राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांकः प.18(13)नविवि/जयपुर/2016 जयपुर, दिनांक 7 MAR 2018

अधिसूचना

एकीकृत भवन विनियम–2017 राज्य सरकार द्वारा राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन से लागू किये गये है। राजस्थान एकीकृत भवन विनियम–2017 के विनियम 7.1 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए सक्षम स्तर से अनुमोदन पश्चात राजस्थान एकीकृत भवन विनियम–2017 के निम्न प्रावधानों को संशोधित/पुर्नस्थापित/अतिरिक्त जोड़ा जाता है:–

क्र. स.	विनियम संख्या	संशोधित प्रावधान
1	8.2	तालिका 1 के नोट के बिन्दु संख्या 3 में निम्नानुसार जोड़ा जाता है :– जिन क्षेत्रों में आवासीय/व्यवसायिक आरक्षित दर निर्धारित नही है ऐसे क्षेत्रों में वहां की विभिन्न उपयोगों हेतु प्रचलित डीएलसी दर को आरक्षित दर मानते हुए अतिरिक्त बीएआर की राशि की गणना की जावेगी। मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित किये जाने पर बैटरमेंट लेवी की दरें आवासीय, संस्थागत, होटल, मोटल एवं रिसोर्ट प्रयोजनार्थ आवासीय आरक्षित दर पर एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ (होटल, मोटल एवं रिसोर्ट को छोडकर)– व्यावसायिक आरक्षित दर पर (व्यावसायिक आरक्षित दर निर्धारित नही होने पर आवासीय आरक्षित दर का दो गुना) 1. 2.0 बी.ए.आर. तक — बैटरमेंट लेवी देय नही 2. 2.0 से अधिक परन्तु 3.5 बी.ए.आर. तक — आरक्षित दर का 20 प्रतिशत 3. 3.5 से अधिक परन्तु 5.0 बी.ए.आर. तक — आरक्षित दर का 25 प्रतिशत 4. 5.0 से अधिक परन्तु 6.5 बी.ए.आर तक — आरक्षित दर का 30 प्रतिशत 5. 6.5 बी.ए.आर. से अधिक — आरक्षित दर का 35 प्रतिशत उक्त दरों की गणना चरणबद्ध (Stage Wise) प्रक्रिया से की जावेगी।
2	8.2.1 (द) (VI)	1000 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डो में सार्वजनिक सुविधाएं यथा सामुदयिक कक्ष, पुस्तकालय, कल्ब, जिम, सोसायटी कार्यालय, कॉमन स्टोर, कॉमन टायलेट आदि हेतु स्टिल्ट फ्लोर पर स्टिल्ट फ्लोर के क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत रखा जाना आवश्यक होगा तथा स्टिल्ट फ्लोर पर अनुज्ञेय व्यवसायिक उपयोग सहित सार्वजनिक सुविधाओं हेतु अधिकतम 30 प्रतिशत तक क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। यदि स्टिल्ट फ्लोर प्रस्तावित नही है तो उक्त सार्वजनिक सुविधाएं किसी भी अन्य तल पर अनुज्ञेय की जा सकेंगी। सार्वजनिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय किये गये क्षेत्र को केवल भवन निवासियो की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रखा जावेगा, इसका विक्रय नही किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख रखाव हेतु रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन (R.W.A.) को हस्तान्तरित करना होगा।
3	8.2.1(द) (vii)	विनियम 8.2.1(द) (vii) में लिखित "भवन विनियम 2015 के" हटाया जाता है।
4	8.2.1 (र) (नया प्रावधान)	**फार्म हाउस** (i) फार्म हाउस आवासीय/ पारिस्थितिकी/ग्रामीण क्षेत्र/ परिधि नियत्रंण पट्टी में अनुज्ञेय होगे। (ii) फार्म हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 वर्गमीटर आवश्यक है। (iii) फार्म हाउस के एकल पट्टा प्रकरण हेतु न्यूनतम पहुँच मार्ग 9 मीटर एवं फार्म हाउस की योजना होने की स्थिति में विभागीय आदेश क्रमांक प. 3(43)नविवि/3/2009 पार्ट दिनांक 12.08.2015 के अनुरूप रखा जाना अनिवार्य होगा।
5	8.2.2 (ग)	विनियम संख्या 8.2.2 (ग) में बिन्दु संख्या (iv) निम्नानुसार जोड़ा जाता है:–(iv) हॉस्टल, आवासीय भू–उपयोग पर अनुज्ञेय होंगे।
6	8.2.2(घ) (i)	विनियम 8.2.2(घ) (i) को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है– (i) रिसोर्ट के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 8000 वर्गमीटर होगा एवं मोटल हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 3000 वर्गमीटर होगा।

