल का 20 प्रतिशत

(ए) उक्त ग्रीन एरिया / हरित क्षेत्र का न्यूनतम 50 प्रतिशत क्षेत्र भू-तल पर अर्थात प्राकृतिक

भूमि पर खुले क्षेत्र (जिसके नीचे छत न हो) पर दिया जाना आवश्यक होगा एवं शेष

ग्रीन एरिया स्टिल्ट / पोडियम ,/ बेसमेन्ट की छत (जो कि ऊपर से खुली हो) पर भी

प्रस्तावित किया जा सकता है परन्तु उक्त ग्रीन एरिया भवन की टैरेस पर देय नहीं

होगा ।

(४) 5000 व.मी. व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में उक्त ग्रीन एरिया / हरित क्षेत्र की

न्यूनतम चौडाई 4.5 मी. रखी जानी आवश्यक होगी |

8.2 पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण (766 ?।2ाएभदं0ा)

() 90 व.मी. भूखण्ड क्षेत्रफल तक दो वृक्ष तथा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर प्रति

80 व.मी. क्षेत्रफल हेतु न्यूनतम 2 वृक्ष लगाना अनिवार्य होगा। भूखण्ड के सैटबैक क्षेत्र में

उक्त प्रावधानानुसार वृक्षारोपण किये जाने हेतु पर्याप्त स्थान उपलब्ध नहीं होने पर

भूखण्ड के बाहर चार दीवारी के साथ-साथ चार दीवारी से अधिकतम 4 मी. की सीमा

में वृक्षारोपण अनुज्ञेय होगा। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 4000,/- प्रति

वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग

उक्त प्रावधानानुसार वृक्ष लगाने में किया जायेगा |

62

--- Page 69 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

8.3 रेन वाटर हार्वेसटिंग संरचना (२७ ४/ा निभाएट5घाई 5घघटाधा) :--

() 225 वर्गमीटर तथा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में वर्षा जल संरक्षण ,/

संवर्द्धन /संचयन की दृष्टि से रेन वॉटर हार्वेस्टिंग इकाई / संरचना अथवा (२०0000 रिभी।

५/व2ा 5घ0व86 ग9ा0 मय फिल्टर का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा।

(ए) उपरोक्तानुसार निर्मित किये जाने वाले वॉटर हार्वेस्टिंग इकाई / संरचना के कार्य करने

में सक्षम है तथा इसका उपयोग प्रभावी ढंग से हो रहा है अथवा नहीं, के परीक्षण हेतु

भू-जल विभाग / जल संसाधन विभाग अथवा इस क्षेत्र में अनुभवी सेवानिवृत्त अभियन्ता

से कराया जाकर अभियन्ता से सुचारू संचालन रिपोर्ट प्राप्त करने के उपरान्त ही धरोहर

राशि लौटाई जा सकेगी |

(ए)जिन नगरीय क्षेत्रों में जल भराव क्षेत्र है, उन जल भराव क्षेत्रों में वर्षा जल संरक्षण

संरचनाएं बनाना अनिवार्य नहीं होगा । संबंधित प्राधिकरण / न्यास / नगरीय निकाय द्वारा

ऐसे क्षेत्र चिन्हित किये जाने के पश्चात उपरोक्त अनिवार्यता नहीं रहेगी |

8.4 सौरऊर्जा संयंत्र (७०087 घाहाट४ शा :--

() 500 व.मी. से अधिक के क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भूखण्डों में भवन निर्माण किये

जाने पर भवन के सार्वजनिक क्षेत्रों यथा गलियारा, कोरिडोर, सीढ़ियां व अन्य कॉमन

एरिया एवं लेण्ड स्केपिंग क्षेत्र आदि में विद्युत व्यवस्था हेतु सौर ऊर्जा संयंत्र (९० 700

5०87 रिहा्ट४ 0509|8घ005) लगाना आवश्यक होगा।

(ए) उपरोक्तानुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चित नहीं किए जाने की

दशा में आवासीय // संस्थागत भवन निर्माता से 50//- रूपये प्रति वर्गमीटर एवं अन्य

उपयोग के भवन निर्माता से 400/- रूपय प्रति वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर

पहले वर्ष में पेनल्‍्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की

राशि प्रतिवर्ष पूर्व वर्ष में देय राशि की दोगुनी वसूल की जावेगी |

8.5 सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल (500 ४9५६6 05005) 7

तालिका-9

भवन की श्रेणी कचरापात्रों की संख्या

फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा आवास ईकाईयों अथवा

उसके अंश पर 2. कचरापात्र का. प्रावधान

आवश्यक होगा ।

500. वर्गमीटर से. अधिक क्षेत्रफल के | 500 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र अथवा

वाणिज्यिक, ... संस्थानिक .. या... अन्य , उसके अंश पर 2 कचरा पात्र का. प्रावधान

गैर-आवासीय परिसर आवश्यक होगा ।

नोट:-

() उक्त दो कचरापात्र में से एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबलल तथा +.33

क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु रखा जाना होगा।

() भूतल पर ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण (56020), भण्डारण (50986 ,/ 00॥60ं07),

विकेन्द्रित प्रसंस्करण (06८&७08॥5€0 [0 00०€598) के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया

जाना होगा ।

() ठोस कचरे का निस्तारण स्थानीय नगरीय निकाय के प्रावधानों के अनुसार सुनिश्चित करना

होगा |

63

--- Page 70 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

8.6 भवन निर्माण में पर्यावरणीय स्वीकृति :-

() अनुसूची-3 के अनुसार यदि प्रस्तावित भवन में टाशा 06 (62806, (0058 (0

ए5080॥50, \_ (056... (0 0069€ प्राप्त किया. जाना. आवश्यक हो तो

आवेदक ,/ विकासकर्ता द्वारा उनके स्तर पर संबंधित विभाग से प्राप्त किया जाना होगा

एवं अनुसूची-3 में वर्णित अनुसार पूर्णता /अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त किये जाने के

समय प्रस्तुत किया जाना होगा। भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक से

नियमानुसार उपरोक्त स्वीकृतियां प्राप्त किये जाने की सुनिश्चितता हेतु शपथ पत्र लिया

जाना अनिवार्य होगा।

() अनुसूची-4 में उल्लेखित पर्यावरणीय शर्तों की पालना की जानी होगी तथा पर्यावरण

विभाग द्वारा जारी मापदण्डों के अनुरूप ऐसे निर्माण जिनके लिए पर्यावरण स्वीकृति

अनिवार्य है, बाबत संबंधित विभाग से स्वीकृति प्राप्त की जाकर ही निर्माण किया जा

सकेगा।

64.

--- Page 71 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

9. विशेष योग्यजनों के लिये प्रावधान

स्वतंत्र आवास के भवनों को छोड़कर अन्य सभी भवनों तथा फ्लैट्स / ग्रुप हाउसिंग के

प्रोजेक्ट में सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में शारीरिक रूप से विशेष योग्यजन

व्यक्तियों हेतु निम्न सुविधा प्रदान करना होगा :-

9. प्रवेश पथ /उप पथ :-

भवन परिसर द्वार तथा भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक पथ समतल,

सीढियां-रहित और न्यूनतम 4800 मि.मी. चौडा होगा। यदि कोई ढलान बनायी जाती है

तो उसकी ढाल 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। फर्श निर्माण में ऐसी सामग्री का

इस्तेमाल किया जायेगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को भली भांति प्रेरित या

निर्देशित करने वाली हो (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एव चमक आसपास

के क्षेत्र की सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन

के लिये भिन्‍न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो) । धरातल फिसलन रहित होगा

तथा उसकी बनावट ऐसी होगी जिस पर पहियेदार कुर्सी आसानी से चल सके, जो भी

मोड़ बनाये जायेगें सामान्य धरातल के अनुरूप होंगे ।

9.2. वाहन ठहराव (पाकिंग) स्थल :

विशेष योग्यजन व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी-

() विशेष योग्यजनों के वाहनों के लिये परिसर प्रवेश के निकट, दो कारों के लायक भूतल

पाकिंग.. बनाई. जायेगी, . जो. भवन के... प्रवेश द्वार. से. अधिकतम

30.0 मीटर की पैदल दूरी पर होगा ।

(ए) पार्किंग जगह की न्यूनतम चौडाई 3.6 मीटर होगी |

(7) उस स्थान पर “पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ताओं हेतु आरक्षित” होने की सूचना बडे साफ

अक्षरों में लिखी जाएगी |

(५) पाकिंग स्थल पर ऐसा कोई संकेत या यंत्र लगाया जाएगा, जो कमजोर नजर वाले

व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु ध्वनि सूचना देने वाली हो अथवा इसी प्रयोजन वाली कोई

अन्य व्यवस्था की जाएगी ।

9.3. भवन सम्बन्धी विशेष प्रावधान :

विशेष योग्यजन व्यक्तियों के लिये भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होगी :--

. कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग :

सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग के वाणिज्यिक भवनों, जैसा ऊपर उल्लेखित है,

में विशेष योग्यजन के आने जाने के लिये एक प्रवेश द्वार अवश्य होना चाहिए और उसे

स्पष्ट रूप से संकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार तक पहुंचने के लिये

ढलान-सह सीढीदार रास्ता बनाया जाएगा।

() ढलानदार पहुंच मार्ग: भवन में प्रवेश हेतु ढलान तल खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा।

ढलान की चौडाई अधिकतम 4:42 ढाल देते हुए, न्यूनतम 800 मि.मी. की होगी, ढलान

की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी, तथा इसके दोनों किनारों पर न्यूनतम 800

65

--- Page 72 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

मि.मी. ऊंची रेलिंग होगी, जो ढाल के ऊपरी व निचले सिरे से 300 मि.मी. बाहर निकली

हुई होगी। निकट की दीवार से रेलिंग के बीच न्यूनतम 50 मि. मी. तक का फासला

होगा ।

(7) सीढीदार पहुंच मार्ग: सीटीदार पहुंच मार्ग हेतु पैडी (सीटी पर पैर रखने की जगह) 300

मि.मी. से कम नहीं होगी और पैड़ी की ऊंचाई न्यूनतम 450 मि.मी. तक की होगी ।

ढलानदार पहुंच मार्ग की ही तरह सीढीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ न्यूनतम 800 मि.

मी. ऊंची रेलिंग लगायी जायेगी |

(77) प्रवेश / निकास द्वार: प्रवेश द्वार का न्यूनतम फाट (खुलाव) 900 मि.मी. होगा तथा व्हील

चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैडी-पायदान नहीं होगा। दहलीज

2 मि.मी. से अधिक उठी हुई नहीं होगी |

(५४) वाहन से उतरना-चढ़ना: वाहन से उतरने-चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा

जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 800 मि.मी. » 2000 मि.मी. होगा। ढलान संलग्न

उतरने-चढने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों

को प्रेरित / निर्देशित कर सके (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसकी रंग एवं चमक आस

पास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से भिन्‍न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के

पथदर्शन के लिये भिन्‍न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो) |

2. विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश /निकास द्वारों को जोड़ने वाला गलियारा : विशेष

योग्यजनों हेतु प्रवेश / निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की ओर उस स्थान

तक ले जाने वाला गलियारा, जहां पर कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को संबंधित भवन

के उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतों द्वारा मुहैया कराई जा

सकती हो, इस प्रकार का होगा:

() उसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के दिशा निर्देशन हेतु तल पर ही “पथ दर्शी"

ध्वन्यात्मक व्यवस्था की जाए या कोई यंत्र लगाया जाए, जिससे ध्वनि संकेत दिये जा

सके |

(॥) गलियारे की न्यूनतम चौडाई 4500 मि.मी. होगी |

() ऊंचा नीचा तल बनाये जाने की स्थिति में 4:42 ढाल वाले ढलान बनाये जायेंगे |

(४) ढलानों /ढलान मार्गों पर रेलिंग लगायी जायेगी |

3. सीढीदार मार्ग : सीठी वाले मार्गों में से विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश /निकास द्वार के

निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्रावधान होंगे-

() न्यूनतम चौडाई 4350 मि.मी. होगी |

(ए) सीढी की ऊंचाई और चौडाई क्रमशः 450 मि.मी. व 300 मि.मी. से अधिक नहीं होगी

और पैडी के सिरे चिकने-नुकीले नहीं होंगे |

(पं) एक उठान-सीढी (॥800 में :42 से अधिक सीढियां नहीं होगी |

(४) सीढियों के दोनों तरफ रेलिंग लगायी जायेगी तथा ये पूरी सीठी पर ऊपर से नीचे

तक 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी |

66

--- Page 73 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4. लिफ्ट : जहां कहीं इन विनियमों के अनुसार लिफ्ट आवश्यक हैं, वहां कम से कम एक

लिफ्ट पहियेदार कुर्सी प्रयोकता हेतु होगी । इस प्रयोजनार्थ लिफ्ट के लिये संस्तुत ढांचा

भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा न्यूनतम 43 व्यक्तियों की क्षमता वाली लिफ्ट के अनुसार

आवश्यक होगा जो कि निम्नानुसार हैं |

। अन्दर की गहराई - 00 मी. मी.

। अन्दर की चौडाई - 2000 मि. मी.

प्रवेश द्वार की चौडाई - 900 मि. मी.

() लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेत होंगे, जो लिफ्ट पहुंचने वाले तल तथा लिफ्ट से

बाहर-भीतर जाने-आने हेतु लिफ्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे ।

() भवनों में प्रत्येक लिफ्ट में एआरडी (00900 रि९5006 06५८४) सिस्टम का प्रावधान

रखा जाना अनिर्वाय होगा ।|

5. शौचालय: - शौचालय-सेट में एक कमोडदार शौचालय विशेष योग्यजनों के लिये

होगा, जिसमें विशेष योग्यजनों की सुविधा के अनुसार, शौचालय द्वार के निकट वाश

बेसिन होगा ।

() इस शौचालय का न्यूनतम आकार 4500 मि.मी. » 4750 मि.मी. होगा ।

(7) दरवाजे का न्यूनतम फाट 900 मि.मी. होगा तथा यह बाहर की ओर खुलेगा।

(फ)0 शौचालय में दीवार से 50 मि.मी. की दूरी पर अच्छी तरह खडी / समानान्तर रेलिंग

लगी होगी ।

(५) कमोड की सीट धरातल से 500 मि.मी. ऊंचा होगी |

6. पेयजल: विशेष योग्यजनों के लिये पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों

के निकट ही की जाएगी ।

7. बच्चों के लिये आवश्यक मापदण्ड : पूर्णतः बच्चों के उपयोग के भवनों (बाल भवनों) में

बच्चों के कद आदि को ध्यान में रखकर रेलिंग व सजावटी सुविधा साधनों में घट-बढ़

करना जरूरी होगा। साथ ही शिशुओं हेतु बाल नर्सिंग रूम ,/चाइल्ड केयर रूम का

प्रावधान किया जाना होगा।

67

--- Page 74 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

0. अन्य प्रावधान (0घा&/ ?0०४ा5ां005)

।. . फ्लाईऑवर ,/ आरओबी / आरयूबी के साइड में स्थित भूखण्ड हेतु प्रावधान -

() फ्लाईऑवर ,/ आरओबी / आरयूबी के साइड में स्थित भूखण्डों में भवनों की ऊँचाई

सामने की सड़क का कुल मार्गाधिकार (फ्लाईऑवर ,// आरओबी ,/ आरयूबी सहित) के

आधार पर दी जा सकेगी ।

(पं) फ्लाईऑवर ,/ आरओबी ,/ आरयूबी एवं भूखण्ड के मध्य सड़क की चौडाई 2 मी. से कम

उपलब्ध होने पर न्यूनतम 2 मी. दूरी तक की भूमि सड़क हेतु समर्पित की जाकर

ही. बाउण्ड़ीवॉल का निर्माण, सीधे पार्किंग अनुज्ञेय की जानी होगी। पूर्व में

आवंटित / पट्टे शुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात्‌ समर्पित भूमि की

चौडाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात्‌ यथावत रहे ।

समर्पित भूमि के बराबर अतिरिक्त बी.ए.आर. निःशुल्क देय होगा।

(ए)यातायात की दृष्टि से प्रवेश एवं निकास द्वार भी इस तरह से दिये जाने होंगे जिससे

की वाहनों का आवागमन सुगमता से हो सके |

2. दूरसंचार यथा पेजिंग, सेल्यूलर मोबाइल, सेटेलाइट टी.वी. आदि के लिए टावर का

निर्माण संबंधित स्थानीय निकाय के प्राधिकृत अधिकारी की पूर्वानुमति के बिना नहीं

किया जा सकेगा।

3. 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 .2

हेक्टेयर था परन्तु भू-पट्टी समर्पण के पश्चात्‌ (चाहे सड़क चौडी करने के लिये हो)

भूखण्ड का क्षेत्रफल 4 हेक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु

अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड अन्य शर्ते पूरी करता हो।

4. मुख्यमंत्री जन आवास योजना, राजस्थान पर्यटन नीति, कच्ची बस्ती पुर्नविकास हेतु

प्रभावी नीति व राज्य सरकार की अन्य विशिष्ट नीतियों आदि अनुसार देय मानदण्ड,

लाभ, शिथिलताएऐं इन भवन विनियमों के मानदण्डों से सर्वोपरि होकर तदनुरूप अनुज्ञेय

होगी |

5. नगरीय क्षेत्र के स्वीकृत मास्टर प्लान, मास्टर विकास योजना / डवलपमेन्ट कन्ट्रोल

रेगुलेशन / जोनल डवलपमेन्ट प्लान में उल्लेखित किसी प्रावधान तथा इन भवन

विनियमों में किसी प्रावधान में भिन्‍नता /विरोधाभाष की स्थिति में स्वीकृत मास्टर

प्लान मास्टर विकास योजना /डवलपमेन्ट कन्ट्रोल रेगुलेशन/जोनल डवलपमेन्ट

प्लान के प्रावधान सर्वोपरि होंगे |

6. भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधित प्रावधान, नलकारी एवं जल, मल

निकास सेवायें, भवन निर्माण में आंतरिक मानदण्ड बाबत में जिन विषयों पर ब्यौरा यहां

नहीं दिया गया है, वे प्रचलित नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया (५४8८) के उपबंधों

के अनुसार होगा ।

68

--- Page 75 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

44. भवन निर्माण स्वीकृति हेतु सक्षम संस्था (८०0९6 2प007(0४) व सक्षम स्तर

(00706 €॥: ।.6€४९।)

44.] नगरीय क्षेत्रों के विभिन्‍न क्षेत्रों में निम्न संस्थाओं द्वारा भवन निर्माण हेतु स्वीकृति जारी की

जावेगी :--

तालिका-20

4. | एस-। क्षेत्र के अंतर्गत ग्रामों के आबादी

क्षेत्रों में समस्त उपयोगों के भवन

सक्षम संस्था

ग्राम पंचायत द्वारा प्राधिकृत अधिकारी

2. | एस-2, एस-3, एस-4, एस-5 व एस-6

क्षेत्रों में समस्त उपयोगों के भवन

संबंधित नगर पालिका / नगर परिषद / नगर

निगम / नगर... विकास... न्यास विकास

प्राधिकरणों द्वारा प्राधिकृत अधिकारी

3. | आवासन मण्डल क्षेत्र में समस्त उपयोगों के

भवन

आवासन मण्डल द्वारा प्राधिकृत अधिकारी

4. | रीको के औद्योगिक क्षेत्र में समस्त उपयोगों

के भवन

रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी

5. | आवासन मण्डल /रीको की ऐसी योजनाएं

जो संबंधित स्थानीय निकाय को हस्तातंरित

कर दी गई हो

4.2 सक्षम अधिकारी (00006 €( 00४) पाए

संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा प्राधिकृत

अधिकारी

भूखण्ड के क्षेत्रफल एवं भवन की ऊँचाई के आधार पर भवन निर्माण स्वीकृति / मानचित्र का

तकनीकी परीक्षण जारी किये जाने हेतु निम्न अधिकारी सक्षम होंगेः-

(5 मीटर ऊंचाई तक)

3. | 2500 वर्गमीटर तक

(समस्त अनुमत ऊँचाई के)

नियोजक

उप नगर नियोजक

अनुमोदन समिति

भवन मानचित्र

अनुमोदन समिति

तालिका-2

क्र |. भूखण्ड के क्षेत्रफल / . . तकनीकी परीक्षण ।. स्वीकृति हेतु सक्षमता |. स्वीकृति जारी करने

सं ऊँचाई हेतु सक्षमता हेतु सक्षमता

4. | 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक |. नगर नियोजन नगरीय निकाय द्वारा. |. नगरीय निकाय द्वारा

(5 मीटर ऊंचाई तक) सहायक / वरिष्ठ |. प्राधिकृत अधिकारी प्राधिकृत अधिकारी

प्रारूपकार

2. | 2500 वर्गमीटर तक सहायक नगर भवन मानचित्र नगरीय निकाय द्वारा

प्राधिकृत अधिकारी

नगरीय निकाय द्वारा

प्राधिकृत अधिकारी

4 | समस्त क्षेत्र

फल एवं समस्त ऊंचाई

वरिष्ठ नगर

नियोजक

भवन मानचित्र

नगरीय निकाय द्वारा

प्राधिकत अधिकारी

नोट :--

() विकास प्राधिकरणों एवं इन विकास प्राधिकरणों के मुख्यालय स्थित शहरों में कार्यरत

नगर निगम ,/८ नगर परिषद्‌ क्षेत्रों में 60 मीटर (स्टिल्‍्ट सहित) ऊँचाई से अधिक, नगर

विकास न्यास व इन नगर विकास न्यास के मुख्यालयों में स्थित शहरों में कार्यरत नगर

निगम / नगर परिषद्‌ क्षेत्रों मे 40 मीटर (स्टिल्‍्ट सहित) ऊँचाई से अधिक तथा अन्य

69

--- Page 76 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

नगरीय निकायों के क्षेत्रों में 30 मीटर (स्टिल्‍्ट सहित) ऊँचाई से अधिक ऊँचाई के

प्रकरणों में अंतिम स्वीकृति राज्य सरकार से प्राप्त की जानी होगी |

() राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प५(78)नविवि / जयपुर /47 दिनांक 26.4.2020 के

अनुसार संबंधित शहर में उपलब्ध फायरलेडर की ऊँचाई तक की ऊँचाई के भवन

मानचित्र स्वीकृत किये जा सकेंगे। इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर

जारी निर्देश मान्य होंगे |

() उच्च स्तर के नगर नियोजक अधिकारी कनिष्ठ स्तर के अधिकारी की सक्षमता के भवन

मानचित्र अनुमोदित कर सकेंगे |

(४) किसी भी प्राधिकरण // न्यास / निकाय में उपरोक्त स्तर के नगर नियोजन अधिकारी

पदस्थापित नहीं होने पर नगर नियोजन विभाग के जिला नगर नियोजक अथवा क्षेत्रीय

वरिष्ठ नगर नियोजक कार्यालय से तकनीकी अभिशंषा प्राप्त किया जाना आवश्यक

होगा ।

(५) विनियम-6. के. अनुसार पंजीकृत तकनीकीविद्‌ समस्त क्षेत्रों (आवासन मण्डल

क्षेत्र /रीको क्षेत्र /एस-2(चार दीवारी) क्षेत्र/एस-3 क्षेत्र / एयरपोर्ट से 2 कि.मी की

परिधि / एयरपोर्ट अथॉरिटी द्वारा जारी कलर कॉडेड जोनिंग मैप (0८07॥/) में दर्शित रेड

जोन / आर्मी एरिया से 500 मी. की परिधि /एस-5 क्षेत्र (निर्धारित विशेष क्षेत्रों एवं विशेष

सड़कों) एवं अन्य प्रतिबंधित क्षेत्रों को छोडकर) 2500 व.मी. तक के भूखण्डों एवं

अधिकतम +45 मी. ऊँचाई तक के भवनों के भवन मानचित्र अनुमोदन करने हेतु अधिकृत

होंगे |

4.3. भवन मानचित्र समिति (80ा।ता0ट्ट 020 00 एद6९९) :--

() विकास प्राधिकरण ,/ नगर विकास न्यास हेतु भवन मानचित्र समिति निम्नानुसार होगी-

विकास प्राधिकरण हेतु भवन मानचित्र समिति

। | आयुक्त, प्राधिकरण अध्यक्ष

2 | सचिव, प्राधिकरण सदस्य

3 | निदेशक, नगर आयोजना सदस्य

4 | संबंधित अतिरिक्त आयुक्त सदस्य

5 | संबंधित जोन- उपायुक्त सदस्य

| 6 | पदस्थापित अतिरिक्त नगर नियोजक / वरिष्ठ नगर नियोजक | सदस्य सचिव

7 | वरिष्ठ /उप नगर नियोजक सदस्य

नोट :- विकास प्राधिकरणों द्वारा जोन उपायुक्‍तों की अध्यक्षता में जोनल समिति बनाई

जाकर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु अधिकृत किया

जाकर भवन मानिचत्र स्वीकृति जारी करने हेतु अधिकृत किया जा सकेगा।

नगर विकास न्यास हेतु भवन मानचित्र समिति

। | सचिव, नगर विकास न्यास अध्यक्ष

2 | वरिष्ठ नगर नियोजक अथवा न्यास में पदस्थापित वरिष्ठतम्‌ नगर सदस्य सचिव

नियोजक ह सदस्य सचिव

नियोजक

3 | न्यास में पदस्थापित उप नगर नियोजक सदस्य

न्यास द्वारा अधिकृत अभियंता सदस्य

70

--- Page 77 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(पं) नगर निगम, नगर परिषद / नगर पालिका हेतु राजस्थान नगर पालिका अधिनियम,

2009 के अंतर्गत गठित भवन मानचित्र समिति अथवा समिति गठित नहीं होने की

स्थिति में निम्नानुसार -

नगर निगम हेतु भवन मानचित्र समिति

प युक्त, नगर निगम अध्यक्ष

2 | नगर निगम में पद पदस्थापित अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक अथवा सदस्य सचिव

पदस्थापित [ नगर नियोजक

3 | संबंधित जोन- उपायुक्त सदस्य

4 | नगर निगम द्वारा अधिकृत उप, सहायक नगर नियोजक सदस्य

नगर परिषद / नगर पालिका हेतु भवन मानचित्र समिति

आयुक्त / मुख्य कार्यकारी अधिकारी /अधिशाषी अधिकारी

अध्यक्ष

निकाय द्वारा अधिकृत अभियंता

निकाय में पदस्थापित वरिष्ठतम नगर नियोजक ,// प्रारूपकार, यदि

निकाय में नगर नियोजक / प्रारूप नहीं हो तो निकाय द्वारा

अधिकृत कनिष्ठ अभियन्ता

सदस्य

सदस्य सचिव

नोट- निकाय में उप नगर नियोेजक अथवा इससे उच्च स्तर का नगर नियोजन अधिकारी

पदस्थापित होने पर भवन मानचित्र समिति से अनुमोदन होने के पश्चात्‌ मानचित्र स्वीकृति

जारी करने हेतु उनको अधिकृत किया जावेगा।

7

--- Page 78 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

42. विशेष शक्तियां:-

42.. 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

जायेंगें। इन विनियमों के किसी प्रावधान की तकनीकी व्याख्या करने, व्यावहारिक

कठिनाई को दूर करने या विसंगतियों को दूर करने, भ्रांति, अस्पष्टता होने अथवा

टंकण ,/ लिपिकीय त्रुटि की स्थिति में मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान अपने स्तर से

स्पष्टीकरण / शुद्धिकरण जारी करने हेतु अधिकृत होंगे |

2.2. इन विनियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण स्वीकृति के किसी प्रकरण में विकासकर्ता एवं

संबंधित नगरीय निकाय के मध्य विवाद होने की स्थिति में राज्य सरकार द्वारा निर्णय

लिया जा सकेगा।

42.3. ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है उनके मापदण्ड

निर्धारित करने अथवा इन भवन विनियमों में संशोधन करने हेतु, प्रकरण विशेष में

तकनीकी मापदण्डों में शिथिलता हेतु निम्न समिति द्वारा अभिशंषा उपरान्त राज्य

सरकार के स्तर से आदेश जारी किये जायेंगे-

तालिका-22

प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग अध्यक्ष

निदेशक, स्वायत्त शासन विभाग सदस्य

मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सदस्य

निदेशक, आयोजना, जविप्रा सदस्य

नगरीय विकास विभाग में पदस्थापित वरिष्ठतम्‌ नगर सदस्य सचिव

नियोजक सदस्य सचिव

अध्यक्ष८ सचिव, ॥ा0ी8ा 50९ ए 20605, विशेष आमंत्रित सदस्य

समिति द्वारा स्थानीय निकाय, अन्य विषय विशेषज्ञों, विकासकर्ताओं के प्रतिनिधियों को

आवश्यकता आमंत्रित किया जा सकेगा ।

42.4 इन विनियमों के अन्तर्गत प्रकरण विशेष में देय शुल्क में शिथिलता राज्य सरकार द्वारा

दी जा सकेगी ।

72

--- Page 79 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

43. भवन निर्माण स्वीकृति हेतु अनुमति, प्रक्रिया एवं वैद्यता

43.. नगरीय क्षेत्र में कोई भी भवन निर्माण सक्षम अधिकारी की पूर्व लिखित स्वीकृति

अनुसार ही किया जा सकेगा एवं भूखण्ड पर निर्माण सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित

भवन मानचित्र / मानचित्रों के अनुसार ही किया जाना होगा।

43.2. भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु निम्न सूचनाएं प्रस्तुत करनी होगी-

समस्त भवन मानचित्रों की हार्डकॉपी के तीन सैट |

2. ।. सभी प्रस्तुत भवन मानचित्रों में सभी मापे व क्षेत्रफल मैट्रिक प्रणाली के अनुसार अर्थात्‌

हैक्टेयर, मीटर, सेन्टीमीटर व मिलीमीटर में अंकित करना अनिवार्य होगा।

मानचित्र में विद्यमान निर्माण, हटाये जाने वाले निर्माण एवं प्रस्तावित निर्माण को अलग-अलग

रंग से दर्शाया जाना होगा।

भवन मानचित्रों की जांच हेतु पठनीय योग्य माप (९९००१ 5८96) पर प्रस्तुत किये जाने

होगें |

भवन मानचित्रों में निम्नलिखित ब्यौरे दशये जाने होगें:--

() साईट प्लान (सैटबैक, बिल्डिंग ब्लॉक्सू, प्रवेश /निकास, आसपास की लगती हुई

भूमि / सड़के /स्थल का विवरण आदि को दशत्ति हुए)

(0) समस्त फ्लोर प्लान, चारों दिशाओं के एलिवेशन, न्यूनतम दो सेक्शन (जिसमें से

न्यूनतम एक सीढी एवं एक लिफ्ट से हो) |

(पं) हरित क्षेत्र, शरण क्षेत्र, सर्विसेज (भूमिगत ,/ खुले क्षेत्र / अन्य तलों पर), रेन वॉटर

हारवेस्टिंग स्ट्रक्चर, सौलर पेनल, ठोस कचरा प्रबन्धन का स्थान |

(४). सामुदायिक सुविधाएं / कॉमन एरिया।

(४). विशेष योग्यजनों हेतु आवश्यक प्रावधान यथा रेम्प, टॉयलेट, पार्किंग इत्यादि |

(५) पार्किंग प्लान मय वाहनों का सर्कुलेशन, आगन्तुकों की पार्किंग, इलेक्ट्रिकल व्हीकल्स

चार्जिंग हेतु पार्किंग |

(शा) अग्निशमन वाहन हेतु गलियारा |

() . विनियम 46.5 में उल्लेखित सक्षमता अनुसार वास्तुविद्‌ /तकनीकीविद द्वारा तैयार किये

गये भवन मानचित्र ही स्वीकार किये जायेंगे |

() . वास्तुविद्‌ /तकनीकीविद समस्त भवन मानचित्रों पर अपना नाम, पता और पंजीयन

संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेगें |

(00) आवेदक द्वारा भी समस्त भवन मानचित्रों पर हस्ताक्षर किये जाने आवश्यक होगें |

43.3 लीजडीड,/पट्टे के साथ भवन निर्माण स्वीकृति जारी करने हेतु प्रक्रिया :--

() 500 व.मी. तक किसी भी उपयोग के भूखण्डों के लीजडीड / पट्टा जारी किये जाने के

साथ भूतल + प्रथम तल (अधिकतम 8 मी. ऊँचाई) की स्वीकृति जारी की जानी होगी ।

इससे अधिक की स्वीकृति चाहे जाने पर इन विनियमों में निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए

भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी एवं इस मद में जमा राशि का समायोजन करते

हुये अतिरिक्त अनुज्ञेय निर्माण हेतु नियमानुसार राशि देय होगी |

(7) परन्तु एस-2(चार दीवारी) क्षेत्र / एयरपोर्ट से 2 कि.मी की परिधि ,/८ एयरपोर्ट अथॉरिटी

द्वारा जारी कलर कॉडेड जोनिंग मैप (८0८2/) में रेड जोन में / आर्मी एरिया से 400 मी.

की परिधि /एस-5 क्षेत्र (निर्धारित विशेष क्षेत्रों एवं विशेष सड़कों) / अन्य प्रतिबंधित क्षेत्र

73

--- Page 80 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

में लीजडीड // पट्टा के साथ निर्माण स्वीकृति नहीं दी जावेगी। उक्त क्षेत्रों में इन

विनियमों में निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जानी होगी |

43.4 500 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर भवन निर्माण स्वीकृति हेतु प्रक्रिया :--

() विनियम 43.20) में उल्लेखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष नगरीय क्षत्रों में 500 व.मी. क्षेत्रफल

तक के सभी उपयोगों के भूखण्डों अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500 व.मी.

निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित हो, ऐसे प्रकरणों में भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना

अनिवार्य नहीं होगा ।

(7) उक्त भूखण्डों पर अनुसूची-05 में निर्धारित चेकलिस्ट मे उल्लेखित समस्त दस्तावेजों को

आवेदक द्वारा एवं पंजीकृत वास्तुविद /तकनीकीविद द्वारा प्रमाणित करवाकर संबंधित

निकाय में प्रस्तुत करने एवं प्रस्तावित मानचित्रों के क्षेत्रफल के आधार पर समस्त देय

राशि जमा करने के पश्चात भवनों का निर्माण किया जा सकेगा।

(7) यदि भूखण्ड पर पूर्व में ही बिना स्वीकृति निर्माण किया जा चुका है तथा यदि ऐसा

निर्माण भवन विनियमों के अनुरूप है तो उसकी निर्धारित शास्ती जमा करवाई जानी

होगी | यदि विद्यमान निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानों विपरीत है तो ऐसे निर्माण को

हटाये जाने की सुनिश्चितता के पश्चात्‌ ही उक्त चैकलिस्ट प्रमाणित की जायेगी |

(४) आवेदक द्वारा उपरोक्तानुसार समस्त दस्तावेजों मय शुल्क की प्राप्ति की सुनिश्चितता

उपरान्त स्थानीय निकाय द्वारा प्राप्ति सूचना पत्र (8८तत0५७/९०४20270 । 62) प्रारूप-र में

प्राप्ति दिनांक से 03 दिवस में जारी किया जाना होगा।

(५) भूस्वामी द्वारा भवन विनियमों के अनुसार निर्धारित सैटबैक छोडकर निर्माण किया जाना

आवश्यक होगा. एवं अन्य समस्त मापदण्डों की पालना भी सुनिश्चित की जानी होगी |

मौके पर भवन विनियमों के विपरीत किये गये निर्माण को अनाधिकृत की श्रेणी में मानते

हुए स्थानीय निकाय द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी |

43.5 500 व.मी. क्षेत्रफल से अधिक के भूखण्डों पर स्थानीय निकाय द्वारा भवन निर्माण

स्वीकृति हेतु प्रक्रिया :-

() 500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भूखण्डो पर भवन मानचित्र

अनुमोदन करवाये जाने के पश्चात्‌ ही निर्माण किया जाना होगा।

(ए) ऐसे प्रकरणों में स्थानीय निकाय स्तर पर विनियम 47.2 में उल्लेखित सक्षमता अनुसार

भवन मानचित्र अनुमोदन किये जा सकेगें।

(7) भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में ऑनलाईन आवेदन

प्रस्तुत किया जावेगा। आवेदक द्वारा अनुसूची-6 में निर्धारित चेकलिस्ट /ऑनलाइन

आवेदन में उल्लेखित समस्त दस्तावेज / सूचनाएं ऑनलाइन प्रस्तुत की जानी होगी तथा

भवन मानचित्रों एवं अन्य समस्त आवश्यक दस्तावेजों का एक सेट हार्डकॉपी रिकॉर्ड

हेतु प्रस्तुत किया जाना होगा।

(४) काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर से. पंजीकृत वास्तुविद्‌् / इंडियन इंस्टीट्यूट ऑफ

आर्किटेक्टस्‌ का सहयुक्त सदस्य द्वारा ही तैयार किये गये मानचित्र स्वीकार किये

4.

--- Page 81 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

जायेंगे। ऐसे पंजीकृत वास्तुविद्‌ भवन मानचित्रों पर अपना नाम, पता और पंजीयन

संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेगें । आवेदक द्वारा भी भवन मानचित्रों पर हस्ताक्षर

किये जाने होगें |

(४). आवेदक द्वारा आवेदन के साथ जांच फीस जमा करवाकर प्रमाण स्वरूप चालान की

प्रति प्रस्तुत करनी होगी |

(५) भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा अन्य सूचना चाहे जाने पर उसे

उपलब्ध कराना आवश्यक होगा ।

(पा) आवेदन प्राप्त होने की दिनांक से अधिकतम 45 कार्य दिवस में मौका रिपोर्ट एवं समस्त

दस्तावेजों व मानचित्रों की जांच की जानी होगी एवं सही पाये जाने पर सक्षम

अधिकारी द्वारा मांग पत्र जारी किया जाना होगा। अन्यथा कमी पूर्ति हेतु आवेदक को

सूचित किया जाना होगा।

(भाप) आवेदक द्वारा कमी पूर्ति 45 दिवस में पूर्ण की जानी होगी। यदि आवेदक द्वारा १5

दिवस में कमी पूर्ति नहीं की जाती है तो स्थानीय निकाय द्वारा एक स्मरण पत्र जारी

किया जावेगा। आवेदक द्वारा स्मरण पत्र जारी दिनांक से 45 दिवस में भी कमी पूर्ति

नहीं की जाती है तो प्राप्त आवेदन को निरस्त कर जांच शुल्क जब्त किया जावेगा।

(हद) मांग पत्र जारी दिनांक से 420 दिवस में मांग राशि जमा ना होने पर प्राप्त आवेदन को

निरस्त कर जांच शुल्क जब्त किया जावेगा एवं आवेदक द्वारा पुनः भवन निर्माण

स्वीकृति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाना होगा।

(छ) मांग राशि ८ दस्तावेज जमा होने की दिनांक से अधिकतम +40 कार्यदिवस में भवन

मानचित्र स्वीकृति जारी किया जाना आवश्यक होगा ।

(श) नगरीय निकाय द्वारा जारी मांग पत्र अनुसार आवेदक द्वारा देय सम्पूर्ण राशि जमा

कराने के पश्चात यदि 40 कार्य दिवसों में अनुमोदित भवन मानचित्र जारी नहीं किये

जाते है तो भूखण्ड पर भवन विनियमों के अनुरूप निर्माण कार्य प्रारम्भ किये जाने पर

ऐसे निर्माण को बिना स्वीकृति निर्माण नहीं माना जावेगा एवं सम्बन्धित नगरीय निकाय

द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किया जाना अनिवार्य होगा।

43.6 500 व.मी. क्षेत्रफल से अधिक के भूखण्डों पर राज्य सरकार द्वारा पंजीकृत वास्तुविद्‌

द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति हेतु प्रक्रिया :-

(0) आवासन मण्डल क्षेत्र, रीको क्षेत्र एवं विनियम 43.20) में उल्लेखित क्षेत्रों को छोड़कर

अन्य समस्त क्षेत्रों में 500 व.मी. से अधिक एवं 2500 व.मी. तक के भूखण्डों पर

अधिकतम 5 मी. ऊँचाई तक के भवनों के भवन मानचित्र अनुमोदन विनियम ५6.3 के

अनुसार पंजीकृत तकनीकीविद्‌ द्वारा किये जा सकेगें।

(ए) भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु पंजीकृत वास्तुविद्‌ द्वारा समस्त दस्तावेजों एवं भवन

मानचित्रों की नियमानुसार जांच कर सही पाये जाने पर आवेदक को मांग पत्र जारी

किया जाना होगा।

(पा) आवेदक द्वारा स्थानीय निकाय में मांग राशि जमा करवाकर रसीद की प्रति पंजीकृत

वास्तुविद को प्रस्तुत की जानी होगी |

75

--- Page 82 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(४) मांग राशि की रसीद / समस्त आवश्यक दस्तावेज प्राप्त कर पंजीकृत वास्तुविद द्वारा

नियमानुसार भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जावेगी |

(५) आवेदक द्वारा पंजीकृत तकनीकीविद्‌ से प्राप्त भवन मानचित्र स्वीकृति मय अनुसूची-6

में उल्लेखित समस्त दस्तावेज मय मांग राशि रसीद नगरीय निकाय में जमा करवाये

जाने होगें |

(५) आवेदक द्वारा उपरोक्तानुसार पंजीकृत तकनीकीविद्‌ द्वारा जारी भवन निर्माण स्वीकृति

मय समस्त दस्तावेजों व शुल्क की प्राप्ति की सुनिश्चितता उपरान्त स्थानीय निकाय

द्वारा दस्तावेजों की प्राप्ति दिनांक से 07 दिवस में प्रारूप-र में प्राप्ति सूचना पत्र

(80(0५/€08९ा0€ (९6) जारी किया जाना होगा।

(पा) आवेदक द्वारा स्थानीय निकाय से प्राप्ति सूचना पत्र (8८त्ा०0५४/6€९0ट्ट९ा06 हा) प्राप्त

किये जाने के उपरान्त ही मौके पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जाना होगा अन्यथा

00000४/606ा06. ।.९ा(€ा प्राप्त किये बिना मौके पर किये गये निर्माण को बिना

स्वीकृति निर्माण श्रेणी में माना जाकर नियमानुसार शास्ती देय होगी एवं स्थानीय

निकाय द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी |

(भा) पंजीकृत वास्तुविद द्वारा जारी भवन मानचित्र स्वीकृति का स्थानीय निकाय द्वारा एक

पृथक रजिस्टर में अंकन किया जाकर रिकॉर्ड हेतु संधारण किया जाना आवश्यक

होगा |

43.7 निम्न प्रकार के निर्माण कार्य हेतु स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी :-

(). बागवानी, फिनिशिंग कार्य यथा सफेदी, रंगाई, पुनः टाइल्स अथवा पुनः छत बनवाने,

प्लास्टर करने, पुनः फर्श बनवाने, स्वयं के स्वामित्व की भूमि में छज्जा निर्माण कराने

आदि।

() प्राकृतिक विपदा के कारण नष्ट हुए भवन को पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार |

(7) सुरक्षा की दृष्टि से 2.4 मीटर तक ऊंचाई की बाउप्ड़रीवाल तथा बाउण्ड्रीवाल पर |

मीटर ग्रिल / फेन्सिंग, हेतु ।

(४) पानी के भण्डारण हेतु टेंक / सेफ्टिक टेंक / कुई आदि |

(५). कूलिंग प्लान्ट / सोलर प्लान्ट |

(५) भवन से नियमानुसार संबंधित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन, आग से बचाव,

वर्षा जल संग्रहण, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, चौकीदार कक्ष इत्यादि।

(शा) भवन में अग्निशमन सुरक्षा /चिकित्सीय आवश्यकता हेतु आवश्यक सीढ़ियाँ / रेम्प

निर्माण |

43.8 अनुमोदित भवन मानचित्रों की वैद्यता अवधि :--

() भवन मानचित्रो की अनुज्ञा अवधि, भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने की दिनांक

से सात वर्ष देय होगी |

() निर्धारित अवधि के पश्चात भी निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत

राशि लेकर आगामी 02 वर्ष के लिए तथा इसके अतिरिक्त अवधि हेतु प्रति वर्ष हेतु

अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर मानचित्र अनुज्ञा अवधि बढाई जा सकेगी ।

76

--- Page 83 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

43.9 संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु :-

() स्थानीय निकाय अथवा पंजीकृत वास्तुविद्‌ से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाये जाने के

पश्चात्‌ विनियम 43.7 में उल्लेखित निर्माण कार्यों के अतिरिक्त यदि अनुमोदित भवन

मानचित्रों में किसी भी प्रकार का परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित हो तो विकासकर्ता को

संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना अनिवार्य होगा।

(7) संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित करवाये बिना यदि मौके पर अनुमोदित मानचित्रों से

अतिरिक्त निर्माण किया जाता है जो भवन विनियम के अनुरूप हो तो, ऐसे किये गये

अतिरिक्त निर्माण पर नियमानुसार बिना अनुमति निर्माण शास्ती लेय होगी ।

(7) संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन की प्रक्रिया विनियम 43.4/3.5 के अनुसार ही

होगी |

(४)रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट के अनुमोदित मानचित्रो में संशोधन किये जाने पर राजस्थान

रियल स्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेग्यूलेशन) एक्ट, 206 के प्रावधान के अनुसार आवंटियों

की सहमति प्राप्त किये जाने के पश्चात्‌ ही संशोधित मानचित्रो का अनुमोदन किया जा

सकेगा।

परियोजना के. कॉमन एरिया, सुविधाओं यथा-. पार्किंग, हरित्क्षेत्र आदि. में

संशोधन ,/ विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर दो-तिहाई (2,/3"\* आवंटियों के सहमति

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की जानी होगी तथा दो दैनिक समाचार पत्रों में विकासकर्ता के

व्यय पर आपत्ति आमंत्रित की जानी होगी एवं परिसर में संशोधित मानचित्र चस्पा किया

जाकर उसका फोटोग्राफ प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा ।

विकासकर्ता से उक्तानुसार सहमतियों के साथ परियोजना में आदिनांक तक कुल

आवंटियों की संख्या घोषित करने हेतु शपथ पत्र भी लिया जाना होगा।

7

--- Page 84 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

५4. निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया

44.। भवन मानचित्रों के अनुमोदन पश्चात्‌ मौके पर भवन निर्माण शुरू किये जाने के समय

भवन निर्माता द्वारा एक बोर्ड पर निम्नानुसार ब्यौरा जो की पठनीय हो, को ऐसे स्थल

पर (मुख्य सडक की ओर) लगाया जावे, जिससे सभी लोगों को निर्मित किये जाने वाले

भवन के अनुमोदन की पूर्ण जानकारी प्राप्त हो सकें |

तालिका-23

क्र,सं. ब्यौरा विवरण

() ... | प्रोजेक्ट का नाम

(पं) \_ | विकासकर्ता का नाम

(फ) . | प्रोजेक्ट का उपयोग

(४). | भूखण्ड का क्षेत्रफल

(४)... . मंजिलों की संख्या

(शं) .. सर्म्पक हेतु मो. नम्बर

(पा) | रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर (यदि लागू हो तो)

(पाप) | रेरा का वेबसाईट एडरेस (यदि लागू हो तो)

44.2 सक्षम अधिकारी द्वारा समय-समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा

बहुमंजिले एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान

सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये तो विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करवाई

जानी आवश्यक होगी |

44.3 भवन विनियमों के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण

अनुज्ञाघारी की होगी |

44.4 भवन निर्माण के समय निर्माण सामग्री से आस पास के भवनों के निवासकर्ताओं को

किसी प्रकार की असुविधा न हो, इस हेतु भवन निर्माण के दौरान चारों ओर पर्दे

लगवायें जावें |

44.5 भवनों को जोखिम के आधार पर तीन भागों में विभाजित किया गया है-

() कम जोखिम के भवन (०७/ 75८ ७घां।प0£) -500 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं ऐसे

भूखण्ड जिन पर अधिकतम निर्मित क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर तक ही अनुज्ञेय हो (यथा

रिसोर्ट, मोटल, फार्म हाउस, पर्यावरण मैत्री आवास आदि) क्षेत्रफल तक के 45 मी.

ऊँचाई तक के समस्त उपयोग के भूखण्ड पर प्रस्तावित भवन |

(7) मध्यम जोखिम के भवन' (५«४०ापाए (5६ 9घां।0ी्ट) -500 व.मी. क्षेत्रफल से अधिक एवं

2500 व.मी. क्षेत्रफल तक 45 मीटर तक की ऊँचाई के समस्त उपयोग के भवन |

(0) अधिक जोखिम के भवन' (मांट्टा९ #5 ७णां।08) - 45 मीटर से अधिक ऊँचाई के समस्त

उपयोग के भवन |

4.6 मध्यम जोखिम (/€0ीपता शिं5६ 8पां।ठीत8ट) / अधिक जोखिम (नांट्टा० शं5/६ 80008) भवनों

में प्लिन्थ लेवल निरीक्षण हेतु पंजीकृत वास्तुविद्‌ / तकनीकीविद्‌ भी अधिकृत होंगे |

78

--- Page 85 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

5. पूर्णता प्रमाण-पत्र (८०ा0फ6घ07 (0 घाव८्3€) एवं अधिवास प्रमाण-पत्र

(0८८प0०0८४ ८९८8९]

45. निम्न भवनों हेतु पूर्णता / अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा :--

स्वतंत्र आवास / फार्म हाउस के भूखण्डों को छोडकर फ्लेट्स ८ ग्रुप हाउसिंग एवं 500

वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भूखण्डों पर भवन का निर्माण पूरा

होने पर भवन निर्माणकर्ता को पूर्णता प्रमाण-पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना

आवश्यक होगा ।

45.2 निम्न निर्माण कार्य पूर्ण होने पर पूर्णता / अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त जारी किया जाना

होगा :-

() भवन में सिविल वर्क (मेसनरी व आरसीसी वर्क), प्लास्टर, खिडकी व दरवाजे /

स्ट्रक्चरल ग्लेजिंग वर्क, सेनटरी व बिजली पानी फिटिंग, रेलिंग, लिफ्ट, फ्लोरिंग,

सामुदायिक सुविधाओं, सर्विसेज आदि का निर्माण अनुमोदित मानचित्र अनुसार पूर्ण होने

एवं अनुसूची-3 के अनुसार आवश्यक एनओसी ,८ सर्टिफिक्टे की सुनिश्चितता पश्चात्‌ ही

पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।

() यदि मौके पर अनुमोदित भवन मानचित्रों से भिन्‍न निर्माण किया गया है तो सर्व-प्रथम

मौके पर किये गये निर्माण के अनुसार संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाकर

ही तदानुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जावेगा।

(770 पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात्‌ योजना में साईनेजेज, लेण्डस्केपिंग,

प्लांटेशन आदि उपलब्ध होने पर व भवन में आवश्यक सुविधाएं यथा बिजली, पानी,

सीवरेज, गैस आदि कनेक्शन संबंधित विभाग से प्राप्त किये जाने एवं अनुसूची-3 के

अनुसार आवश्यक एनओसी ८ सर्टिफिक्टे की सुनिश्चितता पश्चात्‌ भवन रहवास के लिये

उपयुक्त पाये जाने पर अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।

(४) ग्रुप हाउसिंग के प्रोजेक्टो में भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करते समय सीवरेज ट्रीटमेंट

प्लान्ट (8) हेतु आवश्यक संरचना का निर्माण प्रोजेक्ट में किया जाना अनिवार्य होगा।

सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (570) हेतु मशीनरी की स्थापना विकासकर्ता द्वारा पूर्णता

प्रमाण-पत्र जारी करने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि अथवा प्रोजेक्ट में निर्मित आवासीय

इकाईयों में से कम से कम 30 प्रतिशत इकाईयों का वास्तविक उपयोग क्रेताओं द्वारा

प्रारम्म करने (अर्थात कम से कम 30 प्रतिशत इकाईयों में नियमित विद्युत उपयोग हेतु

बिजली कनेक्शन स्थापित हो), जो भी कम हो, पर किया जाना अनिवार्य होगा। सीवरेज

ट्रीटमेंट प्लान्ट (57?) हेतु मशीनरी स्थापित कर इसका सुचारू संचालन प्रारम्भ किये जाने

की अंतरिम अवधि में विकासकर्ता द्वारा स्थानीय निकाय ८ प्रदूषण नियंत्रण मण्डल के

निर्धारित मानदण्डों अनुसार अन्य विधि ८ प्रक्रिया द्वारा प्रोजेक्ट में सीवरेज डिस्पोजल का

प्रबंध करना अनिवार्य होगा। इस हेतु विकासकर्ता से शपथ-पत्र प्राप्त किया जावेगा |

(४) अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 03 माह के अंदर 0८०0056 (0 0069/€ पर्यावरण

विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।

79

--- Page 86 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

45.3 आंशिक पूर्णता /आंशिक अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किये जाने हेतु :-

() यदि किसी भूखण्ड मे एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक का निर्माण प्रस्तावित हो तो आंशिक

पूर्णता प्रमाण-पत्र के लिए आवेदन किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक के लिए जिसका निर्माण

बिन्दु संख्या 45.2() के अनुसार पूर्ण हो गया हो, पृथक रूप से भी किया जा सकता है।

लेकिन किसी बिल्डिंग ब्लॉक का पार्ट भाग के लिए आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र नही दिया

जायेगा । आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किये जाने से पूर्व प्रोजेक्ट में प्रस्तावित

सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण भी पूर्ण किया जाना आवश्यक होगा।

() भूखण्ड पर आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के पश्चात्‌ यदि प्रोजेक्ट के उस

भाग हेतु आवश्यक सुविधाएं यथा बिजली, पानी, सीवरेज, गैस कनेक्शन, ट्रान्सफॉमर,

जीएसएस, एसटीपी, डब्ल्यूटीपी, पार्किंग, अग्निशमन सुरक्षा, हरित क्षेत्र आदि पूर्ण किये

जाने पर एवं अनुसूची-3 के अनुसार आवश्यक एनओसी ,/ सर्टिफिक्टे की सुनिश्चितता

पश्चात्‌ आंशिक भाग यदि रहवास के लिये उपयुक्त पाये जाने पर आंशिक अधिवास

प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा।

45.4 पूर्णता // अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किये जाने की सक्षमता :-

विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित मानचित्र अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण होने पर संबंधित निकाय

से विनियम 44.2 के अनुसार अथवा विनियम 46 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविद्‌ से

नियमानुसार पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त कर सकेगा ।

45.5 स्थानीय निकाय से पूर्णता एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये सामान्य प्रक्रिया

क्र्सं स्थानीय निकाय से पूर्णता एवं अधिवास से प्रमाण-पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया

"... | पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु प्राप्त आवेदनों की जांच हेतु संबंधित निकाय द्वारा एक समिति गठित

की जावेगी जिसमें सम्बन्धित निकाय का प्राधिकृत अधिकारी, नगर नियोजन अधिकारी (जो

सहायक नगर नियोजक से कम स्तर का न हो), सम्बन्धित अभियंता को शामिल किया

जायेगा, जिसे पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रदत करने हेतु प्राप्त आवेदनों की जाँच के लिए अधिकृत

किया जावेगा ।

2. . | अनुज्ञाघारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना सक्षम अधिकारी को मय मौका पर किये गये

वास्तविक निर्माण के मानचित्रों एवं अनुमोदित मानचित्रों के (3 सेट) के साथ निर्धारित

आवेदन पत्र, निर्धारित शपथ पत्र, निर्धारित चैकलिस्ट व निर्धारित शुल्क जमा कराये गये

चालान की प्रति प्रस्तुत की जायेगी |

3. | सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदन प्राप्त होने के 45 दिन के अन्दर मौका निरीक्षण करने हेतु

दिनांक एवं समय तय कर अनुज्ञाधारक को सूचित कर संयुक्त रूप से मौका निरीक्षण किया

जायेगा (उक्त दिनांक आवेदन प्रस्तुति के अधिकतम 45 दिवस के अन्तराल पर होगा) |

4. . | भवन का निर्माण अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार पाये जाने पर कमेटी द्वारा सक्षम

अधिकारी को पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने की अनुशंषा 40 दिवस के भीतर प्रेषित कर दी

जायेगी। उक्त अनुशंषा प्राप्त होने के पश्चात्‌ सक्षम अधिकारी द्वारा 0 दिवस के अन्दर

पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी कर दिया जायेगा। भूखण्ड पर अनुमोदित भवन मानचित्र से भिन्न

ऐसा निर्माण,//आतंरिक परिवर्तन जो कि भवन विनियमों के अनुरूप अनुज्ञेय होने पर संशोधित

भवन मानचित्र स्वीकृत करवाया जाना होगा।

80

--- Page 87 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

5... | अनुज्ञाघारक द्वारा आवेदन करने के पश्चात्‌ 30 दिवस में यदि कमेटी अनुज्ञाघारक को अपने

निर्णय की सूचना प्रेषित नहीं करती हैं तो अनुज्ञाधारक 45 दिवस का पुनः नोटिस सक्षम

अधिकारी को देगा। इसके उपरान्त भी पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी नहीं किये जाने पर डिम्ड

पूर्णता प्रमाण-पत्र माना जावेगा ।

कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात्‌ योजना में साईनेजेज, लेण्डस्केपिंग, प्लांटेशन

आदि उपलब्ध होने पर व भवन में आवश्यक सुविधाऐं यथा बिजली, पानी, सीवरेज, गैस

आदि कनेक्शन संबंधित विभाग से प्राप्त किये जाने एवं अनुसूची-3 के अनुसार आवश्यक

एनओसी ,/ सर्टिफिकेट प्राप्त करने के पश्चात्‌ अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करना होगा।

अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर 00056 (0 0069€ पर्यावरण विभाग

से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा ।

7... | उक्त आवेदन प्राप्त होने के 7 दिवस की अवधि में सक्षम अधिकारी / पंजीकृत वास्तुविद्‌ द्वारा

आवश्यक जाँच कर अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा

की पूर्णता /अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के पश्चात्‌ यदि भूखण्ड पर कोई नियम विरुद्ध

निर्माण किया जाता है तो पूर्णता /अधिवास प्रमाण-पत्र सक्षम अधिकारी द्वारा तत्काल निरस्त

किया जाकर उस भूखण्ड पर किये जा रहे निर्माण को बंद करवाया जा सकेगा तथा भवन

को सीज भी किया जा सकेगा।

ः मानचित्र से विचलन भवन विनियम के अंतर्गत किया गया निर्माण-

अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियमो के अन्तर्गत किये गये निर्माण के संबंध

में कमेटी द्वारा 40 दिवस में सक्षम अधिकारी को सूचित करना होगा। सक्षम अधिकारी द्वारा

आवेदक को 0 दिवस में सूचित करने पर आवेदक द्वारा 45 दिवस में संबंधित निकाय को

मौके पर किये गये निर्माण के अनुसार संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जाने होंगे। संबंधित

निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा संशोधित भवन ममानचित्र 45 दिवस के अन्तर्गत अनुमोदित

कर संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन की राशि हेतु मांग पत्र अनुज्ञाधारक को जारी किया

जायेगा । अनुज्ञाधारक द्वारा निर्धारित राशि जमा कराये जाने के पश्चात स्थानीय निकाय के

सक्षम अधिकारी द्वारा 40 दिवस में संशोधित अनुमोदित भवन मानचित्र एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र

जारी कर दिया जायेगा।

।0.. . भवन विनियमों के विपरीत किया गया अवैध निर्माण --

() भवन विनियमों के विपरित किया गया निर्माण अवैध निर्माण की श्रेणी में माना जायेगा |

कमेटी द्वारा 0 दिवस में सक्षम अधिकारी को सूचित करना होगा । सक्षम अधिकारी द्वारा

40 दिवस में अनुज्ञाधारक को अवैध निर्माण 30 दिवस में हटाने का नोटिस जारी किया

जायेगा । नोटिस प्राप्त होने पर अवैध निर्माण को 30 दिवस में हटाकर आवेदन द्वारा

संशोधित मानचित्र कमेटी में प्रस्तुत करने पर पुनः मौका निरीक्षण किया जायेगा। मौके

पर निर्माण भवन विनियमों के अन्तर्गत पाये जाने पर कमेटी द्वारा सक्षम अधिकारी को

तदानुसार अनुशंषा प्रेषित की जायेगी । निर्धारित राशि जमा होने पर संशोधित मानचित्र

एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी कर दिया जायेगा।

() यदि अनुज्ञाघारक भवन विनियम से अधिक विचलन को 90 दिवस में नहीं हटाता है तो

सम्बन्धित निकाय को निर्माण को सीज /ध्वस्त करने का अधिकार होगा |

8

--- Page 88 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

46. भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पंजीकृत तकनीकीविज्ञ की

अर्हताएं, सक्षमता एवं पंजीकरण की प्रक्रिया :-

46.। नगरीय निकायों / मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों

के समूह का पंजीकृत तकनीकीविज्ञ के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म,

कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों एवं बिन्दु सं. 2 के अनुसार

अर्ताएं रखते हों |

46.2 पंजीकृत तकनीकीविद के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होंगी :-

() इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स का सहयुक्त सदस्य |

अथवा

() किसी मान्यता प्राप्त संस्था से वास्तुविद डिग्री व काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर द्वारा

पंजीकरण |

अथवा

(0) काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर की सदस्यता के लिये पात्र बनाने वाली ऐसी अर्हताएं जैसी

कि वास्तुविद अधिनियम, 4972 की अनुसूची ग में सूचीबद्ध है।

अथवा

(४). इंस्टीटयूशन ऑफ इंजीनियर्स की नियमित (कॉरपोरेट) सदस्यता (सिविल) ,/ इंस्टीट्यूट

ऑफ टाउन प्लानर इण्डिया, नई दिल्‍ली का एसोसिएट मेम्बर |

अथवा

(४) राजकीय ,/ अर्द्धराजकीय विभाग से. सेवानिवृत सहायक नगर नियोजक / सहायक

वास्तुविद अथवा इससे अधिक स्तर के अधिकारी |

अथवा

(४) सिविल या संरचनात्मक (स्ट्रक्चरल) अभियांत्रिकी में डिग्री या मान्यता प्राप्त संस्थान से

वास्तुविद डिप्लोमा |

अथवा

(ए) आर्किटेक्चरल असिस्टेंटशिप का मान्यता प्राप्त पाठ्यक्रम तथा. वास्तुविद /सिविल

अभियंता के अधीन एक वर्ष का अनुभव |

अथवा

(५) मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में डिप्लोमा और वास्तुविद /“सिविल

अभियन्ता के अधीन एक वर्ष का अनुभव |

अथवा

(०0 मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में ड्राफ्टमैन और वास्तुविद / सिविल

अभियंता के अधीन एक वर्ष का अनुभव |

अथवा

(0 राजकीय ,// अर्द्धराजकीय विभाग से सेवानिवृत वरिष्ठ प्रारूपकार |

परन्तु उपरोक्तानुसार अर्हता रखने वाले ऐसे व्यक्तियों के समूह को भी पंजीकृत किया जा

सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों |

82

--- Page 89 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

46.3 भवन मानचित्र अनुमोदन, पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु

वास्तुविदों का पंजीकरण (२९ट्टांडघ200 0 टी ९८5):--

मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा भवन मानचित्र स्वीकृति, भवन पूर्णता प्रमाण पत्र एवं

अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने अथवा इन विनियमों से सम्बन्धित किसी अन्य विषय हेतु

वास्तुविद्‌ की अर्हताओं का निर्धारण कर इन विनियमों के तहत अनुज्ञा जारी करने के

लिए अधिकृत तथा उसके लिए प्रक्रिया का निर्धारण किया जा सकेगा।

46.4 तकनीकीविद पंजीकरण की प्रक्रिया (रि९ह्टांडड8घ00 शि 00655) 7

निर्धारित अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के

प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी (प्राधिकरण में निदेशक, नगर

आयोजना / अन्य नगरीय निकायों में संबंधित नगरीय निकाय में पदस्थापित वरिष्ठतम्‌ नगर

नियोजक) को अथवा उपरोक्तानुसार वर्णित सक्षम अधिकारी के पदस्थापित नहीं होने पर

संबंधित नगरीय निकाय में पदस्थापित प्राधिकृत अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के

साथ फीस भी निम्नानुसार जमा की जानी होगी, जो कि लौटाई नहीं जायेगी |

46.5 सक्षमता (८०0९६ ९0८€) एवं पंजीकरण शुल्क (२४्लांडघधं0ा ह€€)

उपरोक्तानुसार अर्हताएं रखने वाले पंजीकृत वास्तुविद्‌ /तकनीकीविद की सक्षमता एवं

पंजीकरण शुल्क निम्नानुसार होंगे :-

| क्रसं, तकनीकीविद /वास्तुविद्‌ सक्षमता पंजीकरण शुल्क

4.. | बिन्दु संख्या 2 () से | समस्त क्षेत्रफल के सभी ऊंचाई | स्वतः पंजीकृत माने जावेंगें। अतः

ह) पर... वर्णित के भवनों हेतु भवन मानचित्रों को | कोई पंजीकरण शुल्क देय नहीं

वास्तुविद्‌ संबंधित नगरीय निकाय में प्रस्तुत है।

ह किये जाने हेतु अधिकृत होंगें |

4.2 बिन्दु संख्या 2 () से मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान | ०. राज्य के स्थानीय वास्तुविद-

0)... पर... वर्णित | द्वारा पंजीकरण करवाये जाने के रूपये 50,000 /- एकमुश्त व

वास्तुविद्‌ जिन्हे डिग्री | पश्चात्‌ 2500 व.मी. क्षेत्रफल तक रूपये. 42,500/-प्रति वर्ष

प्राप्त किये 5 वर्ष व. फे भूखण्डों पर अधिकतम 45 मी. (रि2ा0९0/8 ९6९) |

उससे अधिक समय | ऊँचाई. के. भवन . मानचित्र | ०. राज्य से बाहर के वास्तुविद-

हुआ हो। अनुमोदन ऊँचाई एवं समस्त |... रूपये 4,00,000//- एकमुश्त

क्षेत्रफल / ऊँ हेतु ।. व रूपये 25,000 /-प्रति वर्ष

पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र जारी (र20९0/8 ९6९) |

करने हेतु अधिकृत होंगे |

4.2 बिन्दु संख्या 2 () से मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान | ०. राज्य के स्थानीय वास्तुविद-

() ... पर... वर्णित | दारा पंजीकरण करवाये जाने के |... रूपये 20,000/- एकमुश्त व

वास्तुविद जिन्हे डिग्री | पश्चात्‌ 500 व.मी. से अधिक एवं रूपये. 7,500, -प्रति . वर्ष

प्राप्त किये 5 वर्ष से \_ '000 व.मी. क्षेत्रफल तक के |... (२6४४9 रि९€) |

कम समय हुआ है। भूखण्डों पर अधिकतम 45 मी.

ऊँचाई के. भवन मानचित्र

83

--- Page 90 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4.3. बिन्दु संख्या 2 (४) से | 250. वपमी. क्षेत्रफल तक. के | 40,000/-. एकमुश्त व. रूपये

(५)... पर... वर्णित | रमस्त \_ उपयोग \_ के... भवन | 2500/- प्रति वर्ष (२2706४४/9!

तकनीकीविद मानचित्रों को. संबंधित नगरीय | #6€)।

निकाय में प्रस्तुत किये जाने हेतु

अधिकृत होंगे |

(अधिकतम -बेसमेंट+भूतल+तीन

मंजिल)

44 | बिन्दु संख्या 2 (शा) से | 250. वपमी. क्षेत्रफल तक. के | रूपये 5,000/-. एकमुश्त व

७0... पर... वर्णित | समस्त उपयोग \_ के... भवन रूपये. 4500,//-. प्रति... वर्ष

तकनीकीविद मानचित्रों को. संबंधित नगरीय | (२86€५४/9। \*€€) |

निकाय में प्रस्तुत किये जाने हेतु

अधिकृत होंगे |

(अधिकतम. -बेसमेंट+भूतल+दो

मंजिल )

46.6 पंजीकृत वास्तुविद्‌ /तकनीकीविद का दायित्व (रि९5007050॥0४ 0 २९९ट्टांब[2 60 20600)

।. पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिये

जाने / पूर्णता // अधिवास प्रमाण पत्र दिये जाने की अवस्था में भवन का संरचनात्मक

अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधी व्यवस्था एवं भवन में अपेक्षित सभी सेवाएं इन भवन विनियमों

तथा जहां कहीं भी इन विनियमों में अपेक्षित है, नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया व

नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार निष्पादित करे।

पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा समस्त देय शुल्क संबंधित नगरीय निकाय में जमा हो चुका

है, इसकी सुनिश्चितता की जावे |

पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा जारी किये गये समस्त स्वीकृति ,/ प्रमाण पत्र एवं जमा राशि

की चालान की प्रति व अन्य निर्धारित चैकलिस्ट में वांछित समस्त दस्तावेज यथा स्वामित्व

संबंधित, आवेदक / स्वयं का शपथ पत्र, स्वीकृत मानचित्र /स्वीकृति पत्र आदि जारी करने

की दिनांक से 07 दिवस की अवधि में 0। सैट में स्वयं के स्तर पर संबंधित निकाय में

प्रस्तुत किया जाना सुनिश्चित किया जावें। इसका उल्लंघन पाये जाने पर पंजीकृत

तकनीकीविद का पंजीकरण रद्द अथवा निलम्बित किये जाने की कार्यवाही की जावेगी |

2. उक्त पंजीकृत तकनीकीविद नगरीय निकायों से संबंधित अन्य नगर नियोजन संबंधी

मानचित्र यथा स्थल मानचित्र, उपविभाजन ,/ पुनर्गठन मानचित्र, ले-आउट प्लान (सक्षमता

के अनुरूप) आदि हस्ताक्षर करने एवं नगरीय निकाय की अनुमति हेतु प्रस्तुत करने हेतु

भी अधिकृत होंगे ।

3. नगर नियोजन सम्बन्धी तकनीकी कार्यों हेतु उक्त पंजीकृत तकनीकीविदों का मुख्य नगर

नियोजक, राजस्थान द्वारा समय-समय पर 020 ४/065000 आयोजित कर 50॥

00-हा०४थघ०0ा यथा नवीन तकनीक, नवीन नियमों आदि की जानकारी दी जावेगी एवं

पंजीकृत तकनीकीविदों के कार्य की समीक्षा उपरान्त पंजीकरण निरस्तीकरण के आदेश भी

दिये जा सकेंगे |

84.

--- Page 91 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

4. पंजीकृत वास्तुविद्‌ से पूर्णता एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये सामान्य प्रक्रिया

क्र्पसं

पंजीकृत वास्तुविद से पूर्णता एवं अधिवास से प्रमाण-पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया

अनुज्ञाधारक द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों के अनुसार मौके पर निर्माण कार्य पूर्ण होने पर

पंजीकृत वास्तुविद को पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु निर्धारित समस्त

दस्तावेजों के साथ आवेदन किया जाना होगा।

पंजीकृत वास्तुविद द्वारा निर्मित भवन का मौका निरीक्षण किया जाकर अनुमोदित भवन मानचित्रों

के अनुसार निर्माण पाये जाने पर अनुज्ञाधारक को पूर्णता/अधिवास प्रमाण की राशि हेतु मांग

पत्र जारी किया जाना होगा।

अनुज्ञाधारक द्वारा स्थानीय निकाय में मांग पत्र अनुसार राशि जमा करवाया जाकर रसीद की

प्रति पंजीकृत वास्तुविद को उपलब्ध करवाई जानी होगी |

पंजीकृत वास्तुविद द्वारा जमा राशि की रसीद प्राप्त कर विकासकर्ता को में निर्धारित चैकलिस्ट

की पूर्ति कर पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र मय चैकलिस्ट जारी किया जाना होगा। वास्तुविद्‌

द्वारा चैकलिस्ट में निर्धारित समस्त दस्तावेजों यथा साईट फोटोग्राफसू, मौके किये निर्माण हेतु

मानचित्र (85-80ा॥ एक५शाह5), को प्रमाणित किया जाकर विकासकर्ता को उपलब्ध करवाया

जाना होगा।

अनुज्ञाधारक द्वारा पंजीकृत वास्तुविद द्वारा जारी पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र मय चैकलिस्ट एवं

चैकलिस्ट में निर्धारित अन्य समस्त दस्तावेजों को स्थानीय निकाय में जमा करवाया जाना होगा।

स्थानीय निकाय द्वारा अनुज्ञाधारक से प्राप्त पूर्णता/अधिवास प्रमाण पत्र हेतु समस्त आवश्यक

दस्तावेजों मय शुल्क जमा होने की सुनिश्चितता उपरान्त आवेदक को #८(ा0५४/60४2ा067: 67

जारी किया जाना आवश्यक होगा।

मौके पर अनुमोदित भवन मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियमो के अन्तर्गत निर्माण पाये

जाने पर पंजीकृत वास्तुविद द्वारा अनुज्ञाधारक को मौके पर किये गये निर्माण अनुसार संशोधित

भवन मानचित्र सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाये जाने हेतु सूचित किया जाना होगा।

अनुज्ञाधारक द्वारा सक्षम स्तर से तदानुसार संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित करवाये जाने के

पश्चात्‌ ही पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा।

मौके पर भवन विनियमों के विपरित किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त एवं

अनुमोदित भवन मानचित्रों के अनुसार निर्माण पाये जाने पर ही पंजीकृत वास्तुविद द्वारा

पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जाना होगा।

यदि वास्तुविद द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने पर

संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा ऐसे गलत पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र को निरस्त किया जा

सकेगा एवं स्थानीय निकाय की अभिशंषा पर राज्य सरकार द्वारा संबंधित वास्तुविद्‌ का

पंजीकरण निरस्त अथवा निलम्बित किया जा सकेगा।

85

--- Page 92 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

7. दण्डात्मक व्यवस्था (०९४2॥0४/?०ाएं5डाधा। 270 शि'0छा5ा07)

47.। भवन निर्माण में निर्धारित मानदण्डों के उल्लंघन होने या निर्माण मानक स्तर के अनुरूप नहीं

होने पर निर्माण को रोका जा सकता है एवं इसे आंशिक या पूर्णरूप से ध्वस्त कराया जा

सकेगा एवं ऐसे समस्त निर्माण की जिम्मेदारी अनुज्ञाधारी की होगी |

।7.2 ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद, जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लंघन

किया. जाना अथवा विनियमों के विपरीत भवन मानचित्र अनुमोदन ,/ संशोधन , पूर्णता

प्रमाण-पत्र /अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किया जाना अथवा गलत कथन किया जाना अथवा

किसी सारवान तथ्य को गलत प्रस्तुत किये जाना अथवा सारवान तथ्यों को छुपाये जाना पाया

जाता है, के विरूद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित /रद्द किया जाने ,/ स्थाई अथवा

अस्थाई अवधि हेतु ब्लैकलिस्ट करने की कार्यवाही, सुनवाई का अवसर दिया जाकर की जा

सकेगी तथा विकासकर्ता से मिलिभगत मानते हुए तकनीकीविद्‌ के विरूद्ध एफ.आई.आर.

संबंधित निकाय द्वारा की जाकर विधिसम्मत कार्यवाही की जा सकेगी ।

7.3 गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई स्वीकृति स्वतः निरस्त

मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिये आवेदनकर्ता को भी दोषी माना

जायेगा |

सक्षम अधिकारी द्वारा दी गई भवन निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा

एवं विवादित स्वामित्व की भूमि पर दिये गये निर्माण स्वीकृति के लिये सम्बन्धित निकाय

जिम्मेदार नहीं होगा, क्योंकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया

जा सकता है अथवा अनुज्ञेय है यही दर्शाता है।

भवन मानचित्र स्वीकृति की वैद्यता जारी करने की दिनांक से 07 वर्ष तक होगी। परन्तु

लीजडीड में निर्धारित अवधि में भूखण्ड पर स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक ईकाई का

निर्माण एवं अन्य भूखण्डों में भूखण्ड के अधिकतम भू-आच्छादित क्षेत्र का 4/5 भाग का

निर्माण किया जाना होगा। उकतानुसार निर्माण कर लिये जाने पर पट्टे की निर्धारित निर्माण

अवधि की शर्त का उल्लंघन नहीं माना जायेगा उक्तानुसर निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं

किये जाने पर नियमानुसार पुर्नग्रहण शुल्क विकासकर्ता द्वारा जमा करवाया जाकर लीजडीड

में निर्धारित निर्माण अवधि को बढवाया जाना होगा।

47.6 भूखण्ड पर भवन निर्माण स्वीकृति / मानचित्र अनुमोदन प्राप्त किये बिना भवन निर्मित होने पर

निम्न तालिका अनुसार शास्ती देय होगी:--

तालिका-24

प्रकरण का विवरण |. बिना स्वीकृति किये गये बिना अनुमति निर्माण शास्ती

निर्माण का प्रकार

मानचित्र स्वीकृति से भवन विनियमों के मापदण्डों () गैर व्यावसायिक भूखण्डों में सकल

पूर्व मौके पर किया |के अनुरूप निर्माण निर्मित क्षेत्र 2 90/- रू

गया निर्माण (जो स्वीकृति योग्य है) (फ) व्यावसायिक भूखण्डों में सकल

निर्मित क्षेत्र # 450/- रू

() भवन विनियमों के अनुरूप मौके पर किये गये बिना स्वीकृति निर्माण पर उपरोक्तानुसार शास्ती

ली जाकर भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जा सकेगी ।

(ए) भवन विनियमों के विपरीत किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र

स्वीकृति जारी की जानी होगी |

7.

वि

7.

छा

86

--- Page 93 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

8. निरसन तथा व्यावृति (२०००० 200 58शोााहट):

8.. इन विनियमों के प्रभावशील होने के साथ ही पूर्व के भवन विनियम तथा इसमें

समय-समय पर किये संशोधन तथा अन्य आदेश स्वतः निरस्त हो जावेंगे |

8.2. इन विनियमों के प्रभावशील होने पर नगरीय क्षेत्र में प्रचलित किसी अन्य

अधिनियम / नियम के प्रावधानों में विरोधाभास होने पर प्रचलित अधिनियम / नियम के

प्रावधान लागू होंगे |

8.3 . यदि किसी भूखण्ड का आवंटन / पट्टा / लीजडीड ,/ नीलामी द्वारा विक्रय किसी भी

प्रयोजन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया जाता है, जो इन विनियमों में

उल्‍्लेखित सडक की न्यूनतम चौडाई अथवा न्यूनतम क्षेत्रफल के मापदण्डों की पूर्ति

नहीं करता हो, तो ऐसी स्थिति में जिस सडक पर भूखण्ड स्थित है उसकी चौडाई

तथा भूखण्ड क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के तहत मापदण्ड रखते हुए भवन

निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेंगी।

|8.4 . यदि जिला कलेक्टर / राजस्व अधिकारी द्वारा पूर्व में रूपांतरित भूमि पर आवेदक द्वारा

सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त कर निर्माण कार्य किया गया है तथा वर्तमान में नगरीय

निकायों के क्षेत्राधिकार में आने के कारण आवेदक द्वारा यदि भवन मानचित्र

अनुमोदन ,/ संशोधन ,/ पूर्णता प्रमाण-पत्र /अधिवास प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत

किया जाता है तो नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित होने से सक्षम स्तर से जारी स्वीकृति तथा

संपरिवर्तन ,/ रूपांतरण आदेश की शर्तों के अनुरूप किये गये निर्माण को अनाधिकृत

अथवा बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा तथा ऐसे आवेदनों पर इन

विनियमों के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क व अन्य देय शुल्क लिये जाकर

आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार की जा सकेगी ।

समस्त नगरीय निकायों द्वारा ऑनलाईन अथवा ऑफलाईन अथवा पंजीकृत

तकनीकीविदों /वास्तुविद द्वारा. जारी भवन मानचित्र अनुमोदन,“ भवन पूर्णता

प्रमाण-पत्र /भवन अधिवास प्रमाण-पत्र की सूचना-भवन स्वामी का नाम, पता,

मोबाईल नं., ई-मेल एड्रेस /भवन मानचित्र आवेदन प्राप्ति दिनांक /भवन मानचित्र

अनुमोदन दिनांक तथा भवन स्थल के कघए006/0ाह्ां(प06/भूखण्ड की 60086 ५9०

पर लोकेशन आदि नगरीय निकाय की वेबसाईट पर पृथक लिंक के रूप में उपलब्ध

करवाया जाना अनिवार्य होगा ।

87

--- Page 94 ---

--- Page 95 ---

--- Page 96 ---

--- Page 97 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

अनुसूची -- ।

विभिन्‍न गतिविधियाँ एवं कार्य संगत के आधार पर आवश्यक भवनों का विवरण

क्र. | भवनों का गतिविधियाँ एवं कार्य संगत

सं. प्रकार

ग आवासीय | स्वतंत्र आवासीय, बहु-आवासीय, फ्लेट्स, ग्रुप हाउसिंग, स्टुडियों अपार्टमेंट,

रिटायमेंट होम्स, हॉस्टल, फार्म हाउस ८ पर्यावरण मैत्री आवास, अर्फॉडेबल

हाउसेज |

2 वाणिज्यिक | कन्फेक्शनरी बाजार पशु. बाजार, चारा. बाजार, खाद तेल //घी. बाजार,

खाद्यान / दाल / मसाला / शुष्क फल बाजार, बारदाना बाजार, चाय बाजार,

किराना बाजार, मुर्गी उत्पाद बाजार, वस्त्र होजरी एवं गारमेंट बाजार लौह एवं

इस्पात / हार्डवेयर बाजार पेन्ट एवं वार्निश बाजार पत्थर पट्टी बाजार संगमरमर

एवं अन्य बिल्डिंग स्टोन बाजार ईट//बजरी / चूना बाजार, सेनीटरी फिटिंग

बाजार अन्य निर्माण सामग्री वस्तु बाजार मत्स्य एवं मांस बाजार रसायन बाजार,

औषध बाजार शल्य चिकित्सा /८ वैज्ञानिक उपकरण बाजार, कागज / लेखन

सामग्री / पुस्तक प्रकाशन बाजार, मुद्राणालय क्षेत्र इलेक्ट्रोनिक / विद्युत सामान

बाजार, ऑटोमोबाइल एवं अन्य इंजीनियरिंग पुर्जा बाजार, लुब्रिकेटिंग ऑयल

बाजार, टायर एवं ट्यूब बाजार, पारम्परिक हस्तकला बाजार, शिल्पीकृत प्रस्तर

बाजार, पटाखा बाजार, कार्ड बोर्ड कन्टेनर्स एवं कागजी थैली बाजार, तम्बाकू

एवं सहउत्पाद बाजार, प्लास्टिक उत्पाद बाजार क्राकरी एवं बर्तन बाजार, सोना,

चॉँदी, जवाहरात एवं रत्न बाजार, चर्म उत्पाद बाजार, साईकिल बाजार, धातु

उत्पाद बाजार, खिलौना एवं खेलकूद के सामान का बाजार, खुदरा दुकानें

रिपेयर शॉप, सर्विस शॉप विविध विनिर्माण दुकान, साप्ताहिक बाजार ,/ हाट

बाजार, बेडिंग बूथ (स्थिर) कियोस्क, अनौपचारिक खुदरा दुकाने, रेस्टोरेंट /

कैफेटेरिया निजी क्षेत्र के व्यावसायिक प्रतिष्ठान, बैंक, प्रदर्शनी एवं बिक्री क्षेत्र,

केटरर, पेट्रोल / गैस फिलिंग स्टेशन, इलेक्ट्रिक व्हीकल चार्जिंग स्टेशन, जंक

शॉप, पुष्प विक्रेता, डेयरी बूथ, फल एवं सब्जी की दुकान, नाई की दुकान,

सिनेमा, मिनीप्लेक्स, मल्टीप्लेक्स, धर्म कॉँटा, विवाह स्थल, गेस्ट हाउस / लोजिंग

एवं बोर्डिंग हाउस |

3. | पर्यटन इकाई | होटल, होटल हाउसिंग, रिसोर्ट /रिसोर्ट हाउसिंग / हेल्‍थ रिसोर्ट /स्पोर्टस

रिसोर्ट / मोटल एवं पर्यटन नीति में उल्लेखित अन्य उपयोग |

4 संस्थागत | सरकारी एवं अद्वलसरकारी कार्यालय, स्वायत्त शासन कार्यालय, सरकारी आरक्षित

क्षेत्र, शैक्षणिक संस्थान, चिकित्सा संस्थान, ऑटो मोबाईल्स ड्राईविंग स्कूल,

व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान, होटल प्रबन्ध संस्थान, ग्रामीण प्रबन्ध संस्थान,

स्वयंसेवी संस्थाएं, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, सरकारी /अर्द्ध सरकारी एवं

सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्था, वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान, खेलकूद

प्रशिक्षण संस्थान, रेन बसेरा, धर्मशाला, शिशु सदन /कामकाजी महिला सदन,

वृद्दावस्था सदन, प्रौठ शिक्षा /शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि, कला, एवं हस्तकला

प्रशिक्षण केन्द्र, आंगनबाडी . केन्द्र, पैथोलॉजिकल लैबोरेट्री / क्लिनिक ,/

डाइग्नोस्टिक सेन्टर, प्रसूति नर्सिंग सदन, मात एवं शिशु स्वास्थ्य केन्द्र, निजी

नर्सिंग सदन, संग्रहालय, कला दीर्धा, प्लेनेटोरियम, महिला सदन, सामुदायिक

केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला भूमि, योग एवं साधना केन्द्र, धार्मिक एवं सामाजिक

सांस्कृतिक . केन्द्र, श्मशान, कब्रिस्तान / सीमेट्री, अग्निशमन केन्द्र, जेल,

सुधार / बाल अपराध सदन, टेलिफोन एक्सचेंज, डाकघर, तारघर, निजी कोरियर

सेवा, दूरदर्शन केन्द्र, आकाशवाणी, दूरसंचार टावर, एवं स्टेशन, गैस बुकिंग ,/

सप्लाई स्थान, पुलिस थाना, पुलिस चौकी, पुलिस लाइन, नागरिक सुरक्षा / होम

गार्ड, फोरन्सिक विभाग प्रयोगशाला, सभा भवन, सॉफ्टवेयर एप्लीकेशन, कॉल

सेन्टर, मेडिकल ट्रान्सक्रिपशन, बायो इन्फोरमेटिक, वेब /डिजिटल डवलपमेंट

सेन्टर, सूचना प्रोद्योगिकी |

88

--- Page 98 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

5 दी कुषि आधारित उद्योग, यांत्रिकी, अभियांत्रिकी, रसायन, एवं औषध उद्योग,

धात्विक उद्योग, वस्त्र उद्योग, ग्लास एवं सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेंट

उद्योग, जोखिम प्रधान उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, ग्रेनाईट उद्योग, संगमरमर

उद्योग, एवं अन्य कटिंग एवं पॉलिशिंग उद्योग, सेनेट्री वेयर उद्योग, सीमेंट

उत्पाद उद्योग, बिजली सामग्री उद्योग, इलेक्ट्रानिक उद्योग, गलिचा उद्योग,

स्टील फर्नीचर उद्योग, वस्त्र रंगाई एवं छपाई उद्योग, टायर रिट्रेडिंग उद्योग, वध

एव अन्य मांस प्रौसेसिंग उद्योग, कुटीर / गृह उद्योग, डेयरी प्लांट, स्टोन क्रेशर,

खनन एवं खदान, ईंट चूना भट्टे, भण्डारागार, भण्डारण एवं अ-ज्वलनशील

वस्तुओं के लिए डिपो, कोल्ड स्टोरेज एवं दुग्धप्रशीतक संयत्र, जंक यार्ड पेट्रोल

उत्पादन डिपो गैस गोदाम कोल यार्ड, ईधन, लकडी यार्ड, स्टीलयार्ड, डेयरी

उत्पाद योजना, ऑटो सर्विस स्टेशन |

वेयर कृषि आधारित वेयर हाउस, सामान्य वेयर हाउस, गैस गोदाम, भडाण्रण हेतु

हाउस / गोदाम | अन्य गोदाम |

स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स, एम्यूजमेंट पाक |

ठोस कूडाकरकट संग्रह केन्द्र, ठोस कूडाकरकट उपचार संयत्र एवं निस्तारण

भूमि के भवन, सीवरेज व गन्दा जल उपचार संयत्र, सुलभ शौचालय / पब्लिक

शौचालय, चमड़ी एवं हड्डी संग्रह केन्द्र, वध गृह, वाटर फिल्टर एवं ट्रीटमेंट

प्लान्ट, जल सेवा के जलाशय एवं पब्लिक स्टेशन, प्याउ, पावरग्रिड स्टेशन,

विद्युत उत्पादन संयत्र, पार्क एवं खेल के मैदान, अन्य खुले स्थान, स्विमिंग पूल,

खुला थियेटर ,/ रंगमंच, गोल्फ कोर्स, पोलोग्राउण्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर

स्टेडियम, खेलकूद परिसर, रीजनल पार्क /शहर स्तरीय पार्क, पक्षी अभयारण्य,

वनस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान पार्क, यातायात प्रशिक्षण पार्क, एक्यूरियम, व्यापक

परिवहन कोरिडोर, पार्किंग स्थल, तांगा स्टेण्ड, ठेला स्टेण्ड, बेलगाडी ,// ऊँ टगाडी

स्टेण्ड, रिक्शा स्टेण्ड, टैक्सी स्टेण्ड, बस स्टॉप, बस स्टेण्ड, रेलवे स्टेशन, रेलवे

सामान यार्ड, रेलवे यार्ड, एयर पोर्ट, हैलीपेड, एयर कारगो परिसर, नगर पालिका

चूँगी चौकी, ट्रक टर्मिनल्स / ट्रक स्टेण्ड, पथकर चौकी, बिक्री कर चौकी, चैक

पोस्ट, बस टिकिट, बुकिंग एवं आरक्षण कार्यालय, कन्टेनर सेवा परिसर, कृषि

अनुसंधान फार्म, कृषि फार्म, पुष्प कृषि फार्म, टिश्यूकल्चर, उपवन, पौधशाला, मुर्गी

पालन, डेयरी एवं सूअर / बकरी एवं भेड/ अश्व फार्म, क्रिकेट स्टेडियम, स्पोर्ट्स

क्लब और एकेडमी |

नोट :- उपरोक्त विशेष प्रकृति के भवनों की गतिविधियों एवं कार्य के लिए भवन जहाँ भी

आवश्यक हो मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा मानक स्तर निर्धारित किए जा

सकेंगे ।

उक्त अनुसूची को राज्य सरकार द्वारा संशोधित किया जा सकेगा।

89

--- Page 99 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

अनुसूची-2

भवन निर्माण संबंधित दरें

क्र.सं. |. शुल्क का प्रकार निर्माण का प्रकार शुल्क दर रूपये में

।.... | जाँच फीस (प्रार्थना | गैर वाणिज्यिक भूखण्ड 45/- प्रति वर्गमीटर

पत्र के साथ देय) (आवासीय ,/ संस्थागत ,/ पर्यटन (अधिकतम राशि ,00,000 /-)

भूखण्ड क्षेत्रफल पर | ईकाई / औद्योगिक /वेयर हाउस)

वाणिज्यिक / मिश्रित भूखण्ड 45 /- प्रति वर्गमीटर

(अधिकतम राशि 3,00,000 ८-2)

2... | भवन मानचित्र 500 व.मी. तक गैर वाणिज्यिक प्रस्तावित मंजिलों की संख्या » भूखण्ड का

अनुमोदन शुल्क भूखण्ड हेतु क्षेत्रफल व. मी. में ५ 30/- (उदाहरण-

(अनुमोदित 200 व.मी. के भूखण्ड पर भू-तल व दो

मानचित्र जारी मंजिल प्रस्तावित होने पर राशि 3 » 200

करने से > 30 >> 48 000 /-)

करने से पूर्व देय) 500 व.मी. क्षेत्रफल तक के प्रस्तावित मंजिलों की संख्या » भूखण्ड

वाणिज्यिक / मिश्रित भूखण्ड हेतु \_ | का क्षेत्रफल व. मी. में » 95 /-

(उदाहरण- 200 व.मी. के भूखण्ड पर

भू--तल व दो मंजिल प्रस्तावित होने पर

राशि 3 » 200 3» 95> 57000 /-)

500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्र

के आधार पर निम्न शुल्क देय होगा-

() गैर वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु 60 /- प्रति व. मी.

(2) वाणिज्यिक / मिश्रित भूखण्ड | 95/- प्रति व. मी.

हेतु

(3) पेट्रोल पम्प (समस्त क्षेत्रफल) | भूखण्ड का क्षेत्रफल » 95/- प्रति

व. मी,

3... | शहरी गरीबों को बहुमंजिले भवन (5 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन)

आधारभूत सुविधाएं \_ | मिश्रित / वाणिज्यिक सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर

(8507 हटा 25 /- प्रति वर्गमीटर

घिरी) फार्म हाउस ,/ आवासीय ,/ सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर

संस्थागत ,/ औद्योगिक / वेयर 40/- प्रति वर्गमीटर

हाउस

4. ... | वर्षा जल संग्रहण. | भूखण्ड (225 से अधिक व 500 50000 /- रूपये

एवं वृक्षारोपण हेतु | वर्गमीटर तक)

अमानत राशि भूखण्ड (500 से अधिक व 750 75000 /- रूपये

(रिफन्डेबल) भवन... . वर्गमीटर तक)

(5 मीटर ऊँचाई. | भूखण्ड (750 से अधिक व 2500. | । लाख

तक)समस्त वर्गमीटर तक)

उपयोगों के भूखण्ड (2500 से अधिक व 4000 2 लाख

भूखण्डों हेत वर्गमीटर तक)

भूखण्ड (4000 से अधिक व 3 लाख

40000 वर्गमीटर तक)

भूखण्ड (0000 वर्गमीटर से 5 लाख

अधिक)

90

--- Page 100 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट रिगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 207 के प्रावधानों

के तहत पजीकरण करवाया जाना अनिवार्य है, ऐसे प्रोजक्ट्स को छोड़कर, अन्य प्रस्तावित

भवनों हेतु उपरोक्तानुसार निर्धारित अमानत राशि को नियमानुसार प्रावधानों की सुनिश्चित करने

हेतु भवन निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व नकद बैंक ड्राफ्ट / बैंक गारन्टी के रूप में भवन

निर्माता द्वारा स्थानीय निकाय को जमा कराने होंगे। यह अमानत राशि अधिवास प्रमाण-पत्र

जारी किये जाने के उपरान्त भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी |

5... | वर्षा जल संग्रहण. | भूखण्ड (750 से अधिक व 2500. 2 लाख

एवं वृक्षारोपण हेतु | वर्गमीटर तक)

अमानत राशि भूखण्ड (2500 से अधिक व 4000 | 4 लाख

(रिफन्डेबल) भवन... | वर्गमीटर तक)

(5 मीटर ऊँचाई. | भूखण्ड (4000 से अधिक व 6 लाख

से अधिक ऊँचाई... | 40000 वर्गमीटर तक)

के) समस्त भूखण्ड (0000 वर्गमीटर से 0 लाख

उपयोगों के अधिक)

आवासीय ,// संस्थागत ,/ पर्यटन आवासीय आरक्षित दर का 20

ईकाई / औद्योगिक ,/ वेयर प्रतिशत

हाउस / अमोद-प्रमोद उपयोग

हेतु

वाणिज्यिक उपयोग हेतु आवासीय आरक्षित दर का 40

प्रतिशत

जिन भूखण्डों पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित हे, ऐसे प्रकरणों को छोड़कर अन्य समस्त

प्रकरणों में बैटरमेंट लेवी भवन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व एक मुश्त जमा करवाई

जानी होगी |

बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने लेय बेटरमेंट लेवी की राशि विकासकर्ता द्वारा

निम्नानुसार पाँच किश्तों में जमा करवाई जा सकेगी:-

विवरण प्रतिशत समयावधि

प्रथम किश्त बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत भवन मानचित्र स्वीकृति जारी करने

से पूर्व

द्वितीय किश्त | बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत भवन मानचित्र स्वीकृति जारी

करने की तिथि से छह: माह

तृतीय किश्त... | बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत भवन मानचित्र स्वीकृति जारी

करने की तिथि से एक वर्ष

चतुर्थ किश्त.... | बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत भवन मानचित्र स्वीकृति जारी

करने की तिथि से एक वर्ष छह

माह

(५४) | पंचम किश्त बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत भवन मानचित्र स्वीकृति जारी

करने की तिथि से दो वर्ष

9

--- Page 101 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

-

।.उपरोक्तानुसार किश्तों की राशि के उत्तर दिनांकित चैक (९०५६ 0960 (06«५०४) लेकर ही

मानचित्र स्वीकृत किये जावे |

2. उत्तर दिनांकित चैक (००५६ 0६6० (पट अस्वीकृत (5000) होने पर चैक में

उल्‍्लेखित दिनांक से 45 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज वसूलनीय होगा ।

3.अंतिम किस्त जमा होने की तारिक तक सम्पूर्ण राशि जमा नहीं होने पर अधिकतम छह

माह में 45 प्रतिशत ब्याज की दर से मय ब्याज राशि जमा करवाई जानी होगी |

4.बेटरमेंट लेवी हेतु अतिरिक्त बी.ए.आर. क्षेत्र का न्यूनतम 45 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर

क्षेत्रफल की इकाईयां स्थानीय निकाय को रहन रखनी होगी । जिसका उल्लेख नगरीय

निकाय द्वारा जारी स्वीकृत मानचित्र में एवं भवन मानचित्र स्वीकृति पत्र में करना

अनिवार्य होगा।

5.यदि बिन्दु संख्या 03 में निर्धारित अवधि में सम्पूर्ण बेटरमेंट लेवी ब्याज जमा नहीं कराई

जाती है तो रहन रखे गये इकाई का कब्जा कर बेचान किया जा सकेगा। नगरीय

निकाय द्वारा इस अवधि को १5 प्रतिशत की दर से ब्याज एवं बकाया मूल राशि की

न्यूनतम 20 प्रतिशत की पैनल्टी के साथ 0। वर्ष के लिये बढाया जा सकेगा। उक्त

विस्तारित अवधि में भी वांछित राशि जमा नहीं करवाये जाने पर अनुमोदित मानचित्र

स्वतः ही निरस्त माने जावेगें एवं स्थानीय निकाय द्वारा भवन का निर्माण कार्य रूकवाया

जाकर भवन को सील करने की कार्यवाही की जावेगी |

6.भवन का पूर्णता प्रमाण पत्र /आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र स्थानीय निकाय अथवा पंजीकृत

तकनीकीविद्‌॒ द्वारा बेटरमेंट लेवी की सम्पूर्ण राशि मय ब्याज (यदि देय हो तो) जमा

होने का अदेय प्रमाण पत्र /रहन मुक्त प्रमाण पत्र संबंधित निकाय द्वारा जारी किये जाने

की सुनिश्चितता उपरान्त ही जारी किये जा सकेगा। इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी पूर्णता

प्रमाण पत्र/आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने वाले नगरीय निकाय के

अधिकारी / पंजीकृत तकनीकीविद्‌ की होगी |

7.इन विनियमों से पूर्व के अनुमोदित प्रकरणों में भी जहाँ किस्तों में बेटरमेंट लेवी जमा

करवाई जानी हो, उनमें भी पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित निकाय / एमपैनल्ड आर्किटेक्ट

द्वारा संबंधित निकाय से अदेय प्रमाण पत्र जारी करने के पश्चात्‌ ही ऐसे प्रकरणों में

पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जावेंगे |

8.बैटरमेन्ट लेवी हेतु समस्त उत्तर दिनांकित चैक (९०५६ 096० (06५०४) जमा होने की

सुनिश्चितता होने के उपरान्त ही पूर्णता / आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जावें |

7 40 लाख रूपये की लागत तक के निजी आवास निर्माण कार्य पर

उपकर देय नहीं होगा। अन्य भूखण्डों हेतु भवन निर्माण स्वीकृति जारी

करने से पूर्व प्रथम वर्ष में विकासकर्ता द्वारा किये जा रहे निर्माण की

लागत की 4 प्रतिशत की दर से राशि श्रम विभाग में जमा करवा कर

रसीद प्रस्तुत करनी होगी । भवन पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व

निर्माण लागत की कुल + प्रतिशत राशि श्रम विभाग में जमा कराकर

श्रम विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।

फायर सेस राज्य सरकार के आदेश दिनांक 2.0.2020 के अनुसार अग्निशमन

राशि एक्सिस बैंक के केन्द्रीकृत खाता सख्या 990009350994 ब्रांच

सी-स्कीम जयपुर आई.एफ.एस. कोड 08000न274 में जमा करानी

92

--- Page 102 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

होगी। इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी

आदेशों के अनुसार अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण - पत्र लेना एवं उसे

पुन वैध करवाना अनिवार्य होगा।

() भवन पूर्णता प्रमाण... | गैर वाणिज्यिक 40/-प्रति व.मी सकल निर्मित क्षेत्र

पत्र पर, अधिकतम राशि 2.0 लाख

मिश्रित / वाणिज्यिक 20 /- प्रति व.मी सकल निर्मित क्षेत्र

पर, अधिकतम राशि 4.0 लाख

(हा) भवन अधिवास प्रमाण | गैर व्यावसायिक 05/- प्रति व.मी सकल निर्मित क्षेत्र

पत्र पर, अधिकतम राशि 4.0 लाख

मिश्रित / वाणिज्यिक 40/- प्रति व.मी सकल निर्मित क्षेत्र

पर, अधिकतम राशि 2.0 लाख

भवन विस्तार -

यदि किसी पूर्व निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र में विस्तार किया है तो अतिरिक्त प्रस्तावित निर्माण

क्षेत्र / मंजिल पर क्र.सं. 4, 2 व 3 एवं बेटरमेंट लेवी (यदि लागू हो तो) के अनुसार राशि देय

होगी । ऐसे विस्तारित क्षेत्र हेतु निम्नानुसार देय फायर सेस, लेबर सेस आदि जमा करवाने

होंगे |

आवदेक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्‌ अनुमोदित भवन (४/गाताएए)

मानचित्र की वैध अवधि के दौरान मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराए जाते है, तो

अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा ।

यदि निर्धारित वैध अवधि के पश्चात्‌ संशोधन करवाया जाता है तो अनुमोदन शुल्क का 40

प्रतिशत देय होगा ।

मोदित भवन मानचित्रों की अनुज्ञा अवधि बढाने बाबत-

भवन मानचित्रो की अनुज्ञा अवधि, भवन मानचित्र अनुमोदन कर जारी किये जाने की दिनांक

से सात वर्ष देय होगी। निर्धारित अवधि के पश्चात भी निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुमोदन

शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर आगामी 02 वर्ष के लिए तथा इसके अतिरिक्त अवधि हेतु

प्रति वर्ष हेतु अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर मानचित्र अनुज्ञा अवधि बढाई जा

सकेगी |

राजकीय एवं अर्द्ध-राजकीय उपयोग के भवनों की निर्माण स्वीकृति हेतु शुल्क देय नहीं होगा।

सामाजिक एव धार्मिक कार्यों मे अग्रणि अलाभकारी पजीकृत चैरिटेबल संस्थाएं को लोक

उपयोगी सुविधाऐं यथा चिकित्सा सुविधाऐं, शैक्षणिक सुविधाऐं, वृद्धाश्रम, अनाथालय, नारी

निकेतन, कुष्ठाश्रम, धर्मशाला, निशक्तजन केन्द्र, नशामुक्ति केन्द्र कन्याश्रम, बालगृह आदि भवनों

तथा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी विभिन्‍न नितियों में उल्लेखित प्रावधानों अनुसार

छूट लागू होगी |

मैकेनिकल पाकिग की सुनिश्चितता करने हेतु आवेदक रो प्रति मैकेनिकल कार पाकिग

(सरफेस कार पाकिँंग के अतिरिक्त) एक लाख रूपये अमानत राशि बैंक गारंटी के रूप में ली

जावेगी, भवन अनुज्ञा की अवधि 07 वर्ष की वैद्यता अनुसार बैंक गारन्टी की वैद्यता भी 07 वर्ष

हेतु प्रस्तुत करनी होगी। उक्त बैंक गारन्टी निर्धारित मैकेनिकल कार पार्किंग के निर्माण की

सुनिश्चितता के पश्चात्‌ भवन पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने पर लौटा दी जावेगी ।

:-. उपरोक्तानुसार विहित भवन निर्माण संबंधी राशि हेतु आवेदक द्वारा मांग पत्र जारी होने की

दिनांक से 60 दिवस की अवधि में मांग राशि जमा करानी होगी। 60 दिवस की अवधि में

राशि जमा न होने पर अगले 60 दिवस में 45 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि जमा करायी जा

93

--- Page 103 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

दिनांक से यदि 420 दिवस की अवधि में भी मांग राशि जमा न होने पर जांच शुल्क जब्त

कर प्राप्त आवेदन को निरस्त किया जा सकेगा। तत्पश्चात्‌ आवेदक को भवन निर्माण

स्वीकृति हेतु पुनः आवेदन प्रस्तुत किया जाना होगा।

6 बहुनिवास इकाई के भवनों में योजनाओं में आधाभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण हेतु प्रति निवास इकाई

25000 /- रूपये अतिरिक्त राशि (अन्य सभी देय शुल्क के अतिरिक्त) देय होगी ।

7 गैर व्यावसायिक भूखण्डों पर नियमानुसार व्यवसायिक उपयोग प्रस्तावित होने पर व्यवसायिक उपयोग

के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा ।

8 राज्य सरकार की विभिन्‍न नीतियों के तहत स्वीकृत प्रोजेक्ट में नीति के अनुरूप प्रदत्त आंशिक , पूर्ण

छूटें लागू होंगी |

49 रिटार्यमेंट होम्स की भवन निर्माण स्वीकृति हेतु भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क एवं शहरी गरीबों को

आधारभूत सुविधाएं हेतु शुल्क लेय नहीं होगें ।

94.

--- Page 104 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

अनुसूची -- 3

भवन निर्माण हेतु आवश्यक शपथ पत्र/अनापत्ति प्रमाण पत्र /सर्टिफिक्ट संबंधित विभाग से प्राप्त किया जाना होगा :-

आनापत्ति / सर्टिफिकेट

पिा€ १0०८

[007 १00८

का

राज्य सरकार के आदेश दिनांक

20.0.2020 .... के .... अनुसार

आवश्यक होने पर

विनियम 4.5 (90 के

अनुसार

मानचित्र

अनुमोदन के

समय

शपथ पत्र

मानचित्र

अनुमोदन के

समय ..... प्रस्तुत

किया जाना है|

पूर्णता प्रमाण पत्र | अधिवास प्रमाण

पत्र के समय

स्थाई फायर

एनओसी

00 ०00|-0]) (9. के

0 हद

0९/00/0767

20,000 व.मी. से अधिक सकल

निर्मित क्षेत्रफल होने पर

शपथ पत्र

पूर्णता प्रमाण पत्र

के समय प्रस्तुत

किया जाना है|

(0056 (0 ६5905

बीए 2णप्रंगएए (070

39009

(0०056 (0 00९8€

बीए 2णप्रंगएए (070

39009

2500 व.मी. सकल निर्मित

क्षेत्रफल होने पर

2500 व.मी. सकल निर्मित

क्षेत्रफल होने पर

शपथ पत्र

शपथ पत्र

पूर्णता प्रमाण पत्र

के समय प्रस्तुत

किया जाना है।

अधिवास ... प्रमाण

पत्र प्राप्त किये

जाने से 3 माह

की. अवधि, में

प्रस्तुत किया

जाना है।

(8000 (६५५- ११० 065

(पी एघ€

।85 १०८

40 लाख रूपये की लागत तक

के निजी आवास निर्माण कार्य

पर उपकर देय नहीं होगा। शेष

सभी पर उपकर देय होगा।

धिघापिड0ां60 90ा।008ु5,

९ि9घ८8घ0009। ॥05000ाघं075,

५५05[095, (00८6 8पा0ी08

200 50008 व09॥/

(0ाााा€0ं9। (07006)65.

प्रथम वर्ष में

किये जाने हेतु

निर्माण क्षेत्रफल

की राशि का १

प्रतिशत

शपथ पत्र

पूर्णता प्रमाण पत्र

के समय प्रस्तुत

किया जाना है|

रिवा॥ #/व6ा 8४९५8

225 वर्गमीटर तथा इससे अधिक

क्षेत्रफल के भूखण्डों |

शपथ पत्र

पूर्णता प्रमाण पत्र

के समय प्रस्तुत

किया जाना है।

जघपटापा9। (पी ए9€

56५06 ए89५४/085

45 मी. से अधिक ऊँचाई के

भवन हेतु

45 मी. से अधिक ऊँचाई के

भवन प्रस्तावित होने पर |

शपथ पत्र

(प्रपत्रज7)

शपथ पत्र

पूर्णता प्रमाण पत्र

के समय प्रस्तुत

किया जाना है|

(प्रिपत्र-8)

पूर्णता प्रमाण पत्र

के समय प्रस्तुत

किया जाना है|

(566 3पां।0ी08

(पी एघ€

रि८ 80 (£ाघंपिएवा€

नोट

40,000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल

के भूखण्डों पर

400 (४/ & 800४९

८0060060 ।090 0 20 (४४

& 200४९ 00090 06890

॥॥000-650609। 00ा|078

शपथ पत्र

शपथ पत्र

ग्रीन बिल्डिंग

:- उक्त के अतिरिक्त किसी विशेष प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश अथवा स्थानीय निकाय के चाहे

अनुसार आवश्यक दस्तावेज सम्बंधित संस्था / विभाग से प्राप्त किये जाने होंगे ।

95

--- Page 105 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

अनुसूची -- 4

भवन निर्माण से संबंधित पर्यावरणीय शर्तें जो कि पर्यावरण मैत्री हाउसिंग में भी उपयोग की जावेगी।

क- 5000 वर्ग मीटर से उपर और 20000 वर्ग मीटर तक के सकल निर्मित क्षेत्रफल के लिए अनिवार्य

पर्यावरणीय शर्ते

संग्रहण और भू-जल

पुनर्भरण

क्रसें. |... माध्यम |................ पर्यावरणीयशर्तें................. |

. प्राकृतिक निकासी प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत्‌ रखा

जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार

पर्याप्त होना चाहिए।

2. जल संरक्षण-वर्षा जल एक वर्षा संग्रहण योजना को डिजाइन करने की आवश्यकता है जिसमें

पुनर्भरण छिद्रो / बोर (5000 वर्ग मीटर सकल निर्मित क्षेत्र पर कम से कम

एक) दिया जाएगा। वर्षा से संग्रहीत जल को घरेलू कार्यों में पुनः उपयोग के

लिए टैंक में इकट्ठा करना चाहिए। यह सब एक पृथक पानी की टंकी और

पाईप लाईन की व्यवस्था के द्वारा किया जाएगा ताकि यह जयपुर जलापूर्ति

के पेयजल में न मिल सके। अतिरिक्त संग्रहीत किये हुए बरसाती जल को

इसकी सफाई की व्यवस्था के बाद पाइप लाईन के द्वारा परिसर में ट्यूबवेल

बोर से जोडना चाहिए।

खडंजे (0009४९५ 8९8) का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा

इससे ज्यादा होगा |

ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग-अलग गीले और सूखे बिन्स

उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।

ऊर्जा

सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी / सौर लाईटें लगाई जानी चाहिए |

वायु की गुणवत्ता एवं शोर

निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुआँ और कूडा-करकट रोकथाम मापांक जैसे

कि स्कीन, मोरचाबंदी (890090ी08) लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और

सामग्री लाने वाले ट्रकों केलिए प्लास्टिक /तिरपाल के कवरों का उपयोग

किया जाना चाहिए।

डी.जी. सैट की निकास नली, यदि लगाई गई हो, भवन से कम से कम 0

मीटर की दूरी पर हो। यदि वह 40 मीटर से कम की दूरी पर है तो निकास

नली को भवन से 3 मीटर उपर उठाया जाना चाहिए।

प्रति 50 वर्ग मीटर भूमि के लिए कम से कम 2 पेड लगाया जाएगा और

इसकी देखभाल की जाएगी। इस उद्देश्य के लिए विद्यमान पेडों को भी

माना जाएगा। पेडों की स्थानीय प्रजातियाँ लगाने को वरीयता दी जानी

चाहिए ।

जहाँ पेडों को काटने की आवश्यकता हो तो 43 के अनुपात (| पेड के

कटने पर 3 पेड लगाना) में इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड लगाए जाएंगे

कि ऐसे पेडों का रखरखाव किया जाएगा ।

96

--- Page 106 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

ख- 20000 वर्ग मीटर से अधिक और 50000 वर्ग मीटर तक सकल निर्मित क्षेत्र के लिए पर्यावरणीय

शर्ते

क्रघ्सं माध्यम... | ।.................. पर्यावरणीयशर्ते.......... | छर्त

जल संरक्षण-बरसाती जल

संग्रहण और भूजल पुनर्भरण

प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत्‌ रखा

जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार

पर्याप्त होना चाहिए।

वहाँ बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहाँ रीचार्ज बोर

(न्यूनतम 4000 वर्ग मीटर भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा। जहाँ भी संभव हो

बरसाती जल निकास को रीचार्ज बोर से जोडा जाए और अधिक जल, यदि

कोई हो, को या तो स्थल के सबसे नीचे के बिन्दु से जोडा जाए यदि

प्राकृतिक जल संसाधन विद्यमान हो, अथवा इसे शहर के बरसाती जल

लाईन से जोडा जाए।

खडंजे (009४९ 8/€9) का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा

इससे ज्यादा होगा ।

ठोस अपशिष्ट

अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग-अलग गीले और सूखे बिन्स

उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।

सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी / सौर लाइटें लगाई जानी चाहिए |

नवीनीकरणीय उर्जा स्त्रोत, जैसे कि प्रकाश वोल्टीय (११0६0 ४००0

८€॥5) अथवा विंड मिल अथवा हाइब्रिड, से उत्पन्न हुई बिजली जोडे गए

प्रयुक्त भार का न्यूनतम 4 प्रतिशत उपलब्ध करवाया जाए।

नई एवं नवीनीकरणीय उर्जा मंत्रालय के प्रावधानों के अनुसार 4 व्यक्तियों के

लिए 40 लीटर की न्यूनतम क्षमता के सोलर वॉटर हीटर लगाए जाने

चाहिए ।

कन्द्र सरकार ,/ राज्य सरकार द्वारा फ्लाई ऐश ब्रिक्स के उपयोग के संबंध में

समय-समय पर जारी आदेश / अधिसूचना / परिपत्र /संशोधित प्रावधानों के

तहत प्रावधान करने आवश्यक होगें |

वायु की गुणवत्ता एवं शोर

निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुआ और कूडा-करकट रोकथाम मापांक जेसे

कि स्कीन, मोरचाबंदी (89॥09008) लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और

सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक /तिरपाल के कवरों का उपयोग

किया जाना चाहिए।

97

--- Page 107 ---

शर्ते

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

50000 वर्ग मीटर से अधिक और 50000 वर्ग मीटर तक सकल निर्मित क्षेत्र के लिए पर्यावरणीय

क्र.सं.

माध्यम पर्यावरणीय ३

प्राकृतिक निकासी प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत्‌ रखा

जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार

पर्याप्त होना चाहिए।

जल

वहाँ बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहाँ रीचार्ज बोर

संरक्षण-बरसाती (न्यूनतम 4000 वर्ग मीटर भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा। जहाँ भी संभव हो

जल संग्रहण और

भूजल पुनर्भरण

बरसाती जल निकास को रीचार्ज बोर से जोडा जाए और अधिक जल, यदि

कोई हो, को या तो स्थल के सबसे नीचे के बिन्दु से जोडा जाए यदि

प्राकृतिक जल संसाधन विद्यमान हो, अथवा इसे शहर के बरसाती जल

लाईन से जोडा जाए।

निर्माण कार्य में पेय जल के उपयोग को कम किया जाए।

जल संग्रहण को बढावा देने के लिए लो फलो फिक्सचर और सैन्सर का

उपयोग किया जाए।|

खडंजे (009४९ 8/€9) का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा

इससे ज्यादा होगा |

सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन के बिना भूजल नहीं निकाला जाएगा।

दोहरे प्लम्बिंग सिस्टम के उपयोग से ग्रे और ब्लैक वॉटर अलग किए जाएं ।

ठोस अपशिष्ट अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग-अलग गीले और सूखे बिन्स

उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।

सभी नॉन-बॉयोडिग्रेडेबल अपशिष्ट, प्राधिकृत पुनःचक्रण (२६८४८।€5) करने

वाले को सुपुर्द किया जाए जिसके लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के

साथ लिखित टाई-अप किया जाए।

नवीनीकरणीय उर्जा स्त्रोत, जैसे कि प्रकाश वोल्टीय अथवा विंडमिल अथवा

हाइब्रिड, से उत्पन्न हुई बिजली जोडे गए प्रयुक्त भार का न्यूनतम + प्रतिशत

उपलब्ध करवाया जाए।

नई एवं नवीनीकरणीय उर्जा मंत्रालय के प्रावधानों के अनुसार 4 व्यक्तियों के

लिए 40 लीटर की न्यूनतम क्षमता के सोलर वॉटर हीटर लगाए जाने

चाहिए |

केन्द्र सरकार / राज्य सरकार द्वारा फ्लाई ऐश ब्रिक्स के उपयोग के संबंध में

समय-समय पर जारी आदेश / अधिसूचना / परिपत्र /संशोधित प्रावधानों के

तहत प्रावधान करने आवश्यक होगें |

भवनों के. परोक्ष सौर डिजाइन (?955/४€ 509। 0९5७ट्ठा), जिनमें

वास्तुकलात्मक डिजाइन का उपयोग है, की अवधारणा द्वारा एकीकृत

परम्परागत उर्जा-सक्षम उपकरणों जैसे कि मेकेनिकल और इलेक्ट्रीकल

पम्पस, पंखे, लाईटिंग तत्व जैसे कि भवन आरिएंटेशन, लैण्डस्केपिंग

(.2005089008), .. सक्षम भवन आवरण, उपयुक्त. फेनशट्रेशन

(66590), डिजाईन द्वारा दिन के प्रकाश में बढोतरी और थर्मल

मास, के उपयोग से उर्जा खपत में कमी होगी |

न्यूनतम 0.3. किलो ,/८टेनेमेंट /दिन की क्षमता वाले. आर्गेनिक वेस्ट

कम्पोस्टर / वर्मीकल्चर पिट लगाए जाने चाहिए जबकि एस टी पी कीचड को

खाद में बदलने के लिए उपयोग किया जाए जिसका उपयोग सील पर किया

जाए अथवा प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले को सुपुर्द किया जाए। जिसके

लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के साथ लिखित टाई-अप किया जाए।

ऊर्जा सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी / सौर लाइटें लगाई जानी चाहिए।

98

--- Page 108 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

ऊर्जा दक्षता ब्यूरो, भारत सरकार के समय-समय पर जारीमें यथा संस्तुत

अनिवार्य अनुपालन मानदण्डों (सभी प्रयोज्य भवनों के लिए) का पालन करते

हुए भवनों की कार्यात्मक आवश्यताओं के लिए में उपयुक्त व्यवस्था की जाए

जिससे उर्जा प्रणाली का अधिकतम उपयोग हो, जो एक विशिष्ट इनडोर

पर्यावरण बनाता है।

निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुंआ और कूडा-करकट रोकथाम मापांक जैसे

कि स्कीन, मोरचाबंदी लगाई जाएगी | स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले

ट्रकों के लिए प्लास्टिक /तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए।|

डी.जी. सैट की निकास नली, यदि लगाई गई हो, भवन से कम से कम 0

मीटर की दूरी पर हो। यदि वह 40 मीटर से कम की दूरी पर है तो निकास

नली को भवन से 3 मीटर उपर उठाया जाना चाहिए।

प्रति 50 वर्ग मीटर भूमि के लिए कम से कम 2 पेड लगाया जाएगा और

इसकी देखभाल की जाएगी। इस उददेश्य के लिए विद्यमान पेडों को भी

माना जाएगा ।|

जहाँ पेडो को काटने की आवश्यकता हो तो 4:3 के अनुपात (। पेड के कटने

पर 3 पेड लगाना) में इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड लगाए जाएगे कि

ऐसे पेडों को रखरखाव किया जाएगा |

400 प्रतिशत अपशिष्ट जल के संशोधन की क्षमता वाला सीवेज ट्रीटमेंट

प्लांट लगाया जाएगा संशोधित जल को बगीचो में पानी देने और फ्लशिंग के

लिए पुनःचक्रित किया जाए।

पर्यावरण अवसंरचना जैसे कि सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, लेण्डस्कपिंग, बरसाती

जल संग्रहण, पर्यावरण हेतु पावर बैक-अप, संरचना, पर्यावरणीय निगरानी,

ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और सौर एवं उर्जा संरक्षण के उपाय परिभाषित कार्यों

जिम्मेदारी वाली पर्यावरण निगरानी समिति द्वारा जारी रखे जाएँ ।

वायु की गुणवत्ता

एवं शोर

हरित कवर

नोट:-उपरोक्त पर्यावरणीय शर्तें उपरोक्तानुसार अथवा संबंधित विभाग द्वारा समय-समय पर जारी

दिशा-निर्देशों के अनुरूप पालना सुनिश्चित की जानी होगी |

99

--- Page 109 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

अनुसूची -- 5

500 मी. तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500 मी. निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित हो, पर भवन

निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व स्थानीय निकाय में जमा करवाये जाने हेतु वांछित दस्तावेजों की चैकलिस्ट

चैकलिस्ट एवं पंजीकृत तकनीकीविद्‌ द्वारा प्रमाण पत्र

विषय

भूखण्ड के [.घ(06/ 07छां।परत€ भूखण्ड की (50086 9? पर लोकेशन

लीजडीड व साइट प्लान। (लीजडीड,/ स्वामित्व संबंधित दस्तावेजों का बार काउंसिल ऑफ

इण्डिया द्वारा पंजीकृत अधिवक्ता द्वारा प्रमाणिकरण मान्य होगा)

सलग्न

प्रस्तावित निर्माण का साईट प्लान मय प्रस्तावित सैटबैक व भवन की प्रस्तावित ऊंचाई व मंजिलों

की संख्या |

भूखण्ड के वर्तमान फोटोग्राफ, आवेदक एवं तकनीकीविद के हस्ताक्षर व दिनांक अंकित करते

हुए |

व्यवसायिक भूखण्डों में पार्किंग हेतु प्रावधान दशते हुए तकनीकीविद द्वारा. प्रमाणित पार्किंग

प्लान

पंजीकृत तकनीकीविद का भवन विनियमों अनुसार प्रावधानों की अनुपालना किये जाने का

घोषणा-पत्र (प्रारूप-ब)

आवेदक द्वारा भवन विनियम की पालना बाबत शपथ पत्र (प्रारूप-ओ)

लीज एवं नगरीय विकास कर की जमा की रसीद

मांग-पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा शुल्क जमा की रसीद (5€6॥ /556€5506)

(प्रारूप-स)

श्रमिक उपकर राशि (0 लाख से अधिक निर्माण लागत पर निर्माण लागत का 4 प्रतिशत) जमा

की रसीद |

नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग के आदेश दिनांक 2.0.2020 अनुसार देय

होने पर फायर सैस जमा की रसीद

मौके पर सैटबेक में भवन विनियमों के विरूद्ध निर्माण ना होने का शपथ-पत्र |

नोटः- यदि भूखण्ड पर पूर्व में ही बिना स्वीकृति निर्माण किया जा चुका है तथा यदि ऐसा

निर्माण भवन विनियमों के अनुरूप है तो उसकी निर्धारित शास्ती जमा करवाई जानी होगी । यदि

विद्यमान निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानों विपरीत है तो ऐसे निर्माण को हटाये जाने की

सुनिश्चितता के पश्चात्‌ ही उक्त चैकलिस्ट प्रमाणित की जायेगी |

अनुसूची-3 में उल्लेखित अनापत्ति /शपथ पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि प्रश्ननत भूखण्ड एस-2(चार दीवारी) क्षेत्र / एयरपोर्ट से 2 कि.मी की

परिधि / एयरपोर्ट अथॉरिटी द्वारा जारी कलर कॉडेड जोनिंग मैप (८0८27॥/) में रेड जोन में / आर्मी

एरिया से 400 मी. की परिधि ,/८एस-5 क्षेत्र (निर्धारित विशेष क्षेत्रों एवं विशेष सड़कों) / अन्य

प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित नहीं है।

[00

--- Page 110 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

अनुसूची -- 6

स्थानीय निकाय से 500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने हेतु

वांछित दस्तावेजों की चैकलिस्ट

चैकलिस्ट

विषय संलग्न

क्रत्स लागू नहीं

4... | प्रार्थना पत्र में भूखण्ड संख्या, योजना का नाम, प्रस्तावित भूखण्ड एवं भवन का

प्रयोजन तथा डाक का पूरा पता |

निर्धारित जाँच शुल्क (चालान की प्रति) प्रस्तावित भवन के प्रयोजनानुसार |

3... | आवेदक का शपथ-पत्र | प्रारूप-द

4. . | स्थानीय निकाय / नगर विकास न्यास ,/ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा जारी लीज डीड

एवं साईट प्लान की प्रति |

5... . यदि आवश्यक है तो, भूखण्ड के सामने सड़क को चौडा करने के उद्देश्य से

सड़क के साथ भूखण्ड में से भू-पट्टी समर्पित की जाने के संबंध में सरेण्डर

डीड तथा कब्जा संभलवाये जाने का प्रमाण-पत्र |

| है भूखण्ड के पहुंच मार्ग के साथ अन्य समस्त दिशाओं के विद्यमान भूमि /भूखण्ड

के फोटोग्राफ |

7... | प्रस्तावित भवन के समस्त मानचित्रों को भवन विनियम में वर्णित प्रावधानों के

अनुसार निर्धारित माप पर तीन प्रतियाँ / (साईट प्लान-500 स्केल एवं अन्य

4:400 या 4:200 स्केल पर)

प्रस्तावित भवन के मानचित्रों की सॉफ्ट कॉपी |

8 | वास्तुविद्‌ /तकनीकीविज्ञ द्वारा शपथ-पत्र | प्रारूप-य

0.

अनुसूची-3 में उल्लेखित अनापत्ति /शपथ पत्र

(हि

अन्य दस्तावेज यदि आवश्यक हो ।

[07

--- Page 111 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(प्रारूप-आ)

500 मी. तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500 मी. निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित हो, हेतु

आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले शपथ पत्र का प्रारूप

(00/- रु नॉन ज्युडिशियल स्टाम्प पर)

शपथ-पत्र (अण्डरटेकिंग)

मैं .................................८.-०००००० पुत्र / पुत्री / पत्नी श्री......................................... आयु..................... वर्ष .........

..निवासी ................................. मेरे पूरे होश हवास में शपथपूर्वक घोषणा करता हूँ करती हूँ कि

. यह कि प्लाट नम्बर ............... योजना ............................-.. स्थित है, जिसका क्षेत्रफल ...............................

वर्गमीटर है, का वैधानिक स्वामित्वघारी हूँ तथा भूखण्ड पर निर्विवाद मेरा कब्जा है, तथा कोई न्यायिक

वाद अथवा अवाप्ति की कार्यवाही इस भूखण्ड के संबंध में लंबित नहीं है।

2. यह कि उक्त भूमि पूर्णतया मेरे स्वामित्व की है तथा .........................................८८.८८-०--०- (निकाय का नाम) ,/

राज्य सरकार की अवाप्ति में नही आती है और न ही भूमि आवप्त है।

3. यह कि राज्यादेश अनुसार श्रमिक उपकर राशि श्रम विभाग, जयपुर में नियमानुसार मेरे द्वारा जमा

करवाया जाना सुनिश्चित किया जायेगा ।

4. यह कि मेरे द्वारा भूखण्ड पर तहखाना खुदाई एवं निर्माण करवाया जाना है। तहखाना खुदाई व

मकान निर्माण के दौरान पड़ोसी भूखण्डधारियों को किसी प्रकार की हानी एवं क्षति होती है, तो उसकी

सम्पूर्ण जिम्मेदारी मेरी होगी । .................................... (निकाय का नाम) की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी |

निर्माण कार्य के दौरान किसी प्रकार का कोई हर्जा खर्चा या हानी होती है तो उसकी सम्पूर्ण

जिम्मेदारी मेरी होगी |

5. यह कि मेरे द्वारा भवन का निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानों अनुसार मापदण्ड रखते हुये (निकाय

का नामी) में पंजीकृत तकनीकीविद से तैयार करवाकर किया जावेगा भवन निर्माण में निर्धारित सैटबैक

व पार्किंग का प्रावधान रखते हुये किया जायेगा। भवन विनियमों के प्रावधानों अनुसार वर्षा जल

संग्रहण वृक्षारोपण, ठोस कचरा निस्तारण, जलमल निकासी, अग्निशमन आदि प्रावधान रखे जावेगे |

6. यह है कि भवन विनियमों के अनुसार भवन अनुज्ञा संबंधित समस्त शुल्क मेरे द्वारा (निकाय का नाम)

में जमा करवा दिया गया है, और कोई शुल्क बकाया लगा तो मेरे द्वारा देय होगा।

7. यह कि मेरे द्वारा किये गये निर्माण में यदि भवन विनियमों का कोई उल्लघन पाया जाता है तो

(निकाय का नाम) उक्त उल्लधन के खिलाफ कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र होगी |

8. यह कि मेरे द्वारा भवन विनियमों के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी |

(हस्ताक्षर शपथग्रहिता)

सत्यापन

मैं ....................................-.-- शपथग्रहिता यह सत्यापित करता हूँ / करती हूं कि उपरोक्त सूचना

मेरी निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रूबरू तहरीर कर दी गई है तथा

कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है |

(हस्ताक्षर शपथग्रहिता)

[02

--- Page 112 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(प्रारूप-ब)

500 व.मी. तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500 व.मी. निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित हो,

हेतु वास्तुविद्‌ / पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले प्रमाण पत्र

घोषणा पत्र

मैं .................................... (वास्तुविद // तकनीकीविद का नाम) जिनका कार्यालय पता....................................८. में

स्थित है पूरे होश हवाश में शपथपूवर्क निम्न तथ्यों का वर्णन करता हूँ।

. वास्तुविद्‌ / तकनिकीविद पंजीयन सं ................................-००-०-००-०पट०दपद०-प-पटपप पापा

2. भूखण्ड स्वामी का नाम, पता एवं फोन नं. ..............................८..८८--०-८०-००-००-०-०-

3. भूखण्ड जिस हेतु मानचित्र प्रमाणित किये जा रहे है का विवरण :--

() भूखण्ड संख्या... .........................---०---०००-०००-००-थरट-प-००

() योजना का नाम. .....................................-००-०------.

()साप ..........................०---०-०---न०

(५) क्षेत्रफल... ....................................-००--------.

(५ सड़क की चौड़ाई... ....................................-.०--------.

4. भवन के प्रस्तावित मापदण्ड-

() भवन के प्रस्तावित सैटबैक

अगर ........... .......................०.-- ००-००.

पार्थ्व प्रथम... ...............................०.८--८-०-००

पार्थ्व द्वितीय... ......................................-..८.०-००

पीछे ...............................................-००---००---

() भवन की प्रस्तावित ऊंचाई

(व) मौके पर यदि निर्मित भवन हो तो -

(अ) प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार निर्धारित सैटबेक छोड़कर समस्त तलों पर किये

गये निर्माण का सकल निर्मित क्षेत्रफल

(ब) भवन विनियमों के विपरीत सैटबेक क्षेत्र में किये गये निर्माण का, जिसे आवेदक द्वारा

हटाया जाना है, का सकल निर्मित क्षेत्रफल

(५) सभी मंजिलों का सकल निर्मित क्षेत्रफल. ...........................................-.०-००---

(५) भवन के प्रस्तावित मंजिलों की संख्या व उनका प्रस्तावित उपयोग

(५) सभी मंजिलों का कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल- बीएआर

(शो) बेटरमेंट लेवी हेतु मानक बीएआर से अतिरिक्त बीएआर

(भा) प्रस्तावित पार्किंग - कार ........................................---.. स्कूटर......................................

(५) रैनवाटर हार्वेस्टिंग ................. प्रस्तावित है ,/ प्रस्तावित नही |

(20 वृक्षारोपण का प्रावधान - प्रस्तावित है ,/ प्रस्तावित नहीं। -

तकनीकीविद्‌ के हस्ताक्षर

[मिय मोहर पंजीकरण क्रमांक के साथ)

सत्यापन

मैं .................................... (तकनीकीविद) वह सत्यापित करता हूँ / करती हूँ कि उपरोक्त भूखण्ड पर भवन

मानचित्र प्रचलित भवन विनियमों के तहत तैयार किये गये है। मानचित्र तैयार करते समय विनियमों की

गलत व्याख्या नहीं की गई है एवं भवन मानचित्र तैयार करते समय एवं प्रस्तुत करते समय कोई तथ्य

छुपाया नहीं गया है। उपरोक्त सूचना मेरी निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से

रूबरू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है।

(हस्ताक्षर तकनीकीविद्‌)

[03

--- Page 113 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

फप्रारूप-स)

500 क.मी. तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500 मी. निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित हो, हेतु

भवन विनियम 6.0 (प) हेतु पंजीकृत तकनीकीविद / आवेदन द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले मांग पत्र

भूखण्ड का विवरण :-

भूखण्ड संख्या... .......................-०-०-टटररटरटरपपप-पटपद रद पपपापरपरपयारयाययययययययययय

योजना का नाम... ...................८.-..०-द-द००ददद०-पदपदपदपपययपदयपयपययाया यु

पता... ....................८-..तद-दपपदददप-पदपदपदपपयपपदयपयपयययययय

भूखण्ड की माप व क्षेत्रफल... .............................८.८८.८८-८८.८-८८८-८८८८-यदययययययय

| क्रसं, |

विवरण

जांच शुल्क

आवासीय ,// संस्थागत ,/ औद्योगिक ,/ पर्यटन ईकाई- 45//- प्रति वर्गमीटर

(अधिकतम राशि ,00,000 ८-2)

मिश्रित / वाणिज्यिक - 45//- प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि

3,00,000 /--)

मानचित्र अनुमोदन शुल्क

०» आवासीय ,/ संस्थागत ,/ औद्योगिक // पर्यटन ईकाई - प्रस्तावित मंजिलों

की संख्या दू भूखण्ड का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 25 ,/--

० वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु प्रस्तावित मंजिलों की संख्या द भूखण्ड का

क्षेत्रफल वर्गमीटर में डू 50 /--

वर्षा जल संग्रहण एवं वृक्ष अमानत राशि -

भूखण्ड क्षेत्रफल 225 से अधिक व 500 वर्गमीटर तक 50000 /--

अतिरिक्त बीएआर हेतु बेटरमेंट लेवी

० आवासीय ,/संस्थागत औद्योगिक / पर्यटन ईकाई उपयोग हेतु -

आवासीय आरक्षित दर का 20 प्रतिशत

० वाणिज्यिक - आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत

भवन विनियमों अनुसार मौके पर बिना अनुमति निर्मित निर्माण हेतु शास्ती

० गैर व्यावसायिक भूखण्डों में सकल निर्मित क्षेत्र » 90

०» व्यावसायिक व मिश्रित भूखण्डों में सकल निर्मित क्षेत्र » 450

अन्य श

कल राशि

नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग ए जमा राशि की

2.0.2020 अनुसार देय होने पर फायर सेस रसीद की प्रति

(50 /- प्रति वर्गमीटर सकल निर्मित क्षेत्र पर)

श्रमिक उपकर राशि जमा राशि की

(0 लाख से अधिक निर्माण लागत पर निर्माण लागत का 7%) रसीद की प्रति

वास्तुविद्‌ /तकनिकीविद के हस्ताक्षर

04.

--- Page 114 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

प्रारूप-द

(आवेदक द्वारा दिये जाने वाला शपफ्थ पत्र)

शपथ-पत्र

मैं / हम ..................................... ००००० न -०००००--- आयु............... वर्ष, निवासी ......................................................

................ ०. शपथपूर्वक बयान करता, करती हूँ/ करते हैं कि मेरे, हमारे द्वारा

प्राधिकरण / नगर विकास न्यास / नगर निगम / नगर परिषद / नगर पालिका ...............................................

(शहर का नाम) में भवन निर्माण हेतु सम्बन्धित भूमि का पूर्व विवरण भूखण्ड संख्या ................................

योजना............................. (शहर का नाम) के मानचित्र प्रस्तुत किए जा रहे है।

मैं “हम शपथपूर्वक निम्न तथ्यों का वर्णन करता ८ करती हूँ :-

. भूमि पूर्णतया मेरे / हमारे स्वामित्व की है, न ही मेरे / हमारे द्वारा उक्त भूखण्ड को अथवा उक्त भूखण्ड

के किसी भू-'भाग को किसी अन्य व्यक्ति / संस्था को बेचान / उपहार ,/ भेंट / मोर्गेज रखा गया है तथा

प्राधिकरण // निगम // परिषद // न्यास /आवासन मण्डल / राज्य सरकार की अवाद्ति में नहीं आती है और

न ही भूमि अवाप्त है।

2. . प्रश्नगत भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का वाद-विवाद नहीं हैं तथा किसी भी प्रकार का वाद माननीय

न्यायालय में विचाराधीन नहीं है एवं न्यायालय द्वारा किसी भी प्रकार का स्थगन आदेश जारी नहीं

किया गया है।

3. . प्रस्तावित भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का मंदिर / मस्जिद / एच.टी.लाइन ,/ स्थायी / अस्थायी निर्माण

नहीं है।

4. . मेरे द्वारा भवन निर्माण करते समय भवन विनियम / ४8८ के प्रावधानानुसार सोलर पैनल वर्षा जल

संग्रहण /राजस्थान विद्युत एनर्जी कन्जर्वेशन बिल्ंडगिंग कोड, अग्निशमन / पर्यावरण संरक्षण / हरित

क्षेत्र /ठोस कचारा निस्तारण आदि की सुनिश्चितता की जावेगी एवं राज्य सरकार द्वारा समय-समय

पर जारी आदेशों एवं परिपत्रों की पालना भी की जावेगी |

5.. मेरे द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदपण्डों की अनुपालना ९8८ के प्रावधानों के अनुसार की

जावेगी एवं अधिवास प्रमाण-पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र

प्रस्तुत कर दिया जावेगा ।

6... परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम / ५8८ के प्रावधान अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया

गया है को अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नही किया जावेगा |(थादि लागू हो तो)

7.. मेरे द्वारा भवन में आकासीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान 08८ के प्रावधानानुसार

किया जाना जावेगा |(थादि लागू हो तो)

8.. मेरे द्वारा भवन मानचित्रों में प्रस्तावित पार्किंग क्षेत्र का उपयोग केवल पार्किंग हेतु ही किया जावेगा।

योजना में प्रस्तावित पार्किंग का मेरे द्वारा केवल आवंटन किया जावेगा एवं बेचान नहीं किया जावेगा |

आगन्तुक पार्किंग का मेरे द्वारा किसी को भी आवंटन /बेचान नहीं किया जावेगा ।

9. मेरे द्वारा भवन विनियम के प्रावधान अनुसार आवश्यक पार्किंग का 40 प्रतिशत ६४ (ागाष्ाइ् शवला# के

प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता की जावेगी |

0. भवन में ९४४० #तल: 206, एए0१०१० #त 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विर्निर्दिष्ट धाराओं के

अनुसार विशेष योग्यजन के लिए आवश्यक मापदण्ड सुविधाओं / साईन बोर्ड /दिशा निर्देशों की

पालना सुनिश्चितता की जावेगी |

4. मेरे द्वारा भवन विनियम के प्रावधान अनुसार भवन में (0000 76600 वाट (दा) के

प्रावधानों की सुनिश्चितता की जावेगी |

05

--- Page 115 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

42. मेरे द्वारा भवन में प्रत्येक लिफ्ट में ए.आर.डी. (80080 २९5८0 0€५४८९) सिस्टम का प्रावधान रखा

जावेगा |

23. मेरे द्वारा भवन विनियम के प्रावधान अनुसार भवन में ९९८8८ के प्रावधानों की सुनिश्चितता की

जावेगी । (थदि लागू हो तो)

24. मेरे द्वारा भूखण्ड पर स्थित उच्च स्तर की विद्युत लाईन के नीचे सेफ्टी कॉरिडोर को क्रोस करते हुए

जो सड़क प्रस्तावित की गई है उसकी भवन विनियम की तालिका-8 अनुसार ४ाघ८9। 60000

(हभगाप८्ट उपलब्ध होती है। (थिदि लागू हो तो)

5. मेरे द्वारा प्रस्तावित प्रोजेक्ट के उपयोगकर्ताओं /रहवासियों की संख्या का आंकलन तदानुसार भवन

विनियम / ५80 के प्रावधान अनुसार परियोजना में निर्धारित क्षमता का सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट / वेस्ट

वॉटर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट (अपशिष्ट जल शुद्धिकरण) का निर्माण किया जावेगा एवं उक्त प्लान्ट को

सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चितता अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व कर ली

जावेगी |

6. मेरे द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान किया

जावेगा, जिस हेतु व्यय मेरे द्वारा किया जावेगा।

7. मेरे द्वारा प्रश्ननगत योजना का बेचान हेतु प्रचार-प्रसार अथवा किसी व्यक्ति /फर्म/ संस्था को

बेचान / आवंटन / बुकिंग किये जाने से पूर्व रेरा के अधिनियम एवं नियम के अनुसार राजस्थान रेरा में

योजना का पंजीकरण करवा लिया जावेगा। (थदि लागू हो तो)

8. मेरे द्वारा नियमानुसार संबंधित विभाग से आनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर स्थानीय निकाय में

पूर्णता /अधिवास प्रमाण-पत्र के समय प्रस्तुत कर दिया जावेगा।

9. मेरे द्वारा भवन का निर्माण भवन विनियम / ५8८ के प्रावधान अनुसार पूर्ण किये जाने पर पूर्णता एवं

अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किया जावेगा |

20. उक्त भवन निर्माण स्वीकृति के कारण यदि प्राधिकरण / नगर विकास न्यास /नगर निगम /नगर

परिषद / नगर पालिका....................... (शहर का नाम) को किसी न्यायालय या सक्षम अधिकारी के

सक्षम किसी कार्यवाही में कोई भी खर्च नुकसान मुआवजा देना पडे या देने योग्य हो तो मैं / हम

उनकी इस क्षति को पूर्ण करूंगा / करूंगी / करेंगे |

2. मेरे द्वारा किसी तथ्य को छुपाया जाकर अथवा गलत तथ्य प्रस्तुत किये जाने पर जारी भवन निर्माण

स्वीकृति को स्थानीय निकाय द्वारा निरस्त किया जाता है तो मुझे कोई आपत्ति नहीं होगी एवं स्थानीय

निकाय नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु स्वतंत्र होगा ।

22. भवन निर्माण स्वीकृति जारी किये जाने के पश्चात्‌ यदि कोई शुल्क बकाया रहता है तो मैं बकाया

शुल्क जमा करने हेतु बाध्य रहुंगा |

यह की उपरोक्तानुसार मेरे द्वारा पालना नहीं किये जाने पर स्थानीय निकाय मेरे विरूद्ध नियमानुसार

कार्यवाही करने / शास्ती आरोपित करने हेतु स्वतंत्र होगा एवं उसकी समस्त जिम्मेदारी मेरी होगी |

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

मैं / हम .................................. ००० -०-- ०-०० ०-०० ०-० शपथग्रहिता यह सत्यापित करता ८ करती हूँ / करते

हैं कि उपरोक्त सूचना मेरी / हमारी निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से

रू-ब-रू तहरीर कर दी गई है तथा कोई तथ्य नहीं छिपाया गया है, ईश्वर मेरी ,/ हमारी रक्षा करे।|

स्थान :

दिनांक :

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

[06

--- Page 116 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

प्रारूप-य

(वास्तुविद्‌,/तकनीकीविदू द्वारा स्थानीय निकाय यें भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतू शपथ पत्र)

शपफपथ-पत्र

।. मैं आर्किटेक्ट अधिनियम, 4972 के अंतर्गत वास्तुकला परिषद, नई दिल्‍ली द्वारा पंजीकृत

आर्किटेक्ट हूँ पंजीयन नम्बर ..................................... वर्ष ............. तक के लिये पंजीकृत हूँ।

2. भूखण्ड़ संख्या .................... जो योजना....................................८.८- के अन्तर्गत है उसके ..................

प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र तैयार करने एवं भवन के पर्यवेक्षण करने का कार्य भूखण्डधारक द्वारा

अधोहस्ताक्षरकर्ता को दिया गया हैं |

3. मेरे द्वारा योजना के ले-आउट, योजना से सम्बन्धित सभी दस्तावेजों तथा प्रश्ननत भूखण्ड़ का

निरीक्षण कर लिया गया है प्रश्नगत भूखण्ड का भू उपयोग स्वीकृत योजना के अनुरूप है।

4. भूखण्ड का मौके पर डिमा्केशन कर दिया गया है तथा मौके पर उपलब्ध भूखण्ड का माप,

आकार स्थिति व क्षेत्रफल स्वीकृत योजना के अनुरूप ही है।

5.. मेरे द्वारा प्रचलित भवन विनियम एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार भवन मानचित्र तैयार किये

गये है।

6. प्रस्तुत भवन मानचित्रों का विस्तृत विवरण निम्नानुसार है :--

(). भूखण्ड़ का नाप व क्षेत्रफल ...............................--०-----न

(0) . प्रस्तावित भवन का प्रयोजन .............................................................

(ए) भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार (पट्टे के अनुसार) ................................८०

(४) भवन के पैरामीटर साईट प्लान भवन विनियमों के अनुसारः--

। क्रस, | भवन के पैरामीटर ।...... आनुज्ेय... | प्रस्तावित

१. सैटबेक (मी.)

सामने

पार्श्व प्रथम

पार्श्व द्वितीय

पीछे

आच्छादित क्षेत्र

भवन की ऊँचाई

प्रस्तावित मंजिलों की संख्या

सकल निर्मित क्षेत्रफल

बी.ए.आर क्षेत्रफल

पाकिग

(0 भू-तल

(ए) बेसमेन्ट

(7) स्टिल्‍्ट

74 | 9 | छा वी | $| | 9

कह

८

प््य

--- Page 117 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

(४) फ्लोर एरिया का विवरण :-

जन, तलो का विवरण सकल निर्मित क्षेत्रफल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र

(बी.ए.आर.)

बेसमेन्ट

बेसमेन्ट

स्टिल्ट

प्रथम मंजिल

द्वितीय मंजिल

पय मंजिल

7. योजना प्लान में दर्शायी गयी सड़क प्राधिकरण / नगर विकास न्यास //नगर निगम /नगर

परिषद / नगर पालिका...................... (शहर का नाम) की भूमि या अन्य भूमि पर किसी प्रकार का

अतिक्रमण भूखण्डधारी द्वारा नहीं किया गया है तथा मौके पर सड़क की चौड़ाई योजना में

दर्शायी अनुसार उपलब्ध है |

8. यदि भवन निर्माता किसी अवस्था में मुझे मेरी सेवा से मुक्त करता है तो सम्बन्धित विभाग को

48 घंटे में सूचित करूंगा |

9. प्रचलित भवन विनियमों के मापदण्डों एवं लीज डीड की शर्तों के अनुसार तैयार किये गये हैं एवं

विनियमों की न तो गलत व्याख्या की गयी है एवं न ही भवन मानचित्र बनाते समय कोई तथ्य

छुपाया गया है। मेरी सेवा एवं देख-रेख में यदि भवन निर्माता भवन निर्माण करवाता है तो मेरे

द्वारा स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्रों के अनुरूप ही निर्माण करवाया जावेगा ।

40. प्रस्ताव को प्रस्तुत करने से पूर्व आवश्यक सूचनाएं /स्पष्टीकरण इत्यादि सम्बन्धित विभाग से

प्राप्त कर ली गयी थी | भूखण्ड सड़क की निर्धारित चौड़ाई या अन्य किन्हीं प्रतिबन्धों से प्रभावित

नहीं है।

44. यदि किसी भी अवस्था में उपरोक्त तथ्यों के विपरीत कुछ भी पाया जाये तो सम्बन्धित विभाग

कोई भी कार्यवाही मेरे विरूद्ध करने के लिये सक्षम होगा जिसमें मानचित्रों की स्वीकृति रद्द

करना, अधोहस्ताक्षरकर्ता को विभाग में मानचित्र प्रस्तुत करने की सेवा कार्य से हटाना भी

शामिल होगा एवं काउसिंल आफ आकिंटेक्चर को उचित कार्यवाही करने हेतु सूचित किया जा

सकता है।

42. आवेदक एवं मेरे द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले विभिन्‍न आवश्यक शपथ-पत्र मय अधोहस्ताक्षरकर्ता

द्वारा सत्यापित मानचित्रों की प्रति (भवन विनियम प्रावधानों के अनुरूप) व नगरीय निकाय में

भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्‌ विभिन्‍न मदों के अंतर्गत जमा होने वाली सम्पूर्ण राशि को चालान

संख्या ........................८.८०-द-०-पटपपपटपापपापनपान द्वारा नगरीय निकाय में जमा कराने के उपरान्त उक्त

भूखण्ड के ..............................८- (आवासीय ,/ कॉमर्शियल ,// औद्योगिक ,// संस्थानिक ,/ पर्यटन इकाई)

प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदित किये जा रहे हैं ।

आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर मय सील

मैं ऊपर वर्णित आ्किटेक्ट आज दिनांक.......................... वर्ष ............................ को .........................

(शहर का नाम) में प्रमाणित करता, करती हूँ कि ऊपर शपथ-पत्र मे दिये गये तथ्य मेरी

जानकारी में सत्य हैं तथा इनमें कुछ भी नहीं छुपाया गया है।

स्थान :

दिनांक : आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर मय सील

[08

--- Page 118 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

अनुसूची - 7

पंजीकृत वास्तुविद्‌ से 500 व.मी. से अधिक एवं 2500 व.मी. क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम

45 मी. ऊँचाई के भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिये सामान्य प्रक्रिया :-

क्रद्सं पंजीकृत वास्तुविद्‌ से भवन निर्माण अनुज्ञेय प्राप्त करने की प्रक्रिया

आवेदक को समस्त आवश्यक दस्तावेजों एवं भवन मानचित्रों के साथ को निर्धारित प्रपत्र में पंजीकृत

वास्तुविद्‌ को आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा ।

पंजीकृत वास्तुविद्‌ द्वारा भवन मानचित्रों एवं दस्तावेज नियमानुसार उपयुक्त पाये जाने पर आवेदक

को मांग पत्र जारी किया जावेगा।

आवेदक द्वारा मांग राशि जमा करवाये जाने पर पंजीकृत वास्तुविद द्वारा भवन मानचित्र स्वीकृति

जारी की जानी होगी |

4... | आवेदक द्वारा आवेदन के साथ प्रस्तुत समस्त दस्तावेज, पंजीकृत वास्तुविद द्वारा जारी मांग पत्र,

भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु जमा शुल्क की रसीद की प्रति, पंजीकृत वास्तुविद द्वारा जारी

अनुमोदित मानचित्रों की एक प्रति स्थानीय निकाय में जमा करवाई जानी होगी |

स्थानीय निकाय द्वारा आवेदक से प्राप्त समस्त आवश्यक दस्तावेजों मय शुल्क जमा होने की

सुनिश्चितता उपरान्त आवेदक को #८(ा0५४/९०४हा0687 ।&€ जारी किया जाना आवश्यक होगा।

व आवेदक द्वारा स्थानीय निकाय से #८ा(१०४/९८हटहा९€: ।€€। प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही मौके

पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जाना होगा अन्यथा मौके किया गया निर्माण बिना अनुमति निर्माण की

श्रेणी में माना जावेगा एवं नियमानुसार शास्ती देय होगी ।

नोट :-

.स्थानीय निकायों द्वारा पंजीकृत वास्तुविद द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों के प्राप्त प्रकरणों की

सूची एक पृथक रखिस्ट्रर में दर्ज की जावेगी एवं ऐसे अनुमोदित भवन मानचित्रों एवं अन्य

संलग्न दस्तावेजों को रिकॉर्ड हेतु संधारित किया जाना होगा।

2.स्थानीय निकाय द्वारा वास्तुविद द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रो को वेब पॉटल पर अपलोड किया

जाना आवश्यक होगा ।

09

--- Page 119 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

प्रपत्र-4

(विस्तुविद द्वारा शवन मानचित्र स्वीकृति हेतु अनुमोदन पत्र)

(नगर नियोजन विभाग से पंजीकृत वास्तुविद के ।€ (९6 ॥॥€90 पर जारी किया जाना है |

पत्र क्रमांक: दिनांक:

श्री ...................--नाानानाननानान

पतान .................----ननापानननना

विषय:- भूखण्ड़ संख्या .................... जो योजना....................................८--- के अन्तर्गत है उसके .............

...प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्‌ |

।.. उपरोक्त विषयान्तर्गत मेरे द्वारा भूखण्ड़ संख्या .................... जो योजना..................................८..८.«-८ के

अन्तर्गत है उसके .................. प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत योजना के ले-आउट,

योजना से सम्बन्धित सभी दस्तावेजों तथा प्रश्ननत भूखण्ड़ का निरीक्षण कर लिया गया है

प्रश्नगत भूखण्ड का भू उपयोग स्वीकृत योजना के अनुरूप है। भूखण्ड का मौके पर

डिमार्केशन कर दिया गया है तथा मौके पर उपलब्ध भूखण्ड का माप, आकार स्थिति व

क्षेत्रफल स्वीकृत योजना के अनुरूप ही है।

2. मेरे द्वारा प्रचलित भवन विनियम एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार भवन मानचित्र तैयार

किये गये है। प्रस्तुत भवन मानचित्रों का विस्तृत विवरण निम्न है :-

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व / लेखा का विवरणः-

।. | भूखण्ड़ का विवरण

भूखण्ड का क्षेत्रफल

भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई

भूखण्ड के आवंटन को प्रकृति- 90ए,/ | प्रकरण में दिनांक ............ को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड

90बी के. तहत आवंटित / नीलामी / | लीजडीड जारी की गई |

रियायती पर आवंटित

पुर्नगठित / एकल पट्टा उप

विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित

कि परियोजना-समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास

योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमिन्ट

« व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग, वेयर

हाउस ,/ रिसोर्ट/ मोटल पर्यटन विभाग में पंजीकृत

हैं तो।

आवेदक का नाम

लीजडीड /पद्टे की प्रति, नाम संलग्न की जानी है।

हस्तानन्तरण

आदेश / उपविभिजन ,/ पूनर्गठन आदेश,

निकाय द्वारा जारी साईट प्लान की प्रति

भवन अनुज्ञेय हेतु निर्धारित राशि जमा. . | संलग्न की जानी है।

निकाय में जमा कराने की चालान की

प्रति

40 | निर्माण अवधि की दिनांक

० कि

[0

--- Page 120 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः-

आवेदक द्वारा प्रस्तुत नियमानुसार हैं अथवा

प्रस्तावानुसार नहीं

अधिकतम आच्छादन

अधिकतम ऊँचाई

कुल तलों की संख्या एवं

उनका क्षेत्रफल

(0 बेसमेंट

() स्टिल्ट

7) प्रथम मंजिल

(घ) द्वितीय

मंजिल

(४)

व व्यावसायिक (रिटेल)

0. | आगन्तुक का

4. | £ि./ (ागाष्टांाट्ठ विएपा

2. | पाकिंग के. प्रावधानों की

पालना

23. | पाकिग सकुलेशन प्लान

2

विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश

पथ /उप-पथ / पहुँच

मार्ग / रेम्प / शौचालय ,/

पाकिंग आदि का प्रावधान

सार्वजनिक सुविधायें

पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण

सोलिड वेस्ट का. ठोस

अपशिष्ट... के... पृथक्करण,

भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण

के लिए एक अलग स्थल

चिन्हित किया जाना होगा।

20. | आगन्तुक पाकिग का दर्शाया

जाना

ः

7

--- Page 121 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

पंजीकृत पर्यटन इंकाई,/

समूह आवास में कमरों /

फ्लैट्स की संख्या

30 | बी.एस.यू पी. शेल्टर फण्ड

3। | भवन विनियम के अनुरूप

बिना अनुमति निर्माण शास्ति

32 | लेबर सेस

34 | प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू

एस. / एल.आई.जी. हेतु

प्रावधान / एवज में राशि

सौर ऊर्जा का प्रावधान

(्ज

छा

छठ

नव

0

. योजना प्लान में दर्शायी गयी सड़क प्राधिकरण / नगर विकास न्यास नगर निगम / नगर

परिषद / नगर पालिका....................... (शहर का नाम) की भूमि या अन्य भूमि पर किसी प्रकार का

अतिक्रमण भूखण्डधारी द्वारा नहीं किया गया है तथा मौके पर सड़क की चौड़ाई योजना में दर्शायी

अनुसार उपलब्ध है |

. यदि भवन निर्माता किसी अवस्था में मुझे मेरी सेवा से मुक्त करता है तो सम्बन्धित विभाग को 48

घंटे में सूचित करूंगा |

. प्रचलित भवन विनियम के मानदण्डों एवं लीज डीड की शर्तों के अनुसार तैयार किये गये हैं एवं

विनियमों की न तो गलत व्याख्या की गयी है एवं न ही भवन मानचित्र बनाते समय कोई तथ्य

छुपाया गया है।

. भवन मानचित्र अनुमोदन करने से पूर्व आवश्यक सूचनाएं / स्पष्टीकरण इत्यादि सम्बन्धित विभाग से

प्राप्त कर ली गयी थी | भूखण्ड सड़क की निर्धारित चौड़ाई या अन्य किन्‍्हीं प्रतिबन्धों से प्रभावित

नहीं है।

. यदि किसी भी अवस्था में उपरोक्त तथ्यों के विपरीत कुछ भी पाया जाये तो सम्बन्धित विभाग कोई

भी कार्यवाही मेरे विरूद्ध करने के लिये सक्षम होगा जिसमें मानचित्रों की स्वीकृति रद्द करना,

अधोहस्ताक्षरकर्ता को विभाग में मानचित्र प्रस्तुत करने की सेवा कार्य से हटाना भी शामिल होगा

एवं काउसिंल आफ आर्किटेक्चर को उचित कार्यवाही करने हेतु सूचित किया जा सकता है।

. आवेदक एवं मेरे द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले विभिन्‍न आवश्यक शपथ-पत्र मय अधोहस्ताक्षरकर्ता

द्वारा सत्यापित मानचित्रों की प्रति (भवन विनियम प्रावधानों के अनुरूप) व नगरीय निकाय में भवन

मानचित्र अनुमोदन बाबत्‌ विभिन्‍न मदों के अंतर्गत जमा होने वाली सम्पूर्ण राशि को चालान संख्या

लिन द्वारा नगरीय निकाय में जमा कराने के उपरान्त उक्त भूखण्ड के

आवासीय ,/ कॉमर्शियल / औद्योगिक / संस्थानिक प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदित किये जा रहे हैं ।

संलग्न : अनुमोदित मानचित्र |

पंजीकृत वास्तुविद के हस्ताक्षर मय सील

प्रतिलिपी निम्न को सूचनार्थ प्रेषित है :-

सचिव / आयुक्त /“अधिशासी अधिकारी, स्थानीय निकाय....................................-..-«- |

पंजीकृत वास्तुविद के हस्ताक्षर मय सील

[2

--- Page 122 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

प्रपत्र-2

(पंजीकृत वास्तविक के (९९/ ह९पर्प पर जारी किया जाना है)

मांग पत्र (0९ा0भाए (७पटा)

श्री / श्रीमति.......................................

महोदय ,// महोदया,

राज्य सरकार द्वारा पंजीकृत होने के कारण अधोहस्ताक्षरकर्ता को आपके द्वारा दिनांक .............. को भूखण्ड सं. ........

, क्षेत्रफल ...................... वर्गमीटर, पता ...................................-..--०-००-८००--०द०८०पदपपदप दरार हेतु ..........................

प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन / भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है।

उक्त प्रस्तावित भवन जिसकी कुल निर्मित क्षेत्रफल ...................... वर्गमीटर तथा ऊँचाई .......... मीटर है, के लिए की गयी शुल्क

गणना संलग्नक (परिशिष्ट -“अ”) के अनुसार ................ (निकाय का नाम) में कुल राशि रूपये ............... का भुगतान कराते

हुए अधोहस्ताक्षरकर्ता का जमा पर्ची मय इस बाबत्‌ शपथ-पत्र, कि “यदि उक्त भवन /भूखण्ड के संबंध में नगरीय निकाय

द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन से पूर्व अथवा पश्चात्‌ भी किसी मद की अदैय राशि की मांग की जाती है तो मेरे द्वारा मांग

पत्र में निर्धारित समयावधि के दौरान जमा करादिया जावेगा ओर यदि मैं उक्त शपथ की अवहैलना करता हूँ / करती हूँ तो

नगरीय निकाय उक्त भवन को सीज करने अथवा ध्वस्त करने हेतु स्वतंत्र होगी,” उपलब्ध कराना सुनिश्चित करावें।

०. पार्किंग/वर्षा जल संचयन / वृक्षारोपण / पर्यावरण अनापत्ति के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन

विनियम के अनुसार शपथ-पत्र/ अण्डरटेकिंग प्रस्तुत करें।

० आप द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण के

आवदेन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्त्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में

आप शपथ पत्र प्रस्तुत करें। अग्निशमन शुल्क की राशि रूपये ............... /7- फायर सेस हेतु संबंधित बैंक खाता संख्या ...

लिन 820, छिभाटी ...............««-««««> में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति अधोहस्ताक्षरकर्ता को

प्रस्तुत करें।

०. लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.48(25)नविवि ,/ सामान्य / 204 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया

जाकर रसीद की प्रति अधोहस्ताक्षरकर्ता को प्रस्तुत करें।

नोट थवन विनियय 2020 की अनुसूची 2 के बिन्दु संख्या 76 के अनुसार मांग पत्र जारी होने के दिवस से 60 दिवस

यें राशि जया करनी होगी। 60 दिवस सें राशि जया न होने पर अगले 60 दिवस में ।5 प्रतिशत ब्याज के साथ याथि

जमा करायी जावेगी /

उक्त मांग राशि स्थानीय निकाय में जमा करा कर सूचित करें ताकि भवन मानचित्र अनुमोदन / निर्माण जारी की जा सके।

भवदीय,

(नाम मय हस्ताक्षर)

पंजीकृत वास्तुविद

प्रतिलिपिः- निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

. आयुक्त / अधिशाषी अधिकारी संबंधित नगरीय निकाय |

2. अग्निशमन अधिकारी संबंधित नगरीय निकाय ।|

3. क्षेत्रीय श्रम कार्यालय संबंधित नगर |

(नाम मय हस्ताक्षर)

पंजीकृत वास्तुविद

[3

--- Page 123 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

प्रपत्र-3

भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्‌ शुल्क की गणना

भूखण्ड की स्थिति (भू-निर्देशांक, भूखण्ड संख्या,

स्कीम का नाम /खसरा संख्या मय राजस्व ग्राम

एवं नगरीय क्षेत्र)

भूखण्ड का क्षेत्रफल

भूखण्ड पर प्रस्तावित भवन का प्रयोजन

भवन की प्रस्तावित ऊँचाई

मानक बी.ए.आर.

प्रस्तावित बी.ए.आर.

आवासीय आरक्षित दर

क्र. | विभिन्‍न शुल्क मदों का विवरण शुल्क गणना

सं. संख्या / क्षेत्रफल. | दर ८ प्रति इकाई | शुल्क गणना |... विशेष विवरण

(व.मी.) (रूपयों में) (रूपयों में)

4. | प्रार्थना पत्र / आवेदन शुल्क

(एक मुश्त निर्धारित)

2. | मानचित्र जाँच शुल्क

(भूखण्ड के क्षेत्रफल पर)

3. | अनुमोदन शुल्क

() आवासीय

() व्यवसायिक

(0) संस्थानिक

(सकल निर्मित क्षेत्रफल पर)

4. | शेल्टर फण्ड (8500)

(सकल निर्मित क्षेत्रफल पर)

5. | बेटरमेंट लेवी

(मानक बी.ए.आर. से अधिक प्रस्तावित बी.

ए.आर. पर)

7. | वर्षा जल संग्रहण शुल्क

(भूखण्ड के क्षेत्रफल ग)

9. अतिरिक्त आवासीय इकाई शुल्क

| | मलबा धरोहर राशि

(भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार)

| 8. | ः५४५/5/।6 हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड

44. | मैकेनिकल पाकिग

(राशि प्रति कार पर

40. | अमानत राशि (पाकिंग)

(राशि प्रति ई.सी.यू. पर)

42. | बिना अनुमति निर्माण शास्ति

(सकल निर्मित क्षेत्रफल पर)

44. | श्रमिक उपकर

45. | अग्निशमन सुविधा हेतु देय शुल्क

(सकल निर्मित क्षेत्रफल पर)

पंजीकृत वास्तुविद के हस्ताक्षर

74

--- Page 124 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

प्रारूप-र

पंजीकृत वास्तुविद /तकनीकीविद द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों को स्थानीय निकाय द्वारा प्राप्ति

स्वीकार की सूचना

(है टाता०न९0१छुलाटा व टाटा)

आवेदक का नाम. ...................................-दद.८ ८ ८.८ .८०८०८०८०८द८.८.८.८.दपपपयपयययय

आवेदक का पता ...................................द... ८.८ .८.८०८०८०८०८द८.८.८.८.८पपपपयपययय

विषय:- आवेदित भूखण्ड सं. ...................... योजना .............................-८-००-०--०- शहर ............................-..--०«-

हेतु प्रस्तुत भवन निर्माण से संबंधित दस्तावेजों की ८0960 ४6ा0€ा। बाबत्‌ |

उपरोक्त विषयातर्गत आप द्वारा आवेदित भूखण्ड सं. ................ योजना ..........................

शहर .............................-०----०-०-०-०-०-- के भवन निर्माण स्वीकृति से सम्बन्धित सम्पूर्ण दस्तावेज मय पंजीकृ

त वास्तुविद्‌ से अनुमोदित कार्यालय में प्राप्त हो चुके हैं |

आप द्वारा भवन विनियमों के प्रावधानों की सुनिश्चित्ता करते हुए भवन निर्माण किया जा

सकेगा। भवन विनियमों के मानदप्डों का उल्लंघन होने पर सम्पूर्ण जिम्मेदारी भूखण्डधारी की होगी

एवं स्थानीय निकाय द्वारा ऐसे भवन विनियमों के विपरीत निर्माण को नियमानुसार सीज अथवा

ध्वस्त किया जा सकेगा।

सक्षम अधिकारी

पदनाम

5

--- Page 125 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

प्रपत्र-4

800८8घं0 / पाए) (0 ८फ5९ 0 ८27०९ ड5घ९ 9] हता0फरार् ९ 2/८टिटा)

५ 007004€घ070 (0९ाघंपव09ॉ€ / शाप 0000]0€घं07 0€ाघव08€

(0 0९ 5997९ 9]/ दि 02४९/०/०९/)

5प0]९८ :- 80 ॉ८2घंणा ५छि' |55घां१ट्॒ / धाघधं0ा 0 00०ा00€घं0ा (0९ापापिवा€ / रिाएंघ|

(00ा0|0€घं0 (0९ (0पव080€

9/080870,

पाकांड 5 (0 शिया ०प 09 ४४6 ५8४९ 00000660 9 प€ 06४९।०,€ा: ४८075 घ 00ा ाएुंए

“\*\_\_\_(४५/१९ 0६60९ 00९८)“ ।00960 9. \_\_........... (/प0प/०55 0 90९८

85 06 ।965 /0[070५४९०५ 8पां।0ी0्ठ 805 55060 0४ 09060

१//€ ॥9४€ ५६0०५६60 06 (00700 60 (0€ापघए90€ ह९ि€ 0 ९५. \_\_.......... /- ॥ 06 [009

पाए,

१//€ 86 5008 9॥ प€ ।60पांडाए€ 0०८0पा0€05 2078 ४ 000८0ा0605 85 096 0650060

ला&८पांडा. ा00|४ 5596 06 (0ा06007 (€ापघीएका6/?2घ9। (0ा0[06्00 (0ापीएवा€ 0 (6 590

(06८.

0

१/€. 09४९ 00060 (णा06घ0. (ापीएवा6/?९घ9। (0ा00€घ00 (९ाघा090€ 00 09९

\_\_/\_ /\_\_...॥0000€ €ा00906॥60 (060: (80९6),

(रि€ट्टाडड।8घ0.. ॥00.).... 06... 000# 0... 06... (०060

(पंप 6/?ाघ9। (0ााए0600 (60906 9078 ४ 0000ाा€घ5 85 06 0650060 00600050: 26

€00560 छि ०0ा द00 वा 80070.

(87#00/05९0: - /070९207९5 05 0९7 प्रदीप डा,

(5९0 परत 500)

चिंका।€ 0 0९ 06€४९।०७९6ा/0श0706

0िॉ€:-

6

--- Page 126 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

।5 0 00८पा0€05 १0 9९ 5परछाधए€0 छत 30080 / पाएघाा8घ00 लि

(0८०ण०ा006007 0८९घाक्‍02€/ ?2ाघं2। 0(00ा0]06 007 0९ाघाव 02९

न

तर

|... 00८पाहा5............. 0८पा९05

(6८05 0 00ा0|,6घ00 0९ घव096€

(00 #९९ 0९७०७ाघ0 २6८९७

0०0४ 0 ।.€95€ 0९९५ 200 576 ?8

(55९ 9]/ दि 000 /007700/)

85-8पां॥ 0ा8धताहु5

(8९5९0 9]/ 00/00/607०)

0०0४ ० ।.26€5 &#,0.70०५४९०५ 8पां।तीपाट्ट 8205 ता

&0070४०। ९ €ा

(07 ९ 9055 0 /ा(वी (05 5९0)

(९ापां ९० 0०0४ ०0 60086 ०0

("पि (परिधि & (0700९)

906 ?ा0०0०8्ा9]0005 [0700 पर (९ डांप९5)

(8घरापीं00 80८/05/#06700/0प्र९7# 0९/९0/0076 ४/0705)

#पीपिघधीं: णि' 00ाा[,20065 0 ?ा:-४। 0 १80 आप

एगपघघ9९९ +९550200€ [0४505

(8९5९0 9]/ वी९ 7८९, 5/घर्टाघापा 200९९ प्रा्प

2९४/९/0/,0€7 एप ९ 90९८)

|... औा€्अपाह5... ?98€ चि 05.

00 2)0ा€ |

2ाा06€)[0ा€ 2

2ाा06€)[0धा€ 3

00 2)20ा€6 4.

00९20 6€6 5

00€)[0ा€ 6

00९)[0ा€ 7

| 8. | (पांव € 0 9घधटाधा9। हाह्ा॥९€ 06206 8

कक

2006€)[0ा€ 9

० १00 पघि0णा। टाघा। 06 0९. ( घ00009/6९)

०. (005९ (0 ६५5६90॥5 वि0ा। १0०॥पाघं0ा 0०00

8080

02206 ]4

(९ापघाए८व€ वि0ा। (2000 06ए08घा€70: ५%ि'

0९0०५ंघं0 0 ८0०000[246€ ।.82000ा (06९55

/0॥0€)0€ ]0

।.5६ 0 £४/5/.06 पाधंए5 200 9805 0 00ा0|,60ं07

& /2॥0घा€ा ( प0.0009/6)

02206 ]4

06€८88पघं00 0 शि'0ाा0€ा ।€89पी08 व 0€009

प६€४९।०छ१ा९€ ४/0९5 0 २९९5ं0९ा0ं9। (005/ ह8घ5/

(0०0९6 0ं9। (05 ९0.

रि९८€ाफ 0 0९0०७ाघं0ा 0 9॥ ?00'५ ५ि 8९१९ |.€५४४

प/णातााइ/ 50८९5 ए8४तोाइ5 0 घा€ शि0[अ०टा

९ ड०प्र00९4 ८०0) 0 पा हा पतफ्/त0005 ८प0 9९ 590 पर

व. रि2त-प्राए€ हफ्र्ा00 5९0. प्र0प डापि# 0 (०0८९0

(0750६, शिणु९व. 2९ \_ प्र॥प॑.. 02/68/0087

5९/007घ९ [९75 पड ९007९ 9९/00//.

| /0दिं8 >िव0पां85

| जाट पा०। जिव५पा85

060 € 2/ 50806

(0०650 रिटा0ा४९

5090-80 6€)0€ 5.]

500-806€)[06€6 5.2

| ट।60009। ए89४५१85

5090-80 6€)0€6 5.3

धि) रिपााणिंग8 & 6 5000/ शिव५५४85 500-/2)206 5.4

| 50000 '//व(€ा 300 56४/९8886 0५५85 500-/ा06)20€6 5.5

ध्ां) पिा€ पिं्ठापीाट्ट िव५४४१85 500-/ा06€)206€6 5.6

भी १//(0 ए9५४४१85 500-/ाा6)206 5.7

था) | रिया '/विषटा धिविष&5धाठ्ट जा000ा€ एिघ0४/प85 500-/ा6)206 5.8

जि) 0४ 0006 जिव५त85 5000-66 5.9

5९ प्र 500

(१ि2ा€ 0 घ€ 06९४९।०0९67/?007008])

0९ :-

7

--- Page 127 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

#/0/02अ097९2-2

88950 0९895 0 ॥0€ शिणु 6८

चिंक्ा€ 0 06€४९।०७९/९?ा00€

00655 0 06€४९।०,९/शि0ााा06

चिंघा€ 0 00€ शिणुं ९८:

रिटरि# रि2ट्टांडब। 207 ०.

8006€55 0 (0९ शि0ु९८

(९0. 00./॥008589 0.

शि0 2.९8 (59.5.

(85 06 20070५४6० 8पां।पी08 ९80)

धाताप। 0 हि070 रि०90

08९ 0 55घ9९€ 0 ॥.९956€ 0९९०:

(.2ापघध5€ 0 १0 85 9९6 ।.€95€ 0९९०

(॥5€ 0 #फ0070४९०५ 8पां।ती8 श॥205

(0ाप-0४/९॥॥8 (ए/रि६५. ५9घ5/67000 005ा08/

जघपपी0,/०५४/ ४०५५९५/0]/0/-//3/0,/38/30/

५०९6/९६९५०/0/9/000060ं9| 0000062/

(0क्‍065/50000/00॥686/05009/600.)

8पां।0ोंगाड्ड 205 800०पोाह् 2पपा00१

(.2€5 8पां।0ी0|्ट 92005 रि९685€ 08९

3पां।ठींगाड्ड १25 मांतींएप 08९

8पां।0ींगाड्ड 82 20070०५४०। 25 09९6 8पां।08

8९।8४४५ (2000/200/207/2020/भाए 006)

0८0९८ 000९ शि0]6८. & (0/ ॥0.

जनापटापा9। शाइ्टी।€९€ 00006 शि0]९८:

(00ा0|0€घं00 (0९09९ 550९0

(00ा0|0९6€ 9070४९५ 0९८६ ०07

रशिवाएं9। 2९89 0 0९ रशि 0९८

॥ 0095९ 0 0घतंप (0700/0807 (९एींएपा2९,

रशिभापंग॥४ 0000]0660 ?0 20632

089ं। 0 0०0ा00660 8000/70घ/6

[8

--- Page 128 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

स#77९जघ/९-2

9570९ 506८0 रि€९,०

#-60ां८9। रि2भाटा ९5 0 8पां।0ी08 80८05:

हा \_.. 85 09९6 8९5. 5 096 50९ (८00९5

&.0070४९० ( पा))

8पां।0ीगा्ट 205

दी | 5808005...... |... णाहएपं00

| वि... | 07

| डंप6। | |

| डाप6॥ | प6 ॥

| रिह2......... |

6ा0पा00 (0०४९०8€

67055 8पा॥-घछ 2९89 (50.75)

\*ि..रि/8./.रि (509.075 & #िघाां०)

वणघ9। षि०. 0 0075

(905207९707, 5, फ्90/९ 0075, 5९/0ं0९

0०07, ८.)

| 6. | उणग। तथांड्टी९ ० 8प्ां।तीाइ्ट [0 75.)

0). | शा...

| 0 | 5घ॥/?०00ंप्ा0

था | कि | 9४ चजि

| व) (0ा0प्रा00/का75 (0 76806

की रशिगाव0९ॉ,ीएपाा५/ पं: पि8टपं0€

रि0007/ गाए 0९ ८ ९टपाव|

€।टा।ा€.

\_................

\_................

\_................

7... | १०. ० 80८65/700/65

है उण9। षि०. 0 छाए

(पॉडि/०/05/50000///00705 2८)

व (0006 09। 2.63

(॥ 005९ 0 07000 ह0घ9500/ #परा९०

92/९0/0767 [00०९८]

| | |

व (0० पाधा/ न9ितं॥पं९5 2639

(0099, ८0ता0घ्रा]/ व, 50९] गीीए९,

ऊव00 000 2८)

। | रि€धिट्॒९ 263 ( प्0]/)

। 2 | उणघ9। 0०. 0 $[2709565

)) 0. 0006 चि€ 597 0856

॥) | िं०0. 0 शि6550ां260 हि € 597 0956

क् चिं0. 0 ॥प5

52९ 0 पं:

| ॥4 | चि॑ं0. 0 &850८98005

कि शि'0घा5ा0 धि शि0५5ा09॥४ (9 टाट्ट॒€0

?ि€ा505

०... रिघाा

०"... [06९

०... (9 शाप

०. [आप

। 6 | (८पा-00ा/0फ़6ा (१० 50४/502705

॥7 | शणृं९तप0ा5/88000ं९5 €0.

(0०४९/९0,/९)९0060)

| 8 | श00 ( प्0)/#)

[9

--- Page 129 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

8- माता र2ाघा।€ ९5:

हा | 85 0९ (865 5 096 50९ (८00९5

00०४९ (पर)

3िपां।0ी08 ?।205

। | उण9। ६.0८.0 ९०५पां१९०

2 उण9। ०. 0 08 गति व

। | 5पा'9ि८€ शिवा पिंड

। | चि&€टीांए9। (8 शिमातााह जा

कक ०"... 38586: (,॥,॥,......)

०. 50:

०... 006 ८.69

| 3. | प्/०-धपी66।6 शिमताड्

क्या 3िप5 शमादााइ |... |

|. 5. | प्डा(075 रिमादिता 8 |...

। 6. | ६४ (ागहांगाट्ट ह9िला॥ए४ 08 0205 |... |

तर रिघाा [0 00700 00०75)

०04

०. 5|006€

| 8. | शि'0०पांडां0ा 0 08 पं:

(- 0पा९6ा 0€४९।०छ,ाा९€ा0 रि2ा80€6065:

व \_. 85 09९6 8९5. 5 9€ा जा € (८00९5

900०४९०५ ( पा]2)

8पां।तीवाइ्ट शि285

| 2 | (68 & ?ा2घं0

)) 009 6766 2.69 (50.75)

पी) 5पा५9ि0€ 5866 2.69 (50.05)

। ). ?0०पीपा। 6766 /6€69 (50.75)

पी) शिवा वाघिएा 0000 (| प0)/#)

धो गा6€ शा धिधिंएा [225 (0९67 07005)

की 80070५४९५ 5९0९5 ।0 पा€ शिणुं६८

(570, ॥/0, (0्९# (00000 //प्र९/

7, शिघ्रा0[0 #00707, शिघ्रार् रि0077, ८.)

| है | एफं४९४/०४५ णि पिं।€ (06

चि0४20670/0?870ं08, 600.

१०. 0 हा ए/ एज & पाती

षि0. 0 560८पाएं(४ रि0005 & 526

की प€ांट्टी" 0 0८00ा0,0पा00 घाव

(5 [0९7 07705)

[20

--- Page 130 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

0- श0०४ाअं०0॥5 0 /वणिप906€ 8०१ 9णां८४/0०./१# ९००५:

,0/0006/€ 07// 0 005९ 0 07000 क0घड00 शिणु९८5 वप्रत॥00 7९0 0१07९ दिप॥ 5000 50.5.

ए५४/5/॥।6 पाधाए$ छा ०पांप९0 0 धिभाा 900/50॥ ।.008घं07 (7 हा ,00/ 5,007 (00000

॥ ८052, 22/55/7706 पर ,070प/घ९घ 00 50 (0८007

8007655 0 500 ।.008घं07

8 | |... एक... 5 09९ |.86€5. 5 09९ 50९ (00065

00०४9 (व पा)

| षिं0, 0 हि 5 पा... | 0 ६५४५५ धाध 5

0. 0 ॥6 धाधए5

०६9 0806 268 रि०छां0९० (50.75)

०६9 580/# /./€8 रशि०पांप९0 (50.05)

रभादााड 0 £./5/6 05

(८070ए0€घं0 घं€ 0 ६४४५/46 धाठां (5

णठा

६- 0€४९।०छ,ाा९€॥. प/०( 0०0 8पां।0ांपाछू 80८05 [हि 00700९07 (९7८९)

0€४९।०छा€ पै/0705 ४०६६० 0९ १४०६ 000९6 0 (८00९5

(000660 2 (९ 0 शिणुं९टा ( प्र)

पाा€ 0 00८ (07६ 5)

(0 9९0८९ ए986)

0€४९।०छाा९€ा #/005 0 9०06 &

(00000 26९35 0 8पां।0ी08 80८05

डइघटापा€

9090९

86395

है 0007 आार्प घतप०७४// जा पधटापा8।

4 | #0008 प/07६04 00000 2685

रिघ्या॥ंगाू ४/07( 0 894007065, क6806€,

5ा2095€ ९0.

॥58॥8घं07 0 588५४ 800

शपााणिंगट्ट हांघााटु5 0 000ा॥0 2685

॥ा59॥8घ00 0 ६।€९८घं0८9। नाघघााइु$ 0

(८0ा॥0 26325

(ण०ापाधधाधा/ न9ितंपपं९5

(0099, ८0ता0घ्रा]/ व, 50९] गीीए९,

50000 000, ड005 2८.)

0€४९।०छ,ा९€ा ४/०१६५ 0 (00ा00

86395

((.0909९5/0077#घ075/5फप/70056/

॥/6/(/72&/70८९5/िघ00/0/2८.)

। 0 | ॥502॥82घ00 0 ॥.५:5/85००498६075 00%

पा एटा9। प्रा णिंगाड्ट //07070

४ | रि९अडंताघं9। धावाएड / हवा / 00%

(00०ााा0€0ं9। धाधाएड €0.

2 | पाटप9) €।€८घा८ घाट गा रि९डांप्रहाएंगि। 00%

पा / ह8घ55 / (णाधा।टा'एं8। घाव 5 €0.

कम (०४९९५ ?2ापं08 27635 & 60. 00%

रा (8िप5207270(/500/2८.)

[2

--- Page 131 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

£।€घ४2079। घ/07९

0४९९9 200 (00९7 0पा00 पा"

पाए

शि'0घा5ा0 धि शि0५5ा09॥४ (9 टाट्ट॒€0

?ि६€ा505

॥ा509080070 0 हा € 58९४

एपपांफ्राा रा 5

52095 0 ह४/5/.06 पाएं 5

0घा€ा ॥ा(एटा॥9। 0€४९०छाा€ा0: प/0705

0 २९5ां020घं2। (005/ #85/

(00०ाधा।€ा(ं9। (05 €00:-

() 958 & एम ५/07६

() 0007 / ४ं0000/5

(ो) पार्ट ज#0( 0

0०605

डा, //250008950, (9]25 €0.

(५४). हाह८घा८ग पिपिंइड ॥ (6 50006,

5४५(00065 €(0.

(पा) #0008 ४४0६

0€४९।०छा९€ा: प/0705

(प) कॉप्घाइ5 भाप. शिघा'€5 ॥ (2

॥ 0956 800४९ ४/०६ 8/€ 00. 00000660 / 09घ9४ 000 [06:60 प06। 06€४९।०0९€ 085 0 50070: 8

09608 89घं00 0 [0 650060 छिपाया.

\*- 0पा९€ा 0€४९।०,ा९6: पै/0(5 200 56/५ा0८€९5 0006 शा 0९८ [[ि 0०700/02707 (९/पींप८्पा९)

४०६१० 0€

(00०70]0660 2

प॥0€ पा € 0 00८

(ा। 9€0८शापवि्€)

१४०६ 006 0

पा रि'णुं९ट

(7६ िहिडि\*)

(0065

(व पर)

(00ा000पा00 छा

|00%

हटा ४ & ६) 62६65/60200 ९०0०5

|00%

एजिचट#//व४५ & श2ठप५४/9१५

|00%

00९6 शाप 26९25

|00%

चिट २ि०0ा/?पाा|] रि00 €0.

|00%

९८८9 //0०00/॥ट्टीस्‍ 90९5 ९८,

|00%

/म€ा 5000४ ॥0९5/06 720

|00%

00 |» | 0 | था | के | 9४ | हि | लि

90 पी, 0975

|00%

पष्0

(८०050 घ८0 0 रिछा पै.वॉटा

पछाए९5प08 अप घटापरा€

नधाधटापरा€ 0 ५/०5€ घाव टा'

|00%

00%

2०. पापा टा,रि60४८08 ?870. दी

(8भ्वीा 0 56४/९688€ ॥€ 200

० (0०050 घ८घ0 0 56४/९88ु€ 00%

वा बा शिभा (570?)

[22

--- Page 132 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

70] 027 //07/0

6- १०0८5/0९ाघा८9घ005 रि2घपा7९0 [[णि 0०000/९ह07 (02&/पी्पास्‍)

जनाधटापरा9। (टापापएवाट

ट्ाएणावाा€. १00

(60802 707९ 00 2500 50.05.)

666 8पां।0ा08 (0९ पापटवघं0

((.£860/00680/06#007/0/0.55000702004 6804)

।\_\_\_ 5 | (०0०0 0655 १० 00९५ (हाट |

85 १0०८

कक (07 ॥/घ्ाधिडिएां९प. 9घापीं005, हपघ्रत्पवीणिर्पा

॥5पिवं05, 055, 0०९ 8पापी00 प्रा्प

50,000 000/ (0त0707270ंप (0700/0€365.)

रि्८80 0०206. ९00 व0ा

तर

8.

वा 0गा€6€0 घाथाइ४ 2प0तीए07 0 2ाए

06... 205९0 0९0./#8880४/

पल (पड घ00009/९)

0] 027 (पड प्र000096)

| १०5 060 (69५६५ ५णि 0€प(€06. 6५४४ ।5 00 96 0600०5060 06५06 65

550ां९्ट 0 0८00[6007 ८€पप086€

(८०070006€घ0 #९९€९ (70 0९ प९0००5९0 # (060। /0ि0/7४/)

(ा055-8पां॥: ध0 869 0 006 0000[06:60 ९9. 50.5 है ५घ\_..... / दि

०9 &ाा0घा रिघ\_\_\_........... /-(॥॥॥ ४/००६ है

(569 & 9ाट्टा।(घघ0घा€ 0 0060. ४00 0906) (56€9। & 9ाट्टाघ॑पा € 0 06५४/९।006 ४00 0806)

पिा€ ए /ाएए60: ..............८.८८८८.८८८८८८८८८८८८८८८ ८८८०० पा € 0 06४९।०06: ..........८८ ८८८ ८८८८८८८८०८८०८ ०८८८८ ८ ०

रि€हट. १० (55960 0४ 00/00: -.........८...८८८८ ८८८०८:

चिं02-

2. ॥# ८5९ दि (0020 (2वपींप्प्रहि / एप (0ा|र02एा (2वपीप्प्रटि हि डिडपरप 9], विह हिगा0पा ९

70९0 20 0090/९€ पघा]/ डापि0प (ा2८ाडा /तवी हाड 5९0 प्रा्प डॉपिपघा९ डी 09९ डप0९0 प000 एड

(९ 0८०/0]/ 0 (2 पींएप्ा९,

2. (ा९तघीडा 095 09९ 5घ0प९0 0 वी तप] 00/ पुरिएए 00000 0 (005/पतं00 0 8प0ापीं॥0 95

026 /प€डा प्09070/९0 8पापिींग0 हिपि05 0 ९ शिएणुं९८, 0प्रतप्राटशड प00707/० 0 8पॉपीं0 0प्05 प्रार्प

प्र/पांपि09९ 07 डा 0095 09९ पी ९ 0 व 00000९8/7000 ८0905,

[23

--- Page 133 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

.. शिएणुं९त 2 095 2507९ पर 0 00ए0906 070पडा0005 पड 09९ 900 9]/6/0//5 प्र0घ 027 /6पा०घ

चिंएकाा5 0000९ 0 वी९ शिणु०टा,

.. शिए९८ //(ीव९ट 0095 2050९ दीपा पा ह2 02/९0/0726 ४/07/05 0 द९ 80000 00८65 प्रड 20९0 0

709 “8” प्रा 0घ्ा2९# 0९/९0/0787 ४0765 05 ९00९0 # 799९ कि” घड़ी 9९ 00008 7009 प्रार्प

प्र८८07घी00// 55 ए प९/2/0/007670 //076६ डफा। 9९ पी 05 पड” व वह 0ए000९8/000 ८0घ90005 0980९

59700 (८८05.

.. शि0ुं९८ दा 005 050९ फीफा पा हह९ 00% परत (९ींएफ्रवए (फ5 प्र0000096) 005 9९ 00000

09९0९ 5घ070700 (ा९८पीडि 0 द९ तप),

. ही फ्र0]/ (0४डॉ0 5 00 /९५५/९ 05 0९7 (प९डा प्09/070/00 8पापींकप शिफि0 प्रा 0005 विश ४ 0

शिए घ00009078 0 वि ८0#00277000 ८0घ00005.

, 27९ प्रा।९ प९/परवएि05 00 डॉट हए पािडा प्0/070/00 8000 हिपि5, द2 रि2/5९घ #005 ९९95 ०0 09९

प्र09/0707/ 7 ९ (0700९ घी] 920९ 5घ0िा 0 (ा०वघांडा, 8पाीं॥0 ,0घ05 ९९ ॥0 ५0० 9९

९5९0 | 27९ प्ा€ 0९/प005 (९. &2९/पएपा ९प्रि20, तीवि0ए (प700९5 0 डप्टापापा 8९725

वी प० #0 पडिपिक9 पर 0प70ं00 ,00०८९07605, (0007 प्रत९05, प्राण घ्रााडि प्रतप 9] 5घपयी थियकर्पा

(070९5 परत 6800 फरार हििरि/ 948 ए घि९ 00९८ पत९ ॥0 (पा.

.. (055-डप0पप/९5/ 5-९ प्रात९ /९09५ा/९ ह0 9९ 00९ 00 €/27]/ 000९ 0 घि९ (2८,

प ९ 7९000 0प्/घ्072९/5 ए दव९€ 070९८ (05 0९/ 799९ /, 8, (0 & 0) प्ात€ 0 प5 (067 (पा९ड प09(070/0

3 पींगि0 हिपित5, प्रा] ए दि 0९/९0/0280 //0/65 (5 0९ 7घर्9९ £ & #) पा€ 00 ८000९ 0 पा /९502

.€. 7009 द्रातर्ष पा हि 00% प्र0घ (९/पीएफ्र0ए (95 प्र000096) प्रा/€ #0 0०90परां0९घ, 20, (2८घीडा डाि्पी

॥00 09९ 5घ0९0 0 व९ /पवि0]/,

24

--- Page 134 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

7207 ९€-3

(0९८घ/घी07 [एिए ८000 ९07 0 ८2/पां॥ 200 //07/05 0 निडांप2तापिंपा प्रााडि /पिडि ८

(07700002९7/0ंप। प्रा 2८. 70 9९ 5990९ 0 घ00ी0ए0070 [ि (000/028070 (९700९

/ शिघाप (070 0९607 (९/ीप्प्रा९ 9]/ व? 0९/९०/0068

(0 0९ 599९9 00 हि5.200 #07-घपीएंपा डाघ0/0 00068 पंघा]/ ॥0प75९0)

0९८82 8घं077

| 5/०0 90... प6€५४/९।०06 /

9पा00ां560 अंछ्ठाघए07४/ 0 006 शि0ु 60८. (806) |0098060 9. रि0. ॥0./

(8579... 0. '#॥88€... \_\_............... ,.. ।€05ं| ही

एिंड्पां टी (रिघ].)-

| 0660) 06086 89 8॥ (ंपं। 00500, (29 / ५69 0€४९।०[€ा. ४४०६5 8४९ 066

(८000660 व (॥€ 800४९ 60006 0060.

(009 पऔविा।508ट 0 छि॥0५8्ट ४/05 पा छाए 0006 200 व00 ॥0धा। 06 85 06 €00560 ॥ड[ 2९

0600५ 85 096 (€ 8ट्टा€€ा0€ा॥ ४0 6 9॥0066€ 0 85 06 प€ ४/((९॥ ।6€090९५। 0 0006 9॥000665:-

4-

2-

3-

4-

| 09४६ 9060 हि घ6€ ।550900€ 0 00060 (0€पघाए9:€ / रभाघं9। (000[0607 (0€पघवए8€. | $09|

06 506।४ ।6€5|0050€ छि 20४ पा 5009€ व 200४ 8565 ४000 प॥0€ 900066 ॥॥ 5 ।6ट्ु8ा0 वा पिधा €.

(005९0: दंड ए प्रा ॥प्0987 प्रा [007 07927)

6: ...............

(पिाा€ & 5ांट्टाघ0घा€ एव 06४९।०0९)

25

--- Page 135 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

स#772अघ7९-4

((.€९/ क९घर्प 0 ९ (000 0900]/ / घका007067९ 2/८ा०टठ)

50800 0. ...........८..८.८ ८८८ ८८८द८नननवनवन 0806 0 55096: .............

(८0०76घ0 (0९ घंवि08€/?2घ9। 00706 007 (९१09९

॥ 5 ॥0€6€0# ए€ापाॉं€0 घाव 006 शिएणुं€ण 090 रि0.. 20689

50.05. ।009060 था. शि0. ॥00./ (0859 0. दी||88ु€ ही

ग€॥05| , 50. (रिघ].) 0४ धि/ 5. ४85

॥0506060 0४ (06 2000४ 00 900 छिपा00 पा प€ ८00500000 0 06 (007006€

रशि0]6८/ ९9. 0 ॥0€ [0]ु6८ (१2: 2062 50.5. & 0५४/675/980005 ) 5

(८0ा006 60 00 5(€ ।॥ 8000708006 ५४0 06 8पां।0ींग्ट श।905 90070४९0 0४ 06 2000 08:60

0€६४९।०06/ शि0ा06 ॥85 00060 ४ 9 पघि€ [05005 0. 80008 09४6।9५४/४५ 80

06 9060 050 प€ 590 शि0ु€८ा 200 ०0020060 8॥| 06065590/ १०८१५ & (€ापंविए9घ05.

वा €धणि€, प€ 000]060घ07 (0९ €/?2ापं8। 00०ा0|0€ 007 (2 पघंव0८8६९€ 5 ।5509९0.

(80005९0: (९८05 0 (0000/02ं07 (९/पींएपर९ 0 005९ 550९0 9] 20000 2/८ा०ट)

(569। & अाट्टागघघ€ 0 (0066. (पडा /

राधा 28660 लाए 60 ४ 086)

06६5ट्टागघघ0 / रि€ह्टांडघाघ07] 0.

26

--- Page 136 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

स#0/7९घ7९-5

((.€€९/ 0 9९ 550९0 9]/ ९ 000 तप] द0 दर 02४/९/०/0९7)

(07 (९7 #९फर्प)

जिं5080 १0. ...........८.८८८-८-८८८ ८८००८ ८०८०८ नपनन 3९ एव 5506: ...........

0070४/९0ट्टा0€6 ।.€ल्‍टा

5प09€८: - 200९,घ80006€ 0 00०ा0€९घं070 0९ाघक्‍096/?82घं9। 00०000€0घ070 0९09९ 55060 0४

घर 0गा660 22 टा(९८..

रिर£€९ा९0€: - 00ा' ।€€ा 0 5ध0ा05500 0 000ा0]06007 0९ापघगए98द6/?27घं9। 0000[00९घं077

(९ाघाफए८9€ 0960

968 20097,

॥ 6९९06 (0 ॥0€ 800४९ ९0060 5090]60. 2000 ४०0ा ।€€ा 09060 , ह. [5

660४ ॥णिा060 09. 00060 (0९घा0906/?ाघ9। 00060 (0€ापघीएवा€ 0. 6 शि0ु९0

“(४ प/00९ 0/ ह/# 070९८) \* ।00960 9... \_\_ (/4प/#९55 0 0९८) 55960 0४

रा 280660 /. 0८060. , ।$5 8006[0060 0४ (0€ 00000.

द00४ ॥0€ घवां: व 2000४ छिपा05 09. ॥06€ 007060 (0€ाघीएव6/?99। (007006007

(९ापींएवा€ 5 55960 00 06 0855 0. ४008 थिए5$ 0 90४ थि।$€ 0०८05 26 5घ0ा0ए:60

9।0ा8्ा४४घ।. 00ा006घ00. (पी 6/?घ9। (00080 06096, (06, 00ा06ं0

(पी €/?ापघ9। 00ा|0|600 (९ापघींए्वा[€ ५४/॥| 96 00ा50660 85 पाए9॥0 200 ४४९ 90 9९९

॥6065590 9007 88१5 ४00 800 दि 980660 20८60, 85 ॥€ 0856 90] 09९.

(00४ 09€ ॥णिएा060.

(56€9। & 98्टा[घघघ€ 0 00700 66. 006 ४00 090९)

96€5ांछट्टा807

27

--- Page 137 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

प्रपत्र-5

800८8घं0 / पाए) (0 ८फ5९ 0 ८27०९ ड5घ९ 9] हता0फरार् ९ 2/८टिटा)

५0 0८८प७०0१0८४ 0८९ घी ८9€ / ?2ाघ9। 0८८प02ा0४ 0९ घंपि एव €

(0 0९ 5997९ 9]/ दि 02४९/०/०९/)

0,

5प98]९८ :- &00८2घं0ा हि. |55घपां08 / धवावा0एा 0. 0८८पफ,2ा८४ (पापा ९ / रिवाएंघ

0८८प७20८४ (८९08९

9ज/0/808700,

पका 55 (0 वि णिएा। ४0०0 घावों 00 0९८ (४0/१९/00९6 070९८ \* ।00वॉ60 था.

\_\_\_.......... (/00/९55 0 0९८... ।5 ८006 60 0 9॥ 7650605, ५४४९ 9४९6 0060

90॥0८906€ १५१०८१५/ (0४पघाीएवघ0ा5 200 (9९6 9॥ 0000600घ005 ॥ (6 '/ वा 5000४, 6000 600.

पक€ छाणुं6एा 5 (690४ १00 00000 0४ 00९ 9॥00665 एव 006 शि0[| 6८.

१/€ ॥8४९ 0९0०5(€60 06 0८0८५0900/ (पा ए90€ ९ि€ 0 ९५. \_\_....... /- ॥॥ ॥॥0€ [009

पाए,

१//€ 86 5008 9॥ प€ ।60पांडाए€ 0०८0पा0€05 2078 ४ 000८0ा0605 85 096 0650060

टा6८पांडा. 00४ 5506 06 0८८५७80४ (ापघीएवा€ / रिवाघं9। 0८८५0 (0९ापघाए9€ 0 06 590

(06८.

0

१/€. 09४९. 009ा0060 0८८प0900५# (ापीप्वा[6/?ाघ9। 0८८५७80# (0ाघाींए96€ 0 09९

\_\_/\_ /\_\_...॥0000€ €ा00906॥60 (060: (80९6),

(रि९ह्टांड।वाघए। 0.). घ6€ 000४ 0 (06 000009700४/ (घाव 0906/९809

0८८५७9१0४/ (0ापघींएवा€ 208 ४0 0000ा06घ5 85 096 650060 06005 86 €000560 धि ०0

थी ० ही ४।00:8%06

(87#00/05९0: - /070९207९5 05 0९7 प्रदीप डा,

(5९0 प्र0घ 500)

चिंका।€ 0 0९ 06€४९।०७९6ा/0श0706

[28

--- Page 138 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

।5 0 00८पा0€05 १0 9९ 5परछाधए€0 छत 30080 / पाएघाा8घ00 लि

0८८2४ 0८ापं८वा€/ पं 0८८प2०४ 0९ापघंघ086

| 5.४० ।........... 00८घाला |... पाब्थपाथ रि98€ ि ०5.

ह

(ा€८तांअ ०0 0८८प७०ा८४ 0९ पंवि0ए8€ 060९6 |

00 #९९€ ५९0०५घ० २९८९, 0060९ 2

0०0१४ 0 ॥.€95€ 0९९6० 200 506 ?87

(559९0 9])/ ९ (000 00770)

0०0१४ ० 0८०ा९€घ070 (0९ घंपि0८8€ / शाप

(00ा00€ 00 (0९08९ ।55060 €8ापी2ा'

85-8पां॥ 0885

(4९560 0]/ &507/(0076/९0 70९0)

0०9४ ० ॥.96€९5 20070४९०५ 8घ्ां।ताडट्ट शि205

(070 ९ 9055 0 00 (0 5 559९)

(९ पं ९० 0०09४ ० 6008€ ५४90

("तप (प्र्िधिपर & (0709९)

95ा(ए€ शा00०89]0005 (0700 पर (९ डांप॑९5)

(8िघ्रापीं00 80८/६5/#0९/00(0/0प्र27# 0९/९0/0076 ४//0705)

(पाए € 0 5िघघटप्रा9। टाहट्टा6€ 0९206 9

#पींपिवधांए णि' 0000[200065 0 ?2-५४। 0०0 १8८

घाा0 घाघ00घ9९९ ।6€5508700€ |, 0४५05

(0९९9 09]/ वि //पावटट, उपर्टाघाएा ह0ां0९९7 प्रा्प

9९/९0/0९70 घि९ 9िणुं०९८)

चि00 घि0ा। नि € 0९ 08पघा€ ( 00/00096) 060९6 ]]

(005९6 (0 0९68९ व५0ा। १०॥पघं0ा (00०70000|

38080 (| प000घ909९6)

चि0(0 ५0 (.8000ा 0९ए082पघा€70. 0९206 ]3

(5 0 ह४/5/॥6 पाधएड भाप जाप 0

(00ा00€ 000 & /॥000€ ( 00.00006)

प/णापााइ/568ापा0८6९5 09४85 0 006९ शि0णुं 6

९ ड८्प्र00९ ८०0) ए पा घर दप्रा/तंधफड 0व 9९ 5909 सा €) 006 5/

0 रि80-प४/९ ह0/00 560 प्रा्प डॉ 0 00067 5८806 (00065

(0705पप0, 90९८ 7९८ प्र0घ 0९/2९/0087 ९80४९

5९/0070९ [00९75 पड ९007९ 9९/00//.

| //0पिंगट् 0५085 50-60 € 35.]

| जा पटापाछ। जि8५/१8ु5 50-60 € 5.2

| ट।6टपां0ए9। ए800१8ु5 50-60 € 35.3

रिपाा णिंगाड & '//व€ा 5000४ एिव५ए85 5090-60 € 45.4

50770 (९ 2000 56€४/९986 ए8५४५१छ8ु5 50-60 € 35.5

पिं।€ निंछ्ठीपघिंगछ्ड 80५४5 500-/#ला06)[0€ 5.6

१४/५( 08५85 5000-60 € 5.7

रिवांव '/ 6 निवा/650ा8 जा धटापा€ ए8५४०/8ु5 50-60 € 5.8

0४ 0पा€ा ि89४४/१85 50-60 € 5.9

20 €)0ा€ 3

0 €)>0ा€ 4.

/0॥0€)0ा€6 5

/0॥0€)१0€6 6

6) € 7

00 €)0ा€6€ 8

0 6€)[0ा€ 0

0 6€)[0ा€ ]2

0 6)0ा€ ]4

5९0 प्र0घ 500

(चिंध्ा।€ 0 00९ 06€४९।०७९/शि006)

08९ :-

[29

--- Page 139 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

#/0/02अ097९2-2

88950 0९895 0 ॥0€ शिणु 6८

चिंक्ा€ 0 06€४९।०७९/९?ा00€

00655 0 06€४९।०,९/शि0ााा06

चिंघा€ 0 00€ शिणुं ९८:

रिटरि# रि2ट्टांड। 20 ०.

8006€55 0 (0९ शि0ु९८

(९0. 00./॥008589 0.

शि0 2.९8 (59.5.

(85 06 20070५४6० 8पां।पी08 ९80)

धाताप। 0 हि070 रि०90

08९ 0 55घ9९€ 0 ॥.९956€ 0९९०:

(.2ापध5€ 0 १0 85 96 ।.€895€ 0९९०

(॥5€ 0 #फ0070४९०५ 8पां।ती8 श॥205

(0ाप-0४/९॥॥8 (ए/रि६५. ५9घ5/67000 005ा08/

जघपपी0,/०५४/ ४०५५९५/0]/0/-//3/0,/38/30/

५०९6/९६९५०/0/9/000060ं9| 0000062/

(0ॉ065/50000/00॥686६/0509/९00.)

8पां।0ोंगाड्ड 205 800०पोाह् 2पपा00१

(.2€5 8पां।0ी0|्ट 92005 रि९685€ 08९

3पां।ठींगाड्ड १25 मांतींएप 08९

8पां।ठींगाड्ड १2 20070०४०। 25 0९ 8पां।08

8९।8४४५ (2000/200/207/2020/भाए 006)

0८0९८ 000९ शि0]6८. & (0/ ॥0.

जनापटापा9। शाइ्टी।€९€ 00006 शि0]९८:

(00०7ा0|0€घं0 (0९ घघञ0८90€ 55060 90१४

(00०7ा0|0€घं0 (९0८9९ 550९0 0

(00०ाछ€घं07 (९ाघाघ0८2€ 06,005060 वा

(.009। 2पा00४ 077

30

--- Page 140 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

स##7९जपघ7९-2

90९ ॥5,06 000 रि€ 007:

#-60ां८9। रि2भाटा ९5 0 8पां।0ी08 80८05:

हा | 5 09९ ।.865 5 9€ा जा € (00९65

80070४९0 (व पा)

3िपां।0ी08 ?।205

की | 5९(09८05 | |... फाहटपं00.... |

| शि0..... |

| डांपह। | |

| अप ॥ | ॥

| रिह2........ |

6ा0पा00 (0०४९०8€

67055 8पा॥-घछ 2९89 (50.75)

\*ि..रि/8./.रि (509.075 & #िघाां०)

वणघ9। षि०. 0 0075

(95276, 5, 0्90/९ ०075,

5९//0९ [007 ८.)

| 6. | उण9। तथांड्टी९ ० 8प्ां।तीाइ

| शा...

| | 5घ॥/?०00ंप्ा0

| ). | 065ा0पा00,/का75 (0 7९ा806

की रशिगाव0९ॉ,ीएपाा५/ पं: पि8टपं0€

रि0007/ गाए 0९ ८ ९टपाव|

€।टा।ा€.

तर 0. 0 80005/70५/675

क्या उण9। षि०. 0 छाए

(पॉडि/०/05/50000///00705 2८)

की (0006 09। 2.63

(॥ 005९ 0 07000 ह0घ9500/ #परा९०

92/९0/0767 [00०९८]

की (णापा।पधाधप नि9िटा॥ंपं€5 262

(0099, ८0ता0घ्रा]/ व, 50९] गीीए९,

ऊव00 0०00 2८.)

। ॥ | रि€धिट्॒९ 263 ( प्0]/)

| 2 | उणघ9। 0०. 0 $[2709565

)) 0. 0006 चि€ 597 0856

मी) 0. 0 शि6550ां260 पि॥€ 597 0956

क््य चिं0. 0 ॥प5

था | कि | फ० | च्चि

5ां2€ 0 आप:

| 4 | चि॑ं0. 0 &850८98005

व शि'०घाडां00 छि' शिएडां०८8॥४ (92860 9९505

०... रिघ90[0

०"... 06.

०... (वा शिवाधदीाष्

०. [आप

| 6. | (८पा-00ा/0फ़6ा (१० 50४/502705

7 |. शणुं९तांगा5/89007ां65 600.

(0०४९/९0,/९)९0060)

| 8 | श00 ( प्र)

[3

--- Page 141 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

8- माता र2ाघा।€ ९5:

लक . 5 [9९ ।.865. 85 0€ा अ(€ (00065

80०४९ हि पा)

8पां।तीधाडड 205

| उण9। ६.0८.0 ९०५पां१९०

उण9। ०. 0 08 गति

5पा'9ि८€ शिवा पिंड

चि&€टीांए9। (8 शिमातााह

०. जा.

प्/०-धपी66।6 शिमताड्

3िप5 शमादााइ

च्ाडाए05 रिमांड

६४ (ागहांगाट्ट ह9िला॥ए४ 08 0205

रिघाा [0 00700 00०75)

०04

०. 5|006€

शि0ांअं0ा 0 08 0

(- 0पा९6ा 0€४९।०छ,ाा९€ा0 रि2ा80€6065:

कक व 5 09९ |.86€5. 5 09९ 50९ (00065

0०४९० हि पा)

8पां।तींगाड्ट शि205

| (656९ & ?20(2घ007

) 09 666 269 (5५.75)

| 5पाघवि0ए€ 666 /069 (50.75)

) ?00ंपा 566 2९6९9 (5घप.75)

शी शिवा वाघिएा 0000 ( प्0])

गा6€€ शिवा विघिंएा (5 0९87 07005)

&.0070४९० 560९5 ॥ प0€ शिणुं ६८:

व (570, 70, (0घ९/ 07000 #/प्र2

घर शिघ00|0 00707, शिफ्रार्थ हि0070,

एं४९४/०४५ णि नि € (९06

चि0४20670/?2(0ं08, €00.

4. चि0. 0 हा ४/ए+ता & पाप

5. चि0. 0 56८घा४ रि०005 & 5ां2€

नषांट्टीप 0 0०0ा00प्रा0 छा

« (5 067 077005)

[32

--- Page 142 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

0- श०घांअं0ा5 0 / वि प॑90€ #०पजााड्ट ९णं८५४/0/2१# ?णांट४:

,0,0009/€ 07// 0 005९ 0 67000 09500 शिण0९८5 हप्000 प/९0 0१07९ दिए 5000 50.05.

ह//5/.6 पाए छा०्णाप6९0 0 धिमााा 90./5,0 00807 (07 तापां0 |0६/ 5,0 (0८000

॥ 005९, £॥/5/706 धरा 00/प९ 00 50 00000

00655 0 500 00807

सम |... एक 5 [9९ ।.865. 85 0९ 50९ (00065

070४9] (व पा)

| . | | षि0. 0 5 पार... 0.४5 घाव

| 2. | चि0. 0 ॥.6 घाध5

| 3. | ०09 0806 26९8 शि०घा06०/५०.०7६5)

| 4. | ०09 580/# /.ा€8 रशि०घांप९0 (50.75)

| 5. | रश्मि 0 ६/5/॥6 05

| 6. | (८०ा0|0€0घं07 घंगा€ 0 ४. 5/.06 पाए 5

६- 0€४९।०छ,ा९€ा॥ #/0०( 0०0 8पां।ता५ह 80005 कण 0८८प०प/८]/ (27पी्पार/)

व 0९€४९।०छा€ा प/0705 ४/०॥(१० 0€ ४०६ 00ा€ 00 (00065

(८०९60 था. 0 रिएणृं6टा ( प्रा)

पा€ पा € 0 00८ (/प76 5)

(ही [9€0८ाव8॒€)

क्यो (ंघं। ८०0ा5 ८0 ४४०६0 5006

00%

इ्पपटापा€

\* पा ट9) & ६)6ा॥9। शि।850€ 800 00%

रिभांता छ/07९

क्या 0007 200 भ000४7/ 00%

ना धटपाव। 68रोा8 घ/070

0008 #/070९ 00%

| 5. | 882007ं6€5 20 ।मांपंगाट्ट //070 00%

| ॥ा5908पघं07 0 588४ 20

शिप्ावा जिंगाड्ठ निधधागाहु5

तर ॥52॥82घं00 0 ६९८८9 निधि 5 00%

(ण०ापाधधाधा/ न9ितंपपं९5

(0घ्9, ८0000] हि, 50८20/ गीप्८, 00%

ऊ/गा0000 000, डी 005 2८.)

कक 0€४९।०छ,ा९€ा ४/०१६५ 0 (00ा00

86395

((.0909९5/0077#घ075/5फप/70056/

॥/6/(/72&/70८९5/िघ00/0/2८.)

| 0 | ॥ा58॥2घ07 0 ॥५0घ5/8६509805

कस (०४९९५ ?2ापं08 27635 & 60.

रा (8िप5207270(/500/2८.)

। ॥2 | ६€४०६0०09। पी 07

क्या 0४९९9 200 (00९7 0पा00 पा"

पा एड

क्या शि0पांअं0ा छि शिएडांए9॥४ (9 शा €

00%

?६505

क्या ॥ाइपभाविध॑णा 0 हो।€ 58थिप४ 00%

६१पांछाा€ाा' 5

॥7 . 59095 0 ह./5/.06 पा 5 00%

[33

--- Page 143 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

\*- 0पा९€ा 06€४९।०छ,ा९€0: पै/0(5 200 560९5 0 006 हि 0९८ [7 0८८प००त८]/ (0९/हपट्प्ास्‍)

0€४९।०€: छ/ 0705 ४४०९० 0९ ४०६ 00ा€ 0 (८0९05

(0ा0|€९0 था: पा रि'णुं९ट ( पर]

प॥0€ पा € 0 00८ (076 “िड)

(हो 9९0८९)

(00०ा000प्रा0 छ/9॥ 00%

टापि ४ & आए 6865/6080 रि005

एिंघ€५//०१४५ & ?शघा५/ 8९५

चिट €ा रि०000/?पा0] रि00 €0.

ही

2 |

। 3 |

। 4 | 00९ शाप 2685

। 5 |

| 6 |

९|6€(घां८9। //४०7६/॥ंड्टा0: 0065 60८. 00%

7. | ध/मॉए्ा 5पफए१४ पा6€5/06 800 00%

५9१0 धी/2€ा' ए8705

(0०050 9८0 0 रिछां॥ घटा

नपिछाध5पघाट्ट 3जपाघटापा'€

जनापधटापरा€ 0 ५/०5€ //8(0€ा

वा €8ााा॥,/रि6८४०१ा8 शि। 20:

(.8भ्ञीा8 0 56४/९€88€ धरा € 200

(0०050 9८00 04 56€४/९886€

वा €8घाााँ रि2ा: (57?)

2 \_ /#0]/ 0067 ७/07/६ 00%

6- ॥509॥8घं07 #/0705 [7 0८८प/००/८]/ (९/हट्पार)

कक 0€४९।०छा९€ा॥: प/0705 ४४०९० 0९ ४०६ 00ा€ 0 (८0९05

(0८0ा0ए0९060 था. ॥ी रि'णृूं९टा (व प्0]))

पा€ पघाषा€ 0 00. | (0207८ “05%

(हो 9९0८९)

| | 06४९०छशाा€0 0676९ 200

(.800509]0€ 86895

| 2 | उा€€ शि8ावाघं0ा (65 [067 ४0705)

है ॥59॥8घ07 0 वा9ा्$0ि00९€6/ 06

5€/ ध265/ ६।6€0घं09। 00060

क््य सना 5007]

(0८०0060८0070/80708

क्ख ॥598घ07 0 पि20पं06 ४ 0

ला?

| 6 59807 0 पघि2पाा४ 0 57?

तर 59807 0 €0पांछाा€7// 5 ५0

500 //250€ धि8ा89ह2ा€7:

| ॥59॥ 807 0 508 रि2065/5087

पट लव

\* ॥5098घ07 0 695 882 & 0९

पा €5$ ( घ00ी0096)

34.

--- Page 144 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

॥- १ि005/0८९ाघंघ८2घ005 ९९५५ां९0

१४५४९ ० १00८/0८४ाघाघ08घं07 ि009806/

चिण #छछं0८90€

00060

निा€ 00८

(0०05९ (0 00686 (05 प0.0009/6)

साई 06 (पड प्र00009€)

0८८५७०१८४ #९९€ (70 0९ 0९005९0 # (060/ 20077)

(ा055-8पां॥: ध0 869 0 006 0000[06:60 ९9. 50.5 है ५घ\_..... / दि

१०09। /लाा0धा॥ रिघ\_\_\_............ /- (॥ ४/०५ कै

(56€9। & 9ाट्टाघापा€ 0 /2ा(ा(60. ४000 090९) (569। & 9ाट्टा।[9घ0घा€ 0 06€५४९।०७०६ ४0 086)

चिाा€ ए /ाएटीएहए: ..............८.८८०८८८८८ ८०८८८ ०८८ ८८८८८ पिा€ 0 06४/९।006: ...........८.८८८ ८८८८८ ८८० ००८ ८८८८८

रि९€ह. १० (55960 0४ 00/0: न........८.८.८ ८८८८० ०८००

चिं0€-

2. ॥ ८5९ ९ (00000 (2/पींप्प्र€ / शिघ्रावपि। (00006070 (2वपीप्प्रहि हि डिडपरप 9] दाह हिधा, पा

470९८ वी2 0907९ पंघा]/ डॉपि९व (ा2८धाडा एव ह5ि 5९0 प्रा डापिपप/९ डी 9९ 5घ90ॉ९0 प000 एड

(९ 0८०/0]/ 0 (2 पींएप्ा९,

2... (ी९८ीडा[ 0095 0९ 5प09ापि९िप 0 वि तप] 00/ पं ८0पी/00फप00 0 (00570 0 80000 प5

06 (पडा प्09,070४/6९0 8पापींधप शिफि05 ए ९ 90९८, 0घ्/घ्रत022/5 प्090707/6 0 8घापिींकप 0घ्05 प्रार्प

प्र/पांपि09९ 07 डा 0095 09९ पी ९ 0 व 00000९8/7000 ८0905,

3. शिणुं९व दा 95 2050९ पर घ्र0 0०09९ 0+0पडॉ005 पड 09९67 9प्रापीं0 9]/26/0/0/5 प्र0प 02९/ /6पा०५

चिंएकाा5 0000९ 0 वी९ शिणु०टा,

थी. शि0ं९द //तवरिटा 0095 2050९ पीिपां पा ह2 0९४९/0/07677 //07/5 ए वि2 8000 00८65 पड 20९0 0

799९ \*ह\* पाप 0927 0९/९0/0767 ४05 प्रड 00९0 0 7घ9€ \* घी 09९ ८0000 2९ 7009 परारर्प

प्र८८07घी00// 55 ए प९/2/0/007670 //076६ डफा। 9९ पी 05 पड” व वह 0ए000९8/000 ८0घ90005 0980९

59700 (८८05.

5. &8000फप0 दि 0095 2050९ दीपा पर दि 00% पाप (९पीप्प्रहए (फ़ड पीएफ) 05 9९

0900९ 9207९ 59900 (ा2८ाडा 0 वी९ पवएा]/,

6. दी प्रा] (0प/डा07 ड 00 /९पघा/९घ 05 06९7 (पडा प्090707/4 80000 शिपित घ्रा0घ 07005 पा //प९ ५ [णि

शिए घ00009078 0 वि ८0#00277000 ८0घ00005.

7. दी दि प्ा९ प९/परएि5 00 डॉट 0 पाटिडां प्0/070/69 80ॉपिींग0 हिपिकड, दि हि2/5९घ ॥0005 ९९95 ०0 9९

प्र0,(070/९0 किए दि (0000९ तप] 0920९ 5घ0ाए00 (०८घाडा। 0 0८८५७०प/00/ (९/ीएप९,

3िपघापीं॥0 /0प05 #९९घ ॥0 0०0 0९ ।९/5९घ | 2९ प्7९ 02/प0005 (९. ह/९/पपए0पा ९प्7ि0206, दी07

(0700९5 0 डप्र्टापापा 2९025 (तप प० #0 पीडिपि9 (९ 00700 |[000८९/002/05, (00000 प्रत९05, प्रािस्‍्प

परार्ीड प्रा 9]/ डउपदी वििएपा दीपा0९5 प्रात 6800 घर हिि/ छत 0 घि९ [0९८ प्ा९ ॥0 ८0000.

&, (055-500पॉघ/९5/567५पर€डपिवए प्रा/९ /९५/ 0 9९ प00€ 00 €/27]/ 090९ 0 घ९ (९८5,

9. ९ 7९000 09प्/घ्072९/5 ए ९ 00९८ (05 0९/ 799९ /, 8, (0 & 0) प्ा/€ ॥0 05 (067 (पा९ड घ09(070/0

3 पींग0 शिपि05, प्र] ए वि९ 0९/60/0006 //0705 (पड 0९ 799९ & , ह & 6) प्ा९ 0 ८0000 0 पा /९5/062

.€. 7009 द्रातर्ष पा हि 00% प्र0घ (९/पीएफ्र0ए (95 प्र000096) प्रा/€ #0 0०90परां0९घ, 20, (2८घीडा डाि्पी

॥00 09९ 5घ0९0 0 व९ /पवि0]/,

35

--- Page 145 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

स#/7९ज07९-3

((.€९/ क९घर्प 0 ९ (000 0900]/ / घका007067९ 2/८ा०टठ)

50800 0. .............८.८.८ ८८८०८ ननन्न 0806 0 55096: .............

0८८प७20८१४ ८९ घंगि८26/?2घ9। 0८८प७०१८४ 0८९ाघापव09€

॥ 5 ॥0€6€0# ए€ापाॉं€0 घाव 006 शिएणुं€ण 090 रि0.. 20689

50.६5. ।00960 था. 0. 00./ (8579 भि0. द॥|88€ हि

ग€॥05| , 50. (रिघ].) 0४ धि/ 5. ४85

॥0506060 0५४ (6 पाए 07 00 पा9 प€ 00050 0000 0 06 शि0ुं6टा 5

(८0ा00660 00 5(€ ।॥॥ 8000708006 ५0 06 8पां।0ीं१् 805 90070४९0 0४ 06 पाए 09:60

| घ€ 56५065 ॥ ॥0€ [06८ ॥ (6 ६6८09, 96 5900#, 570/४/70?, 5087

5५560, €0८. 2€ घिाएं0ा9। 900 006 095 0080060 8॥| 06065580/ 0000600005 8000 पी१8्ा४,

पहार्डाण€, ॥€ 590 शि0णुं६८ा 5 (6€90४ (0 00000 0४ प€ 8॥000665.

0€४९।०७६/ शि0ा06 ॥085 000[0॥60 ४तघ। 9॥| 06 [0५४5ा005 0. 8पां।0पी0 0४6९।9५४/५ 200

06 9060 050 प€ 590 शि0ु€८ा 200 ०0020060 8॥| 06065590/ १०८१५ & (€ापंविए9घ05.

वाट ९, 6 0८८0४ 0९ घापवए८9९€ 5 55060.

(8#0005९0: (९८5 0 0८८५००7८/ (९7०९ 0 ८फ्5९ 550९0 9] 20000 त/दास्‍ट)

(569। & अाट्टागघघ€ 0 (0066. (पडा /

राधा 28660 लाए 60 ४ 086)

06६5ट्टागघघ0 / रि€ह्टांडघाघ07] 0.

36

--- Page 146 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

स#070207९-4

((.€९/ 0 9९ 550९0 9] ९ 000 तप] द0 व? 02४/९/०027)

(070 दि क९फर्प)

जिं5080 १0. ...........८.८८८-८-८८८ ८८००८ ८०८०८ नपनन 3िवॉ€ एव 5506: .........८.

0070४/९0ट्टा0€6 ।.€ल्‍टा

5पएुं९ ८: - 200९ ए800€ 0 0८८प8ा0८४/?2प9। 0८८प०0८४ 0९ घाए9९€ 55060 0४ घााा|28706€60

रद्द,

रि€€९ा९0€: - १00 ।.€!(€ा 0 5घधांआा5507 0 0८८0फ०00४ 0९ घाव ८90€ 09६60

969 [00970

॥॥ ।€९ि९60€ (0 (॥0€6 800४९ ९0760 5090]60. 2000 ४०0ा ।€€ा 09060 , ह. [5

0660४ ॥णिएा060 घा9ं 00८00ए0800# 0९ाघपा0व€ ए 006 शि06८. “\_\_ (४प/१९ 0०0 /0९ 070९८) \*

00860 था. \_\_\_... (000/##55 0 0९८ (55960 0४ दि 080660 2060

, ।5 8006[0060 0४ (06 2000४,

(0५४ 006 09 व 2000४ छिपाए5 009 (06 00८८५080# (0ापींपवा€ 5 55060 0 पट

0855 ए ४208 धिएा5$ 0 90१४ थि।$€ 00०८0पााा60घ5 € 50ध0ांए060 908४0 0८0०८५७०.0४ 0८€घंिए96,

(0९6, 0८०८५७20८४ (0ापीएवा€ ४४ 96 00ा506760 85 घाए9॥0 200 ४४९ 90 (906 ॥6065590/ 900

9ट्टवा॥05 ४०0 800 दि 0800660 2 (60, 85 6 0856 ॥9/ 06.

(00४ 09€ ॥णिएा060.

(56€9। & 9ा8्टा[घघा € 0 (00066. (006 ४00 090९6)

965छ्टाग80077

37

--- Page 147 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

प्रपत्र-6

शपथ-पत्र

अग्निशमन के प्रावधान व आपदा की स्थिति में मौके पर यथोचित निकास की व्यवस्था

करने हेतु

मैं / हम ............................-०--०-पटपपटपरपापयटपयापयरयाययय आयु............................८- वर्ष, निवासी.............

यह कि भूखण्ड संख्या..................., योजना .................................... (शिहर का नाम) में स्थित है, जिसका

क्षेत्रफल....................... वर्गमीटर है के स्वामी / होल्डर हूँ / हैं, जिसके लिए अग्निशमन दृष्टि से सक्षम

अधिकारी प्राधिकरण // नगर विकास न्यास / नगर निगम / नगर परिषद ,// नगर पालिका.......................

(शहर का नाम) द्वारा दिये गये अनापत्तति प्रमाण पत्र की शर्तों की पालना सुनिश्चित की जावेंगी

तथा भवन की आवश्यकतानुसार अग्निशमन के प्रावधान रखे जावेंगें तथा इनको संचालित करने के

लिए भवन में हर समय उपलब्ध रहेगा। भवन का उपयोग प्रारम्भ होने पर सुरक्षा के उपकरण

संचालित करने के लिए एक प्रशिक्षित व्यक्ति (केयर टेकर) की नियुक्ति करूंगा / करूंगी ,/ करेंगे,

जिसके पास बिल्डिंग का नक्शा, सुरक्षा एवं निकास प्लान (६५८००€ ?90) उपलब्ध रहेंगे। इसी

प्रकार नियुक्त केयर टेकर के मोबाइल नं0 एवं ।900 ॥0€ छा 06.. भी लिये जाकर पुलिस

आयुक्त / शहर में नियुक्त उच्चतम पुलिस अधिकारी (सम्बन्धित शहर) व अधोहस्ताक्षरकर्ता को

सूचना उपलब्ध करवाई जावेंगी ताकि किसी भी दुर्घटना की स्थिति में बचाव कार्य प्रभावी रूप से

किये जा सकें |

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

मैं / हम .......................................००-------- शपथग्रहिता यह सत्यापित करता / करती हूँ / करते हैं

कि उपरोक्त सूचना मेरे / हमारी निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से

रूबरू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है, ईश्वर मेरी / हमारी रक्षा करे।|

स्थान :

दिनांक :

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

38

--- Page 148 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

प्रपत्र-7

(70 0९ 590977९0 पा दव९ दा।2९ ए घ0/070४प 0 90070 000)

(८हारा॥।0८2ा६ 0+क ६ 0ए१०ट्वारा 20५७

५0२ ८0त?/2१८६ 0क न शर०0९४50४ 0+ ४४८ ?.ारा-/

श0िर ६.राक्प0/९६ 5८2 # हटाए

९0 068... ८८८८८ ०८ कया

९68 0 रश0...................८..८.८८८ ८८८८८ ८८८८८ ००००० ००००

(56 0 8पां।0ीाइ..............८.८८ ८८.८८. ८८

00056 ॥€ांट्टीए: 0 90घा0ी8 ...........८.८.. न

|. . (टार्घिफिट्त प्रा फि€ 0पातीकिछ छ9ा5 उपज 6 णि घूजूग0०४9 5855 प€ इघलिफि 760पुपााटााटा।

85 0८ 3पाताछ 3िप्रटाघना5 &. फ०0एा505 0 वबडि(ए! धार प्रा पिणिएघीणा छशाएटा टाटा [5

निटापघा 9 एणाट८। (0 प€ 96५ 0 0पा दा0फ760छ8८6 घाव प्राएटाडघाए छू.

2. अ 75 950 ८ फ9 परि€ ड्ाप्रटापाघ। पडा प्ा्टापतीएाछ ५8लटिपि पिणा €घाधिपुपघारिट डी9] 0८

0 काटण [कण पा ५८ 063छाा एव ५८ 0पां।तीफाछए कार्ष प्राटड€ एए०४५805 5089 96 8026 (0

0पाकाछू प्रा 00580पटघं07.

57ंछाधपाट एव 0फएाटा ...... दर... ८.०० ८८०८ ८००० ८८ ८०८८८ पदद

चिंक्षााट &. 8007655(0फए़्ाटा)......... ८...

5 छशाधपा€ एव 5प्र्टापाघ| लाछा6ट,. .. ..........-.द-दददद---

िक्षा£ &. ततता८55(5पटपा८ शशि शाटटा),.............८८..८८--८-८

रिट्छाडाघाणा चि0.......................+ददददनददद००नन

57छाधपाट ए तटपिटिट ...............८८न८्८्८पन

चिंक्षााट &. तत76५5(औटप५६ट)...... रद

39

--- Page 149 ---

मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2025

प्रपत्र-8

(70 9९ 5997९ पा दवि2 दव९ ए प00एफ00 कि (0000 2807 ८2/ींएफ्ा९ 0 90000)

८्ारा॥0८#22६ 0#+ 0५४०ह्ारा:ा0 ४७

५0२९ ८0त?/2१८६ 0क नर शर०५४50४ 0+ १४.8.0८. ?2ारा ४

श0िर ६.राक्प0/९६ 5८2 # हटाए

रि0 08वीं .............. ८.८८ ८८८०८ ८५८८५ का

/.९€8 0 र0.....................८ ८८८८८ ८००००

(56 ए 8पां।0ीाइ..............८.८८८..८ ८८८८८ तन

पा्टाए 0 00ां।0पीाइ्ट ...........८.८. ८.८ .८८८ ८८८८८

4. फट 9पा[तााछ/5 ॥85त78प४6 0८8 0णाडपरटाट्ठ 80000 (0 पा€ 5घ0000760 [875.

2. फट 0पातीफिछू/5 ॥857॥8४€ 066 00ाडप८ ८6 85 06 घुफूग०४० 875 घा0 अाप्टापान। (6५5छा0

(0006 56 0 8्प्रटापान। पाता छूुड 85 6द60प60 कराएं एटापिरिटत 0५ प्रा 5पप्र्टापाघ। लिए छाा]62 5

टा005606) ाफिटी। फाएण[फणट८५5 ५८ फ०णाअणा 0. डाप्र्टापाघ इ8लिपि 85 80666 पा ५८

76छूणाघिणा 5१800.

3. (!'णाधापटाणा ॥85 9८6 १णा€ पावटा 0पा इपृटारांअणा/छुपाएघाए€ घाए 5 80265 (0 06

पा8छता0छ५ उप्रशिएं ८0.

57ंछाधपाट एव 0फएाटा ............. ८.०८ ०८८०० ८८०० ८८पपपदर

चिंक्षा।ट &. 8007655 (0फए़्ाटा). ....... ८...

57छाधपाट एव 5प्र्टापाघ। लाटवाटटा. ...............--द८८---८-

पिक्षाट &. ततता८५५ ($पप्र्टापाट शशि शाटटा),............८८.८ ८-८८

रिट्छाडाघधिणा चिं0. ............. दर ८८८८८

57छाधपाट एव हट ........ ८... दर

चिंक्षााट &. (ता655 (टीपटिट)............दद.दददददननन-

40

--- Page 150 ---