

**राजस्थान, सरकार
नगरीय विकास विभाग**

क्रमांक: प.11(5)नविवि/भवन विनियम-2025/2025

जयपुर, दिनांक

—:आदेश:—

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा 337, राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 104—ए, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 90, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा 85, अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 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, 1970 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 :-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।

2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, उद्योग विभाग, राजस्थान सरकार।

3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।

4. उप सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।

5. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग, जयपुर।



Signature Not Verified

Digitally signed by Ravi Vijay

Designation : Deputy Secretary To Government

Date: 2025.05.12 14:36:47 IST

Reason: Approved

- (viii) 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

1	चबूतरा/प्लेटफार्म एवं इनके समरूप संरचना, उद्यान, रॉकरी, कुआ और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल/स्विमिंग पूल/ फव्वारा एवं उनकी संरचनाएँ जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी. से अधिक ऊँचाई की नहीं हो, बैंच, स्लाईड, स्विंग, दूर-संचार टावर।
2	बेसमेन्ट, स्टिल्ट व किसी भी तल का वह भाग जो पार्किंग 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 संरचनाएँ एवं भूमिगत (Underground) संरचनाएँ।
5	नियमानुसार छज्जा, सौन्दर्य वृद्धि (Architectural elements) हेतु निर्मित संरचनाएँ (डोम, छतरी, प्रक्षेप आदि)।
6	सर्विस फ्लोर, आग से बचाव हेतु खुली सीढ़ी (फायर स्टेयरकेस), लिफ्ट वैल, शॉफ्ट, गार्बेज शूट कवर, फायर टावर, रिफ्यूज एरिया।
7	भवन की छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएँ, लिफ्ट कक्ष एवं मशीन रूम, मन्टी, सौर ऊर्जा/वातानुकूलन संयंत्र, अन्य मशीनरी व संयंत्र, खुला स्वीमिंग पूल आदि।

4.15 ग्रीन बिल्डिंग को प्रोत्साहन :-

- (i) ग्रीन बिल्डिंग हेतु प्रस्तावित भवन को LEED/IGBC द्वारा प्लेटिनम/गोल्ड/सिल्वर व GRIHA द्वारा 3 स्टार/4 स्टार/5 स्टार व ASSOCHAMGEM द्वारा GEM-3/GEM-4/GEM-5 एवं EDGE द्वारा EDGE Certified (20-30%)/EDGE Certified (30-40%)/ EDGE Advanced अथवा समतुल्य श्रेणी हेतु प्रमाणित किये जाने/रेटिंग दिये जाने पर ही तालिका-09 के अनुसार अतिरिक्त मानक बी.ए.आर. निःशुल्क (Incentive BAR) अनुज्ञेय होगा।
- (ii) ग्रीन बिल्डिंग का निर्माण किये जाने पर मानक बी.ए.आर. (BAR) के अतिरिक्त निम्नानुसार Incentive बी.ए.आर. (BAR) बिना बेटरमेंट लेवी देय होगा:-

तालिका-09

क्र. सं.	निम्न श्रेणी अथवा समतुल्य श्रेणी	अतिरिक्त मानक बी.ए.आर. (Incentive BAR)
1	प्लेटिनम रेटेड/5 स्टार/GEM-5/ EDGE Advanced	कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का 10 प्रतिशत
2	गोल्ड रेटेड/4 स्टार/GEM-4/ EDGE Certified (30-40%)	कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का 07 प्रतिशत
3	सिल्वर रेटेड/3 स्टार/GEM-3/ EDGE Certified (20-30%)	कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का 04 प्रतिशत

- (iii) ग्रीन बिल्डिंग हेतु उपरोक्तानुसार प्रस्तावित प्रोत्साहन बी.ए.आर की राशि का रिफ़न्ड विकासकर्ता को भवन का अधिवास प्रमाण पत्र के साथ संबंधित संस्था से ग्रीन बिल्डिंग सर्टिफिकेट प्रस्तुत करने पर स्थानीय निकाय द्वारा किया जायेगा।
- (iv) उपरोक्त वर्णित संस्थानों से ग्रीन बिल्डिंग सर्टिफिकेट प्राप्त करने पर अलग से RECBC सर्टिफिकेट प्राप्त किया जाना आवश्यक नहीं होगा।
- (v) 10,000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भवनों (फार्म हाउस एवं स्वतंत्र आवास को छोड़कर) में न्यूनतम सिल्वर रेटिंग सर्टिफिकेट किसी भी उपरोक्त वर्णित संस्था से प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।

4.16 ऊँचाई (Height) :-

- (i) भवन की ऊँचाई का निर्धारण प्लिंथ की ऊँचाई (अधिकतम 1.2 मीटर) अथवा स्टिल्ट प्रस्तावित होने पर स्टिल्ट की छत (अधिकतम 3.5 मीटर) से भवन की अंतिम छत (टेरेस) तक किया जायेगा।
- (ii) 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।
- (iii) स्टिल्ट के ऊपर प्रस्तावित पार्किंग फ्लोर एवं सर्विस फ्लोर की ऊँचाई भवन की कुल ऊँचाई की गणना में शामिल होगी।
- (iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊँचाई एवं अन्य प्रावधान भूखण्ड के सामने सबसे चौड़ी सड़क के आधार पर देय होंगे।
- (v) मौके पर न्यूनतम 12 मी. चौड़ी सड़क उपलब्ध होने पर ही मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/अनुमोदित योजना प्लान में प्रस्तावित सड़क के आधार पर भवन की ऊँचाई देय होगी।
- (vi) नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों पर नीलामी की शर्तों के अनुसार देय ऊँचाई से अधिक ऊँचाई इन भवन विनियम के अनुसार देय होगी।
- (vii) **एस-6** क्षेत्रों में भवन की अधिकतम ऊँचाई इन विनियम की **तालिका-1** के अनुसार देय होगी।
- (viii) विशिष्ट क्षेत्रों एवं विशिष्ट सड़कों पर निर्धारित ऊँचाई से अतिरिक्त ऊँचाई देय नहीं होगी।
- (ix) निम्नलिखित संरचनाएँ भवन की अधिकतम देय ऊँचाई में सम्मिलित नहीं की जायेंगी

तालिका-10

क्र.सं.	भवन की छत/टेरेस पर निर्मित संरचनाएँ	अधिकतम ऊँचाई
1	सीढी कक्ष की गुमटी	3.00 मीटर
2	छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएँ	3.00 मीटर
3	यदि पानी का टैंक सीढी कक्ष की गुमटी पर बनाया जाता है तो (गुमटी को शामिल करते हुये)	5.00 मीटर
4	स्विमिंग पूल	2.00 मीटर