

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक: प.11(05)नविवि/भवन विनियम/2025 पार्ट-14787

जयपुर, दिनांक: यथा हस्ताक्षरित

—:आदेश:—

भवन विनियम-2025 में 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 दिये जाने के संबंध में **निम्नानुसार प्रचलित प्रावधानों में संशोधन एवं नवीन प्रावधान जोड़े जाते हैं:-**

1. पार्किंग कॉम्पलेक्स हेतु भवन विनियम-2025 में निम्नानुसार नवीन प्रावधान जोड़े जाते हैं:-

- सार्वजनिक पार्किंग को बढ़ावा देने हेतु पार्किंग कॉम्पलेक्स / पार्किंग लोट / पार्किंग एरिया मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / अनुमोदित योजना में दर्शित पार्क, खुलास्थल, खेल मैदान, स्टेडियम, वन, वृक्षारोपण, इकोलोजिकल क्षेत्र, नदी-नाला, नहर, तालाब, वॉटर बॉडी, जल भराव व बहाव क्षेत्र तथा उनके बफर क्षेत्र आदि प्रतिबंधित क्षेत्रों को छोड़कर मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान के अन्य सभी भू-उपयोगों में अनुज्ञेय होंगे।
- पार्किंग कॉम्पलेक्स हेतु आवश्यक मापदण्ड निम्नानुसार है :-

क्र. सं.	भवन का प्रकार	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	अधिकतम ऊँचाई	न्यूनतम सैटबैक	भू-आच्छादन	न्यूनतम सड़क मार्गाधिकार
1.	पार्किंग कॉम्पलेक्स	500 व. मी. से 1000 व. मी. तक	15 मीटर तक	विनियम संख्या 4.12 के अनुसार	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	12 मी.
		1000 व. मी. से अधिक	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा अग्र सैटबैक	विनियम संख्या 4.12 के अनुसार	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	18 मी.

- सार्वजनिक सुविधाएँ / सर्विसेज यथा शौचालय, पेयजल, रख-रखाव कार्यालय, इलेक्ट्रिकल पैनल रूम आदि हेतु कुल निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम 02 प्रतिशत क्षेत्र आरक्षित किया जाना आवश्यक होगा।
- कुल निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 10 प्रतिशत क्षेत्र व्यावसायिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय होंगे।
- पार्किंग कॉम्पलेक्स में आवश्यकता अनुसार सरफेस / मेकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होंगे एवं एक से अधिक तल प्रस्तावित होने पर भवन विनियम अनुसार रेम्प/कार लिफ्ट का प्रावधान रखा जाना होगा।



6. पार्किंग कॉम्पलेक्स के निर्माण हेतु अन्य प्रावधान भवन विनियमों में उल्लेखित प्रावधान अनुसार रखे जाने आवश्यक होंगे।
7. सुरक्षा की दृष्टि से प्रवेश / निकासी की समुचित व्यवस्था नेशनल बिल्डिंग कोड (NBC) के प्रावधानों के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।
8. भवन विनियम अनुसार आवश्यक अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।
9. भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु पार्किंग कॉम्पलेक्स हेतु कोई शुल्क लागू नहीं होगा।

2. भवन विनियम-2025 में स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स हेतु संबंधित विनियम एवं तालिकाओं में निम्नानुसार संशोधन किया जाता है :-

(अ) तालिका-01 :-

क्र. स.	भूखण्ड का उपयोग	अधिकतम भू-आच्छादन	न्यूनतम सैटबैक (मीटर)			अधिकतम ऊँचाई(मी.)	मानक बीएआर
			पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
8.	स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स स्कीम	25%	9.0	9.0	9.0	बी.ए.आर. की गणना योग्य निर्माण की अधिकतम ऊँचाई = सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्रसैटबैक	0.40

(ब) तालिका-07 :-

स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स के भूखण्ड पर मानक बीएआर 0.40 एवं अधिकतम बीएआर 1.0 अनुज्ञेय होगा।

(स) विनियम संख्या 4.9 के उप बिन्दु 2 में निम्नानुसार नवीन प्रावधान जोड़े जाते हैं:-

- I. स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स में मुख्यतः खेलकूद से संबंधित इनडोर एवं आउटडोर स्टेडियम / हॉल, खेल परिसर के रख रखाव हेतु कार्यालय, जन-सुविधाएं एवं व्यावसायिक उपयोग हेतु पूरक गतिविधियां यथा Convenience and General Shops, Restaurant, Cafeteria, Hotel, Guest House आदि अनुमत की जा सकती है।
- II. स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स में 0.40 बीएआर तक प्रस्तावित होने पर अधिकतम 0.04 व्यावसायिक उपयोग अनुज्ञेय होगा एवं 0.40 से 1.0 बी.ए.आर तक प्रस्तावित होने पर प्रस्तावित बीएआर का अधिकतम 10 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग अनुज्ञेय होगा।
- III. आउटडोर स्टेडियम में दर्शकों के बैठने हेतु पैविलियन (बैठक स्टेण्ड) को टेम्परेरी स्ट्रक्चर से कवर करने पर इस प्रकार के टेम्परेरी स्ट्रक्चर की ऊँचाई आवश्यकता अनुसार अनुज्ञेय किया जा सकेगी, उपरोक्त तालिका में अंकित ऊँचाई इनके लिए लागू नहीं होगी। उक्त ऊँचाई हेतु जहाँ कहीं भी आवश्यक हो भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण (Airport Authority of India) से अनापत्ति प्रमाण-पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।
- IV. पुरातत्व विभाग एवं अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।

- V. उपरोक्तानुसार टेम्परेरी स्ट्रक्चर से कवर दर्शकों के बैठने हेतु पैविलियन (बैठक स्टेण्ड) बीएआर की गणना में शामिल नहीं होगा। परन्तु यदि दर्शकों के बैठने हेतु स्टेण्ड का स्थायी निर्माण स्टेप्स रूप में किये जाने पर यदि ऐसे स्ट्रक्चर के नीचे अथवा ऊपर के स्थायी निर्माण को पार्किंग एवं फायर स्टेयरकेस को छोड़कर किसी भी प्रकार के अन्य उपयोग में लिये जाने पर बीएआर की गणना में शामिल किया जावेगा।

3. भारत सरकार से “Compliance Reduction and Deregulation” के संबंध में प्राप्त अनुशंसा के अनुसरण में व्यावसायिक भवनों हेतु भवन मानदण्डों में निम्नानुसार संशोधन किये जाते हैं:-

4.4 वाणिज्यिक भवन (Commercial Building) :-

1. सामान्य नियम (General Rules) :-

(iv) सभी क्षेत्रफल के वाणिज्यिक भूखण्डों हेतु अधिकतम आच्छादन तालिका-1 में निर्धारित सैटबैक क्षेत्र के अन्दर जो भी प्राप्त हो, देय होगा। लेकिन बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर तालिका-01 में निर्धारित सैटबैक अथवा भवन की प्रस्तावित ऊँचाई का $1/4$ सैटबैक (अधिकतम 16 मीटर) जो भी अधिक हो के अन्दर, जो भी प्राप्त हो देय होगा।

4.13 भू-आच्छादन (Ground Coverage) :-

(i) किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन तालिका-1 के अनुरूप देय होगा। लेकिन सभी क्षेत्रफल के वाणिज्यिक भूखण्डों हेतु अधिकतम आच्छादन तालिका-1 में निर्धारित सैटबैक क्षेत्र के अन्दर जो भी प्राप्त हो, देय होगा। लेकिन बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर तालिका-01 में निर्धारित सैटबैक अथवा भवन की प्रस्तावित ऊँचाई का $1/4$ सैटबैक (अधिकतम 16 मीटर) जो भी अधिक हो के अन्दर, जो भी प्राप्त हो देय होगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(रवि विजय)

शासन उप सचिव-प्रथम

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

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, उद्योग विभाग, राजस्थान।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग।
5. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग जयपुर।
6. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
7. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका को निर्देशित किये जाने हेतु।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।

9. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर), जयपुर।
10. शासन उप सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
11. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर/उदयपुर/कोटा/बीकानेर/भरतपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर/उदयपुर/कोटा/बीकानेर/भरतपुर।
12. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त-----।
13. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/वरिष्ठ नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग।
14. प्रोग्रामर, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
15. रक्षित पत्रावली।

शासन उप सचिव— प्रथम