7	8.2.2 (ज)	नोट (iii) के पश्चात नोट (iv) जोड़ा जाता है। (iv) पैट्रोल पम्प भूखण्ड राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/मुख्य जिला सडक/अन्य जिला सडक (NH/SH/MDR/ODR) पर स्थित होने की स्थिति में संबंधित ऐजन्सी राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण/पी.डब्ल्यू.डी से अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOC) प्राप्त करना अनिवार्य है।
8	8.2.3 (iv)	संस्थागत बहुमंजिले भवन 1000 वर्गमीटर अथवा उससे अधिक बडे भूखण्डों पर तथा सडक की चौड़ाई बडे शहरों हेतु 18 मीटर व लघु व मध्यम शहरों हेतु 15 मीटर होने पर ही देय होंगे।
	8.3 (i)	बहुमंजिला भवन न्यूनतम 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं आवासीय एवं संस्थागत उपयोग हेतु बड़े शहरो में न्यूनतम 18 मीटर, मध्यम/लघु शहरों में 15 मीटर तथा वाणिज्यिक उपयोग हेतु बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में 18 मीटर चौडी सडक होने ही अनुज्ञेय होंगे।
9	8.3.1(i)	15 मीटर से अधिक ऊचाई के बहुमंजिला भवनों के प्रस्तावित कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर रु 50/– वर्गमीटर की दर से अग्निशमन शुल्क देय होगा। उक्त राशि आवेदक द्वारा स्थानीय निकाय में जमा कराई जावेगी एवं निर्माण अनुज्ञा देने वाली प्राधिकरण/न्यास में जमा राशि की रसीद प्रस्तुत की जावेगी।
	8.3.1(ii)	8.3.1(i) में वर्णित राशि के अलावा इस मद में अन्य कोई राशि नहीं ली जावेगी। भवन निर्माण पूर्ण होने पर कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय स्थायी अग्निशमन अनुज्ञा प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा एवं इसके लिए कोई शुल्क देय नही होगा। तत्पश्चात प्रति वर्ष अग्निशमन सुविधाओं की जॉच व मॉक ड्रिल Empanelled फायर एक्सपर्ट से विकासकर्ता के स्तर पर कराई जावेगी जिसका व्यय विकासकर्ता/ रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन (R.W.A.) के द्वारा वहन किया जावेगा। उपरोक्त वार्षिक मॉक ड्रिल की दिनांक व समय की सूचना विकासकर्ता/ रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन (R.W.A.) द्वारा संबंधित नगरीय निकाय/स्थानीय निकाय को दी जावेगी, ताकि अग्निशमन शाखा के अधिकारी/प्रतिनिधि मॉक ड्रिल के समय मौके पर उपलब्ध रहे।
	8.3.1(iii)	इस राशि के व्यय के संबंध में कार्ययोजना तैयार करने हेतु नगरीय निकाय स्तर पर समिति का गठन किया जावेगा।
	8.3.1(iv)	राज्य सरकार द्वारा इस राशि का उपयोग करने हेतु पृथक से निर्देश संबंधित निकाय को दिये जा सकेंगे।
10	8.7 (iii)	विनियम 8.7 (iii) में उल्लेखित **"न्यूनतम अग्र सैटबेक तालिका 1 के अनुसार ही रखा जावेगा"** हटाया जाता है।
11	8.7 (Xiii)	विनियम 8.7 (Xiii) को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है –अग्र, साईड व बैक सैटबेक में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी। मैकेनिकल पार्किंग नियमानुसार सैटबेक छोडने के पश्चात् भू–तल के शेष भाग में दी जा सकेगी।
12	8.11.1	"जिन नगरीय क्षेत्रों में जल भराव क्षेत्र है, उन क्षेत्रों में वर्षा जल संरक्षण संरचनाएं बनाना अनिवार्य नही होगा।" संबंधित प्राधिकरण/न्यास की बैठक में इस संबंध में आवश्यक प्रस्ताव पारित किये जाने के पश्चात उपरोक्त अनिवार्यता नही रहेगी एवं ऐसे प्रकरणों में तालिका 11 में रैन वाटर हारवेस्टिग हेतु तालिका की कॉलम 4 में दर्शायी गई अमानत राशि जमा नही कराई जावेगी।
13	8.11.3	प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल (फार्म हाउस की स्थिति में 50 व.मी. क्षेत्रफल के लिए) के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो छः मी. या इससे अधिक ऊचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होगे। इस प्रावधान की अनुपालना नही करने पर 1000/– प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।
14	8.11.6	ग्रीन बिल्डिंग का निर्माण किये जाने पर मानक गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल के अतिरिक्त 7.5 प्रतिशत (0.075) गणना योग्य निर्मित क्षेत्र निःशुल्क (बिना बैटरमेंट लेवी) निम्न शर्तो की पूर्ति किये जाने पर देय होगी :–
15	8.12.3.3 (4) (ड)	विनियम 8.12.3.3 (4) (ड) में "ऊर्जा संरक्षण भवन निर्माण संहिता (ईसीबीसी) 2007" के स्थान पर "वर्तमान में प्रचलित ऊर्जा संरक्षण भवन निर्माण संहिता (ईसीबीसी)" प्रतिस्थापित किया जाता है।
16	9.6 (vi)	विनियम 9.6 (vi) में उल्लेखित "बहु मंजिला भवनों में केवल पार्किग हेतु बेसमेन्ट" के स्थान पर "केवल पार्किग हेतु बेसमेन्ट" संशोधित किया जाता है।

17	14.11	अनुसूची 2 का बिन्दु संख्या 11, ''यदि निर्धारित अवधि के पश्चात नवीनीकरण कराया जाता है तो क्रम संख्या 1 के अनुसार निर्धारित आवेदन शुल्क तथा क्रम संख्या 2–3 के अनुसार मानचित्र जॉच एवं अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत''।
18	14.15 (iii)	विनियम संख्या 14.15 (iii) में उल्लेखित ''बिन्दु संख्या 14.14 (i) व (ii)'' के स्थान पर ''बिन्दु संख्या 14.15 (i) व (ii)'' संशोधित किया जाता है।

06/3/18

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण।
6. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग।
7. सलाहकार (नगर नियोजन), नगरीय विकास विभाग।
8. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
9. अधीक्षक, राजकीय केन्द्रीय मुद्रणालय जयपुर को मय सी.डी. भेजकर लेख है कि इस अधिसूचना को राजस्थान राजपत्र के असाधारण अंक में प्रकाशित कर प्रकाशित अंक की एक प्रति इस विभाग को भिजवाने का कष्ट करें।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
11. रक्षित पत्रावली।

06/3/18

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम