

 सत्यमेव जयते	राजस्थान राजपत्र विशेषांक	RAJASTHAN GAZETTE Extraordinary
	साधिकार प्रकाशित	Published by Authority
ज्येष्ठ 29, शुक्रवार, शाके 1948- जून 19, 2026 Jyaistha 29, Friday, Saka 1948- June 19, 2026		

भाग 6 (ख)

जिला बोर्डों, परिषदों एवं नगर आयोजना संबंधी, विज्ञप्तियां आदि।

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

अधिसूचना

जयपुर, मई 26, 2026

संख्या जविप्रा/अति.मुन.नि./बी.पी.सी.(बी.पी)/2026/ राजकाज रेफरेन्स संख्या 22411040 :-जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (वर्ष 1982 का अधिनियम संख्या 25) की धारा 16 के खण्ड (त) के साथ पठित धारा 96, 32(3) और 68 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 08.07.2025 को अधिसूचित जयपुर रीजन भवन विनियम-2025, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर में टंकण/लिपिकीय त्रुटियों को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है:-

- विनियम 2.4:- 'सक्षम संस्था (Competent Authority)** 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/बीकानेर/भरतपुर** 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 11 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।
- विनियम संख्या 3.5 (2)** विशेष सड़को पर भवन निर्माण को अनुसूची-9 के स्थान पर निम्नानुसार पढ़ा जाये: विशिष्ट सड़को हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 की तालिका 6 में उल्लेखित सड़कों हेतु निर्धारित ऊचाई के मानदण्ड तथा संबंधित संशोधनों एवं समय-समय पर राज्य सरकार / जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जारी अधिसूचनाये, परिपत्र व आदेशों के अनुसार होंगे।
- विनियम संख्या 4.3.10** अर्कोडेबल हाउसेज के स्थान पर **अफोर्डेबल हाउसेज** पढ़ा जावे।
- विनियम 4.4.5 (iv):- पार्किंग तालिका 16 व सिनेमा / मिनीप्लेक्स / मल्टीप्लेक्स हेतु निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप होंगे।**
- विनियम 4.4.10 (vii):** अग्निशमन सम्बन्धी सुरक्षात्मक प्रावधान एवं अन्य मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में जारी अधिसूचना दिनांक 09.01.2020, आदेश दिनांक 14.09. 2023, अधिसूचना दिनांक 31.07.2024 एवं समय-समय पर जारी आदेशों के अनुसार रखे जाने अनिवार्य होंगे।

6- विनियम संख्या 4.5.3 के बिन्दु संख्या (v) में अंकित मानक बी.ए.आर. होटल क्षेत्र हेतु 400 (पर्यटन विभाग द्वारा पंजिकृत होने पर) के स्थान पर मानक बी.ए. आर. होटल क्षेत्र हेतु 4.00 (पर्यटन विभाग द्वारा पंजिकृत होने पर) पढ़ा जावे।

7- तालिका- 06 को निम्नानुसार पढ़ा जावे।

तालिका- 06

1	ऊपर से खुला	चबुतरा /प्लेटफार्म एवं इनके समरूप संरचना, उद्यान, रॉकरी, कुआ और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल/स्विमिंग पूल/फव्वारा एवं उनकी संरचनाएं जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी से अधिक ऊंचाई की नहीं हो, बैच, स्लाईड, स्विंग, दूर-संचार टावर।
2	अस्थाई रूप से कवर्ड	अस्थाई स्काई लाईट/ट्रस/डोम से कवर्ड एट्रियम (Atrium)
3	संरचनाएँ	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 खुली सीढ़ियाँ।
4	सैटबेक क्षेत्र/ खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की गई सर्विसेज हेतु कवर्ड संरचनाएँ	ट्रान्सफार्मर / जीएसएस, जनरेटर रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी. एक्स व वातानुकूलन उपकरण रूम, गैस बैंक / City Gas Distribution Station/ District Regulating Station/Matterring and Regulating Station इत्यादि ।
5	सैटबेक क्षेत्र/ खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की गई भूमिगत (Underground) संरचनाएँ	पानी का टैंक, पम्प रूम, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, वाटर ट्रीटमेंट प्लांट, ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर आदि।
6	प्रोजेक्शन	विनियम 6.10 एवं 6.11 में वर्णित बालकनी, प्रोजेक्टेड कमरे, प्रोजेक्शनस् ।
7	रैम्प	बैसमेंट में जाने के लिए वाहन रैम्प, भूतल तक रैम्प (खुला), हॉस्पिटल में उपरी मंजिलों पर मरिजों को ले जाने हेतु रैम्प, निःशक्त व्यक्तियों के लिए व्हीलचैयर रैम्प (खुला)।
8	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 अधिक व 750 वर्गमीटर से कम	6.25 वर्गमीटर
	750 व इससे अधिक व 5000 वर्गमीटर से कम	10.00 वर्गमीटर
	5000 मीटर से अधिक	20.00 वर्गमीटर

8- तालिका- 07 को निम्नानुसार पढ़ा जावे।

तालिका- 07

क्र.सं.	भवन का उपयोग	मानक बी.ए.आर.	अधिकतम बी.ए.आर.
1	राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत होटल	4.00	भवन की अधिकतम देय ऊँचाई के अन्दर जो भी प्राप्त हो।
2	मेडिकल कॉलेज/मेडिकल हेतु प्रशिक्षण संस्थान / हॉस्पिटल / डिस्पेंसरी व अन्य चिकित्सा संबंधी संस्थाएँ	3.00	
3	रिसोर्ट एवं मोटल	0.75	

4	स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स	0.40	
5	एम्पूजमेन्ट पार्क	जो भी प्राप्त हो	
6	फार्म हाउस / पर्यावरण मैत्री आवास	जो भी प्राप्त हो	
7	अन्य उपयोग	2.00	
8	रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन / इलेक्ट्रिक व्हीकल चार्जिंग स्टेशन	0.25	-

9- तालिका- 08 को निम्नानुसार पढ़ा जावे।**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, स्लाइड, 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	सैटबैक 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 शुट कवर, फायर टावर, रिफ्यूज एरिया।
7	भवन की छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएँ, लिफ्ट कक्ष एवं मशीन रूम, मम्टी, सौर ऊर्जा / वातानुकूलन संयंत्र, अन्य मशीनरी व संयंत्र, खुला स्वीमिंग पूल आदि।

10- तालिका - 09 को निम्नानुसार पढ़ा जावे।**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%
2	गोल्ड रेटेड/4 स्टार / GEM-4/EDGE Certified (30-40%)	कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का 07%
3	सिल्वर रेटेड/3 स्टार/GEM-3/EDGE Certified (20-30%)	कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का 04%

11-विनियम संख्या 5.3 (iii) की तालिका को निम्नानुसार पढ़ा जावे।

सड़क की ओर का सैटबैक	योजनानुसार अथवा 9 मी. अथवा भवन की ऊँचाई का 1/4 (अधिकतम 16 मी) जो भी अधिक हो।
अन्य ओर का सैटबैक	12 मी. अथवा भवन की ऊँचाई का 1/4 (अधिकतम 16 मी.) जो भी अधिक हो।

12-विनियम 5.3 का बिन्दु संख्या (iv) दो बार अंकित किया गया है। अतः उक्त क्रम संख्या को (iv) अ पढ़ा जावे।

- 13-विनियम 5.3 (vii) (viii संशोधन के पश्चात): पार्किंग 18 मी. से कम चौड़ी सड़क की ओर से भूखण्ड में सीधे पार्किंग किया जाना अनुज्ञेय नहीं होगा। पार्किंग हेतु शेष प्रावधान विनियम- 6.14 के अनुसार रखे जाने होंगे।
- 14-विनियम संख्या 6.1 की तालिका 11 के बाद अंकित आवासीय भवनों में अध्ययन कक्ष एवं घरेलू सेवा सहायक कक्ष (Domestic Service Assistant Room) का क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर अनुज्ञेय होगा के स्थान पर आवासीय भवनों में अध्ययन कक्ष एवं घरेलू सेवा सहायक कक्ष (Domestic Service Assistant Room) का क्षेत्रफल **न्यूनतम 7.5 वर्ग मीटर अनुज्ञेय होगा पढ़ा जावे।**
- 15-विनियम- 6.8 के बिन्दु (vi) में चौपहिया वाहनों से अधिक पार्किंग होने एवं 500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के बेसमेन्ट में पार्किंग हेतु विनियम-6.13 (iv) के स्थान पर विनियम-6.14 (iv) पढ़ा जावे।
- 16-विनियम- 6.14 के (i) में विभिन्न प्रस्तावित उपयोगों हेतु पार्किंग मानदण्ड निम्न तालिका-08 के स्थान पर तालिका 16 पढ़ा जावे।
- 17-विनियम संख्या 6.14 (xviii) रेम्प के नीचे भी पार्किंग का प्रावधान किया जा सकेगा। बशर्ते फ्लोर से स्पष्ट ऊंचाई 22 मीटर उपलब्ध हो के स्थान पर रेम्प के नीचे भी पार्किंग का प्रावधान किया जा सकेगा। बशर्ते फ्लोर से स्पष्ट ऊंचाई 2.2 मीटर उपलब्ध हो पढ़ा जावे।
- 18-विनियम 13.4 के (i) में विनियम 13.2 (ii) के स्थान पर विनियम 13.3 (ii) पढ़ा जावे।
- 19-विनियम 13.6 (i):- आवासन मण्डल क्षेत्र, रीको क्षेत्र एवं विनियम 13.2 (ii) के स्थान पर विनियम 13.3 (ii) पढ़ा जावे।
- 20-विनियम संख्या 13.7 के बिन्दु संख्या (iii) में अंकित सुरक्षा की दृष्टि से 24 मी तक के स्थान पर **सुरक्षा की दृष्टि से 2.4 मी. तक पढ़ा जावे।**
- 21-विनियम- 16.5 सक्षमता (Competence) एवं पंजीकरण शुल्क (Registration Fee):- की तालिका में क्रम संख्या 4.1, 4.2 इत्यादि अंकित है।
उक्त क्रम संख्या को क्रमशः 1, 2, 3, 4, 5 पढ़ा जावे।
- 22-अनुसूची- 03 के क्रम संख्या 02 में (Airport NOC) हेतु आवश्यकता विनियम 4.15 (x) के स्थान पर विनियम 4.16 (x) पढ़ा जावे।
- 23-प्रपत्र-1 की तालिका के क्रम संख्या 4 में अंकित प्रकरण में दिनांक.....को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीज डीड जारी की गयी के स्थान पर **प्रकरण में दिनांक..... को प्रयोजनार्थ लीज होल्ड / फ्री होल्ड लीज डीड जारी की गयी पढ़ा जावे ।**
- 24-प्रपत्र- 1 की तालिका के क्रम संख्या 10 के पश्चात भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 के स्थान पर **भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 अनुसार पढ़ा जावे।**
- 25-प्रपत्र 2 शुल्क गणना संलग्नक (परिशिष्ट 'अ') के अनुसार के स्थान पर **शुल्क गणना संलग्नक (प्रपत्र-3) के अनुसार पढ़ा जावे।**
- 26-प्रपत्र- 02 में अंकित नोट में भवन विनियम, 2020 की अनुसूची 2 के बिन्दु संख्या 16 के अनुसार के स्थान पर **भवन विनियम, 2025 की अनुसूची 02 के बिन्दु संख्या 15 के नोट के अनुसार पढ़ा जावे।**

27-Annexure-1 Check List For Occupancy Certificate के Note 1 में अंकित In case the Completion Certificate /Partial Completion Certificate के स्थान पर In case the Occupancy Certificate/Partial Occupancy Certificate पढ़ा जावे ।

28-प्रारूप-स:- 500 व.मी. तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500 मी. निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित हो, हेतु भवन विनियम 6.0 (प) के स्थान पर विनियम 13.4 तथा तकनीकीविद्/आवेदन के स्थान पर तकनीकीविद्/आवेदक पढ़ा जावे।

29- **विनियम संख्या 18.5:** नगरीय विकास विभाग द्वारा भवन विनियमों के संबंध में समय-समय पर जारी किये जाने वाले विभिन्न आदेशों/परिपत्रों/अधिसूचनाओं को जयपुर रीजन भवन विनियम-2025, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर का भाग माना जावेगा।

डॉ. गौरव सैनी,
सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

राज्य केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर।