दिनांक 17.06.2011

मॉडल

स्थानीय निकाय (नगरीय क्षैत्र, भवन) विनियम, 2010 (संशोधित)

(एक लाख से कम आबादी के शहरो के लिए)

नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर

<u>संशोधन</u>

<u>18.05.2011</u>

मॉडल
स्थानीय निकाय (नगरीय क्षेत्र, भवन) विनियम, 2010

मॉडल भवन विनियम, 2010

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (राजस्थान नगर पालिका अधिनियम संख्या 18 वर्ष 2009) की धारा 337, 338 तथा 339 (सी) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये स्थानीय निकाय ------ एतद्द्वारा निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् :-

स्थानीय निकाय (नगरीय क्षेत्र, भवन) विनियम, 2010

1. **संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ**

1.1 ये विनियम स्थानीय निकाय (नगरीय क्षेत्र, भवन) विनियम, 2010 कहलायेंगे।

1.2 ये विनियम इनके राज पत्र में प्रकाशित होने की तारीख से प्रवृत होंगे।

1.3 इन विनियमों का विस्तार ----- स्थानीय निकाय (चार दीवारी के अलावा) के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्रों में होगा।

2. **परिभाषाऐं:**

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

2.1 **अधिनियम** से जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2008 / नगर पालिका अधिनियम, 2009 (2009 के अधिनियम संख्या 18 से) / नगर विकास अधिनियम, 1959 से अभिप्रेत है।

2.2 **अधिशाषी समिति** से उक्त अधिनियमों के अधीन गठित समिति अभिप्रेत है।

2.3 **अग्नि शमन अधिकारी** से नगर निगम/नगर परिषद् द्वारा नियुक्त अग्नि शमन अधिकारी अभिप्रेत है।

2.4 **अनुसूची** से इन विनियमों के साथ संलग्न ''अनुसूची'' अभिप्रेत है।

2.5 **महापौर/सभापति/अध्यक्ष स्थानीय निकाय** से अधिनियम की धारा 43 के अधीन नियुक्त स्थानीय निकाय का महापौर/सभापति/अध्यक्ष अभिप्रेत है।

2.6 **आयुक्त** से अधिनियम के अधीन नियुक्त अधिशाषी अधिकारी/आयुक्त/मुख्य कार्यकारी अधिकारी अभिप्रेत है।

2.7 **आच्छादित क्षेत्रफल** से भूमि का आच्छादित क्षेत्रफल जो कुर्सी तल के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित हो, अभिप्रेत है। यदि भवन स्टिल्ट पर बना है तो ठीक उसके ऊपर का तल क्षेत्र आच्छादित क्षेत्र की गणना का आधार होगा।

2.8 **औद्योगिक भवन** से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या प्रसंकृत की जाती हो, इनमें वेयर हाउसिंग भी सम्मिलित है, अभिप्रेत है।

2.9 **कुर्सी** से भूतल फर्श के धरातल और भूखण्ड के सामने के मुख्य सडक के तल के बीच की संरचना का भाग अभिप्रेत है।

2.10 **कुसी क्षेत्र** से बेसमेन्ट की छत या भू मंजिल के फर्श के स्तर पर निर्मित आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है।

2.11 **खुला स्थान** से भूखण्ड का वह भाग जो आकाश की ओर खुला हो या पारदर्शी अथवा अर्धपारदर्शी मेटेरियल से ढका हो अभिप्रेत है।

2.12 **ग्राम पंचायत से** राजस्थान पंचायत अधिनियम संशोधन, 1994 के अन्तर्गत गठित ग्राम पंचायत अभिप्रेत है।

2.13 **गोदाम से** कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग है जो कि मुख्य रूप से सामान के लिए भण्डारण के काम आता हो अभिप्रेत है।

2.14 **ग्रुप हाउसिंग** – ग्रुप हाउसिंग से तात्पर्य 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के ऐसे आवासीय भूखण्ड/स्थल, जो 18 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडक पर स्थित हो, पर फ्लेट्स के ब्लॉक्स/आवासो के समूहों के निर्माण से है।

2.15 **फ्लैट्स** – फ्लैट्स से तात्पर्य 12 मीटर एव इससे अधिक चौडी सडकों पर 750 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर एक से अधिक निवास इकाईयों/आवास समूहों के निर्माण से है।

2.16 **चार दीवारी क्षेत्र** से .... शहर के चारदीवारी (परकोटा) से घिरा हुआ पुराना नगर (दरवाजों, दीवारों और दरवाजों के खंदों इत्यादि सहित) अभिप्रेत है।

2.17 **छज्जा** से सामान्यतया बाहरी दीवारों पर खुलने वाले स्थानों के ऊपर धूप तथा वर्षा से बचाव के प्रयोजनार्थ बनाये जाने वाली ढलवा अथवा क्षैतिज संरचना अभिप्रेत है।

2.18 **बेसमेन्ट** से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णतः या आंशिक रूप से भू सतह के नीचे निर्मित किया गया हो अभिप्रेत है।

2.19 **एफ.ए.आर.** से सभी मंजिलों के सकल आच्छादित क्षेत्रफल को (जो इस हेतु गणना योग्य है) भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल अभिप्रेत है।

2.20 **नगरपालिका** से राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (2009 के अधिनियम संख्या 18) के अधीन स्थापित कोई नगरपालिका बोर्ड / नगर परिषद् /नगर निगम अभिप्रेत है।

2.21 **नेशनल बिल्डिंग कोड** से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित नेशनल बिल्डिंग कोड का प्रचलित संस्करण अभिप्रेत है।

2.22 **निवास इकाईः** निवास इकाई से भवन या उसका भाग अभिप्रेत है जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य कमरा, रसोई, शौचालय, हो जो पूर्णतः/मुख्यतः निवासीय प्रयोजन के लिए अधिकल्पित हो या उपयोग में लिया जाता हो।

2.23 **प्रोजेक्शन** से किसी भी भवन से बाहर निकली हुई कोई संरचना (जो किसी भी सामग्री की हो) अभिप्रेत है।

2.24 **आवासीय भवन** से कोई भवन जो मुख्य रूप से मनुष्यों के आवासन के लिये काम आता हो या अधिकल्पित हो, अभिप्रेत है।

2.25 **हैजार्डस भवन** से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्याधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादकों के जो अत्याधिक तेजी स`जल उठने वाले और अथवा जो विषैला धुंआ या विस्फोटक उत्पन्न करने वाले हो अथवा ऐसे भण्डारण उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये जिसमें बहुत अधिक संक्षारक, विषैला या हानिकारक क्षार, अमल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य अथवा रसायन काम आता हो जो ज्वाला, धुंआ और विस्फोट उत्पन्न कर सकते हो, विषैला 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 स्वतः ज्वलनशील सूक्ष्म अंशों में विभाजित करता हो, के भण्डारण, उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये उपयोग में लिया जाता हो अभिप्रेत है।

2.26 **प्रशासक** से राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 (2009 का राजस्थान अधिनियम संख्या 18) के अन्तर्गत नियुक्त प्रशासक अभिप्रेत है।

2.27 **पैरापेट** से रेंलिग सहित या रहित छत या फर्श के सिरे के साथ–साथ निर्मित नीची दीवार जो 1.5 मीटर से अधिक तथा 0.75 मी. से कम ऊंचाई की नहीं हो, अभिप्रेत है।

2.28 **पार्किंग** स्थल से वाहनों को पार्क करने के लिये पर्याप्त आकार का स्थल जो किसी गली या रास्ते से जोड़ने वाले वाहन मार्ग सहित अहातायुक्त/अहातारहित कोई क्षेत्र चाहे वह आच्छादित हो अथवा खुला हो अभिप्रेत है।

2.29 **पार्टीशन वाल** से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊंचाई में एक मंजिल या उसका भाग अभिप्रेत है।

2.30 **रोड लेवल** 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।

2.31 **पोर्च** से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या वाहनों के लिये खम्भों पर आधारित अथवा अन्यथा आच्छादित धरातल अभिप्रेत है।

2.32 **बालकनी** से आने जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला रेलिंग रहित या सहित क्षैतिज आगे निकला भाग अभिप्रेत है।

2.33 **बहुमंजिला भवन** से ऐसा भवन जिसकी ऊंचाई 15 मीटर से अधिक हो अभिप्रेत है।

2.34 **बरामदा** 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 1 मीटर ऊंचाई की पैरापेट खड़ी की गई हो अभिप्रेत है।

2.35 **भवन** से कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी संरचना या परिनिर्माण का भाग जो कि आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों हेतु प्रयोग में लिये जाने के लिये आशयित हो, (चाहे वास्तव में काम में आ रहा हो या नहीं) अभिप्रेत है।

2.36 **भवन रेखा** से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधि पूर्वक विस्तार हो सकता है अभिप्रेत है।

2.37 **भवन मानचित्र समिति** से स्थानीय निकाय द्वारा अधिनियम की धारा 55 (3) की उप धारा (iii) के अधीन गठित भवन निर्माण समिति अभिप्रेत है एवं / नगर विकास अधिनियम, 1959 / राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (2009 का राजस्थान अधिनियम संख्या 18) के तहत गठित भवन मानचित्र समिति अभिप्रेत है।

2.38 **भवन निर्माण** से नये भवन का निर्माण, निर्मित भवन में परिवर्तन या परिवर्धन, निर्मित भवन को आंशिक या पूर्ण रूप से ध्वस्त किया जाकर पुनर्निर्माण, दुर्घटना या प्राकृतिक आपदा से आंशिक या पूर्ण रूप से क्षतिग्रस्त भवन का आंशिक या पूर्ण रूप से निर्माण कराना अभिप्रेत है।

2.39 **भूखण्डधारी** से भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह अभिप्रेत है।

2.40 **भूमि स्तर (ग्राउण्ड लेवल)** से भूखण्ड या स्थल का औसत तल अभिप्रेत है।

2.41 **मल्टीप्लेक्स** 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 हो, अभिप्रेत है।

2.42 **मैजनीन से** भूतल 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 अभिप्रेत है, तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मी. से कम न हो।

2.43 **मोटल से** ऐसा भवन जो यात्रा करने वालों के ठहरने, वाहन पार्किंग एवं रिपेयरिंग रिटेल शॉपिंग एवं खान–पान की सुविधा के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग, मुख्य जिला सड़क (एम.डी.आर.) अन्य जिला सड़क (ओ.डी.आर.) एवं ग्रामीण सम्पर्क सड़क जिनकी न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर हो पर स्थित/स्थापित हो से अभिप्रेत है।

2.44 **मंजिल** 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।

2.45 **रिसोर्ट्स** से ऐसा भवन जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ–साथ आमोद प्रमोद व मनोरंजन की सुविधाएं हो अभिप्रेत है।

2.46 **वाणिज्यिक भवन** से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग व्यावसायिक गतिविधियां जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिए किया जा रहा हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो।

2.47 **वास योग्य कमरा**ः 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, भण्डारण, गेलेरी, रसोई, जिनका ज्यादातर समय उपयोग नहीं किया जाता है सम्मिलित नहीं होंगे। ऐसे कमरों की न्यूनतम ऊंचाई 2.75 मी. होगी।

2.48 **संस्थागत भवन** से विद्यालय, महाविद्यालय, सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी संस्थाओं के कार्यालय, अस्पताल, नर्सिंग होम एवं सामुदायिक सुविधाओं के लिए प्रयोग हेतु भवन अभिप्रेत है।

2.49 **शौचालय** से ऐसा स्थान, जो कि मल या मूत्र त्यागने के लिए या दोनों के लिए हो, उसमें मनुष्यमल के लिये संयोजिकत पात्र यदि कोई हो, के साथ की संरचना अभिप्रेत है।

2.50 **सड़क की चौड़ाई** से सड़क से सटे दोनों ओर स्थित भूखण्डों के बीच की दूरी अभिप्रेत है।

2.51 **सक्षम अधिकारी** से विनियम 4 में वर्णित अधिकारी अभिप्रेत है।

2.52 **स्टिल्ट फ्लोर** से कुर्सी से खम्बों पर बना हुआ एवं तीन तरफ से खुला तल जो कि मुख्य रूप से पार्किंग के काम आता हो अभिप्रेत है।

2.53 **योजना क्षेत्र** से अधिनियम के अधीन तैयार स्कीम या गृह निर्माण सहकारी समिति की स्वीकृति योजना या उपविभाजन नियम, 1975 के तहत स्वीकृत निजी योजना पूर्व की पंचायत समिति की योजनाएं स्वीकृत अथवा राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 के अन्तर्गत स्वीकृत की गई योजना/अथवा पूर्व नगर सुधार न्यास की स्वीकृत योजना तथा आवासन मण्डल एवं रीको की योजना अभिप्रेत है।

2.54 **सैटबैक** 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, से अभिप्रेत है।

1. सामने के सैटबेक से किसी भू–खण्ड के सड़क की तरफ लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
2. पार्श्व सैटबेक से किसी भू–खण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
3. पीछे के सैटबेक से किसी भू–खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।

2.55 **सर्विस फ्लोर** से किन्हीं दो मंजिलों के बीच की 2.2 मीटर ऊँची मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाये अभिप्रेत है।

2.56 **समतुल्य कार इकाई** से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर या छः साईकिल के बराबर अभिप्रेत है।

2.57 **होटल** से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित ठहराने के लिए काम में आने वाला भवन अभिप्रेत है।

2.58 **मिश्रित भू–उपयोग से** मास्टर विकास योजना के लैण्डयूज प्लान में दर्शित मिश्रित भू–उपयोग अथवा जोनिंग कोड में वर्णित मिश्रित भू–उपयोग अभिप्रेत है। 24 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर व्यावसायिक भूखण्डों में मिश्रित भू–उपयोग अनुज्ञेय होगा।

2.59 **फार्म हाउस से** रूपान्तरित भूमि पर ऐसा आवासीय भवन जो मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग में लिया जावें, अभिप्रेत है।

2.60 कम्पलीशन सर्टिफिकेट से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो किसी भवन अथवा भवन इकाई के पूर्ण हो जाने पर विनियम 14.13 के प्रावधान की पालना पूर्ण करने पर दिया जावें।

टिप्पणीः– (क) 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 नगर पालिका

अधिनियम, 2009 (राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 18 वर्ष 2009) / नगर विकास अधिनियम, 1959 में निर्धारित किया गया है।

(ख) अन्य परिभाषायें जो यहां उल्लेखित नहीं है उनका वही अर्थ होगा जैसा उनके लिये राष्ट्रीय भवन संहिता में निर्धारित किया गया है।

3. **बिना सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के भवन निर्माण पर निषेधः**

कोई भी भवन निर्माण बिना सक्षम अधिकारी की पूर्वलिखित स्वीकृति के नहीं किया जा सकेगा। सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र/मानचित्रों के अनुसार ही भवन निर्माण कार्य किया जा सकेगा।

परन्तुः—

(i) विनियम 2.53 में उल्लेखित योजना क्षेत्रों में 500 व.मी. क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्डों में एवं फार्म हाउस के प्रकरणों में तथा ऐसे वाणिज्यिक भूखण्ड जिनकी टाईप डिजाइन हो, के लिये भवनों का निर्माण सक्षम अधिकारी की बिना स्वीकृति के इन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा। इसके लिये निम्न प्रक्रिया होगीः—

(क) आवासीय भवनों के निर्माण हेतु प्रार्थी द्वारा विस्तृत मानचित्र प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं होगी। केवल स्थल मानचित्र में प्रस्तावित सैटबेक (नियमानुसार देय) दर्शातें हुए निर्धारित प्रारूप में आवेदन दस्तावेज एवं देय शुल्क सम्बन्धित सक्षम अधिकारी को (विनियम 4 में वर्णित सक्षम अधिकारियों में से तकनिकीविद को छोड़कर अन्य) प्रस्तुत करने के पश्चात् ही निर्माण प्रारम्भ किया जा सकता है।

(ख) इसी प्रकार व्यावसायिक निर्माण हेतु प्रार्थी अनुमोदित टाईप डिजाईन संलग्न करते हुए निर्धारित प्रारूप में आवेदन, दस्तावेज एवं देय शुल्क प्रस्तुत करने के पश्चात् ही निर्माण प्रारंभ कर सकता है।

(ii) विनियम 2.53 में वर्णित योजना क्षेत्रों में सभी क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर प्रथम मंजिल तक की स्वीकृति देने के लिए स्थानीय निकाय में विनियम 15.2 (i) से (iv) तक वर्णित अर्हतायें रखने वाले विनियम 15.4 के अनुसार पंजीकृत तकनिकीविद अधिकृत है। इनके द्वारा विनियम 12.3 में उल्लेखित प्रक्रिया के

अनुसार निर्माण स्वीकृति दी जायेगी। प्रार्थी द्वारा इन विनियमों के अनुसार सैटबेक छोड़ना अनिवार्य है अन्यथा निर्माण अवैध माना जायेगा एवं प्रार्थी के खिलाफ कार्यवाही की जावेगी।

(iii) निम्न प्रकार के निर्माण कार्य हेतु स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी यदि इन कार्यों/परिवर्तनों से भवन विनियमों के अन्य प्रावधानों का उल्लंघन नहीं हो:–

(क) आंतरिक परिवर्तन

(ख) बागवानी हेतु।

(ग) सफेदी कराने हेतु।

(घ) रंगाई हेतु।

(ड.) पुनः टाइल्स अथवा पुनः छत बनवाने हेतु।

(च) प्लास्टर करने हेतु।

(छ) पुनः फर्श बनवाने हेतु।

(ज) स्वयं के स्वामित्व की भूमि में छज्जा निर्माण कराने हेतु।

(झ) प्राकृतिक विपदा के कारण नष्ट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नष्ट होने से पूर्व निर्माण था, पुनः निर्माण हेतु।

(ण) 1.5 मीटर तक ऊंचाई की बाउण्ड्रीवाल हेतु।

(ट) निर्मित भवनों में कुर्सी की ऊंचाई बढ़ाने हेतु।

(ठ) पानी के भण्डारण हेतु टेंक।

(ड) कूलिंग प्लान्ट।

(ढ) भवन से संबंधित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन आग से बचाव इत्यादि।

4. सक्षम अधिकारीः

भवन निर्माण अनुमति हेतु निम्नानुसार सक्षम अधिकारी होंगे :–

4.1 स्थानीय निकाय का प्राधिकृत अधिकारी।

4.2 स्थानीय निकाय की भवन मानचित्र समिति।

4.3 स्थानीय निकाय की स्वीकृत योजनाओं में 500 वर्गगज तक के भूखण्डों में प्रथम मंजिल तक के प्रस्तावित आवासीय भवनों के लिए स्थानीय निकाय में विनियम

15(i), 15(ii), 15(iiii), 15(iv) में वर्णित पंजीकृत तकनीकीविद् भी अधिकृत होंगे।

4.4 रीको की योजनाओं में रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में राजस्थान आवासन मण्डल का प्राधिकृत अधिकारी।

5 विशेष शक्तियां:–

5.1 इन विनियमों के विषय पर स्थानीय निकाय द्वारा समय–समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये गये आदेश/अधिसूचना, जहां तक वह इन विनियमों के प्रावधानों से असंगत नहीं हो, अथवा प्रावधानों को स्पष्ट करने के लिए हो विनियमों के भाग समझे जायेंगे। इनकी प्रति सभी सक्षम अधिकारियों को भेजी जायेगी। तथा सार्वजनिक रूप से विज्ञप्ति जारी की जायेगी।

5.2 स्थानीय निकाय तथा अन्य सक्षम अधिकारियों द्वारा मुख्य/महत्वपूर्ण सड़कों, पुरातत्व/ऐतिहासिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारकों के समीप भवनों के वास्तुकला सम्बन्धी स्वरूप तथा अधिकल्पन रंग और विज्ञापन तख्तियां एवं चिन्हों के सम्बन्ध में निर्देश जारी किये जा सकेंगे एवं निर्माण को नियंत्रित किया जा सकेगा।

5.3 ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है उनके लिए एवं विशेष योजना के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए राज्य सरकार द्वारा अलग से मानदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे।

5.4 इन विनियमों की तकनीकी व्याख्या के कारण विवादित मामलों को तय करने हेतु प्रकरणों को मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान के माध्यम से राज्य सरकार को भेजा जायेगा।

5.5 गैर योजना क्षेत्रों के लिए भवन मानचित्र समिति द्वारा मौजूदा भवन रेखा को प्रभावित किए बिना स्थल के स्वरूप को ध्यान में रखते हुये भिन्न सैटबेक भवनों की ऊंचाई, एफ.ए.आर., पार्किंग आदि मानदण्ड भी निर्धारित किये जा सकेंगे।

(i) घनी आबादी / चारदीवारी क्षेत्र –

पुरानी घनी आबादी क्षेत्र में जहां परम्परागत रूप से जीरो सेटबैक पर निर्माण है, वहां निमार्ण/पुनर्निर्माण स्वीकृति देने से पूर्व आस–पास के भवनों, के स्वरूप अर्थात् सैटबैक, भवन रेखा, आच्छादन, उँचाई इत्यादि को ध्यान में रखते हुये ही

भवन निर्माण/पुर्ननिर्माण की स्वीकृति प्रदान दी जा सकती है, परन्तु इन क्षेत्रों में अधिकतम उँचाई 10 मीटर तक (भूतल दो मंजिल) स्वीकृत की जा सकेगी। विशेष परिस्थितियों में इससे अधिक उँचाई के लिये राज्य सरकार अनुमति देने के लिये सक्षम होगी। पुरानी घनी आबादी की सीमा के निर्धारण हेतु नगर पालिका परकोटे एवं परम्परागत जीरो सैटबैक पर बने क्षेत्रों का सर्वे करवाकर आपत्तियां आमंत्रित कर अधिसूचित की जावेगी।

(ii) गैर योजना क्षेत्र (5.5 (i) के अलावा अन्य क्षेत्र) –

गैर योजना क्षेत्र,जो उपरोक्त उल्लेखित घनी आबादी क्षेत्र में नहीं है, में नवीन निर्माण स्वीकृति के लिये सैटबैक, उँचाई, एफ.ए.आर. इत्यादि के मानदण्ड इन भवन विनियमों (योजना क्षेत्र) के प्रावधानों के अनुरूप ही होगें।

5.6 किसी प्रकरण में एफ.ए.आर. इन विनियमों के प्रावधानों से अधिक दिया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे प्रकरणों में केवल राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति दी जा सकती है।

5.7 इन विनियमों के अन्तर्गत किसी प्रावधान में शिथिलता/छूट तथा विनियमों के मानदण्डों में सामरिक दृष्टि से परिवर्तन करने का राज्य सरकार को अधिकार होगा।

6. भवन निर्माण हेतु मानक स्तरः

6.1 इन विनियमों में उल्लेखित भवन मानदण्ड, आन्तरिक मानदण्ड, भवन सुविधाएं एवं संरचनात्मक तथा अन्य सुरक्षात्मक मापदण्डों के रूप में निर्धारित मानदण्ड भवन निर्माण हेतु मानक स्तर होंगे।

6.2 नगरीय क्षेत्र में स्थित राजस्थान आवासन मण्डल की प्रस्तावित योजनाओं में सभी प्रकार के उपयोग हेतु तथा रीको की औद्योगिक उपयोग के अलावा प्रस्तावित अन्य उपयोग के भवनों हेतु भवन निर्माण के मानदण्ड इन विनियमों के अनुसार होंगे।

7. भवन निर्माण की श्रेणियों एवं मानदण्ड : –

7.1 स्थानीय निकाय क्षेत्र के मास्टर प्लान में वर्णित विभिन्न भू उपयोगों के लिए आवश्यक भवनों के लिए मानदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न पांच श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है तथा प्रत्येक वर्ग में आने वाली गतिविधियों की अनुसूची इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची 1 में दी गई है।

7.1.1 आवासीय भवनः

(क) स्वतंत्र आवास

(ख) ग्रुप हाउसिंग

(ग) फ्लेट्स

(घ) फार्म हाउस

7.1.2 वाणिज्यिक भवनः

(क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान / दुकानें
(ख) व्यावसायिक परिसर / होटल
(ग) मोटल
(घ) रिसोर्ट
(ड.) थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग
(च) एम्यूजमेन्ट पार्क
(छ) सिनेमा
(ज) मल्टीप्लेक्स
(झ) पेट्रोल पम्प एवं फिलींग स्टेशन

7.1.3 संस्थागत भवन

7.1.4 औद्योगिक भवन

7.1.5 विशेष प्रकृति के भवन

7.2 आवासीय भवनः

आवासीय भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैटबेक की न्यूनतम आवश्यकता, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई, एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका "1" / "2" / "3" जैसा भी लागू हो, के प्रावधानों के अनुसार होगी।

तालिका ''1''

आवासीय योजनाओं/गैर योजना क्षेत्रों/पृथक आवासीय भूखण्डों हेतु मार्गदर्शक रूपरेखा एवं स्वतंत्र आवासीय भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार *भूखण्ड का क्षेत्रफल*	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
(क) (i)	50 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	1.5	——	——	——	8 मी.	जो भी प्राप्त हो
(ii)	50 व.मी. से ज्यादा परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	——	——	1.5	8 मी.	जो भी प्राप्त हो
(iii)	100 व.मी. से ज्यादा परन्तु 162 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	——	——	2.5	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(iv)	162 व.मी. से ज्यादा परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	——	——	2.5	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(v)	225 व.मी. से ज्यादा परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	——	*3.0*	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(vi)	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	——	3.0	14 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(vii)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	14 मी.	1.2
(viii)	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	14 मी.	1.2
(ix)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	14 मी.	1.2
(x)	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	14 मी.	1.2
(xi)	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35%	15	9	9	9	14 मी.	1.2
(xii)	1 हैक्टेयर से ज्यादा परन्तु 10 हैक्टेयर तक	35%	18	9	9	9	14 मी.	1.2
(ख)	फार्म हाउस न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 व.मी.	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी कम हो	15	10	10	10	8 मी.	——

तालिका "1" के लिए टिप्पणीः– तालिका– के बिन्दु संख्या (x),(xi) व (xii) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावें (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

(i) आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास इकाई देय है परन्तु एक तल पर एक निवास इकाई अनुज्ञैय होगी। आवासीय भूखण्ड में 3 से अधिक इकाई प्रस्तावित होने पर विनियम 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक होगा। यदि किसी भूखण्ड पर 14 मीटर से अधिक उचांई का भवन बनाना प्रस्तावित हो तो तालिका '2' के प्रावधान लागू होंगे।

(ii) 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर पार्किंग 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल पर 1 ई0सी0यू0 की दर से प्रावधान करना आवश्यक होगा। स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में सेटबेक एरिया में स्वयं के वाहनों की पार्किंग एक के पीछे एक भी अनुज्ञेय होगी।

(iii) भूखण्ड में किसी मंजिल पर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग.मी. जो भी कम हो, निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता हैः–

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड.) चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय परन्तु निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय नहीं होगीः–
(1) खुदरा दुकानें (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉप्स (5) गोदाम/भण्डारण (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

(iv) योजना क्षेत्रों में योजना के मानदण्ड जैसे– सैटबैक, देय आच्छादन आदि लागू होंगे।

(v) 18 मीटर से अधिक चौडी सडकों पर स्थित सभी नाप के भूखण्डों पर स्टील्ट पार्किंग अनुज्ञेय होंगी एवं नियमानुसार आवश्यक प्रक्रिया जैसे शपथ पत्र आदि स्थानीय निकाय/नगर विकास न्यास को प्रस्तुत करनी होगी। 18 मीटर तक चौडी सड़क पर स्थित सभी क्षेत्रफल के भूखण्डों में अधिकतम भूतल+2 मंजिल अथवा 12 मीटर उंचाई देय होगी।

(vi) प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/– प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

(vii) 15 मीटर से अधिक परन्तु 30 मीटर ऊँचाई तक भवन प्रस्तावित होने पर क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक का अनुमोदन आवश्यक होगा एवं 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन प्रस्तावित होने पर राज्य सरकार से पूर्वानुमति आवश्यक होगी।

फार्म हाउसः

(viii) फार्म हाउस, परिस्थितिकी/ग्रामीण क्षेत्र में एवं नगरीकरण योग्य सीमा में भी अनुज्ञेय होंगे।

(ix) भूखण्ड में प्रत्येक 50 व.मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो कि 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/– प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

तालिका "1"(अ)

आवासीय योजनाओं/गैर योजना क्षेत्रों/पृथक आवासीय भूखण्डों में हॉस्टल/गेस्ट हाउस हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
(i)	225 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 350 वर्गमीटर तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	––	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(ii)	350 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 500 वर्गमीटर तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	––	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(iii)	500 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 750 वर्गमीटर से कम	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2	1.33

							मंजिले	
(iv)	750 वर्गमीटर एवं अधिक किन्तु 1000 वर्गमीटर से कम	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15 मी. अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिले	1.33
(v)	1000 वर्गमीटर एवं उससे अधिक किन्तु 1500 वर्गमीटर से कम	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33

तालिका 1''अ'' के लिए टिप्पणी :–

(i) बैसमेन्ट क्षे.त्र पार्किंग के लिए रखा जाना अनिवार्य होगा एवं विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।

(ii) सभी नाप के भूखण्डों पर स्थित पार्किंग अनुज्ञेय होगी एवं आवश्यक प्रक्रिया जैसे शपथ पत्र स्थानीय निकाय को धारा 8.10 (iv) के अनुसार प्रस्तुत करनी होगी परन्तु 750 वर्गमीटर से कम के भूखण्डों पर अधिकतम भूतल + 2 मंजिल अनुज्ञेय होगी।

(iii) योजना क्षेत्रों में योजना के मानदण्ड जैसे – सैटबैक, देय आच्छादन आदि लागू होंगे।

(iv) भूखण्ड में प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो कि 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/– रूपयें प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

तालिका ''2''

फ्लेटस निर्माण हेतु मानदण्ड

(फलेटस 750 वर्गमीटर से अधिक परन्तु 4000 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर अनुज्ञेय होंगे उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डो पर ग्रुप हाउसिंग के प्रावधान लागू होगें)

क्र. सं.	स्थिति	भूखण्ड का न्यूनतम आकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
				सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
1.	फ्लेटस हेतु	योजनानुसार	योजनानुसार	योजना	योजना	योजना	योजना	योजनानुसार	1.33	2.25

	आरक्षित भूखण्ड			नुसार	नुसार	नुसार	नुसार			
2.	योजना / गैर योजना क्षेत्रों में स्वतंत्र आवास के भूखण्ड	750 व.मी. से 1000 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15.00 मी.	1.33	2.25
		1000 व.मी. से 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 7.11 के अनुसार	1.33	2.25
		1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.33	2.25
		2500 व.मी. से ज्यादा 4000 व.मी. तक	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.33	2.25

तालिका ''2'' हेतु टिप्पणियां –तालिका में प्रावधानित अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावें (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। परन्तु अधिकतम एफ.ए.आर. प्रस्तावित होने पर नियमानुसार अतिरिक्त बैटरमेन्ट लेवी देय होगी।

(i) फलेटस हेतु प्रस्तावित भवनों में स्टिल्ट का प्रावधान अनिवार्य होगा तथा आपातकालीन अग्निशमन का प्रावधान विस्तृत अग्निशमन मानचित्र की एन.ओ.सी. के प्रावधान अनुसार करने होंगे।

(ii) गैर योजना क्षेत्र में पृथक भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबेक (कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार होगा) तालिका अनुसार अथवा आस–पास की मौजूदा भवन रेखा के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जावेगा। भूखण्ड में दोतरफ समान चौडाई की सडक होने की दशा में 2 अग्र सेटबेक होंगे, जिनका निर्धारण मौजूदा भवन रेखा के अनुसार होगा।

(iii) योजना क्षेत्र में स्वतंत्र आवास का भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबेक (कोने के भूखण्ड में बडी सड़क की तरफ का सैटबेक) तालिका अनुसार अथवा योजना अनुसार जो भी अधिक हो देय होगा। कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की तरफ का सैटबेक योजना अनुसार रहेगा।

(iv) कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. क्षेत्र का 3 प्रतिशत दुकानों के लिए उपयोग किया जा सकता है। जो कि केवल स्टिल्ट फ्लोर पर देय है दुकानों के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु इन दुकानों में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा।

(v) मानक एफएआर से अधिक एफएआर निम्न शर्तो पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :–

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में लिये जावेंगे कुल राशि का 75 प्रतिशत टी.डी.आर. में समायोजित किया जा सकेगा तथा 25 प्रतिशत राशि नगद ली जायेगी।

(ख) भवन की प्रस्तावित उचाई अनुज्ञेय उचाई से अधिक ना हो।

(vi) भूखण्ड में बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट को छोड़कर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है।

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड.) चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय परन्तु निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय नहीं होगी:–

(1) खुदरा दुकानें (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉप्स (5) गोदाम/भण्डारण (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

(vii) 18 मीटर से कम परन्तु 12 मीटर या अधिक चोडी सडक पर स्थित भूखण्ड पर अधिकतम एफ.ए.आर 2.0 तक देय होगा।

(viii) तालिका ''1'' में स्वतंत्र आवासीय पर फ्लेटस बनाने पर योजना के पूर्व निर्धारित सैटबेक या तालिका में प्रस्तावित सैटबेक्स में से जो भी अधिक हो लागू होंगे।

(ix) फलेटस् हेतु प्रस्तावित भवनों में पार्किंग 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल पर 1 ई0सी0यू0 की दर से प्रावधान करना आवश्यक होगा।

(x) प्रत्येक 150 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/— प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

(xi) 15 मीटर से अधिक परन्तु 30 मीटर ऊँचाई तक भवन प्रस्तावित होने पर क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक का अनुमोदन आवश्यक होगा एवं 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन प्रस्तावित होने पर राज्य सरकार से पूर्वानुमति आवश्यक होगी।

(xii) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

तालिका ''3''

ग्रुप हाउसिंग हेतु मानदण्ड

क्र.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम आच्छादन	न्यूनतम सैटबैक				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए.आर. टी.डी.आर. /बेटरमेन्ट लेवी के आधार पर
			अग्र	पार्श्व–I	पार्श्व–II	पीछे			

1	4000 व. मी. एवं उससे अधिक	35	15	9	9	9	7.11 के अनुसार	1.33	2..25

तालिका ''3'' हेतु टिप्पणी :– अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावें (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

1. ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का आकार 4000 व. मी. से अधिक होगा जो कि न्यूनतम 18.00 मी. चौडी सडक पर स्थित होगा। 18 मीटर से कम परन्तु 12 मीटर या अधिक चोडी सडक पर स्थित भूखण्ड पर अधिकतम एफ.ए.आर 1.33 तक की देय होगा।
2. ग्रुप हाउसिंग की योजना में आंतरिक विकास यथा जल वितरण, ड्रैनेज, सीवरेज, विद्युत वितरण, सडकें, टेलीफोन लाईन, वर्षा जल संग्रहण, संरचना आदि का कार्य विकासकर्ता द्वारा करवाया जावेगा।
3. भूखण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की दशा में उस तक पहुंच मार्ग न्यूनतम 6.00 मी. होगा।
4. दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का 1/3 होगी।
5. भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 15 प्रतिशत खुला क्षेत्र लैण्डस्केपिंग/हरियाली हेतु रखना होगा। इस प्रकार के खुले क्षेत्र की न्यूनतम चौडाई 3 मीटर तथा न्यूनतम क्षेत्रफल 100 व. मी. होगा।
6. सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक केन्द्र, क्लब हाउस आदि हेतु एफ.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त 5 प्रतिशत तक क्षेत्र अनुज्ञेय होगा।
7. कुल आवासीय इकाईयों का 15 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु रखना होगा, जिनका विक्रय का अधिकार विकासकर्ता का रहेगा। विकासकर्ता उसी सेक्टर/योजना में अपने स्वामित्व की अन्य भूमि पर आर्थिक दृष्टि से कमजोर तथा निम्न आयवर्ग हेतु नियमानुसार आवासीय इकाई का प्रावधान कर सकेगा। ऐसी इकाईयों का निर्मित क्षेत्रफल 325 से 350 वर्गफीट होगी।
8. पार्क, खुले क्षेत्र, सामुदायिक केन्द्र व सडकों हेतु आरक्षित क्षेत्र संबंधित स्थानीय आर.डब्लू.ए को संचालन व रख–रखाव के लिए समर्पित करना होगा।
9. ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भवनों में पार्किंग 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल पर 1 ई0सी0यू0 की दर से प्रावधान करना आवश्यक होगा।
10. फलेटस निर्माण हेतु अधिकतम एफ.ए.आर. 2.25 तक निम्न शर्तो पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा–
    (क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो कुल राशि का 75 प्रतिशत टी.डी.आर. में समायोजित किया जा सकेगा तथा 25 प्रतिशत राशि नगद ली जायेगी।
    (ख) भवन की प्रस्तावित उचाई अनुज्ञेय उचाई से अधिक ना हो।

11. प्रत्येक 150 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/— प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।
12. 15 मीटर से अधिक परन्तु 30 मीटर ऊँचाई तक भवन प्रस्तावित होने पर क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक का अनुमोदन आवश्यक होगा एवं 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन प्रस्तावित होने पर राज्य सरकार से पूर्वानुमति आवश्यक होगी।
13. सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।
14. कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. क्षेत्र का 3 प्रतिशत दुकानों के लिए उपयोग किया जा सकता है। जो कि केवल स्टिल्ट फ्लोर पर देय है दुकानों के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु इन दुकानों में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो। 3 प्रतिशत क्षेत्रफल प्राथमिक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सेवाओं के लिए उपयोग में लिया जा सकेगा। यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा।
15. भूखण्ड में बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट को छोड़कर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है।

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड.) चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय परन्तु निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय नहीं होगीः—

(1) खुदरा दुकानें (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉप्स (5) गोदाम/भण्डारण (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

7.3 व्यावसायिक भवनः

व्यावसायिक भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैट बेक की न्यूनतम आवश्यकता, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, अधिकतम ऊंचाई एवं एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका ''4'' के अनुसार होगी।

तालिका ''4''

व्यावसायिक (योजना एवं गैर योजना) भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार/ भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
1.	लघु व्यवसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें								
(i)	50 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	——	——	——	——	8 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(ii)	50 व.मी. से ज्यादा परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	——	——	——	——	8 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(iii)	100 व.मी. से ज्यादा परन्तु 150 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3	——	——	2.5	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(iv)	150 व.मी. से ज्यादा परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	——	——	2.5	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(v)	225 व.मी. से ज्यादा परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	——	3.0	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(vi)	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	——	3.0	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(vii)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(viii)	750 व. मी. से अधिक परंतु 1000 व. मी. से कम	सैटबैक क्षेत्र के अंदर	9.0	4.5	4.5	4.5	15.00 मी.	1.33	2.25
2.	व्यवसायिक परिसर (बहुमंजिले भवन)								
(i)	1000 व.मी. से 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	विनियम 7.11 के अनुसार	1.33	2.25
(ii)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.33	2.25
(iii)	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.33	2.25
(iv)	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.33	2.25
(v)	1 हैक्टेयर से ज्यादा	35%	18	9	9	9	विनियम 7.11 के अनुसार	1.33	2.25
3.	मोटल	20%	30.0	15.0	15.0	15.0	9 मी.	0.4	0.4
4.	रिसोर्ट	20%	30.0	15.0	15.0	15.0	9 मी.	0.2	0.4
5.	थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग	35%	12.0	9.0	9.0	9.0	12 मी.	1.0	1.0
6.	एम्यूजमेन्ट पार्क	10%	30	10.0	10.0	10.0	30 मी.	0.1	0.2
7.	सिनेमा	35%	18	6	6	6	विनियम 7.11 के अनुसार	लागू नहीं	लागू नहीं
8.	मल्टीप्लेक्स	35%	18	6	6	6	विनियम 7.11 के अनुसार	1.33	2.25

तालिका ''4'' हेतु टिप्पणीः

(अ) सामान्यः

(i) जहाँ व्यावसायिक भूखण्डों हेतु टाईप डिजाइन स्वीकृत है वहाँ उसी स्वीकृत टाईप डिजाईन के भवन मानदण्ड लागू होंगे। अर्थात् उतनी ही मंजिलें एवं उतना ही निर्मित क्षेत्र उसी ऊंचाई तक देय होगा। आन्तरिक संरचना टाईप डिजाइन से भिन्न भी हो सकती है।

(ii) भूखण्ड यदि किसी व्यावसायिक योजना का भाग है तो उस योजना के प्रावधान लागू होंगे तथा किसी भूखण्ड पर यदि भूतल पर शत प्रतिशत निर्माण अनुज्ञेय है तथा योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया है तो वहाँ पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक नहीं होगा अर्थात् पार्किंग की पूर्ति हेतु कोई शुल्क देय नहीं होगा।

(iii) उपरोक्त टिप्पणी (i) एवं (ii) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में व्यावसायिक भवनों हेतु प्रस्तावित भवनों में पार्किंग 75 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल पर 1 ई0सी0यू0 की दर से प्रावधान करना आवश्यक होगा।

(iv) भूखण्डों पर होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 750.00 व. मी. तथा भूखण्ड न्यूनतम 18.00 मी. चौडी सडक पर स्थित होगा। <u>2000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.25 के स्थान पर 3.00 अनुज्ञेय किया जा सकेगा परन्तु मानक एफ.ए.आर. 1.33 से अधिक एफ.ए.आर. पर नियमानुसार बैटरमेन्ट लेवी देय होगी।</u>

(v) मानक एफएआर से अधिक एफएआर निम्न शर्तो पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :—

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो *(75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा)* अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 200 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

(ख) भवन की प्रस्तावित उचाई अनुज्ञेय उचाई से अधिक ना हो।

(vi) भूखण्ड व्यावसायिक योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान/पैरामीटर्स लागू होंगे एवं जिन पैरामीटर्स का उल्लेख योजना में नहीं है वे उपरोक्त तालिका अनुसार होंगे। सडक की न्यूनतम चौडाई जैसी शर्तें लगू नहीं होगी। अर्थात किसी योजना में 12 मी. से कम चौडी सडक पर यदि दुकानें प्रस्तावित है तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है अन्यथा 12 मी. से कम चौडी सडक पर व्यावसायिक अनुज्ञा नहीं दी जायेगी।

(vii) 1 हैक्टेयर क्षेत्र से बडे व्यावसायिक/पर्यटन ईकाई/होटल/मल्टीप्लेक्स प्रयोजनार्थ भूखण्ड पर लोअर ग्राउण्ड फ्लोर में वाणिज्यिक/कार्यालय /भण्डारण/पर्यटन ईकाई संबंधित प्रयोजनार्थ निम्न शर्तों के साथ अनुज्ञेय किये जा सकेंगे :–

- पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड में किया जाना होगा।
- अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा भवन के चारों ओर उपलब्ध हो।
- लोअर ग्राउण्ड को वातानुकूलित बनाया जावे।
- वर्षा जल, ड्रैनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।
- लोअर ग्राउण्ड फ्लोर सडक स्तर से 4.00 मी. से अधिक नीचा नहीं हो।

(viii) व्यावसायिक भूखण्ड पर मिश्रित भू–उपयोग (वाणिज्यिक + ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक + होटल/मल्टीप्लेक्स/कार्यालय/एन्टरटेनमेंट कॉम्पलेक्स) अनुज्ञेय होंगे। मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर प्रस्तावित उपयोग हेतु निर्धारित मानदण्ड अनुज्ञेय होंगे।

(ix) ऐसे व्यावसायिक भूखण्ड जिस पर अधिकतम ऊँचाई 12.5 मी. अनुज्ञेय है ऐसे भूखण्डों पर स्टिल्ट प्रस्तावित किये जाने पर अधिकतम ऊँचाई 15.00 मी. तक अनुज्ञेय की जा सकेगी।

(x) प्रत्येक 150 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/– प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

(xi) 15 मीटर से अधिक भवन या भूतल+3 मंजिल का निर्माण प्रस्तावित होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन आदि का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानानुसार करना होगा। बहुमंजिले भवनों में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर चौड़ा गलियारा उपलब्ध कराना होगा। 15 मीटर से अधिक परन्तु 30 मीटर ऊँचाई तक भवन प्रस्तावित होने पर क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक का अनुमोदन आवश्यक होगा एवं 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन प्रस्तावित होने पर राज्य सरकार से पूर्वानुमति आवश्यक होगी।

(xii) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

(xiii) **तालिका–4** के बिन्दु संख्या 2 (iii),(iv) व (v) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावें (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 200 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा व्यवसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

(ब) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें

(i) गैर योजना क्षेत्रों में 112.5 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में यदि पार्किंग व्यवस्था प्रदान करना संभव नहीं है तो वहां इस पार्किंग की पूर्ति हेतु स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित दर पर राशि जमा करानी होगी अन्यथा 75.00 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल पर 1 ई0सी0यू0 की दर पार्किंग व्यवस्था करनी होगी।

(ii) 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होगें।

(स) व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिलें भवन)

(i) 24 मी. से कम चौडी सडक पर बहुमंजिले व्यावसायिक भवन अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(ii) उपरोक्त (i) के अनुसार सड़क की न्यूनतम चौड़ाई उपलब्ध नहीं होने पर देय अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 तथा ऊंचाई 15 मीटर तक ही सीमित होगी, चाहे भूखण्ड अनुसूची 3 में वर्णित क्षेत्र के बाहर हो।

(iii) 1000 व.मी. से कम क्षेत्रफल पर व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिलें भवन) अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iv) भूखण्ड तालिका ''6'' में वर्णित सड़कों पर स्थित होने पर विनियम 8.8 में वर्णित अथवा तालिका/योजनानुसार जो भी अधिक हो, सैट बेक के प्रावधान लागू होंगे।

(v) भवन की प्रस्तावित ऊँचाई 30.00 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबैकस तालिका ''7'' में उल्लेखनुसार होंगे।

(द) मोटल/रिसोर्ट

(i) मोटल्स एवं रिसोर्ट्स पारिस्थितिकी (Ecological zone)/ग्रामीण क्षेत्र/पेरीफेरियल बेल्ट में भी अनुज्ञेय होंगे।

(ii) रिसोर्ट के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर होगा एवं मोटल्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 व.मी. होगा।

(iii) मोटल 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iv) मोटल्स एवं रिसोर्ट के भूखण्ड में प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/– प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

(य) थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 व.मी. होगा। योजना क्षेत्र में भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल योजनानुसार मान्य होगा।

(ii) सड़क की न्यूनतम चौडाई 24 मी. होगी।

(र) एम्यूजमेन्ट पार्क :

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा व सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मी. होगी।

(ii) खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण/झूले ऊंचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे। प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/– प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

(ल) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स

(i) सिनेमा का निर्माण ''राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एक्ट 1952'' एवं ''राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) नियम, 1959 के प्रावधानों के अनुरूप होगा।

(ii) सिनेमा हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल स्कीम के अनुसार अथवा 500 सीटों तक के सिनेमा घर हेतु न्यूनतम 1500 व.मी. होगा। 500 सीटों के पश्चात् प्रत्येक 25 सीटों या उसके भाग के लिये भूखण्ड का अतिरिक्त क्षेत्रफल 75 व.मी. होगा। मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा।

(iii) भूखण्ड स्कीम के अनुसार अथवा न्यूनतम 30 मी. चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।

(iv) यदि सिनेमा के भूखण्ड में सिनेमा के अनुषंगी उपयोग के अलावा अन्य वाणिज्यिक उपयोग जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, होटल आदि प्रस्तावित हैं तो ऐसे वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रत्येक 75 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर एक ई.सी.यू. की दर से एवं सिनेमा के लिए प्रत्येक दस सीट पर एक ई.सी.यू. की दर से पार्किंग सुविधा प्रदान करनी होगी।

(v) प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/— प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

(vi) सिनेमा हेतु प्रवेश व निकास द्वार पृथक—पृथक होंगे तथा इनकी संख्या का निर्धारण इस प्रकार किया जावेगा कि निकटतम द्वार किसी सीट से 15 मीटर से अधिक दूरी पर ना हो।

(व) पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन

(i) पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन के भवनों की निर्माण अनुज्ञा केन्द्रीय सडक एवं भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा समय—समय पर निर्धारित मानदण्डों के मानक स्तर के अनुसार दी जा सकेगी। पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होंगे:—

(क) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	—	20 प्रतिशत
(ख) एफ.ए.आर.	—	0.2
(ग) ऊँचाई	—	7 मीटर
(घ) पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक	—	3 मीटर न्यूनतम

(ii) यदि पैट्रोलपम्प/डीजल पम्प बिना सर्विस स्टेशन के बनाया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे भूखण्ड के लिए सडक के साथ चौडाई न्यूनतम 20.00 मी. होगी तथा गहराई न्यूनतम 20.00 मी. होगी।

(iii) यदि पेट्रोल/डीजल पम्प सर्विस स्टेशन के साथ बनाया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे भूखण्ड की सड़क के साथ चौडाई न्यूनतम 36 मी. होगी तथा गहराई भी 36 मी. होगी।

(iv) सड़क की न्यूनतम चौडाई योजना के अनुसार अथवा 24 मी. होगी। प्रस्तावित पेट्रोल पम्प की इन्टरसेक्शन से दूरी निम्नानुसार होगीः—

(क) 24 मीटर तक चौडी सडक के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी — 50 मीटर

(ख) 24 मीटर से अधिक चौडी सडक के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी — 100 मीटर

7.4 संस्थागत भवनः

संस्थागत भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल सैट बेक की न्यूनतम आवश्यकता, ऊंचाई तथा एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका ''5'' के अनुसार होंगे।

तालिका "5"

संस्थागत भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
(i)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12.00 मी.	1.0	2.0
(ii)	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	विनियम 7.11 के अनुसार	1.0	2.0
(iii)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.0	2.0
(iv)	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.0	2.0
(v)	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.0	2.0
(vi)	1 हैक्टेयर से ज्यादा	35%	18	9	9	9	विनियम 7.11 के अनुसार	1.0	2.0

तालिका ''5'' हेतु टिप्पणीः

(1) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावें (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

(2) भूखण्ड यदि योजना में संस्था के लिये निर्धारित है तो योजना के प्रावधान प्रभावी होंगे। सड़क की न्यूनतम चौडाई जैसी शर्तों की अनिवार्यता नहीं होगी। यदि भूखण्ड योजना में संस्था के लिये निर्धारित नहीं है तो भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्ग मीटर एवं सडक की न्यूनतम चौडाई 18.00 मी. होगी परंतु नर्सिंगहोम 18.00 मी. से कम परंतु न्यूनतम 12.00 मी. चौडी सडक पर भी अनुज्ञेय होंगे।

(3) मानक एफएआर से अधिक एफएआर निम्न शर्तो पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :—

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

(ख) भवन की प्रस्तावित उचाई अनुज्ञेय उचाई से अधिक ना हो।

(4) 1000 व. मी. से बडे भूखण्डों का उपयोग सूचना तकनीक हेतु प्रस्तावित होने पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.50 तक इस शर्त पर दिया जा सकेगा, (क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

(ख) भवन की प्रस्तावित उचाई अनुज्ञेय उचाई से अधिक ना हो।

(5) प्रत्येक 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल पर 1 ई0सी0यू0 की दर से पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।

(6) प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की

अनुपालना नहीं करने पर 100/— प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

(7) 15 मीटर से अधिक परन्तु 30 मीटर ऊँचाई तक भवन प्रस्तावित होने पर क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक का अनुमोदन आवश्यक होगा एवं 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन प्रस्तावित होने पर राज्य सरकार से पूर्वानुमति आवश्यक होगी।

(8) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

7.5 औद्योगिक भवनः

औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड ''रीको'' के प्रचलित नियमों/विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप होंगे।

7.6 विशेष प्रकृति के भवनः

अन्य विशेष प्रकृति के भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/ संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं जैसे मिश्रित भू—उपयोग अथवा जिनके मानदण्ड निर्धारित नहीं है, ऐसे भवनों के मानदण्ड मुख्य नगर नियोजक द्वारा निर्धारित किये जा सकेगें।

7.7 विशेष सड़कों पर रिहायशी/वाणिज्यिक/संस्थागत आदि भवनों हेतु प्रावधानः

यदि आवश्यक समझा जावे तो विशेष सड़को का निर्धारण स्थानीय निकाय द्वारा जोनल वरिष्ठ नगर नियोजक की राय से किया जावेगा।

7.8 सैटबेकः

(i) सैटबेक का निर्धारण भूखण्ड की बाउण्ड्री से होगा।

(ii) यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्ड्री से फ्रन्ट सैट बैक की लाइन निर्धारित करने में समीपस्थ भूखण्डों के लिए निर्धारित फ्रन्ट सैट बैक लाईन से समरूपता नहीं बनती है तो सक्षम अधिकारी द्वारा फ्रन्ट सैटबेक आसपास के भवनों के फ्रन्ट सैटबेक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा। सामान्य तौर पर

भूखण्ड का अग्र सेटबेक चौडी सडक की ओर होगा व भवन की प्रस्तावित ऊँचाई का निर्धारण उसी सडक के परिप्रेक्ष्य में किया जा सकेगा।

(iii) अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौडाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे। साथ ही 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 1.2 हेक्टेयर था परन्तु भू पट्टी समर्पण के पश्चात् (चाहे सड़क चौडी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड अन्य शर्तें पूरी करता हो।

(iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए प्रावधानः

फलैट्स, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक भवन एवं संस्थागत भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़क की ओर का सैटबेक सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा। गैर योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क की ओर का सैटबेक आसपास की भवन रेखा के अनुसार अथवा सम्बन्धित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक योजनानुसार अथवा तालिकानुसार जो भी अधिक हो अनुज्ञेय होगा। भूखण्ड के दो से अधिक समान चौडाई की सड़कों पर स्थित होने पर किसी एक को मुख्य सड़क मानते हुये सैटबैक संबंधित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबैक मौंके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति योजनानुसार होगा, जिसे पार्श्व सैटबैक के रूप में माना जायेगा।

(v) यदि किसी भूखण्ड पर देय सैटबेक्स के कारण तालिका में अंकित अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल एवं एफ.ए.आर. प्राप्त नहीं होता है तो उससे निम्न श्रेणी के भूखण्ड के सैटबेक्स की सीमा तक उस भूखण्ड के सैटबेक्स (अग्र सैटबेक्स को छोड़कर अन्य) में शिथिलता देय होगी, जिससे तालिका में अंकित आच्छादित क्षेत्रफल एवं एफ.ए.आर. प्राप्त किया जा सके।

(vi) 30 मीटर से उंचे भवनों में अग्र सैटबैक तालिका अनुसार अथवा योजना में दिये गये सैटबैक में से जो भी अधिक हो रखना होगा एवं पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक तालिका ''7'' के अनुसार देय होंगे।

(vii) विभिन्न आकार के भूखण्डों के आगे विभिन्न तालिकाओं में जो सैटबेक अग्र सैटबेक के रूप में दिए हैं वह संबंधित सड़क की चौडाई पर भी निर्भर करेंगे। वह निम्नलिखित से कम नहीं होंगेः—

सड़क की चौडाई	अग्र सैटबेक
18 मी. से कम	3.0 मी.
18 मी. से 24 मी. तक	4.5 मी.
24 मी. से अधिक	6.0 मी.

लेकिन भवन मानचित्र समिति अथवा सक्षम अधिकारी मौके की स्थिति को देखते हुए अथवा स्थल के स्वरूप को ध्यान में रखते हुए भिन्न सैटबेक भी निर्धारित करने के लिए अधिकृत है।

(viii) अग्र व साइड सेटबेक में अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए स्पष्ट 3.5 मीटर ऊंचाई छोडने के बाद भवन से निकलता हुआ यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट बनाया जाता है, जिसका उपयोग केवल भवन की सुदरता बढाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है। इस प्रकार के एलीमेंट को किसी भी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा, जो कि सेटबेक दूरी का 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

7.9 आच्छादित क्षेत्रः

(क) देय आच्छादन

किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन संबंधित तालिका के अनुरूप अथवा जहां भवन मानचित्र समिति तय करने के लिए अधिकृत है वहां भवन मानचित्र समिति के निर्णयानुसार देय होगा।

(ख) आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जावेगाः—

(i) यदि आच्छादित नहीं हो तो उद्यान, रॉकरी, कुआ और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्विमिंग पूल एवं उनकी संरचनाऐं जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी. से अधिक नहीं हो, आग से बचाव हेतु जीना, वृक्ष का गट्टा (प्लेटफार्म) टैंक, फव्वारा, बैंच, ऊपर से खुला हुआ चबुतरा एवं इनके समरूप संरचना।

(ii) कम्पाउण्ड वाल, गेट, बिना मंजिल पोर्च या पोर्टिको, स्लाईड, स्विंग, छज्जा, खुला रेम्प (जो स्टिल्ट के धरातल अथवा स्टिल्ट न होने की दशा में भूतल पर जाने के लिये हो) इत्यादि भागों से आच्छादित क्षेत्र। स्टिल्ट से बेसमेन्ट में जाने के लिए रेम्प।

(iii) बालकनी जो कि भवन से बाहर 1.2 मीटर या सैटबेक दूरी का 1/3 जो भी कम हो, तक निकली हुई हो।

(iv) 500 वर्ग मीटर से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रवेश द्वारों पर प्रत्येक 6.25 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरें।

(v) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्डयूट, कैच, चेम्बर, गटर गार्वेज शुट, चौकीदार का कमरा, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, गैस बैंक इत्यादि हेतु भवन के कुल एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र की गणना में शामिल नहीं होगा।

(vi) बेसमेंट में जाने हेतु रैम्प सैटबैक्स में देय होगा, बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो रैम्प को अग्निशमन के आवागमन हेतु उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा तथा बेसमेंट में जाने हेतु रैम्प अग्र सेटबैक में भूखण्ड की बाउण्ड्री से 6.00 मी. छोडने के बाद देय है।

(vii) 8.13 में वर्णित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

(viii) सेटबेक्स में घरेलू उपयोग तथा अग्निशमन के लिए आवश्यकतानुसार भूमिगत पानी का टेंक व पम्प रूम नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानों के अन्तर्गत तथा आवश्यकता अनुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान का प्रावधान किया जा सकता है।

7.10 एफ.ए.आर.:

1. विभिन्न उपयोगों के भवनों हेतु मानक एफएआर निम्नानुसार होंगे –

(i) आवासीय	–	1.20
(ii) आवासीय फ्लैट/ग्रुप हाउसिंग	–	1.33

(iii) व्यवसायिक – 1.33

(iv) संस्थागत – 1.00

2. उक्त निर्धारित एफएआर से अधिक एफएआर तालिकानुसार अधिकतम अथवा अन्यथा प्रस्तावित सीमा तक निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :–

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर गैर व्यावसायिक उपयोग प्रस्तावित होने पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो, व्यावसायिक उपयोग प्रस्तावित होने पर 200 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

(ख) भवन की प्रस्तावित उचाई अनुज्ञेय उचाई से अधिक ना हो।

3. किसी भूखण्ड में एफ.ए.आर. की गणना में तहखाना, स्टिल्टस व मध्यवर्ती मंजिल का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा। तालिकाओं में उल्लेखित एफ.ए.आर. अधिकतम है परन्तु विनियम 7.10 (5) के प्रावधानों के अनुसार भूपट्टी समर्पण पर तालिकाओं से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त हो सकता है।

4. निम्न वर्णित निर्माण क्षेत्र को एफ.ए.आर. की गणना से छूट दी जा सकेगी:–

(i) बेसमेन्ट व स्टिल्टस का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित किया गया हो।

(ii) किन्हीं दो मंजिलों के बीच 2.0 मीटर की ऊंचाई तक सर्विस फ्लोर का क्षेत्रफल जो केवल भवन से सम्बन्धित सर्विसेज के उपयोग में लिया जाये।

(iii) आग से बचाव हेतु खुली सीढी।

(iv) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्डयूट, कैच, चेम्बर, गटर गार्वेज शुट, चौकीदार का कमरा, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट व गैस बैंक का क्षेत्रफल निर्मित क्षेत्रफल के

अधिकतम 7 प्रतिशत तक। ये सुविधाएँ भवन में बेसमेंट स्टिल्ट अथवा अन्य तल पर प्रस्तावित की जा सकती है।

(v) (क) पार्किंग क्षेत्र में पहुंचने हेतु वाहनों के लिये प्रस्तावित रेम्प (ख) अस्पताल एवं नर्सिंग होम में रूग्णों को लाने ले जाने के लिए रेम्प (ग) सार्वजनिक भवनों में विकलांगों के लिये रेम्प जो कि 1.5 मी. से ज्यादा चौड़ा नहीं हो।

(vi) केवल ग्रुप हाउसिंग/फ्लेटस के प्रकरणों में एफ.ए.आर. में गणना योग्य प्रत्येक 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 3 व.मी. घरेलू स्टोर के लिये एफ.ए.आर. में छूट दी जा सकेगी।

(vii) आवासीय उपयोग के भवनों में एफ.ए.आर. क्षेत्र का अधिकतम 15 प्रतिशत तक तथा व्यावसायिक उपयोग के भवनों में एफ.ए.आर. क्षेत्र का अधिकतम 20 प्रतिशत तक के कोरिडोर का क्षेत्रफल एफ.ए.आर. की गणना से मुक्त होगा। संस्थानिक, पर्यटन इकाई व होटल उपयोग के भवनों में कोरीडोर के क्षेत्रफल की कोई सीमा नहीं होगी तथा यह कोरीडोर एफ.ए.आर. से मुक्त होगा।

(viii) लिफ्ट वेल एवं लिफ्ट मशीन का कमरा/एस्केलेटर, जीना/सीढी तथा सीढी कक्ष पर गुमटी।

5. स्थानीय निकाय की मांग पर किसी भूखण्ड में से बिना क्षतिपूर्ति के स्थानीय निकाय को भूपट्टी समर्पित की जाने पर मूल भूखण्ड पर स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त समर्पित की जाने वाली भू–पट्टी के क्षेत्रफल के बराबर एफ.ए.आर. उसी भूखण्ड में स्वीकृत किया जा सकेगा।

6. यदि सडक की चौडाई बढाने हेतु किसी भूखण्ड की भूमि निःशुल्क समर्पित कराई जाती है एवं देय एफ.ए.आर. उस भूखण्ड पर प्राप्त नहीं होता है तो इस एफ.ए.आर. का उपयोग मास्टर प्लान में उल्लेखित टीडीआर के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा।

7. किसी भूखण्ड के लिए अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त होने की स्थिति में अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए 100/– प्रति वर्गफीट या आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो betterment levy देय होगी, अथवा टी.डी.आर अनुज्ञेय होने की स्थिति में टी.डी.आर (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया

जायेगा) का समायोजन किया जा सकेगा परन्तु भू–उपयोग परिवर्तन की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क ही देय होगा।

8. छोटे भूखण्डों के पुर्नगठन के प्रकरणों में देय सेट बैक्स व एफएआर मूल भूखण्डों के अनुसार ही रखे जायेंगे। यदि एफ.ए.आर. इससे अधिक प्रस्तावित किया जाता है तो सैटबैक पुर्नगठित भूखण्डों के क्षेत्रफल के अनुसार रखे जाने होंगे एवं अतिरिक्त एफ.ए. आर. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी आवासीय आरक्षित दर के 25 प्रतिशत की दर से अथवा रूपयें 100 प्रति वर्ग फीट, जो भी अधिक हो, देय होगी। पुर्नगठन के फलस्वरूप यदि भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर से अधिक होता है तो राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी।

9. ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतंत्र आवासीय तथा फ्लेट्स दोनों प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तो ऐसी योजनाओं में सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल पर 1.2 अनुज्ञेय ग्लोबल एफ.ए.आर. की गणना की जावेगी तथा स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल पर एफ.ए.आर. अधिकतम 1.5 के अनुसार गणना की जाकर अनुज्ञेय ग्लोबल एफ.ए.आर. को शेष भाग फ्लेटेड विकास के भूखण्डों पर अनुज्ञेय होगा। जिन विकासकर्ताओं द्वारा राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के तहत योजना अनुमोदित कर निर्माण किया जायेगा या टाउनशिप पॉलिसी 2002 के तहत योजना स्वीकृत की गई होगी। उन योजनाओं पर भी ग्लोबल एफ.ए.आर. लागू होगा। ऐसी योजनाओं में पुर्नगठन कर (छोटे भूखण्डों का) बडे भूखण्ड (फ्लेटेड विकास हेतु) को भी इस सुविधा का लाभ प्राप्त होगा। यदि ग्लोबल एफ. ए.आर. का शेष भाग ऐसे भूखण्डों पर देय अधिकतम एफ.ए.आर. से कम होगा तो विकासकर्ता अधिकतम एफ.ए.आर. के लिए शेष एफ.ए.आर. का बेटरमेन्ट लेवी प्रदान करेगा। अनुमोदित ले–आउट प्लान में एफ.ए.आर. अनुमोदन के समय निश्चित कर दिया जायेगा। पूर्व में स्वीकृत योजनाओं का भी पूर्ण एफ.ए.आर. ग्लोबल एफ.ए.आर. के तहत पुनः निर्धारित करना होगा। किसी एक भूखण्ड पर ग्लोबल एफ.ए.आर. की गणना के पश्चात् बचा हुआ एफ.ए.आर. अन्य भूखण्ड पर देय होगा, परन्तु भवन विनियम, 2010 (संशोधित) के सभी मानदण्ड लागू होंगे।

10. स्थानीय निकायों को क्षेत्राधिकार हस्तानान्तरित होने से पूर्व, राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं के भूखण्डों में पुर्नगठन अनुज्ञेय नहीं किया जायेगा।

7.11 ऊंचाई

(i) 12.00 मी. से कम चौडी सडक पर स्थित भूखण्डों में भवनों की देय ऊँचाई 12.00 मी. तक (स्टिल्ट का प्रावधान किए जाने पर अधिकतम 15.00 मीटर तक) सीमित होगी। 12.00 मी. एवं इससे अधिक लेकिन 18.00 मी. से कम चौडी सडक पर अधिकतम ऊँचाई सडक की चौडाई के बराबर देय होगी। 18 मीटर एवं इससे अधिक एवं 30 मीटर से कम चौडी सडक पर अधिकतम ऊँचाई सडक की चौडाई का डेढ गुणा तक देय होगी। 30.00 मी. एवं इससे अधिक चौडी सडकों पर भवनों की ऊँचाई का सडक की चौडाई डेढ गुणा एवं भूखण्ड के अग्र सैटबैक के योग के बराबर देय होगी। भवन में पार्किंग हेतु बेसमेंट का निर्माण किये जाने पर सामने की सडक के स्तर से कुर्सी तक की ऊँचाई अधिकतम 1.2 मी. एवं पार्किंग हेतु स्टिल्ट का निर्माण किये जाने पर कुर्सी तल से स्टिल्ट की छत की बीमतल तक अधिकतम ऊँचाई 2.8 मी., बेसमेंट एवं स्टिल्ट दोनों को पार्किग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर दोनों की ऊँचाई को जोडकर भवन की ऊँचाई की गणना में छूट दी जा सकेगी। मेकेनिकल पार्किंग की स्थिति में स्टिल्ट की ऊँचाई विनियम 9.8.4 के अनुरूप भवन की ऊचाई से छूट अनुज्ञेय होगी। पार्किंग के उपयोग हेतु प्रस्तावित अधिकतम 6.2 मीटर की उंचाई (कुर्सी तल को छोडकर) भवन की अनुज्ञेय ऊंचाई की गणना में शामिल नहीं की जायेगी। उपरोक्त ऊँचाई के छूट के प्रावधान निम्न पर लागू नहीं होंगे :—

(क) तालिका ''6'' में वर्णित सड़कें।
(ख) तालिका 1, 2, 3, 4 एवं 5 में जहां ऊंचाई का विशिष्ट प्रावधान दर्शाया गया है।
(ग) पूर्व में स्वीकृत टाइप डिजाइन में जहां ऊंचाई का उल्लेख है।
(घ) योजना क्षेत्रों में यदि नीलामी की शर्तों में अधिक ऊंचाई दी जाती/गई है।
(ड.) देय ऊंचाई हेतु सड़क की मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की प्रस्तावित चौडाई आधार होगी।

(ii) भवनों की ऊंचाई का निर्धारण भूखण्ड/भवन के सामने की सड़क के उच्चतम स्तर अथवा जहां यह सम्भव न हो वहां आस पास के औसत भूमितल को आधार मानकर होगा।

(iii) सभी प्रकार के उपयोग एवं आकार के भूखण्डों हेतु निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएँ भवन की ऊंचाई में सम्मिलित नहीं की जायेंगी।

छत पर पानी का टेंक और उनकी सहायक संरचनाएँ जो ऊंचाई से 3.00 मीटर से अधिक न हो, यदि पानी का टेंक सीढी कक्ष की गुमटी पर बनाया जाता है तो (गुमटी को शामिल करते हुये) ऊंचाई 5.0 मी. से अधिक नहीं हो, संवातन, वातानुकूलन, लिफ्ट कक्ष और ऐसे सर्विस उपकरण, सीढी, जो गुमटी से आच्छादित हो तथा जो 3.00 मीटर से अधिक ऊंची न हो, लिफ्ट/एस्केलेटर कक्ष जो 7.75 मीटर से अधिक ऊंचा न हो। चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर) तथा ऐसे संरचनाएँ जो भवन की सौन्दर्य वृद्धि (Architectural elements) हेतु निर्मित की जाये तथा जो 4.50 मीटर से अधिक न हो। सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयत्र।

(iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊंचाई एवं अन्य प्रावधान जैसे एफ.ए.आर. आदि चौडी सडक को आधार मानकर देय होंगे।

(v) टाउनशिप पॉलिसी, 2010 अथवा पूर्व की टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतंत्र आवासीय भूखण्ड तथा फ्लेट्स के भूखण्डों दोनों प्रकार के भूखण्डों प्रस्तावित हो तो ऐसी योजना में फ्लेटेड भाग हेतु आवासीय भूखण्डों में अधिकतम उंचाई योजना की संपर्क सडक का 1.5 गुणा + फ्रन्ट सेटबेक अनुज्ञेय की जा सकेगी। ग्लोबल एफ.ए.आर. के तहत अतिरिक्त एफ.ए. आर. का उपयोग केवल 2000 वर्गमीटर व बड़े भूखण्ड पर ही लागू होगा।

(vi) हॉस्पिटल/होटल/शॉपिंग मॉल्स के प्रकरणों में भवन की प्रत्येक 30 मीटर उंचाई तक एक सर्विस फ्लोर की उंचाई (2.2 मीटर) भवन की कुल उंचाई की गणना में शामिल नहीं होगी।

7.12 वर्षा के पानी द्वारा भू–गर्भ का जल स्तर बढाना:

300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सेटबेक क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गडडे का निर्माण किया जायेगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 व.मी. व गहराई 1 मी. होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पत्थर अथवा ईंट के टुकड़े तथा बजरी भरे जायेंगे ताकि पानी छनकर ढके हुए दूसरे गहरे गडडे जो कि 1 x 1 x 1 मी. का हो, में जा सके। इस गडडे से वर्षा के पानी को इकटठा करने के लिए समुचित नालियों की संरचना की जायेगी। प्रथम गडडे को लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि

समय–समय पर इसकी सफाई की जा सके। दूसरे गडडे को पाइप के जरिये 6 इंच व्यास की टयूबवेल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के टयूबवेल की न्यूनतम गहराई 15 मी. होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 टयूबवेल होंगे, जिनमें आपस में 2 मी. की न्यूनतम दूरी होगी, जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी टयूबवेल में जा सके तथा बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्गमीटर के हिसाब से तीन टयूबवेल के गडडे अतिरिक्त होंगे। इस प्रकार के गडडों को उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी रिसाव शीघ्र व अच्छी तरह से हो सके। इन गडडों को ऊपर से पूर्णरूप से ढकना होगा। इसमें यह भी व्यवस्था करनी होगी कि इनमें पानी अधिक भर जाने के कारण अतिरिक्त पानी नाली के माध्यम से स्वतः की बहकर भूखण्ड के बाहर निकल जाये। 1 हैक्टेयर से बडे भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार वर्षा के पानी को इकटठा करने के लिये समुचित क्षमता का भूमिगत टैंक बनाया जावेगा तथा जल के रिसाव हेतु समुचित टयूबवेलनुमा संरचना की जावेगी। अथवा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब/पौण्ड (pond) आदि से जल के रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी। 1000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए रू. 35,000/– प्रति यूनिट की दर से अमानत राशि ली जावेगी तथा आवेदक द्वारा उक्त संरचना का निर्माण नहीं करने पर संबंधित निकाय उक्त राशि का उपयोग किसी एजेंसी के माध्यम से इसका निर्माण कराने हेतु स्वतंत्र होगा। इस राशि हेतु संबंधित निकाय पृथक से अकाउन्ट संधारित करेगा।

7.13 रीसाईकिलींग ऑफ वॉटर –

5000 वर्ग मीटर तथा उस से बड़े भूखण्डों में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ठ जल (Waste Water) के शुद्धीकरण हेतु रीसाईकिलींग की व्यवस्था करनी होगी इसमें टॉयलेट से निकलने वाला जल शामिल नहीं होगा। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग बागवानी तथा फ्लश के उपयोग में ही लिया जा सकेगा। स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ठ जल के शुद्धीकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था करनी होगीः–

1. सेटलिंग (Settling-Tank) टेंक का निर्माण– सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगनी क्षमता का टेंक बनाना होगा।

2. शुद्धीकरण (Disinfection) हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।
3. फिल्टर (Filters) अपशिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा जो कि एक्टीव चारकोल, सेलूलोज, शिरामिक कॉटरेज (Activated Charcoal, Cellulose or ceramic cartridge.) के उपयुक्त होगें। 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। उक्त व्यवस्था नहीं करने पर भवन निर्माता से 100/— रूपये प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर प्रतिवर्ष पेनल्टी ली जावेगी।
4. शोचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट स्थापित किया जाना होगा।

7.14 सौर ऊर्जा से पानी गरम करना

7.14.1 निम्न प्रकार के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में गर्म पानी करने हेतु सौर ऊर्जा संयंत्र लगाना आवश्यक होगा —

(i) होस्पिटल एवं नर्सिंग होम

(ii) होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लॉज,

(iii) राजकीय आवास गृह, सभी प्रकार के छात्रावास,

(iv) 500 व.मी. अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड

(v) सशस्त्र बल, अर्द्धसैनिक बल एवं पुलिस बल के बेरेक्स

(vi) सामुदायिक केन्द्र एवं इसी प्रकार के उपयोग हेतु अन्य भवन सार्वजनिक उपयोग के अन्य भवन।

उपरोक्त प्रकार के भवनों में निर्माण अनुज्ञा तभी देय होगी, जबकि भवन के डिजायन में छत से विभिन्न वितरण स्थलों तक, जहां गर्म पानी की आवश्यकता हो तापरोधक पाइपों का प्रावधान हो एवं भवन की छत पर सौर संयंत्र हेतु उपयुक्त स्थान हो।

7.14.2 संयंत्र की क्षमता एवं मानदण्डः सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने के संयंत्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति स्नान हेतु एवं 10 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति रसोई घर होनी चाहिये बशर्त है कि छत का अधिकतम 50 प्रतिशत भाग ही सौर ऊर्जा संयंत्र के काम में लिया गया हो।

सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने का संयंत्र एवं प्रणाली 'ब्येरो ऑफ इंडियन स्टेन्डर्ड (आई. एस. 12933/13129 एवं 12976) के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिये तथा जहां कहीं भी लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो वहां सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ–साथ पानी गर्म करने हेतु अन्य व्यवस्था का प्रावधान किया जा सकता है।

7.14.3 विनियम संख्या–8.16.1 एवं 8.16.2 के प्रावधान अनुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चित नहीं किए जाने की दशा में सभी उपयोगकर्ता से निर्मित क्षेत्रफल पर रू. 100/– प्रति वर्गमीटर वार्षिक दर से पेनल्टी ली जाएगी।

7.15 जल संग्रहण हेतु टांका निर्माण

जल समस्या एवं संरक्षण के समाधान हेतु घरों में छत पर वर्षाजल संग्रहण के प्रावधान या टांको का निर्माण निम्नानुसार किया जावेगा :–

1. निम्नानुसार भूखण्डों के आकार के अनुरूप टांका निर्माण :–

क्र.सं.	भूखण्ड का आकार	टांके निर्माण हेतु क्षमता
1	300 वर्गमीटर से अधिक व 1000 वर्गमीटर तक	12Cu.Mter.
2	1000 वर्गमीटर से अधिक व 2000 वर्गमीटर तक	36Cu.Mter.
3	2000 वर्गमीटर से अधिक व 3000 वर्गमीटर तक	64Cu.Mter.
4	3000 वर्गमीटर से अधिक व 4000 वर्गमीटर तक	100Cu.Mter.
5	4000 वर्गमीटर से अधिक व 5000 वर्गमीटर तक	125Cu.Mter.
6	5000 वर्गमीटर से अधिक व 10000 वर्गमीटर तक	150Cu.Mter.

2. टांको में जल संग्रहण किया जाकर उसका अधिकतम उपयोग किया जावें।

3. छत पर वर्षाजल संग्रहण के प्रावधान या टांका निर्माण की अनुपालना नहीं करने पर प्रति क्यूबिक मीटर पर रूपयें 1000/– पैनल्टी के रूप में देय होगी।

4. टांका निर्माण का स्ट्रक्चर डिजाईन उपलब्ध भूखण्ड के आधार पर स्वयं के स्तर पर निर्धारित किया जा सकता है।

5. एक या एक से अधिक टांकों का निर्माण क्षमता के आधार पर किया जा सकता है।

8. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्डः

8.1 खुले या आच्छादित पार्किंग के लिये बेसमेंट को छोड़कर निर्धारित क्षेत्र के फर्श की ऊंचाई आंगन के फर्श से कम से कम 0.15 मीटर होगी।

8.2 जलमल संबंधी विभिन्न व्यवस्थायें राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी।

8.3 कोने के भूखण्ड में सीमाभिती की ऊंचाई सड़के 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।

8.4 मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन का विनियमनः–

सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर स्थानीय निकाय को नुक्कड़ के भवन के भवन के स्वामी को यह निर्देश देने का अधिकार होगा कि वह भवन के नुक्कड़ को अथवा मोड़ पर बाउण्ड्री की दीवार को ऐसा गोलाकार बना दे जैसा कि स्थानीय निकाय द्वारा ठीक समझा जाये।

8.5 रेम्प का ढाल **1 : 8** से अधिक नहीं होगा, परन्तु 1 मी. की ऊंचाई तक पहुंचने के लिये रेम्प की ढाल ज्यादा भी हो सकती है। सड़क से भवन/भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रेम्प/सीढ़ियां किसी भी अवस्था में सड़क के मार्गाधिकार में नहीं होगी। रैम्प आने व जाने के लिए अलग–अलग होने पर न्यूनतम चौडाई 3.3 मीटर एवं आने–जाने के लिए एक ही होने पर न्यूनतम चौडाई 6 मीटर रखनी होगी।

रैम्प का निर्माण सैटबैक में करते समय यह आवश्यक होगा कि रैम्प के अलावा भवन के चारों ओर न्यूनतम 3.6 मी. परिसंचालन हेतु स्पष्ट गलियारा उपलब्ध हो। रैम्प को इस गलियारे का भाग नहीं माना जावेगा।

8.6 भवनों में विभिन्न प्रकार के निर्माणों हेतु न्यूनतम सीमाएं निम्नानुसार होगीः–

तालिका "7"

भवन के विभिन्न अवयवों/उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

क्र.सं.	भवन के अवयव/उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	न्यूनतम चौडाई (मी.)	न्यूनतम ऊंचाई (मी.)
(i)	वास योग्य कमरे	9.5	2.4	2.75
(ii)	रसोई घर	4.5	1.5	2.75
(iii)	स्नान घर	1.8	1.2	2.2
(iv)	टायलेट	2.8	1.2	2.2
(v)	शौचालय	1.1	1.0	2.2
(vi)	पेन्ट्री	3.0	1.4	2.75
(vii)	स्टोर	3.0	1.2	2.2

तालिका "7" टिप्पणी : –

(i) रिहायशी भवनों हेतु मानदण्ड 100 व.मी. से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों पर लागू होंगे।

(ii) मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थानों से संबंध छात्रावासों के एक व्यक्ति के निवास हेतु आवासीय कमरे के लिये न्यूनतम आकार 7.5 व.मी. होगा।

(iii) यदि रसोई घर को भोजन कक्ष के रूप में भी काम में लिया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम क्षेत्रफल 4.5 व.मी. के बजाय 9.5 व.मी. होगा।

(iv) रसोई घर की ऊंचाई उस भाग में 2.75 मी. से कम हो सकती है जहां ऊपर के फर्श में पानी के निकास हेतु ट्रेप बनाया गया हो। रसोई का फर्श जलरोधी होगा।

(v) रसोई घर में न्यूनतम 1 व.मी. क्षेत्रफल की खिड़की होगी जो सीधे ही भीतरी या बाहरी खुले स्थान की तरफ हो, किन्तु विनियम 8.6 के (xii) शेप्ट में नहीं खुलती हो।

(vi) बहुमंजिले आवासीय भवनों में कचरा डालने के लिये शुटस् (shults) का प्रावधान रखा जा सकेगा।

(vii) प्रत्येक स्नानघर, शौचालय, टायलेट इस प्रकार होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी की तरफ अथवा ''डक्ट'' 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।

(viii) 12 मी. ऊंचाई तक आवासीय भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यूनतम चौडाई क्रमशः 0.9 मी. व 1.0 मी. होगी। अन्य सभी प्रकार के भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यनतम चौडाई क्रमशः 1.2 मी. व 1.5 मी. होगी।

(ix) शिक्षण संस्थानों में अध्ययन कक्ष या शिक्षण हेतु प्रयुक्त कक्ष का न्यूनतम आकार 5.5 x 4.5 मी. होगा और ऐसे कमरे का कोई भाग अपेक्षित खुले भाग से लगने वाली बाहरी दीवार से 7.5 मी. से अधिक दूर नहीं होगा। ऐसे कमरों में न्यूनतम संवातन उसके फर्श के क्षेत्रफल का 1/5 तक होगा।

(x) होस्पिटल के जनरल वार्ड का क्षेत्रफल 40 व.मी. से कम नहीं होगा और उसकी एक भुजा (साइड) 5.5 मी. से कम नहीं होगी।

(xi) बहुमंजिले भवनों के चारों ओर की चारदीवारी के साथ प्रत्येक 6 मी. के अन्तराल पर 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो ऐसे वृक्ष लगाने होंगे, जैसा कि संबंधित तालिका में प्रावधानित किए गए है।

(xii) फ्लश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र, पार्श्व, पृष्ठ और भीतरी खुले स्थानों में न खुले तो संवातन शैफ्ट में खुलेंगे, जिनका आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगा :—

क्रमांक	भवन की ऊंचाई मीटरों में	संवातन शैफ्ट का आकार वर्ग मीटरों में	शैफ्ट की न्यूनतम भुजा मीटरों में
1.	10 मी. तक	1.2	0.9
2.	12 मी. तक	2.8	1.2
3.	18 मी. तक	4.0	1.5
4.	24 मी. तक	5.4	1.8
5.	30 मी. तक	8.0	2.4

(xiii) पूर्ण रूप से वातानुकूलित भवनों के लिए शोचालय व वास योग्य कमरों के लिए जिनमें संवातन के लिए मेकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम किया जावे वहाँ ऐसे शोचालयों एवं उक्त कमरों की खिडकी की संवातन शॉफ्ट में खुलने की आवश्यकता नहीं रहेगी।

8.7 बेसमेंटः

8.7.1 भवन में बेसमेंट के निर्माण हेतु निम्नानुसार सीमाएं अनुज्ञेय होगीः—

(i) निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात् शेष भाग पर बेसमेंट का निर्माण किया जा सकेगा, परन्तु 15 व.मी. से छोटे वाणिज्यिक भवनों में बेसमेंट देय नहीं होगा। यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व (साइड) 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।

(ii) निचला बेसमेंट यानि बेसमेंट के नीचे बेसमेंट तभी अनुज्ञेय होगा यदि इसे पार्किंग हेतु उपयोग में लाया जाता है। यह केवल उन्हीं भूखण्डों मे देय होगा जिनका क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर या उससे अधिक है एवं इसके लिये पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जावेगी परन्तु किसी भी भूखण्ड पर दो से अधिक बेसमेंट देय नहीं होगी। जहा एक से अधिक बेसमेंट प्रस्तावित है, ऐसे भवनों के लिये आवेदक को

उसके स्ट्रक्चरल इंजिनियर से इस प्रस्तावित बेसमेंट के आस–पास के भवनों को खतरा उत्पन्न नही होने के आशय का प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(iii) प्रत्येक बेसमेंट की ऊंचाई (फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक) न्यूनतम 2.75 मी. तथा अधिकतम 4.2 मी. होगी।

(iv) भवन में बेसमेंट निर्धारित सैटबेक छोड़कर देय है तालिका में चाहे देय आच्छादन प्रतिशत से यह अधिक क्यों नहीं हो। यदि भवन की सीमाएं बेसमेंट की सीमा से भिन्न है तो भवन के बाहर स्थित बेसमेंट की छत सड़क के स्तर से 1.2 मीटर से अधिक ऊंची नहीं बनाई जावेगी।

8.7.2 बेसमेंट के निर्माण हेतु निम्न शर्तों की अनुपालना आवश्यक होगीः

(i) प्रत्येक भाग फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक कम से कम 2.75 मीटर उँचा होगा।

(ii) पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जानी होगी। वातायन का मानक वही होगा जो विनियम के अनुसार इस उपयोग हेतु अपेक्षित है।

(iii) इस प्रकार की पर्याप्त व्यवस्था करनी होगी कि सतह का पानी बहकर बेसमेंट में न घुसे।

(iv) दीवारें और फर्श जलरोधी बनाने होंगे और नमी रोधी उपचार की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

(v) चार से अधिक मंजिलों वाले 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।

(vi) कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु तहखाने में पर्याप्त संख्या में ऐसे निकास के रास्ते बनाये जायेंगे कि उनमें 15 मीटर से अधिक न चलना पडे।

8.7.3 बेसमेंट को निम्न उपयोग में नहीं लिया जा सकता हैः

(i) ज्वलनशील पदार्थ या हानिकारक माल के भण्डार हेतु।

(ii) अन्य कोई गतिविधि जो कि भवन में रहने वालों के लिये परिसंकटमय या हानिकारक हो।

8.7.4 इन विनियमों में बेसमेंट में अनुज्ञेय अन्य उपयोगों के अतिरिक्त निम्न उपयोग भी अनुज्ञेय होंगेः–

(i) यदि राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार पर्याप्त वातायन प्रदत्त किया जाता है तो तहखाना रिहायशी उपयोग हेतु भी काम में लिया जा सकता है। साथ ही रसोई व टायलेट भी अनुज्ञेय होंगे यदि गन्दे पानी की समुचित निस्तारण व्यवस्था हो।

(ii) पुस्तकालय, समिति कक्ष एवं व्यावसायिक प्रयोजन हेतु बशर्ते वातानुकूलन व्यवस्था हो।

8.8 स्टिल्ट फ्लोर :

8.8.1 किसी भूखण्ड में सैटबेक छोड़कर शेष बचे भाग पर स्टिल्ट निर्मित किया जा सकेगा, परन्तु स्टिल्ट के ऊपर निर्माण करते समय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र की सीमा से अधिक के भाग पर लेण्ड स्केप के रूप में विकसित किया जाना होगा। स्टिल्ट फ्लोर के कुर्सी की ऊंचाई सड़क से न्यूनतम 0.5 मीटर होगी।

8.8.2 केवल ग्रुप हाउसिंग/फ्लेटस के प्रकरणों में स्टिल्ट पर बने क्षेत्रफल में लिफ्ट तथा सीढी के उपयोग में आने वाले क्षेत्र को तथा यदि दुकानें प्रस्तावित है तो वह क्षेत्र को छोडकर शेष का उपयोग केवल पार्किंग के लिए होगा। परन्तु लिफ्ट दुकानें एवं सीढी के बाद स्टिल्ट तल के बचे हुए क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्र निम्न उपयोग में किया जा सकेगा, जो कि एफ.ए.आर. में शामिल नहीं होगाः

(i) स्वागत कक्ष

(ii) सामुदायिक शौचालय

(iii) स्विच एवं गार्डरूम

(iv) भवन निवासकर्ताओं की समिति का कार्यालय 30 व.मी. अधिकतम

(v) भवन निवासकर्ताओं के लिये सामुदायिक हॉल/क्लब।

ये सुविधाएं बेसमेंट, स्टिल्ट फ्लोर अथवा ऊपर की मंजिल पर भी अनुज्ञेय की जा सकेगी तथा उन्हें एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जाएगा, जिससे स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग हेतु अधिकतम क्षेत्र उपलब्ध हो सके।

8.8.3 कुर्सी तल से स्टिल्ट की छत तल की अधिकतम उँचाई 4.00 मीटर होगी।

8.8.4 स्टिल्ट का उपयोग अनुज्ञेय उपयोगों के अलावा आशिंक रूप से पार्किंग व आशिंक रूप से आवासीय/व्यावसायिक करने पर ऊँचाई की छूट देय नहीं होगी।

8.9 सर्विस फ्लोरः

किन्हीं दो मंजिलों के बीच में विभिन्न प्लम्बिंग, सेनेटरी एवं अन्य मैकेनिकल एवं इलेक्ट्रिकल सुविधाओं के पाइप, डक्ट आदि के लिये उपयोग के सर्विस फ्लोर बनाया जा सकेगा, जिसकी अधिकतम ऊंचाई 2.2 मीटर होगी।

8.10 गैराज

(क) पार्श्व सैटबेक में केवल एक निजी गैराज उन रिहायशी भूखण्डों में अनुज्ञेय होगा, जहां यह सैटबेक न्यूनतम 3 मीटर होगा। गैराज का अधिकतम क्षेत्रफल 20 व.मी. होगा। गैराज आच्छादित क्षेत्रफल व एफ.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 एफ.ए.आर. में शामिल किया जायेगा। 750 व.मी. से बड़े आवासीय भूखण्डों में यदि एफ.ए.आर. 1.2 से अधिक प्रस्तावित है तो सेटबेक में गैराज देय नहीं होगा।

(ख) 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।

8.11 पोर्च :

8.11.1 पोर्च साइड सैटबेक या अग्र सैटबेक में खम्बों के सहारे टिका हुआ या अन्यथा देय होगा लेकिन आवासीय उपयोग के भवनों में अग्र सैटबेक में पोर्च तभी देय हो सकता है 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। सामान्यतया एक भूखण्ड में एक पोर्च ही देय होगा। किन्तु विशेष परिस्थितियों में बडे भवनों में दो पोर्च भवन मानचित्र समिति द्वारा स्वीकृत किये जा सकते है। सभी प्रकार के भवनों में जहाँ एक से अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हों, वहाँ प्रत्येक टॉवर में एक पोर्च देय होगा।

8.11.2 पोर्च का आकार आवासीय भवनों में अधिकतम 18 व.मी. तथा चौडाई 3.0 मी. से अधिक नहीं होगी।

8.11.3 आवासीय उपयोग को छोड़कर अन्य उपयोग के भवनों में जिनमें अग्र सैटबेक 12 मी. या अधिक हो तो उनमें अग्र सैटबेक में पोर्च अनुज्ञेय होगा, जिसका क्षेत्रफल 40 व.मी. व चौडाई 6.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।

8.11.4 विशेष भवनों में पोर्च का क्षेत्रफल यदि आवश्यक हो तो 40 व.मी. से अधिक व ऊँचाई 7 मीटर तक अनुज्ञेय हो सकती है जिसकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति से लेना आवश्यक होगा।

8.12 बालकनी

(क) बालकनी कम से कम दो तरफ से खुली होगी।

(ख) बालकनी सैटबेक की दूरी की एक–तिहाई या 1.2 मी. जो भी कम हो देय होगी। परन्तु बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढाई जा सकती है लेकिन इस अतिरिक्त चौडाई से संबंधित क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. व आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी।

(ग) यदि भवन में किसी तरफ का सैटबेक 6.0 मी. से अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है परन्तु इस प्रकार का आच्छादन भूमि तल से 3.5 मी. से ऊपर देय होगा। परन्तु बहुमंजिलें भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 3.6 मीटर चौडा गलियारा कवर्ड प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 3.5 मीटर की उंचाई की बाध्यता नहीं होगी।

8.13 सेट बैक क्षेत्र में अनुज्ञेय प्रक्षेप (प्रोजेक्शन)

(क) छज्जा, जिसकी चौड़ाई 0.6 मी. या सैटबेक दूरी का एक–तिहाई जो भी कम हो तथा भूमि तल से 2.1 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो।

(ख) सीढी का मध्यवर्ती ठहराव (लेडिंग) जो कि चौडाई में 1.0 मी. या सैटबेक दूरी का एक–तिहाई, जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो। इसे जाली या ग्रिल से ढका जा सकता है। यह एफ.ए.आर. तथा आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा।

(ग) अलमारी, जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मी. लम्बाई एवं 0.6 मी. चौडाई की हो तथा भूमि तल से 3.5 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो।

(घ) बालकनी, 8.12 (ख) के प्रावधान अनुसार होगी तथा भूमि तल से कम से कम 3.5 मी. की ऊंचाई पर हो। परन्तु बहुमंजिलें भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 3.6 मीटर चौडा गलियारा कवर्ड प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 3.5 मीटर की उंचाई की बाध्यता नहीं होगी।

8.14 भू–उपयोग उपान्तरण :

भूमि उपयोग उपान्तरण के पश्चात् भूखण्ड पर अग्र सैटबेक योजना का हिस्सा होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्रों में आसपास की भवन रेखा के अनुसार देय होगा अन्य सेटबेक, आच्छादन, उचाई मूल भूखण्ड अथवा तालिका अनुसार जो भी अधिक हो, अनुज्ञेय होगा। एफ.ए.आर तालिका अनुसार परिवर्तित उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। भू–उपयोग उपान्तरण के प्रकरण में आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने की दिनांक को लागू आवासीय आरक्षित दर के आधार पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना कर राशि वसूल की जाएगी।

यदि किसी भूखण्ड पर एक उपयोग हेतु मानचित्र अनुमोदित कराकर उससे भिन्न उपयोग हेतु निर्माण किया जाता है तथा नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन कराने के पश्चात परिवर्तित उपयोग हेतु मानचित्र प्रस्तुत किए जाते है, तो निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप होने की दशा में इसे प्रारम्भ से ही बिना स्वीकृति का निर्माण नहीं मानकर आवेदक से निर्मित क्षेत्र पर आवासीय आरक्षित दर का 10 प्रतिशत शास्ती लेकर परिवर्तित उपयोग के मानचित्र अनुमोदित किए जा सकते है।

9. भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएं :

9.1.1 एक इकाई ई.सी.यू. के लिए खुले में 25 वर्गमीटर, भूतल पर आच्छादित में 30 व.मी. तथा बेसमेंट में 35 व.मी. क्षेत्र आवश्यक होगा।

(क) आवासीय एवं अन्य उपयोग (वाणिज्यिक भवनों, सिनेमा एवं थियेटरों के अलावा) : एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू.) प्रति 75 वर्गमीटर एफ.ए.आर. क्षेत्र देय होगी लेकिन 500 वर्गमीटर एवं उससे छोटे आवासीय एवं संस्थागत भूखण्डों पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी, किन्तु उक्त क्षेत्रफल के भूखण्डों में तीन से अधिक आवासीय ईकाईप्रस्तावित करने पर नियमानुसार पार्किंग प्रावधान कराना आवश्यक होगा। 500

वर्गमीटर से अधिक के स्वतंत्र आवासीय भवन का प्रस्ताव होने की दशा में एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू.) प्रति 150 वर्गमीटर एफ.ए.आर. क्षेत्र पर देय होगी।

(ख) सिनेमा, थियेटर आदिः प्रति दस सीटे पर एक समतुल्य कार इकाई।

(ग) वाणिज्यिक भवनों के लिए एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू.) प्रति 50 वर्गमीटर एफ.ए.आर. क्षेत्र पर देना आवश्यक होगा साथ ही तालिका ''4'' के नीचे दी गई टिप्पणी में से पार्किंग से संबंधित प्रावधान भी लागू होगी।

9.1.2 पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराते हुए कुल ई.सी.यू. का न्यूनतम 50 प्रतिशत कार पार्किंग के लिए ही निर्धारित होगा तथा 40 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग एवं 10 प्रतिशत साईकिल पार्किंग के लिए होगा।

9.1.3 पार्किंग की गणना के लिए वह क्षेत्रफल आधार माना जायेगा जो एफ.ए.आर. में सम्मिलित किया जाता है।

9.1.4 विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के चालन (circulation) का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु क्षेत्रफल की गणना विनियम 10.1.2 के आधार पर की जायेगी।

कार	2.75 मीटर x 5.5 मीटर
दुपहिया ओटो/स्कूटर	1 मीटर x 2 मीटर
साईकिल	0.5 मीटर x 2 मीटर

9.1.5 प्रस्तावित भवन की कुल ई. सी. यू. का 25 प्रतिशत अतिरिक्त आगन्तुक पार्किंग के लिए प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

9.1.6 आवेदक द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेंट, स्टिल्ट एवं खुले क्षेत्र के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है, जिसके लिए भवन निर्माता स्थानीय निकाय के हक में एक एग्रीमेंट तथा शपथ पत्र देगा कि भवन निर्माता द्वारा केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय भवनों में पार्किंग क्षेत्र को अधिकार पत्र के माध्यम से निवासकर्ता के पार्किंग उपयोग हेतु अधिकृत कर सकेगा। विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक निवास इकाई को कम से कम एक चौपहिया वाहन की पार्किंग चिन्हित कर अधिकृत करना आवश्यक होगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर, जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम बिना किसी सूचना के तोडने का हकदार होगा एवं तोडने का हर्जा–खर्चा संबंधित क्रेता जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया

है से वसूला जा सकता है। शपथ पत्र में उपरोक्त के अलावा यह भी लिखा होगा कि उपरोक्त शर्तों का उल्लघंन करने पर जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम तोडफोड के लिए हर्जा–खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन क्रेता इसे देने के लिए बाध्य होगा।

9.1.7 वाहनों को अधिक से अधिक पार्किंग भूखण्डों के अंदर उपलब्ध कराने की दृष्टि से बेसमेंट में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। सभी सेटबेक्स में मैकेनिकल कार पार्किंग तभी देय होगी जब न्यूनतम सेटबेक्स 9 मीटर का होवे तथा मैकेनिकल कार पार्किंग लगने के बाद 3.6 मीटर का गलियारा बना रहे। कुल कार पार्किंग का अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय होगा।

9.1.8 पुर्नगठित भूखण्डों में नियमों के अन्तर्गत निर्धारित पार्किंग खुले क्षेत्र में अथवा बेसमेंट में पूर्ण हो जाती हो तो स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी।

9.1.9 पार्किंग हेतु अलग से टावर का निर्माण भवन की उंचाई के अनुरूप प्रस्तावित होने पर ही 10 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन तालिका में अनुज्ञेय आच्छादन से अतिरिक्त देय होगा।

9.2 निकास की व्यवस्था

निकास की व्यवस्था हेतु निम्न व्यवस्थाएं आवश्यक होंगी :

(i) भवन में निकास की पर्याप्त व्यवस्था की जावेगी जिससे आग लगने या अन्य आपातस्थिति आने पर लोग इनमें से सुरक्षित रूप से बचकर निकल सकें।

(ii) सभी बाहर निकलने के रास्ते बाधाओं से मुक्त होंगे।

(iii) प्रत्येक मंजिल पर पहुंचने एवं वहां से निकास करने के मार्ग स्पष्ट रूप से अंकित और चिन्हित किये जाने होंगे।

(iv) सभी बाहर निकलने के रास्ते में उचित रूप से रोशनी की व्यवस्था होगी।

(v) सभी निकास मार्ग भवन के बाहर खुले स्थान तक, जहां से सड़क पर पहुंचा जा सके, स्पष्ट रूप से निर्धारित किये जावेंगे।

(vi) सभी भवनों में निकास की इस प्रकार की व्यवस्था की जानी होगी कि भवन के प्रत्येक भाग से बिना गुजरे आसानी से बाहर निकला जा सके।

9.3 विद्युत सेवाएं :

9.3.1 विद्युत सेवा हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के आबंधों में वर्णित प्रावधान का पालन आवश्यक होगा।

9.3.2 मीटर या स्विच रूम इत्यादि के लिये राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल की आवश्यकताओं के अनुरूप भवन में स्थान चिन्हित किया जाना होगा।

9.3.3 भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल द्वारा निर्धारित नियमानुसार केनेक्टेड लोढ की गणना करते हुए यदि 50 केवीए से अधिक लोढ की पात्रता बनती है तो भूखण्ड की सीमा में पार्श्व या पीछे के सैटबेक में मुख्य भवन से 3 मी. की स्पष्ट दूरी पर कम से कम 20 वर्गमीटर क्षेत्रफल का स्थान ट्रांसफार्मर/सब स्टेशन हेतु चिन्हित किया जाना आवश्यक होगा। कनेक्टेड लोढ की गणना निम्न आधार पर की जायेगी : –

आवासीय प्रयोजन : 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 8 KW
अन्य प्रयोजन प्रत्येक : 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 10 KW

9.3.4 भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल द्वारा निर्धारित नियमानुसार केनेक्टेड लोढ 500 किलोवॉट अथवा कॉन्ट्रेक्ट डिमाण्ड 500 के.वी.ए. या उससे अधिक होने पर एनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड के प्रावधान लागू होंगे। इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र लिया जायेगा।

9.4 नलकारी एवं जल, मल निकास सेवायें नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुरूप होंगी।

9.5 भवन निर्माण में आंतरिक मानदण्ड बाबत में जिन विषयों पर ब्यौरा यहां नहीं दिया गया है उन बाबत् मानदण्ड नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुसार होंगे।

नोटः यदि प्राधिकृत अधिकारी/भ.मा.स. द्वारा आवश्यक समझा जाये तो पंजीकृत तकनीकीविद् को यह प्रमाणित करना होगा कि भवन मानचित्रों में उपरोक्तानुसार सुविधाओं को उपलब्ध कराया गया है।

10. भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायें :

10.1 भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुसार होगा।

10.2 इलेक्ट्रिक लाइन से दूरीः आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं एवं ओवर हैड इलेक्ट्रिक सप्लाई लाइन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवश्यक रहेगी।

लाइन का प्रकार	खड़ी दूरी मी.	क्षेतिज दूरी मी.
(क) कम और मध्यम वोल्टेज लाइन तथा	2.5	1.2

सर्विस लाइन		
(ख) उच्च वोल्टेज लाइन 11000 वोल्ट तक	3.7	12
(ग) उच्च वोल्टेज लाइन 11000 वोल्ट से अधिक 33000 वोल्ट तक	3.7	2.0
(घ) अति उच्च वोल्टेज लाइन 33000 वोल्ट से अधिक	3.7 (प्रत्येक 33000 वोल्ट व उसके अंश पर 0.30 मीटर अतिरिक्त)	2.0 (प्रत्येक 33000 वोल्ट व उसके अंश पर 0.30 मीटर अतिरिक्त)

परन्तु यह दूरी समय–समय पर इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी कोड के अन्तर्गत निर्धारित किये गये मानदण्डों से कम होने की दशा में इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी कोड के अन्तर्गत निर्धारित न्यूनतम दूरी प्रभावशील होगी।

10.3 डैम्प साइट्स का उपचारः जहां पर भूखण्ड स्थल पर आर्द्रता है वहां भवन निर्माण से पूर्व निर्माण स्थल पर डैम्प प्रुफिंग या अन्य सुरक्षात्मक उपाय किया जाना आवश्यक होगा।

10.4 अनुज्ञाधारी का यह दायित्व होगा कि वह सुनिश्चित करे कि भवन के निर्माण में संरचनात्मक एवं अन्य सुरक्षा संबंधी आवश्यकताएं पूरी की जाती है।

11. शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिये विशेष सुविधाः

सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग के वाणिज्यिक भवनों जैसे सिनेमा, ड्रामा थियेटर (रंगशाला), होस्पिटल, प्रसूति गृह तथा जन उपयोगी भवन, सार्वजनिक सुविधा स्थल आदि में शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों हेतु निम्न सुविधा प्रदान करना होगा :–

11.1 प्रवेश पथ / उप पथ : भवन परिसर द्वार तथा भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक पथ समतल, सीढियां–रहित और न्यूनतम 1800 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 जायेंगे सामान्य धरातल के अनुरूप होंगे।

11.2 वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल : विकलांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगीः

(क) अशक्त व्यक्तियों के वाहनों के लिये परिसर प्रवेश के निकट, दो कारों के लायक भूतल पार्किंग बनाया जाएगा, जो भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30.0 मीटर की पैदल दूरी पर होगा।

(ख) पार्किंग जगह की न्यूनतम चौडाई 3.6 मीटर होगी।

(ग) उस स्थान पर ''पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ताओं हेतु आरक्षित'' होने की सूचना बडे साफ अक्षरों में लिखी जाएगी।

(घ) पार्किंग 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।

11.3 भवन संबंधी अपेक्षाएं :

शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिये भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होगी : –

(i) कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग

(ii) विकलांगों के लिये प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने का गलियारा

(iii) सीढी मार्ग

(iv) लिफ्ट

(v) शौचालय

(vi) पेयजल

11.3.1 कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग :

सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग के वाणिज्यिक भवनों, जैसा ऊपर उल्लेखित है में विकलांग 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।

(क) ढलानदार पहुंच मार्ग : भवन में प्रवेश हेतु ढलान तल खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा। ढलान की चौडाई अधिकतम 1:12 ढाल देते हुए, न्यूनतम 1800 मि.मी.

की होगी, ढलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी, तथा इसके दोनों किनारों पर 800 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 50 मि. मी. तक का फासला होगा।

(ख) सीढीदार पहुंच मार्ग : सीढीदार पहुंच मार्ग हेतु पैडी (सीढी पर पैर रखने की जगह) 300 मि.मी. से कम नहीं होगी और पैड़ी की ऊंचाई 150 मि.मी. तक की होगी। ढलानदार पहुंच मार्ग की ही तरह सीढीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 800 मि.मी. ऊंची रेलिंग लगायी जायेगी।

(ग) प्रवेश/निकास द्वारः प्रवेश द्वारा कर न्यूनतम फाट (खुलाव) 900 मि.मी. होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैडी–पायदान नहीं होगा। दहलीज 12 मि.मी. से अधिक उठी हुई नहीं होगी।

(घ) वाहन से उतरना–चढ़ना : वाहन से उतरने–चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800 x 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 एव ं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)।

11.3.2 विकलांगों हेतु प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने वाला गलियारा : विकलांगों 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 होगाः

(क) 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।

(ख) गलियारे की न्यूनतम चौडाई 1500 मि.मी. होगी।

(ग) ऊंचा नीचा तल बनाये जाने की स्थिति में 1:12 ढाल वाले ढलान बनाये जायेंगे।

(घ) ढलानों/ढलान मार्गों पर रेलिंग लगायी जायेगी।

11.3.3 **सीढीदार मार्ग** : सीढी वाले मार्गों में से विकलांगों हेतु प्रवेश/निकास द्वार के निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्रावधान होंगे।

(क) न्यूनतम चौडाई 1350 मि.मी. होगी।

(ख) सीढी की ऊंचाई और चौडाई क्रमशः 150 मि.मी. व 300 मि.मी. से अधिक नहीं होगी और पैडी के सिरे चिकने–नुकीले नहीं होंगे।

(ग) एक उठान–सीढी (नसेनी) में 1:12 से अधिक सीढियां नहीं होगी।

(घ) सीढियों के दोनों तरफ रेलिंग लगायी जायेगी तथा ये पूरी सीढी पर ऊपर से नीचे तक 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी।

11.3.4 **लिफ्टें** : जहां कहीं इन विनियमों के अनुसार लिफ्टें आवश्यक हैं, वहां कम से कम एक लिफ्ट पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ता हेतु होगी। भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली इस लिफ्ट के लिए संस्तुत ढांचा विस्तार इस प्रकार होगा।

अन्दर की गहराई – 1100 मि.मी.
अन्दर की चौड़ाई – 2000 मि.मी.
प्रवेश द्वार की चौडाई – 900 मि.मी.

(क) फर्श तल से 1000 मि.मी. ऊपर नियंत्रण–फलक के निकट 600 मि.मी. लम्बी रेलिंग लगायी जाए।

(ख) लिफ्ट के कूप की अन्दरूनी माप 1800X1800 मि.मी. या अधिक होगी।

(ग) लिफ्ट द्वार के स्वचालित रूप से बन्द होने का न्यूनतम समय 5 सैकंड होगा तथा बन्द होने की गति 0.25 मीटर प्रति सैकेंड से अधिक नहीं होगी।

(घ) 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।

11.3.5 **शौचालयः** शौचालय–सेट में एक कमोडदार शौचालय विकलांगों के लिये होगा, जिसमें विकलांगों की सुविधा के अनुसार, शौचालय द्वार के निकट वाश बेसिन होगा।

(क) इस शौचालय का न्यूनतम आकार 1500X1750 मि.मी. होगा।

(ख) दरवाजे का न्यूनतम फाट 900 मि.मी. होगा तथा यह बाहर की ओर खुलेगा।

(ग) शौचालय में दीवार से 50 मि.मी. की दूरी पर अच्छी तरह खडी/समानान्तर रेलिंग लगी होगी।

(घ) कमोड की सीट धरातल से 500 मि.मी. ऊंचा होगी।

11.3.6 **पेयजलः** विकलांगों के लिये पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट ही की जाएगी।

11.3.7 **बच्चों के लिये भवन डिजाइने** : 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।

12. **भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए प्रकिया :–**

12.1 विनियम 3 के अनुसार जहां सक्षम अधिकारी से पूर्व लिखित स्वीकृति अपेक्षित है वहां अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन किया जाना होगा। जहां पूर्व लिखित अनुमति में छूट दी गई है वहां प्रस्तावित निर्माण की सूचना सक्षम अधिकारी को विनियम 3 (i) में दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी होगी।

12.2 इन विनियमों के अन्तर्गत अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु भवन मानचित्र पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा तैयार किये एवं प्रमाणित किये जाने आवश्यक होंगे।

12.3 प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु स्थानीय निकाय में पंजीकृत तकनीकीविद अधिकृत है। वास्तुविद जो कि विनियम 15 (i) से 15 (iv) तक में वर्णित तकनीकी अर्हताये रखते हैं उन्हें 15.1 के अनुसार पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है लेकिन ऐसे वास्तुविद विनियम 15.4 के अनुसार स्वयं को पंजीकृत कराने पर ही मानचित्र को स्वीकृत करने के लिये अधिकृत होंगे। इस हेतु प्रार्थी स्थानीय निकाय से अदेय प्रमाण पत्र तथा स्वामित्व की जांच हेतु स्थानीय निकाय में इस कार्य के लिये विशेष रूप से पंजीकृत वकीलों (जो बार कौंसिल का सदस्य हो एवं जिसे 10 वर्ष का अनुभव हो) से स्वामित्व का प्रमाण पत्र प्राप्त कर पंजीकृत तकनीकीविद को सौंपेगा। यदि भूखण्ड स्थानीय निकाय की योजना का हिस्सा है तो प्रार्थी नाम हस्तान्तरण पत्र प्राप्त करेगा एवं इसे भी पंजीकृत तकनीकीविद को सौंपेगा। इसके पश्चात् तकनीकीविद स्वीकृति प्रदान

करने के पांच दिवस के भीतर इसे मानचित्रों की तीन प्रतियों के साथ उक्त दस्तावेज निर्धारित शुल्क के साथ सक्षम अधिकारी को जमा करायेगा जिसकी प्राप्ति रसीद दी जायेगी। पंजीकृत तकनीकीविद का यह दायित्व होगा कि वह इन विनियमों के प्रावधानों अनुसार भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदित कर तदानुसार मौके पर निर्माण करायें। निर्माण नियमों के विपरीत पाये जाने की स्थिति में तकनीकीविद तथा स्वामित्व विवादग्रस्त पाये जाने की स्थिति में संबंधित वकील के विरुद्ध स्थानीय निकाय द्वारा कार्यवाही की जा सकेगी।

12.4 राजकीय/अर्द्धराजकीय भवनों, सार्वजनिक/संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवनों, पर्यटन इकाई, अस्पताल, सामाजिक, धार्मिक एवं शैक्षणिक प्रयोजनार्थ भवनों (निजी अथवा सार्वजनिक क्षेत्र सहित) हेतु संस्थान द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के मानचित्र पंजीकृत वास्तुविद् के माध्यम से सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने एवं आवश्यक दस्तावेजों की पूर्ति के पश्चात् भूखण्ड पर निर्माण कार्य, भवन विनियमों के मानदण्ड अनुसार प्रारम्भ किया जा सकेगा तथा नियमानुसार स्वीकृति योग्य निर्माण किये जाने पर ऐसे निर्माण को बिना स्वीकृति के निर्माण की श्रेणी में नही माना जावेगा। संस्थान द्वारा निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किए जाएगे तथा भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क एवं मलबा शुल्क राशि मांग पत्र जारी किये जाने के पश्चात् निर्धारित अवधि में जमा कराया जाना अनिवार्य होगा। कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण नियमानुसार भवन मानचित्र जारी कराने के पश्चात् ही किया जा सकेगा। भूखण्ड पर कुर्सी स्तर तक के निर्माण में भवन विनियमों का उल्लंघन होने पर नियमों के विपरीत किये गये निर्माण को हटाया एवं बिना स्वीकृति निर्माण माना जाकर इस निर्माण हेतु नियमानुसार शास्ती जमा होने एवं मानचित्र अनुमोदन के पश्चात् ही कर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण किया जा सकेगा।

12.5 निर्धारित प्रपत्र में आवेदन करते हुए समस्त प्रविष्टियां उचित और सही भरकर भवन मानचित्र/स्थल मानचित्र जैसी स्थिति हो, की 3 प्रतियों के साथ (अनुमोदन पश्चात् अनुमोदित मानचित्र जारी किये जाने हेतु 4 प्रतिया क्लोथ माउन्टेड हो प्रस्तुत करने होगें), निम्न दस्तावेज तथा सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करनी होगी।

(क) स्थल मानचित्र जिसमें भूखण्ड का भौतिक विवरण, यदि प्रार्थी द्वारा स्थानीय निकाय के पंजीकृत वकील द्वारा प्रमाणित स्वामित्व का प्रमाण पत्र मय दस्तावेज दिया जाता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा स्वामित्व की जांच की आवश्यकता नहीं होगी अन्यथा प्रार्थी स्वामित्व संबंधी दस्तावेज जमा करा सकता है। पट्टा एवं जहां पट्टा जारी न हो वहां प्राधिकरण या पट्टा जारी करने वाले सक्षम अधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र, विक्रय पत्र इत्यादि प्रार्थी द्वारा संलग्न किया जायेगा।

(ख) 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 सरण्डर डीड तथा कब्जा संभलवाये जाने का प्रमाण पत्र।

(ग) यदि आवंटन शर्तों/पट्टा शर्तों में से किसी शर्त के विपरीत मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं तो सक्षम अधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र।

(घ) यदि प्रार्थी प्रस्तावित भवन को मास्टर प्लान में स्वीकृत भू उपयोग के विपरीत भवन निर्माण करना चाहता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा भू उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रमाण पत्र।

(ड.) हेजार्डस भवन के मामलों में चीफ कन्ट्रोलर ऑफ एक्सप्लोजिव एवं चीफ फायर ऑफिसर का सुरक्षा संबंधी प्रमाण पत्र।

(च) यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पडौसी के भूखण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है तो स्थानीय निकाय के हित में इन्डेमिनिटी बॉण्ड।

(छ) हवाई अड्डे की सीमा से 2 कि.मी. की दूरी तक प्रस्तावित बहुमंजिले भवन की ऊंचाई के संबंध में नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र।

(ज) स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति।

(झ) अन्य कोई सूचना या दस्तावेज जो सक्षम अधिकारी द्वारा चाही जावे।

(ञ) भवन निर्माण स्वीकृति चाहने हेतु प्रार्थी आवेदन में अपेक्षित सभी दस्तावेज पूर्ण करने के पश्चात् नियमों में वर्णित प्रक्रिया अनुसार आवेदन करेगा। इस प्रकार पूर्ण आवेदन प्राप्त होने के पश्चात् 60 दिवस में स्थानीय निकाय अथवा प्राधिकृत अधिकारी स्वीकृति/अस्वीकृति/राशि जमा कराने हेतु मांग पत्र या अनुमोदन हेतु आवश्यक सूचना प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को सूचित करेगा। ऐसा न करने पर

आवेदक सक्षम अधिकारी को 30 दिवस का नोटिस देगा तथा सूचित करेगा कि वह इस अवधि के पश्चात् उसके आवेदन पर निर्णय नहीं होने की स्थिति में भवन विनियमों के प्रावधान अनुसार संलग्न मानचित्र के अनुरूप निर्माण प्रारम्भ कर रहा है। उक्त अवधि के पश्चात् आवेदक को सूचना देने में विफल होने की स्थिति में आवेदक इसे स्थानिय निकाय की दी हुई अनुज्ञा मानते हुये निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानानुसार प्रारम्भ कर सकेगा। प्रार्थी को समस्त देय राशि की स्वतः गणना कर डिमाण्ड ड्राफ्ट संलग्न कर नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा कराना होगा।

12.6 प्रार्थी द्वारा भवन अनुज्ञा प्रार्थना पत्र के साथ जांच फीस व अन्य प्रभार जमा करवाने होंगे, जिन्हें समय–समय पर राज्य सरकार, स्थानीय निकाय व सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किया जाये। इसके प्रमाण स्वरूप चालान की एक प्रति प्रार्थना पत्र के साथ जमा करवानी होगी।

12.7 मानचित्र में रंग निम्न व्यवस्था के अनुसार भरे जायेंगेः

क्र.सं.	कार्य का विवरण	रंग
1.	प्रस्तावित निर्माण कार्य	लाल
2.	हटाये जाने के लिये प्रस्तावित कार्य	पीला
3.	विद्यमान निर्मित कार्य	नीला
4.	अनुज्ञेय निर्माण प्रगति पर	हरा
5.	खुला क्षेत्र	रंग नहीं भरा जाना है।
6.	यदि सम्पूर्ण निर्माण नया प्रस्तावित है तो कोई रंग भरना आवश्यक नहीं है।	

12.8 आवेदन पत्र के साथ दिया जाने वाला स्थल मानचित्र एक हैक्टेयर क्षेत्र तक के लिये 1:500 से कम के स्केल में तथा एक हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रों के लिये 1:1000 से कम के स्केल में नहीं होगा अथवा उस स्केल में हो सकता है जिससे स्थिति स्पष्ट हो सके और उसमें निम्नलिखित ब्यौरे दर्शाये जावेंगे।

(क) लगती हुई भूमि/स्थल की सीमा।

(ख) आसपास के पथ व उसके संबंध में स्थल की स्थिति।

(ग) पथ का नाम जहां पर कि भवन निर्मित किया जाना है।

(घ) स्थल पर व उसके ऊपर और उसके नीचे समस्त विद्यमान भवन।

(ड.) भवन तथा समस्त अन्य भवनों को जिस भूमि पर आवेदक निर्माण करना चाहता है, की निम्नलिखित के संबंध में स्थिति

(अ) स्थल की सीमाएं और जहां स्थल का विभाजन कर दिया है वहां आवेदक के स्वामित्व वाले भाग की सीमाएं तथा साथ ही दूसरों के स्वामित्व वाले भाग की सीमाएं।

(ब) (क) में वर्णित के साथ लगते हुए समस्त पथ, भवन (मंजिलों सहित), 12 मीटर की दूरी तक के भीतर स्थित परिसरों, और

(स) यदि स्थल से 12 मीटर की दूरी के भीतर कोई पथ नहीं हो तो निकटतम विद्यमान पथ।

(च) पथ से भवन तथा समस्त अन्य भवनों, जो कि प्रार्थी (क) में वर्णित अपनी संलग्न भूमि पर निर्मित करना चाहते हैं, में जाने के लिये मार्ग।

(छ) वायु के निर्बाध आवागमन, प्रकाश के प्रवेश तथा सफाई के आयोजनों के लिये रास्ते को सुनिश्चित करने के लिए भवन के भीतर और चारों ओर छोडा गया स्थान और खुले स्थानों के ऊपर आगे निकले हुए भाग के विवरण (यदि कोई हो)।

(ज) प्रस्तावित भवन के सामने के पथ (यदि कोई हो) और उसके पार्श्व के (यदि कोई हो) या उसके पीछे के पथ की चौडाई।

(झ) भवन के मानचित्र के संबंध में उत्तरी दिशा का निर्देश चिन्ह।

(ञ) स्थल पर स्थित भौतिक संरचनाएं जैसे कुएं, नालियां, बिजली और टेलीफोन की लाइनें इत्यादि।

(ट) निकास बिन्दु तक मलवाही तथा जल निकास लाइनें और जल प्रदाय लाइनें।

(ठ) ऐसे अन्य विवरण जो स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित किये जायें।

(ड) प्रस्तावित भूखण्ड की संख्या का मानचित्र में अंकन करना होगा।

12.9 आवेदन पत्र के साथ लगाये जाने वाले मानचित्र जैसे प्लान, एलिवेशन एवं सैक्शन 1:100 से कम के माप के नहीं होंगे अथवा उस माप के हों जिसमें स्थिति स्पष्ट हो। भवन अधिकारी आवश्यकतानुसार स्केल पर प्रार्थी को मानचित्र देने के लिये निर्देश दे सकता है। मानचित्रः

(क) में सभी तलों के तल चित्र (प्लान) आच्छादित क्षेत्र को दर्शित करते हुए और भवन संरचना के आधार, उनकी नाप, कमरों के आकार, सीढ़ियों,

रपटों (रेम्पों) तथा लिफ्टवैल, स्नानागार, शौचालय इत्यादि की स्थिति, आकार और स्थान को स्पष्टतः दिखाया जावेगा।

(ख) भवन के सभी मार्गों के उपयोग या अधिवास, दिखाये जायेंगे।

(ग) सैक्शन के मानचित्र जिनमें भूमिगत तल की दीवार की मोटाई, फ्रेम संरचना व उसके अवयवों का आकार और स्थान, तलों के फर्श (स्लेब) और छत के स्लेबों तथा दरवाजों, खिड़कियों और अन्य बाहर की ओर खुलने वाले स्थान व उनकी नाप को स्पष्ट रूप से दिखाया गया हो सैक्शन में भवन और कमरों की ऊंचाई, साथ ही पैरापेट की ऊंचाई तथा जल निकास और छत के ढलान सभी दर्शित किये जायेंगे। कम से कम एक सैक्शन सीढी से होकर होगा।

(घ) सभी ओर के बाहरी स्वरूप (एलीवेशन) दर्शाये जायेंगे।

12.10 विशिष्ठ भवनों के लिये मानचित्र में निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना दी जायेगी/दर्शित की जावेगी

(क) वाहनों के घूमने के सर्किल के ब्यौरे सहित अग्निशमन उपकरणों, वाहनों के लिये मार्ग तथा भवन के चारों और मोटरयान के लिय मार्ग।

(ख) मुख्य तथा वैकल्पिक सीढ़ियों का आकार (चौडाई) तथा उसके साथ बालकनी से प्रवेश, गैलरी या हवादार लॉबी से प्रवेश।

(ग) लिफ्ट के लिये स्थान और ब्यौरे।

(घ) धुआं रोकने के लिये लॉबी द्वार, जहां दिया जाये।

(ड.) वाहनों के मार्ग एवं वाहन खडे करने के स्थल, दिखाते हुए मानचित्र।

(च) बचाव के स्थल,यदि कोई हो।

(छ) भवन सेवाओं के ब्यौरे, वातानुकूल प्रणाली व उसके साथ फायर डैम्पर्स, यांत्रिक वायु प्रवाह प्रणाली, विद्युत सेवाएं, बायलर, गैस पाइप इत्यादि की स्थिति।

(ज) अस्पताल तथा विशेष जोखिम वाले भवनों में निकास के ब्यौरे, रपटों (रैम्पस) की व्यवस्था सहित।

(झ) जनरेटर, ट्रांसफार्मर और स्विचगीयर कक्ष की स्थिति।

(ञ) धूम निकास प्रणाली, यदि कोई हो।

(ट) स्वचालित आग चेतावनी व्यवस्था का प्रावधान एवं उससे प्रभावित स्थान की सूचना अग्निशमन केन्द्र भिजवाने की व्यवस्था।

(ठ) 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 ढक्कन 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।

(ड) प्रार्थी एवं पंजीकृत तकनीकीविद से घोषणा पत्र।

12.11 केवल पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा ही तैयार किये गये मानचित्र स्वीकार किये जायेंगे। पंजीकृत तकनीकीविद् मानचित्र पर अपना नाम, पता और पंजीयन संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेंगे।

12.12 भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा अन्य सूचना चाहे जाने पर उसे उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।

12.13 भवन अनुज्ञा की अवधि 5 वर्ष होगी। परंतु निर्माण पूर्ण नहीं होन पर अनुज्ञा की अवधि भवन मानचित्र समिति द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं अनुज्ञा शुल्क का 10 प्रतिशत राशि लेकर सामान्यतया दो वर्ष के लिए बढाई जा सकेगी। बशर्तें चाही गई स्वीकृति में छोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो।

12.14 निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व जांच फीस तथा अन्य शुल्क जो संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा तय किये अनुसार लिये जायेगा।

12.15 भू धारक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुमोदित होने की अवस्था में मांग पत्र जिसमें विभिन्न मदों के पेटे लिये जाने वाले शुल्क व प्रभारों का विवरण हो जारी किया जावेगा। भू धारक से मांगी गई राशि स्थानीय निकाय कोष में जमा कराये जाने की सूचना संबंधित को प्रस्तुत करने की तिथि से 15 दिवस में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी की दी जावेगी।

12.16 1000 वर्गमीटर से बढ़े क्षेत्रफल के भूखण्डों में निम्न प्रावधानों की पालना आवश्यक रूप से करनी होगी :—

(क) रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण

(ख) एन.बी.सी. के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधान।

(ग) नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लान्टेशन की उपलब्धता।

(घ) भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार पार्किंग का प्रावधान।

12.17 उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व न्यूनतम 50000/— रूपये एवं अधिकतम 3 लाख रूपये अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट के रूप में भवन निर्माता को जमा कराने होंगे। यह राशि कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त चारों प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।

अमानत राशि भूखण्ड के आकार के अनुपात में निम्नानुसार ली जावेगी :—

क्र.सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि *(रूपये)*
1.	1000 व. मी. से 2500 व. मी. तक	50000/—
2.	2500 व. मी. से अधिक एवं 4000 व. मी. तक	1 लाख
3.	4000 व. मी. से अधिक एवं 10, 000 व. मी. तक	2 लाख
4.	10, 000 व. मी. से अधिक	3 लाख

उक्त अमानत राशि यदि एक संस्था में जमा करा दी है, तो फायर अनापत्ति के समय स्थानीय निकाय् में अलग से जमा कराने की आवश्यकता नहीं होगी।

12.18 भवन मानचित्र अनुमोदन में होने वाले विलम्ब को रोकने के लिए यह मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाने वाली पत्रावली में एक चैक लिस्ट का प्रपत्र लगाया जायेगा। प्रार्थी इस चैक लिस्ट को भरकर देगा। अनुमोदन हेतु पत्रावली लेते समय संबंधित कर्मचारी/अधिकारी द्वारा उक्त चैक लिस्ट के अनुसार समस्त दस्तावेजों की जांच करने के उपरांत हरी पत्रावली (मानचित्र) स्वीकार की जायेगी। दस्तावेज कम होने पर उसी समय प्रार्थी को कमियों के बारे में सूचित कर दिया जायेगा।

12.19 राजकीय/अर्द्धराजकीय भवनों, सार्वजनिक/संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवनों, पर्यटन इकाई, अस्पताल, सामाजिक, धार्मिक एवं शैक्षणिक प्रयोजनार्थ भवनों (निजी अथवा

सार्वजनिक क्षेत्र सहित) हेतु संस्थान द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के मानचित्र पंजीकृत वास्तुविद् के माध्यम से सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने एवं आवश्यक दस्तावेजों की पूर्ति के पश्चात् भूखण्ड पर निर्माण कार्य, भवन विनियमों के मानदण्ड अनुसार प्रारम्भ किया जा सकेगा तथा नियमानुसार स्वीकृति योग्य निर्माण किये जाने पर ऐसे निर्माण को बिना स्वीकृति के निर्माण की श्रेणी में नही माना जावेगा। संस्थान द्वारा निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किए जाएगे तथा भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क एवं मलबा शुल्क राशि मांग पत्र जारी किये जाने के पश्चात् निर्धारित अवधि में जमा कराया जाना अनिवार्य होगा। कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण नियमानुसार भवन मानचित्र जारी कराने के पश्चात् ही किया जा सकेगा। भूखण्ड पर कुर्सी स्तर तक के निर्माण में भवन विनियमों का उल्लंघन होने पर नियमों के विपरीत किये गये निर्माण को हटाया एवं बिना स्वीकृति निर्माण माना जाकर इस निर्माण हेतु नियमानुसार शास्ती जमा होने एवं मानचित्र अनुमोदन के पश्चात् ही कर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण किया जा सकेगा।

12.20 राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित निवेश नीतियों के अन्तर्गत समस्त प्रकार के उपयोगों हेतु आवंटित/प्रस्तावित भूखण्डों अथवा निवेशकर्ता की निजी भूमि पर राज्य सरकार की निवेश नीतियों के तहत प्रस्तावित भवनों हेतु पंजीकृत वास्तुविद् के माध्यम से भवन मानचित्र, आवश्यक दस्तावेजों एवं स्वः गणना के आधार पर भवन विनियम के तहत् देय समस्त शुल्क भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क, मलबा शुल्क आदि डिमाण्ड ड्राफ्ट के माध्यम से प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् भूखण्ड पर भवन निर्माण प्रारम्भ किया जा सकेगा। कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण नियमानुसार भवन मानचित्र जारी कराने के पश्चात् ही किया जा सकेगा। भूखण्ड पर कुर्सी स्तर तक के निर्माण में भवन विनियमों का उल्लंघन होने पर नियमों के विपरीत किये गये निर्माण को हटाया एवं बिना स्वीकृति निर्माण माना जाकर इस निर्माण हेतु नियमानुसार शास्ती जमा होने एवं मानचित्र अनुमोदन के पश्चात् ही कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण किया जा सकेगा।

13. निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया

13.1 अनुज्ञा प्राप्ति के दो वर्ष के भीतर अथवा कार्य प्रारंभ करने के छः माह के अन्दर, जो भी कम हो, अनुज्ञाधारी को भवन निर्माण कार्य प्रारंभ करने के आशय की सूचना सक्षम अधिकारी को देनी होगी।

13.2 निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जाएगी।

13.3 प्लिन्थ लेवल तक निर्माण की सूचना प्राप्त होने पर सक्षम अधिकारी द्वारा निर्माणाधीन भवन में प्लिन्थ लेवल की जाँच अनुमोदित मानचित्र के आधार पर करायी जायेगी। सही निर्माण पाए जाने पर आगे निर्माण जारी रखा जाएगा अन्यथा अनुमोदित मानचित्र (12.1.8 व 12.1.9 के प्रावधान में आने वाले प्रकरणों के लिए प्रस्तुत मानचित्र) के विपरीत निर्माण पाए जाने पर सक्षम अधिकारी द्वारा अवैध निर्माण हटवाने की कार्यवाही की जाएगी।

13.4 प्लिन्थ लेवल से ऊपर के सम्पूर्ण निर्माण की जाँच सक्षम अधिकारी द्वारा सुनिश्चित की जायेगी तथा निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप पाए जाने पर आवेदक से अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के लिए निर्देशित किया जाएगा।

13.5 सक्षम अधिकारी द्वारा समय–समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये तो मांगी जा सकती है।

13.6 भवन विनियमों की अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।

14. अधिवास प्रमाण पत्र :

14.1 15 मीटर से ऊंचे भवनों के निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। आवश्यक जांच के उपरान्त सक्षम अधिकारी द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा। इसकी निम्नानुसार प्रक्रिया होगी।

(क) अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना सक्षम अधिकारी को मय मौका स्थिति के मानचित्र की 4 सेट के साथ दी जायेगी। ये सूचना सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में दी जानी होगी।

(ख) अधिवास प्रमाण–पत्र हेतु आवेदन प्राप्त होने पर भवन निर्माण में अनुमोदित मानचित्र से विचलन अथवा अन्य कोई भी कमी आवेदक को 30 दिवस के अन्दर एक साथ अवगत करानी होगी व आवेदक को कमी पूर्ति बाबत 30 दिवस का समय दिया जायेगा। उक्त अवधि में आवेदक द्वारा कमी पूर्ति नहीं लिए जाने पर आवेदक से रूपयें 100/– प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह निर्मित क्षेत्रफल पर शास्ती ली जावेगी।

आवेदक द्वारा कमी पूर्ति करने के पश्चात यदि 30 दिवस में आवेदक को निर्णय की सूचना नहीं दी जाती है तो आवेदक 15 दिवस का नोटिस सक्षम अधिकारी को देगा इसके उपरान्त भी यदि अधिवास प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाता है तो डिम्ड अधिवास प्रमाण पत्र माना जावेगा।

बिना अधिवास प्रमाण–पत्र लिये यदि विकासकर्ता द्वारा निर्मित सम्पत्ति आंशिक या पूर्ण रूप से बेची जाती है तो सक्षम अधिकारी बिना बेची हुई सम्पत्ति के भाग को सील करने के लिए अधिकृत होगा। आवेदक से 200/– रूपये प्रति वर्गफीट की दर से (बेची हुई सम्पत्ति के निर्मित क्षेत्रफल पर) शास्ती लेकर सील खोली जा सकेगी। सील खुलने से 30 दिवस की अवधि में अधिवास प्रमाण–पत्र हेतु आवेदन करना अनिवार्य होगा अन्यथा सम्पत्ति को पुनः सील करने के लिए सक्षम अधिकारी अधिकृत होगा।

(ग) भवन निर्माण 75 प्रतिशत तक पूर्ण होने पर आंशिक अधिवास प्रमाण पत्र दिया जा सकेगा। भवन निर्माण आदि के लिये आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन अस्थाई तौर पर दिये जावेंगे। अंतिम अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन स्थाई रूप से दिये जा सकेंगे।

(घ) अधिवास प्रमाण पत्र निर्माण पूर्ण होने के 6 माह की अवधि में नहीं लिए जाने पर आवेदक से रू॰ 100/– प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह निर्मित क्षेत्रफल पर शास्ती ली जावेगी।

14.2 सभी प्रकार के बहुमंजिले भवनों के लिए तथा विशिष्ठ भवनों के लिए अग्निशमन अधिकारी से अंतिम संतुस्ति पत्र जारी होने के बाद ही अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा।

14.3 आंशिक अधिवास प्रमाण पत्र भवन अनुज्ञाधारी द्वारा अनुरोध किये जाने पर सक्षम अधिकारी भवन अनुज्ञा के अनुसार सम्पूर्ण निर्माण कार्य पूर्ण होने से पूर्व किसी भवन या उसके भाग के लिये, आंशिक अधिवास प्रमाण पत्र जारी कर सकेगा, यदि अनुज्ञाधारी द्वारा जन सुरक्षा और स्वास्थ्य सुरक्षा को सुनिश्चित करने के लिये पर्याप्त सावधानी के उपाय कर लिये जाये।

14.4 बहुमंजिले भवनों में भवन अनुज्ञाधारी को भूकम्परोधी प्रावधान निर्मित भवन में किये गये है तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट–vi के प्रावधानों की अनुपालना की गई है के लिए पंजीकृत वास्तुविद, **स्ट्रक्चर इंजिनियर** तथा अनुज्ञाधारी फर्म/कम्पनी या समिति को निर्धारित प्रपत्र में शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।

15. दण्डात्मक व्यवस्था :

15.1 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।

15.2 ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद, पंजीकृत वकील जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लंघन 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 जाना एवं अन्य वैधानिक कार्यवाही की जा सकेगी।

15.3 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 दोषी माना जायेगा।

15.4 स्थानीय निकाय 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 स्थानीय निकाय जिम्मेदार नहीं होगा, क्योंकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया जा सकता है अथवा अनुज्ञेय है यही दर्शाता है।

16. पंजीकृत तकनीकीविज्ञः अर्हताएं एवं पंजीकरणः

16.1 स्थानीय निकाय द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकी विज्ञ के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों एवं अनुच्छेद 15.2 के अनुसार अर्हताएं रखते हों परन्तु काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर के सदस्यों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है।

16.2 पंजीकृत तकनीकीविद के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होंगीः

(i) इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स का सहयुक्त सदस्य।

अथवा

(ii) किसी मान्यता प्राप्त संस्था से वास्तुविद डिग्री या समकक्ष डिप्लोमा।

अथवा

(iii) काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर की सदस्यता के लिये पात्र बनाने वाली ऐसी अर्हताएं जैसी कि वास्तुविद अधिनियम, 1972 की अनुसूची II में सूचीबद्ध है।

अथवा

(iv) इंस्टीटयूशन ऑफ इंजीनियर्स की नियमित (कारपोरेट) सदस्यता (सिविल)/इंस्टीटयूट ऑफ टाउन प्लानर इण्डिया, नई दिल्ली का एसोसिएट मेम्बर।

अथवा

(v) सिविल या संरचनात्मक (स्ट्रक्चरल) अभियांत्रिकी में डिग्री या समकक्ष डिप्लोमा।

अथवा

(vi) आर्किटेक्चरल असिस्टेंटशिप का मान्यता प्राप्त पाठ्यक्रम तथा वास्तविक/सिविल अभियंता के अधीन दो वर्ष का अनुभव।

अथवा

(vii) मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में डिप्लोमा और वास्तुविद / सिविल अभियन्ता के अधीन पांच वर्ष का अनुभव।

अथवा

(viii) मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में ड्राफ्टमैन और वास्तुविद / सिविल अभियंता के अधीन पांच वर्ष का अनुभव।

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।

16.3 सक्षमता :

16.3.1 विनियम संख्या 15.2 (i), (ii), (iii) व (iv) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ सभी प्रकार व क्षेत्रफल के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

16.3.2 विनियम संख्या 15.2 (v) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 200 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 15 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

16.3.3 विनियम संख्या 15.2 (vi), (vii) व (viii) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 100 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 8 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

16.4 पंजीकरण की प्रक्रियाः निर्धारित अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करेगा जो कि लौटाई नहीं जायेगी। विनियम 15 (i) से (iii) व (iv) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति / फर्म रु. 5000 / — वार्षिक फीस, विनियम 15 (v) अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति / फर्म रु. 2500 / — वार्षिक फीस, विनियम 15(vi) से (viii) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति / फर्म रु. 1000 / — वार्षिक फीस।

16.5 पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्वः

पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिये जाने की अवस्था में भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधी व्यवस्था एवं भवन में अपेक्षित सभी सेवाएं जहां कहीं भी इन विनियमों में अपेक्षित है, नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया व नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार निष्पादित करे भवन निर्माण यदि विनियमों का उल्लंघन किया जाता है तो उल्लंघन की जिम्मेदारी भवन निर्माता/अनुज्ञाधारी की होगी।

16.6 पंजीकृत वकील का दायित्वः

इन विनियमों के अन्तर्गत स्वामित्व को प्रमाणित करने हेतु वकील को दस वर्ष का अनुभव (बार कौंसिल द्वारा जारी) प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु स्थानीय निकाय को रु. 5000/- देय शुल्क के साथ आवेदन करना होगा। वकील द्वारा जारी स्वामित्व के प्रमाण पत्र में दोष पाये जाने पर बार कौंसिल को संबंधित वकील के विरूद्ध उचित कार्यवाही हेतु सूचित किया जायेगा। प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवनों के लिये स्वामित्व की जांच की कार्यवाही वकील के स्वयं के स्तर पर की जाकर प्रमाण पत्र आवेदक को जारी किया जावेगा एवं अन्य प्रकरणों जिसमें स्थानीय निकाय स्तर पर विभिन्न प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जानी है उन मामलों में भी विनियमों में निर्धारित फीस ली जाकर स्वामित्व का प्रमाण पत्र वकील द्वारा ही जारी किया जावेगा। स्वामित्व का प्रमाण पत्र देने के संदर्भ में किसी जानकारी की आवश्यकता हो तो संबंधित अधिकारी द्वारा उपलब्ध करवाई जावेगी।

17. निरसन तथा व्यावृतिः

17.1 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।

17.2 वर्तमान में प्रचलित प्रभावशील किसी अन्य कानून में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी इन विनियमों के प्रभावशील होने पर भवन निर्माण हेतु यही विनियम प्रभावशील होंगे।

17.3 इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार निस्तारित किए जावेंगे तथा तत्कालीन विनियमों/नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार हुए निर्माण को जो

या तो पूरा हो चुका है या निर्माणाधीन है इन विनियमों के लागू होने के साथ हटाने, परिवर्तन या परिवर्धन करने की आवश्यकता नहीं होगी। परन्तु यदि कोई व्यक्ति पूर्व स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्रों के अनुसार निर्माण नहीं कराकर नये विनियमों के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति चाहता है तो वह इसके लिये सक्षम अधिकारी के समक्ष आवेदन कर सकेगा।

17.4 यदि कोई व्यक्ति पूर्व में किये अनुमोदित निर्माण पर नया तल/कमरे बनाना चाहता है तो उसे पूर्व में निर्धारित सैटबेक्स के अन्दर निर्माण की अनुमति दी जा सकती है, परन्तु प्रार्थी का (सकल निर्माण का एफ.ए.आर.) इन विनियमों के अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक नहीं होगा। यदि भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि में प्रारंभ करने के पश्चात् अधूरा रह जाता है तो प्रार्थी को पूर्वाअनुमोदित मानचित्र के अनुसार निर्माण करने की अनुज्ञा दी जा सकेगी।

17.5 जो भूखण्ड नीलामी से बेचे गये हैं, उनके विभिन्न पेरामीटर्स नीलामी के समय दिये गये अनुसार ही रहेंगे, परन्तु इन विनियमों के लागू होने से पूर्व स्थानीय निकाय/राजस्थान आवासन मण्डल अथवा अन्य संस्था द्वारा नीलामी से बेचे गये/आवंटित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही प्रचलित नियमानुसार विक्रय/आवंटन की दिनांक से 5 वर्ष पश्चात् ही की जा सकेगी एवं समस्त मानदण्ड परिवर्तित उपयोग की तालिका अनुसार अनुज्ञेय होंगे।

17.6 जिन प्रकरणों में पूर्व विनियमों/नियमों के अधीन भवन निर्माण किये जाने की अवधि समाप्त हो चुकी है एवं अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार भवन का निर्माण प्रारंभ नहीं हुआ है वहां निर्माण कार्य हेतु इन विनियमों के अधीन भवन मानचित्र अनुमोदन कराना आवश्यक होगा।

17.7 दूरसंचार यथा– पेजिंग, सेल्यूलर मोबाइल, सेटेलाइट टी.वी. आदि के लिए टावर का निर्माण संबंधित नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण की पूर्वानुमति के बिना नहीं किया जा सकेगा। इसके लिए आवेदक को स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित टावर के स्ट्रक्चर प्लान अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करने होंगे। जिनकी जॉच एवं अनुमोदन पंजीकृत सर्टिफाईड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा की जायेगी।

नोट : 1. इन विनियमों में सरलीकरण की दृष्टि से 3.0 मीटर की गणना जहां आवश्यक हो 10 फीट के रूप में दी जावेगी।

****

भवन निर्माण संबंधित दरें

1. प्रार्थना पत्र का शुल्क आवासीय — रूपये 50/— प्रति पत्रावली

2. प्रार्थना पत्र का शुल्क व्यावसायिक/संस्थागत — रूपये 150/— प्रति पत्रावली

3. जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय)

   (अ) आवासीय/संस्थागत (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग) — रूपये 5/— प्रति वर्गमीटर
   (ब) व्यावसायिक — रूपये 15/— प्रति वर्गमीटर

4. मानचित्र अनुमोदन शुल्क

i. आवासीय/संस्थागत (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)
   (क) 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड — रूपये 250/— (एकमुश्त)
   (ख) 500 वर्गमीटर से अधिक के भाग पर — रूपये 250+15/— प्रति व0मी0

ii. व्यावसायिक
   (क) 100 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये — रूपये 1000/—
   (ख) 100 वर्गमीटर से अधिक 250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये — रूपये 3000/—
   (ग) 250 वर्गमीटर से अधिक 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये — रूपये 5000/—
   (घ) 500 वर्गमीटर से अधिक 1500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये — रूपये 5000+50/— प्रति व0मी0
   (ड़) 1500 वर्गमीटर से अधिक — रूपये 55000+60/— प्रति व0मी0

5. मोटल, रिसोर्टस्, एम्यूजमेन्ट पार्क, गोल्फ कोर्स तथा फार्म हाउस के लिए रूपये 30/— प्रति व0मी0 दर से निर्मित क्षेत्रफल पर लिया जायेगा।

6. भवन विस्तार —

   यदि किसी पूर्व निर्मित भवन के क्षेत्र में विस्तार किया जाता है तो अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर. के क्षेत्रफल बिन्दु संख्या 4 के अनुसार अनुमोदन शुल्क देय होगा।

7. शहरी गरीबों को आधारभूत सुविधाऐं (BSUP) उपलब्ध करवाने हेतु बहुमंजिलें भवनों के लिए समय–समय राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों के तहत निर्धारित शुल्क देय होगा जिसे अलग से शैल्टर फण्ड के अकाउन्ट में रखा जावेंगा तथा इस राशि का उपयोग केवल शहरी गरीबों की बस्तियों अथवा अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत ई.डब्ल्यू.एस. तथा एल.आई.जी. के लिए आवश्यक सुविधाओं के विकास के लिए किया जायेगा।

8. नवीनीकरण —

   आवेदक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् मानचित्र की वैद्य अवधि के दौरान पुनः मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराये जाते है तो अनुमोदन शुल्क का 10 प्रतिशत देय होगा तथा निर्धारित अवधि के पश्चात्

मानचित्र का नवीनीकरण करवाया जाता है तो अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा।

9. अधिवास प्रमाण शुल्क –

सभी बहुमंजिले भवनों (15 मीटर से अधिक) के लिये कार्य पूर्ण करने का प्रमाण पत्र लेना अनिवार्य होगा, जिसकी दरें निम्न प्रकार होगी –

(अ) आवासीय / संस्थागत (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)	रूपये 10 /– प्रति व0मी0
(ब) व्यावसायिक	रूपये 20 /– प्रति व0मी0

10.चैरिटेबल संस्थाऐं जिन्हें रियायती दर पर भूमि आवंटन का प्रावधान है, यथा वृद्धाश्रम, विधवा आश्रम / आवास, रेनबसेरा, गुंगें–बहरों / मानसिक अशक्त / विकलांगों हेतु प्रस्तावित प्रशिक्षण / शिक्षण संस्थान आदि में अनुमोदन शुल्क में राज्य सरकार द्वारा छूट दी जा सकेगी।

11. पार्किंग के लिये देय राशि होगी : 50000 /– समतुल्य कार पार्किंग यह राशि तालिका '4' के क्र0 सं0 (i) पर ही लागू होगी।

12. पंजीकृत वकील द्वारा स्वामित्व के प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु आवेदक से निम्न प्रकार शुल्क लिया जा सकता है :–

(i)	500 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों के लिए	रू.	500 /–
(ii)	500 वर्गमीटर तक से अधिक के आवासीय भूखण्ड के लिए	रू.	1000 /–
(iii)	500 वर्गमीटर तक के आवासीय से भिन्न	रू.	1000 /–
(iv)	500 वर्गमीटर से अधिक के आवासीय से भिन्न भूखण्ड के लिए	रू.	2000 /–

13. मलबे के लिये निम्न राशि देय होगी :–

(i)	500 वर्गमीटर तक	रू.	1000 /–
(ii)	500 – 1000 वर्गमीटर तक	रू.	3000 /–
(iii)	1000 वर्गमीटर से अधिक	रू.	5000 /–

मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, पार्टी द्वारा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी।