

राजस्थान सरकार

स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर

अधिसूचना

क्रमांक एफ.59 एसटीपी/डीएलबी/Mount Abu_Bbl()/16/

दिनांक

4474

9.3.2019

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 एवं राजस्थान नगर सुधार न्यास अधीनियम 1959 के तहत प्रदत्त शक्तियों की अनुपालना में राज्य सरकार एततद्वारा निम्नानुसार माउण्ट आबू(ईको-सेन्सिटिव जोन)भवन विनियम, 2019 तत्काल प्रभाव से लागू करती है।

माउण्ट आबू(ईको-सेन्सिटिव जोन)भवन विनियम, 2019

1 संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ

- 1.1 ये विनियम माउण्ट आबू (ईको-सेन्सिटिव जोन)भवन विनियम, 2018 कहलायेंगे।
- 1.2 ये विनियम इनके राजपत्र में प्रकाशित होने की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
- 1.3 इन विनियमों का विस्तार माउण्ट आबू ईको-सेन्सिटिव जोनहेतु अधिसूचित जोनल मास्टर प्लान की सीमा में होगा।

2 परिभाषाएँ:

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

- 2.1 'अधिनियम' से राजस्थान नगर सुधार न्यास अधिनियम, '1959 एवं राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 अभिप्रेत है।
- 2.2 'सक्षम अधिकारी' से भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु ग्राम पंचायत की आबादी क्षेत्र में ग्राम पंचायत का प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका/नगर विकासन्यास के क्षेत्र में नगर पालिका/नगर विकास न्यास द्वारा प्राधिकृत अधिकारी या अन्य किसी विशिष्ट क्षेत्र हेतु राज्य सरकार द्वारा बिनिर्दिष्ट अधिकारी अभिप्रेत है।
- 2.3 "नगरीय क्षेत्र" से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम की उपधारा 3(1) के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित नगरीय क्षेत्र तथा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 के तहत अधिसूचित नगर पालिका क्षेत्र अभिप्रेत है।
- 2.4 'ईको-सेन्सिटिव जोन' से पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के तहत भारत सरकार द्वारा राजस्थान राज्य के माउण्ट आबू एवं आस-पास के क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए अधिसूचित क्षेत्र सेअभिप्रेत है।
- 2.5 "पहाड़" से अभिप्राय ऐसे भू क्षेत्र से है जो अपने आस-पास के धरातल से शंखाकार अथवा वृताकार आकृति में ऊपर उठा हुआ है एवं जिसकी क्रेस्टलाईन हो तथा वह निकटस्थ भू क्षेत्र/सड़क से 15 डिग्री से अधिक काढ़लान क्षेत्र हो।

टिप्पणी:- (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 अधिनियम में निर्धारित किया गया है।

(ख) अन्य परिभाषायें जो यहां उल्लेखित नहीं है उनका वही अर्थ होगा जैसा उनके लिये एकीकृत भवन विनियम, 2017/राष्ट्रीय भवन संहिता में निर्धारित किया गया है।

3 ईको-सेन्सिटिव जोन:-ईको-सेन्सिटिव जोनको नीचे वर्णित भौगोलिक सीमाओं के अनुसार पाँच क्षेत्रों में विभाजित किया गया है :-

1. क्षेत्र एस-1 :—ईको-सेन्सिटिव जोनके अंतर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्र के राजस्व ग्रामों का आबादी क्षेत्र जो ग्राम पंचायत द्वारा प्रबन्धित है।
2. क्षेत्र एस-2 :—ईको-सेन्सिटिव जोनके अंतर्गत नगर पालिका सीमा में स्थित गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्र(पुरानाबाजार क्षेत्र, प्रमुखव्यावसायिकक्षेत्र, गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्र)।
3. क्षेत्र एस-3 :—ईको-सेन्सिटिव जोनके अंतर्गत क्षेत्र एस-1 व एस-2 को छोड़कर समस्त नगर पालिका सीमा में सम्मिलित क्षेत्र।
4. क्षेत्र एस-4:—एस-1, एस-2, एवं एस-3 को छोड़कर शेष समस्त ईको-सेन्सिटिव जोन में अधिसूचित क्षेत्र।

4 भवन निर्माण स्वीकृति हेतु सक्षम अधिकारी :-एस-1 क्षेत्र के अंतर्गत ग्रामों के आबादी क्षेत्र में केवल स्वतंत्र आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु संबंधित ग्राम पंचायत के प्राधिकृत अधिकारीइसके अलावा अन्य उपयोग हेतु नगर विकास न्यासके प्राधिकृत अधिकारी, एस-2, एस-3 क्षेत्रों में संबंधित नगर पालिका एवं एस-4 क्षेत्रोंमें संबंधित नगर विकास न्यास के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति इन भवन विनियमों के प्रावधानों के तहत दी जा सकेंगी।

अथवा

भवन निर्माण स्वीकृति हेतु क्षेत्र विशेष हेतु माननीय उच्चतम न्यायालय/राज्य सरकार द्वारा जारी निर्देशों की पालना में नियुक्त सक्षम समिति/अधिकारी।

5 बिना सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के भवन निर्माण पर निषेध:
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।

परन्तु:-

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) बागवानी हेतु।
- (ख) सफेदी कराने हेतु।
- (ग) रंगाई हेतु।
- (घ) पुनः फर्श बनवाने हेतु।
- (ङ) पुनः प्लास्टर करवाने हेतु।
- (च) स्वयं के स्वामित्व की भूमि में छज्जा निर्माण कराने हेतु।
- (छ) पानी के भण्डारण हेतु टैंक/सेप्टिक टैंक/कुई निर्माण हेतु।
- (ज) कूलिंग प्लान्ट/सोलर प्लान्ट हेतु।
- (ण) भवन से संबंधित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन, आग से बचाव, वर्षा जल संग्रहण, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट।

6 विशेष शक्तियां:-

इन विनियमों के विषय पर राज्य सरकार द्वारा समय—समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये जाने वाले आदेश/अधिसूचना, इन विनियमों के भाग समझे जायेंगे। इन विनियमों के किसी प्रावधान में भ्रांति होने पर उसकी तकनीकी व्याख्या एवं ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है, अथवा इन भवन विनियमों में संशोधन प्रस्तावित करने के लिए अथवा जनहित में इन विनियमों के किसी प्रावधानों में शिथिलता देने हेतु राज्य सरकार सक्षम होगी।

7 भवन निर्माण की श्रेणियाएवं मानदण्डः

7.1. भवन निर्माण की श्रेणियाः—इको—सेन्सिटिव जोनकी मास्टर विकास योजना/डवलपमेंट कन्ट्रोल रेगुलेशनमें वर्णित विभिन्न भू उपयोगों के लिए आवश्यक भवनों के लिए मानदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न चार श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है।

7.1.1 आवासीय भवनः

- (क) स्वतंत्र आवास
- (ख) फ्लेट्स
- (ग) फार्म हाउस
- (घ) हॉस्टल (छात्रावास)
- (ड) पैर्सिंग गेस्ट हाउस

7.1.2 वाणिज्यिक भवनः

- (क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें
- (ख) व्यावसायिक परिसर/निजी कार्यालय परिसर/गेस्ट हाउस/बॉर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस/रेस्टोरेन्ट/ढाबा आदि।
- (ग) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स
- (घ) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन/सीएनजी/एलपीजी स्टेशन (रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन)

7.1.2.1. पर्यटनईकाई

- (क) होटल
- (ख) रिसोर्ट/मोटल
- (ग) एम्बूजमेन्ट पार्क
- (घ) एडवेंचर पार्क
- (च) पर्यटक सुविधा केन्द्र

7.1.3 संस्थागत भवन

- (क) शैक्षणिक (प्राथमिक, माध्यमिक, उच्च माध्यमिक विधालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थान)
- (ख) चिकित्सा (डिस्पेंसरी, अस्पताल, नर्सिंग होम, वेटनरी अस्पताल)
- (ग) समस्त उपयोग हेतु सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय

(घ) समस्त उपयोग हेतु अन्य सामुदायिक सुविधाएँ (यथा सामुदायिक केन्द्र, पुलिस थाना, पुस्तकालय, क्लब, पोस्ट व टेलीग्राफ ऑफिस, आदि)

(ड.) सामाजिक / सांस्कृतिक / धार्मिक भवन / धर्मशाला / सराय आदि

(च) सभा भवन (Assembly building) / प्रदर्शनी केन्द्र / कला दीर्घा / Convention Centre आदि

नोट:—उपरोक्त भवनों की श्रेणियों के अतिरिक्त अन्य श्रेणी हेतु भवन निर्माण स्वीकृति राज्य सरकार के अनुमोदन के पश्चात ही दी जा सकेगी।

7.1.4 विशेष प्रकृति के भवन

जैसा कि समय—समय पर स्थानीय निकाय / राज्य सरकार द्वारा परिभाषित किया जावें।

7.2. भवन निर्माण के मानदण्डः —

भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैटबेक की न्यूनतम आवश्यकता, आच्छादित क्षेत्र की सीमायें तालिका "1" के प्रावधानों के अनुसार होंगी।

तालिका "1"

आवासीय, वाणिज्य, संस्थागत भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार	आच्छादित क्षेत्रफल	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)		
			अग्र (विद्यमान भवन रेखा अथवा न्यूनतम)	पार्श्व	पीछे
1	90 वर्गमीटर तक	सैटबेक क्षेत्र के अन्दर	1.5 मीटर	—	—
2	90 वर्गमीटर से अधिक तथा 162 वर्गमीटर तक	सैटबेक क्षेत्र के अन्दर	3.0 मीटर	—	1.5 मीटर
3	162 वर्गमीटर से अधिक तथा 225 तक	सैटबेक क्षेत्र के अन्दर	3.0 मीटर	1.5 मीटर (एक तरफ)	1.5 मीटर
5	225 वर्गमीटर से अधिक तथा 350 वर्गमीटर तक	सैटबेक क्षेत्र के अन्दर	4.5 मीटर	3 मीटर (दोनों तरफ)	3 मीटर
6	350 वर्गमीटर से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक	सैटबेक क्षेत्र के अन्दर	6.0 मीटर	3 मीटर (दोनों तरफ)	3 मीटर
7	500 वर्गमीटर से अधिक तथा 750 वर्गमीटर तक	सैटबेक क्षेत्र के अन्दर	9.0 मीटर	4.5 मीटर (दोनों तरफ)	4.5 मीटर
8	750 वर्गमीटर से अधिक तथा 1000 वर्गमीटर तक	40 प्रतिशत	9.0 मीटर	4.5 मीटर (दोनों तरफ)	4.5 मीटर
9	1000 वर्गमीटर से अधिक तथा 1500 वर्गमीटर तक	35 प्रतिशत	9.0 मीटर	6.0 मीटर (दोनों तरफ)	6.0 मीटर
10	1500 वर्गमीटर से अधिक तथा 2500 वर्गमीटर तक	30 प्रतिशत	9.0 मीटर	9.0 मीटर (दोनों तरफ)	9.0 मीटर
11	2500 वर्गमीटर से	25 प्रतिशत	12.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर

	अधिक			(दोनो तरफ)	
12	फार्म हाउस	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी कम हो	12.0 मीटर	9.0 मीटर (दोनो तरफ)	9.0 मीटर
13	रिसोर्ट / मोटल	20 प्रतिशत	15.0 मीटर	9.0 मीटर (दोनो तरफ)	9.0 मीटर
14	एम्बुजमेन्ट पार्क / एडवेंचर पार्क	10 प्रतिशत	18.0 मीटर	9.0 मीटर (दोनो तरफ)	9.0 मीटर

नोट:-

- एस-2 क्षेत्रों में भवन को वर्तमान स्थिति में नवीनीकरणकिये जाने पर विद्यमान भवन रेखा के अनुरूप स्वीकृति दी जा सकेगी तथापिर्वत्तमान भवन को पूर्ण रूप से ध्वस्त कर नया भवन निर्माण किये जाने पर सैटबेक तालिका 1के अनुसार रखा जाना अनिवार्य होगा, तथा अग्र सैटबेक में बाउण्ड्री वॉल का निर्माण नहींकिया जावेगा। एस-1, एस-3 व एस-4 में निर्माण पर सैटबेक तालिका -1 के अनुसार रखाजाना अनिवार्य होगा।
- एस-2 क्षेत्र में अधिकतम बीएआर 1.50 तक, एस-3 क्षेत्र के अन्दर अधिकतम बीएआर 1.05 तक व एस-1 एवं एस-4 क्षेत्र में अधिकतम बीएआर 0.60 तक देय होगा।

7.2.1 आवासीय भवन

(अ) सामान्य नियम:-

- भूखण्ड में किसी मंजिल पर स्वयं के निवास का 10 प्रतिशत अथवा 25 वर्ग मीटर जो भी कम हो, निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिए 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) थोक व्यापार एवं खुदरा दुकान (2) मरम्मत हेतु दुकान (3) सर्विस शॉप्स (4) गोदाम / भण्डारण (5) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो एवं जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

- क्षेत्र एस-2 में 9 मीटर व उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर यदि परम्परागत रूप से वाणिज्यिक निर्माण विकसित हो तो केवल भूतल पर अधिकतम भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की चौड़ाई के बराबर गहराई तक वाणिज्यिक निर्माण यथा- खुदरा दुकान / पर्यटन उपयोग हेतु विक्रय केन्द्र / रेस्टोरेन्ट / दैनिक उपयोग की वस्तुओं हेतु दुकान आदि की स्वीकृति दी जा सकेगी। वाणिज्यिक निर्माण हेतु इन विनियमों के अनुसार पार्किंग उपलब्ध कराया जाना संभव नहीं हो तो निर्धारित दर से पार्किंग शुल्क वसूल किया जावेगा। लेकिन ऐसी कोई वाणिज्यिक गतिविधि यथा- थोक व्यापार, गोदाम आदि हेतु स्वीकृति नहीं दी जा सकेगी, जिसके कारण भारी वाहनों

का आवागमन होता हो या किसी प्रकार का प्रदूषण होने या यातायात प्रभावित होने की संभावना होती हो।

- (iii) स्वतंत्र आवास के आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास इकाई देय है परन्तु एक भूखण्ड पर अधिकतम तीन निवास इकाई अनुज्ञेय होगी। किसी भी भूखण्ड पर तीन से अधिक आवासीय ईकाई प्रस्तावित होने पर उसे स्वतंत्र आवास का भूखण्ड नहीं माना जायेगा।
- (iv) किसी भी भूखण्ड पर तीन से अधिक आवासीय ईकाई प्रस्तावित होने पर उसे फ्लेट्स का भूखण्ड माना जायेगा।
- (v) आवासीय भवनों में पेइंगगेस्ट सुविधा देय होगी।

(क) हॉस्टल

- (i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 225 वर्गमीटर होगा।
- (ii) सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।

7.2.2 वाणिज्यिक भवन :-

वाणिज्यिक भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैट बैक की न्यूनतम आवश्यकता, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, की सीमायें तालिका “1” के अनुसार होगी।

- (i) जहाँ वाणिज्यिक भूखण्डों हेतु टाईप डिजाइन स्वीकृत है वहाँ उसी स्वीकृत टाईप डिजाइन 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 वाणिज्यिक 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 तथा पार्किंग की पूर्ति हेतु कोई शुल्क देय नहीं होगा।
- (iii) उपरोक्त टिप्पणी (i) एवं (ii) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में पार्किंग के प्रावधान लागू होंगे।
- (iv) वाणिज्यिक भवनमास्टर प्लान/डवलपमेन्ट कन्ट्रोल रेगुलेशन में निर्धारित प्रावधान के अनुसार देय होंगे।
- (v) वाणिज्यिक भूखण्ड किसी योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान/पैरामीटर्स लागू होंगे एवं जिन पैरामीटर्स का उल्लेख योजना में नहीं है वे तालिका-1 अनुसार होंगे। सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्त लागू नहीं होगी। अर्थात् किसी योजना में 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर यदि दुकानें प्रस्तावित हैं तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है अथवा 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर वाणिज्यिक अनुज्ञा नहीं दी जायेगी।
- (vi) मिश्रित उपयोग के भूखण्ड अथवा वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथावाणिज्यिक, आवासीय, संस्थागत, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय, एन्टरटेनमेंट कॉम्प्लेक्स एक से अधिक उपयोग सम्मिलितरूप से अथवा एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय होंगे। विभिन्न उपयोगों हेतु आवश्यक पार्किंग हेतु प्रावधान संबंधित प्रस्तावित उपयोगों हेतु एकीकृत भवन विनियम, 2017 में निर्धारित प्रावधानों के अनुसार प्रस्तावित किये जाने होंगे।

(vii) 90 वर्गमीटर तक के भूखण्डो में भूखण्ड के अन्दर पार्किंग का प्रावधान रखना व्यवहारिक नहीं है। अतः 90 मीटर तक भूखण्ड में न्यूनतम 2 लाख प्रति ईसीयू राशि का प्रावधान रखा जाकर नगर पालिका द्वारा इस राशि का प्रावधान रखा जाकर नगर पालिका द्वारा इस राशि का उपयोग सार्वजनिक पार्किंग स्थल/परिसर विकसित किये जाने हेतु किया जावेगा।

(viii) क्षेत्र एस-2 क्षेत्र में भूखण्ड के अन्दर पार्किंग उपलब्ध नहीं होने पर समीपवर्ती 500 मीटर की परिधि में पार्किंग उपलब्ध करायी जावेगी। पार्किंग की अनउपलब्धता पर भवन मानचित्र समिति द्वारा पार्किंग की कमी हेतु राशि जमा करायी जावेगी जो कि न्यूनतम 2.0 लाख प्रति कार यूनिट से कम नहीं होगी। नगर पालिका द्वारा इस राशि का उपयोग सार्वजनिक पार्किंग स्थल/परिसर विकसित किये जाने हेतु किया जावेगा।

(क) पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट / मोटल/एम्बेजमेन्ट पार्क/एडवेंचर पार्क)

(i) रिसोर्ट/मोटल/एम्बूजमेन्ट पार्क/एडवेंचर पार्क मास्टर प्लान/ईको-सेन्सिटिव जोन की सीमा में रिक्रिएशनल भू-उपयोग (पार्क/ओपन स्पेस भू-उपयोग को छोड़कर) जोन के अन्तर्गत अनुज्ञेय होंगे। एम्बूजमेन्ट पार्क/एडवेंचर पार्क मास्टर प्लान के अन्य क्षेत्रों में राज्य सरकार व पर्यावरण विभाग की अनुमति पश्चात् अनुज्ञेय किये जा सकेंगे।

(ii) होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर तथा भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।

(iii) रिसोर्ट हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 8000 वर्गमीटर होगा।

(iv) मोटल हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा।

(v) एम्बूजमेन्ट पार्क /एडवेंचर पार्क हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा।

(vi) (iii), (iv) व (v) उपयोग हेतु भूखण्ड के सामने वर्तमान में उपलब्ध सड़क चौड़ाई 9.0 मीटर होनी आवश्यक होगी। तथापि न्यूनतम 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार उपलब्ध कराये जाने हेतु भूमि निःशुल्क समर्पित की जानी होगी।

(vii) खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण/झूले, ऊंचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे। प्रत्येक 10 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे।

(viii) कैम्पिंगसाईट/टेन्टट्यूरिस्ट हट्स/विलेज हट्स मास्टर प्लान के अन्तर्गत क्षेत्र एस-1 में आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुज्ञेय होंगे व एग्रीकल्चर भू-उपयोग में पक्का/स्थायी निर्माण अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(ix) कैम्पिंग टेन्ट पर्यटन सीजन अथवा ट्रेकिंग के अनुरूप अस्थायी संरचना के रूप में ही अनुज्ञेय होंगे तथा इस अस्थायी उपयोग की सुविधा हेतु बायाडोइजेस्टर (bio

diegester) शौचालयों का निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा। ऐसी अस्थायी कैम्पिंग टेन्ट की अधिकतम ऊँचाई 1.5 मीटर होगी। ट्यूरिस्ट हट्स/विलेज हट्स की अधिकतम ऊँचाई 3.0 मीटर होगी।

- (x) ट्यूरिस्ट हट्स/विलेज हट्स हेतु पर्यावरण अनुकूल निर्माण सामग्री(Eco friendly material) यथा स्टोन, लकड़ी, सीमेन्ट/एसबस्टोसशीट/मेंगलोर टाईल आदि का उपयोग किया जाना अनिवार्य होगा। हट्स की अधिकतम ऊँचाई 3.0 मीटर अनुज्ञय होगी तथा छत ढलाननुमा(Sloping Roof) रखा जाना अनिवार्य होगा। बायोडाइजेस्टर (bio diegester) शौचालयों की निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा।
- (xi) ट्यूरिस्ट हट्स/विलेज हट्स भूमि क्षेत्रफल के अधिकतम 10 प्रतिशत क्षेत्र में ही अनुज्ञय होगी। एग्रीकल्चर भू-उपयोग में भूमि क्षेत्रफल के अधिकतम 02 प्रतिशत क्षेत्र में ही अनुज्ञय होगी, जो कि पक्का/स्थायी निर्माण के रूप में अनुज्ञय नहीं होंगे।

(ग) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स(Auditorium)

- (i) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स का निर्माण 'राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एक्ट 1952' एवं 'राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) नियम, 1959' के प्रावधानों के अनुरूप होगा।
- (ii) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स हेतु प्रवेश व निकास द्वारा 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। न्यूनतम 2 प्रवेश तथा 2 निकास द्वार दिये जाने आवश्यक होंगे।
- (iii) पूरा भवन अग्निरोध वस्तु से निर्मित हों।
- (iv) किसी भवन में एक से अधिक स्त्रोत शाला (Auditorium) अनुज्ञात नहीं की जावेगी।
- (v) स्त्रोत शाला की स्पष्टतः कम से कम 6 मी. ऊँचाई होगी परन्तु यह भी किसी मध्यवर्ती छत (मेजनिन) अथवा बालकोनी से नीचे अथवा उपर की छत की स्पष्टतः औसत ऊँचाई 3 मीटर से कम नहीं होगी।
- (vi) बालकनी अथवा गैलरी, स्त्रोत शाला (Auditorium) की कुल जगह के 25 प्रतिशत तक सीमित होग तथा बालकनी या गैलरी का अधिकतम ढलान 35 अंश (Degree) से अधिक नहीं होगा।
- (vii) पार्किंग सिनेमा/मिनीप्लेक्स/मल्टीप्लेक्स हेतु निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप देय होगी।

(घ) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन/सीएनजी/एलपीजी स्टेशन (रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन) की स्थापना हेतु मानदण्ड

- i. पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल –

(क) पेट्रोल पम्प /सीएनजी/एलपीजी स्टेशन (दो पहिया व चौपहिया वाहनों हेतु)

— 20 मीटर चौडाई X 20 मीटर गहराई

(ख) फिलिंग स्टेशन (केवल दो पहिया/तीन पहिया वाहनों के लिए) — 18 मीटर चौडाई X 15 मीटर गहराई

(ग) पेट्रोल पम्प /सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशन मय सर्विस स्टेशन — 36 मीटर चौडाई X 30 मीटर गहराई

नोट :- उपरोक्त न्यूनतम क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन/सीएनजी/एलपीजी स्टेशन प्रस्तावित होने पर अतिरिक्त भूमि पर इन गतिविधियों से संबंधित गतिविधि ही अनुज्ञेय होगी, ऐसी कोई गतिविधि जिस पर ज्वलनशील सामग्री का उपयोग होता हो अनुज्ञेय नहीं की जायेगी।

ii. सड़क की न्यूनतम चौडाई 12 मीटरहोगी तथापि पेट्रोल पम्प का निर्माण सड़क केन्द्र से न्यूनतम 15.0 मीटर के पश्चात ही अनुज्ञेय होगा।

iii. पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होंगे:-

(क) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र — 10 प्रतिशत

(ग) ऊँचाई — 7.0 मीटर

(घ) सैटबेकअग्र सेटबेक तालिका "1" के अनुसार, पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक न्यूनतम 3 मीटर

7.2.3 संस्थागत भवन:

संस्थागत भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल सैट बेक की न्यूनतम आवश्यकतातथा आच्छादित क्षेत्रफलकी सीमायें तालिका "1" के अनुसार होंगे।

(अ) सामान्य नियम

(i) 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 का भाग नहीं है तो भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर एवं सड़क की चौडाई न्यूनतम 12मीटर होगी।

(ii) राजकीय/अर्द्धराजकीय सार्वजनिक उपयोग के भवनों यथा प्राथमिक चिकित्सा केन्द्र, प्राथमिक विद्यालय, पुलिस चौकी, आंगन बाड़ी केन्द्र, पुस्तकालय, वृद्धाश्रम, पटवार घर, ई-मित्र, सेवा केन्द्र, सामुदायिक शैचालय, जन सुविधा केन्द्र आदि हेतु भू-खण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल व सड़क की न्यूनतम चौडाईकी बाध्यता नहीं होगी।

(iii) विनियमानुसार पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

7.2.4 विशेष प्रकृति के भवन:

अन्य विशेष प्रकृति के भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/पर्यटन इकाई/संस्थागत/ की प्रकृति में नहीं आते हैं अथवा ऐसे उपयोगजिनके बाबत मानदण्ड इन भवन विनियमों में निर्धारित नहीं है, ऐसे भवनों हेतु भवन निर्माण के मापदण्ड विनियम-6 के अनुसार भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी की अनुशंसा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।

7.2.5 विशेष क्षेत्रों में भवनों हेतु प्रावधान:

विशिष्ट क्षेत्रोंयथा सुरक्षा की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थानों व निषेध क्षेत्रों, पुरातात्त्विक महत्व के संरक्षित स्थलों, पर्यटन की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों, झील संरक्षित क्षेत्र, अधिसूचित अभ्यारण्य क्षेत्रों, हैरिटेज स्थलों के आस-पास एवं पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्रों आदि संरक्षित क्षेत्रों जिनके लिए केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा पृथक से भवन की संरचना, अभिकल्पन, डिजाईन, उंचाई आदि हेतु मानदण्ड निर्धारित किये गये हैं, ऐसे क्षेत्रों में उक्त मानदण्ड इन भवन विनियमों के प्रावधानों से सर्वोपरी होंगे, तथा ऐसे संरक्षित क्षेत्रों में केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा निर्धारित मानदण्डों के अनुसार ही स्वीकृति दी जा सकेगी। स्थानीय निकाय के प्रस्तावपर ऐसे क्षेत्रों का निर्धारण एवं उनके लिए विशिष्ट मापदण्डों का निर्धारण राज्य सरकार द्वारा किया जा सकेगा। इस प्रकार विर्तिदिष्ट क्षेत्रों में भवन निर्माण स्वीकृति राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत इन विशिष्ट मापदण्डों के अनुसार ही दी जा सकेगी।

7.2.6 सैटबेक :-

- (i) 90 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्डों पर सामने का सैटबेकन्यूनतम 1.5 मीटर छोड़ा जाना आवश्यक होगा।
- (ii) मुख्य सड़कों पर प्रस्तावित भवन निर्माण स्वीकृति स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित सड़क मार्गाधिकार छोड़कर देय होगी।
- (iii) यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्डी 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 अनुशंशा किये गये फ्रन्ट सैटबेक आसपास के भवनों के फ्रन्ट सैटबेक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा। सामान्य तौर पर भूखण्ड का अग्र सैटबेक चौड़ी सड़क की ओर होगा व भवन की प्रस्तावित उंचाई का निर्धारण उसी सड़क के परिप्रेक्ष्य में किया जा सकेगा।
- (iv) पूर्व में आवंटित/पट्टे शुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे।
- (v) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उसके लिए प्रावधानः
सैटबेक सभी उपयोग के भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़की की ओर का सैटबेक सामने का सैटबेक माना जाकर सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक भी सामने का सैटबेक माना जायेगा इसका निर्धारण तालिका-1 के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा।
- (vi) किसी भूखण्ड का एक से अधिक भागों में उपविभाजन प्रस्तावित होने पर, उपविभाजित भूखण्डों के लिए अग्र, पार्श्व व पीछे के सैटबेक मूल भूखण्ड हेतु निर्धारित सैटबेक अनुसार या तालिका-1 के अनुसार, जो भी अधिक हो, रखे जायेंगे। गैर योजना क्षेत्र होने अथवा मूल भूखण्ड के सैटबेक निर्धारित नहीं होने की स्थिति में सैटबेक का निर्धारण भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। उपविभाजित भूखण्डों में आच्छादित क्षेत्र मूल भूखण्डों में अनुज्ञेय प्रावधानों के अनुसार अथवा इन विनियमों के प्रावधानोंनुसार, जो भी कम हो देय होंगे।
- (vii) दों या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्णगठन प्रस्तावित होने पर पुर्णगठित भूखण्ड में सैटबेक व अन्य मापदण्ड पुर्णगठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे।

7.2.7 भू-आच्छादनः—

- (क) किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन तालिका-1 के अनुरूप अथवा जहां सक्षम अधिकारी तय करने के लिए अधिकृत है वहां सक्षम अधिकारी के निर्णयानुसार देय होगा।
- (ख) आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जावेगा:-
- (i) यदि आच्छादित नहीं हो तो—उद्यान, रॉकरी, कुआ और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्विमिंग पूल एवं उनकी संरचनाएँ जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी. से अधिक ऊंचाई की नहीं हो, आग से बचाव हेतु जीना, वृक्ष का गट्टा (प्लेटफार्म) टैंक, फव्वारा, बैंच, ऊपर से खुला हुआ चबुतरा एवं इनके समरूप संरचना, कम्पाउण्ड वाल, गेट, बिना मंजिल पोर्च या पोर्टिको, स्लाईड, स्विंग, छज्जा, खुला रेम्पदूर-संचार टावर, खुले में प्रस्तावित भवन की सर्विसेज यथा ट्रान्सफार्मर, इलेक्ट्रिक पैनल आदि जो कि किसी भी तरह से उपर से ढकी हुई न हो।
 - (ii) भूमिगत (अण्डरग्राउण्ड) संरचनायें— पानी का टैंक, पम्प रुम, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्डयूट, कैच, चेम्बर।
 - (iii) विनियमानुसार खुलीबालकनी।
 - (iv) भवन की सुविधाओं हेतु सैटबेक क्षेत्र अथवा बिल्डिंग ब्लॉक्स के बाहर प्रोजेक्ट के खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की गई संरचनायें—जैसे ट्रान्सफार्मर रुम, जनरेटर रुम, इलेक्ट्रिक पैनल रुम, स्विच रुम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन उपकरण रुम, गैस बैंकइत्यादि।
 - (v) विनियममें वर्णित अनुज्ञेय प्रक्षेप।
 - (vi) प्रवेश एवं निकास द्वार।

7.2.8 बी.ए.आर.:—

बी.ए.आर. सभी मंजिलों के गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल को भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल है।

गणना योग्य निर्मित क्षेत्र—किसीभूखण्ड पर प्रस्तावित सभी मंजिलों के सकल निर्मित क्षेत्र में से निम्न वर्णित निर्माण क्षेत्र को छूट देकर प्राप्त निर्मित क्षेत्र इन विनियमों के अंतर्गत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र होंगा।

- (i) बेसमेन्ट, स्टिल्ट व किसी भी तल का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित किया गया हो।
- (ii) अनुज्ञेय प्रक्षेप।
- (iii) विनियम में उल्लेखित भवन की सुविधाओं हेतु उपर से खुली हुई तथा भूमिगत संरचनायें।
- (iv) (क) पार्किंग क्षेत्र में पहुंचने हेतु वाहनों के लिये प्रस्तावित खुला रेम्प (ख) अस्पताल एवं नर्सिंग होम में रुग्णों को लाने ले जाने के लिए खुले रेम्प (ग) सार्वजनिक भवनों में विकलांगों के लिये रेम्प।
- (v) भवन की छत पर निर्मित 7.2.9 (v) में उल्लेखित संरचनायें।
- (vi) पूर्व में यदि किसी नीलामी के भूखण्ड में एफ.ए.आर./बी.ए.आर. दर्शाया नहीं है तो मानक बी.ए.आर. एवं अधिकतम बी.ए.आर. इन विनियमों के अनुसार देय होगा।
- (vii) पूर्व के भवन विनियमों के तहत निर्धारित मानक/अधिकतम एफएआर उस समय के भवन विनियम में देय एफएआर के 1.50 गुणा को मानक/अधिकतम बीएआर में परिवर्तित माना जावेगा।

7.2.9 ऊंचाईः

- (i) प्रस्तावित भवनों की अधिकतम ऊंचाई का निर्धारण निम्न मापदण्डों में से जो भी कम होगा उसके अनुसार देय होगी:—
 - (अ) पूर्व में स्वीकृत टाइप डिजाइन में जहां ऊंचाई का उल्लेख हो
 - (ब) भूखण्ड के सामने स्थित 9 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर भवन की अधिकतम ऊंचाई धरातल व प्रथम मंजिल (8 मीटर) तक देय होगी।
 - (स) एस-1 क्षेत्र में भवन की अधिकतम ऊंचाई धरातल व प्रथम मंजिल (8 मीटर) तक देय होगी।
एस-2 क्षेत्र के अंतर्गत पुराना बाजार क्षेत्र में भवन की अधिकतम ऊंचाई भूतल व तीन मंजिल (12.5 मीटर) तक, प्रमुख व्यावसायिक क्षेत्र में भवन की अधिकतम ऊंचाई धरातल व दो मंजिल (11 मीटर) तक देय होगी।
एस-3 क्षेत्र में भवन की अधिकतम ऊंचाई धरातल व दो मंजिल (11 मीटर) तक देय होगी।
एस-4 क्षेत्र में भवन की अधिकतम ऊंचाई धरातल व प्रथम मंजिल (8 मीटर) तक देय होगी।
- (ii) राजकीय/अर्द्धराजकीय कार्यालय, उपक्रम, संस्थान आदि भवनों के निर्माण की स्वीकृति इन भवन विनियमों के प्रावधानों की सीमा में होने पर भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा दी जा सकेगी एवं भिन्न प्रावधान प्रस्तावित होने पर स्वीकृति राज्य सरकार के अनुमोदन पश्चात् देय होगी।
- (iii) किसी सड़क या विशिष्ट क्षेत्र में ऊंचाई प्रतिबन्धित की गई हो तो, तदनुसार ही अधिकतम ऊंचाई देय होगी।
- (iv) भवन की ऊंचाई का निर्धारण भवन की कुर्सी स्तर से किया जायेगा। भवन की कुर्सी की ऊंचाई अधिकतम 1.2 मीटर, भवन की ऊंचाई में शामिल नहीं होगी।
- (v) सभी प्रकार के उपयोग एवं आकार के भूखण्डों हेतु निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएँ भवन की ऊंचाई में सम्मिलित नहीं की जायेगी।
 - a. चिमनी और सौन्दर्य वृद्धि हेतु निर्मित संरचनाएँ तथा ऐसे संरचनाएँ जो भवन की छत से 2.40 मीटर से अधिक न हो।
 - b. ढलाननुमा छत की ऊंचाई जो 2.40 मीटर से अधिक न हो।
- (vi) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊंचाई एवं अन्य प्रावधान चौड़ी सड़क को आधार मानकर देय होंगे।

परन्तु :—

- (i) इन विधियों के अधीन अन्यथा अनुज्ञेय ऊंचाई से अधिक ऊंचाई की चिमनियां, मीनारें, मस्जिदें, गिरजाघरों के स्तम्भ (Tower) मन्दिर तथा ऐसी ही विशिष्ट संरचनाएँ निर्मित किये जाने की स्वीकृति राज्य सरकार से अनुमोदन पश्चात् अनुज्ञेय होगी।

7.2.10 पर्यावरण संरक्षण हेतु नियम

7.2.10.1. वर्षा के पानी द्वारा भू-गर्भ का जल स्तर बढ़ाना:

90वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफलके भूखण्डों में सेटबेक क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक जल संग्रहण संरचना का निर्माण किया जायेगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 वर्गमीटर व गहराई 1 मी. होगी। 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। 1000 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों में जल संग्रहण/वाटर रिचार्जिंग हेतु स्थानीय निकाय द्वारा पृथक से मापदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे। वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए इन विनियमों के तहत निर्धारित 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 करने हेतु स्वतंत्र होगा। इस राशि हेतु संबंधित निकाय पृथक से अकाउन्ट संधारित करेगा।

7.2.10.2. अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलिंग

1000 वर्ग मीटर तथा उस से बड़े भूखण्डों में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल (Waste Water) के शुद्धीकरण हेतु रीसाईकिलिंग की व्यवस्था करनी होगी इसमें टॉयलेट से निकलने वाला जल शामिल नहीं होगा। तथा क्षेत्र में सीवरेज की व्यवस्था नहीं होने पर बायार्डाइजेस्टर टॉयलेट का निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा, Fascal Sludge and Septage Management Policy के अनुरूप समुचित व्यवस्था अथवा इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग बागवानी तथा फलश के उपयोग में ही लिया जा सकेगा। स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था करनी होगी:—

1. सेटलिंग (Settling-Tank) टैंक का निर्माण— सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगनी क्षमता का टैंक 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 एकटीव चारकोल, सेलूलोज, शिरामिक कॉटरेज (Activated Charcoal, Cellulose or ceramic cartridge.) के उपयुक्त होंगे। 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 पहले वर्ष में पेनल्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि दुगुनी वसूल की जावेगी।
4. 1000 वर्गमीटर से अधिक सकल निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित होने पर अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट स्थापित किया जाना होगा। सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट द्वारा रसोई, स्नानघर व शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु संयुक्त व्यवस्था किये जाने पर बिन्दु सं. 1 से 3 के अनुसार पृथक से रसोई, स्नानघर के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु व्यवस्था करने की अनिवार्यता नहीं होगी।
5. सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग बागवानी, फलशिंग आदि उपयोगों में लिया जाना होगा। उपचारित जल को प्राकृतिक वनस्पति अथवा समुद्री तटों/आद्रेभूमि के 100 मीटर परिधी में नहीं छोड़ा जायेगा।

7.2.10.3. पर्यावरणहेतु वृक्षारोपण:—

- i. क्षेत्र एस-1, एस-3 व एस-4 में प्रत्येक 10 व.मी. निर्मित क्षेत्रफल के लिए एवं क्षेत्र एस-2 में प्रत्येक 50 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 10000/- प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

7.2.10.4. सॉलिड वेस्टडिस्पोजल:-

- i. 500 वर्गमीटर से बड़े सभी उपयोग के भूखण्डों में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 500 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरा पात्र 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।
- ii. ठोस कचरे का निस्तारण स्थानीय नगरीय निकाय के प्रावधानों के अनुसार सुनिश्चित करना होगा।

7.2.10.5. सौर ऊर्जासंयंत्र :-

(अ) सौर ऊर्जा से पानी गर्म करना -

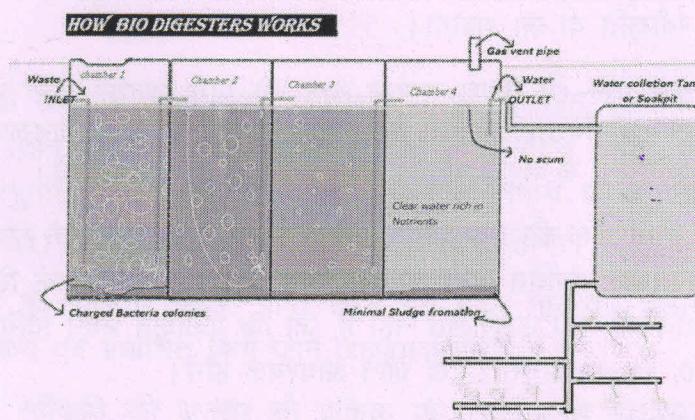
- i. निम्न प्रकार के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में गर्म पानी करने हेतु अथवा सार्वजनिक क्षेत्रों यथा गलियारा, कॉरिडोर, सिढीयाँ व अन्य कॉमन एरिया लेण्डस्केपिंग क्षेत्र आदि में विद्युत व्यवस्था (सॉलर लाईटिंग)हेतु सौर ऊर्जा संयंत्र लगाना आवश्यक होगा -
 - (i) हॉस्पिटल एवं नर्सिंग होम
 - (ii) होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लॉज, रिसोर्ट, धर्मशाला, इत्यादि
 - (iii) राजकीय अतिथिगृह, सभी प्रकार के छात्रावास,
 - (iv) 500 व.मी. अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों में
 - (v) सामुदायिक केन्द्र एवं इसी प्रकार के उपयोग हेतु अन्य भवन, सार्वजनिक उपयोग के अन्य भवन।
- ii. सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने अथवा सॉलर लाईटिंग हेतु संयंत्र एवं प्रणाली 'ब्येरो ऑफ इंडियन स्टेन्डर्ड' के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिये।
- iii. उपरोक्तानुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चित नहीं किए जाने की दशा में भवन निर्माता से 50/- रुपये प्रति वर्गमीटर (होटल हेतु रु. 100/- प्रति वर्गमीटर) गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर पहले वर्ष में पेनल्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि दुगुनी वसूल की जावेगी।

7.2.11 लहारत(Latrine),नालों (Drains)आदि का विनियमन:-

- (क) किसी भी भवन जहाँ उस भवन के किसी भी हिस्से से 50 मीटर की दूरी के भीतर कोई सार्वजनिक मल प्रणाल (Sewer) विद्यमान हो, नव निर्माण, विस्तार या परिवर्तन करने की अनुमति नहीं दी जावेगी जब तक कि नक्शे (Site plan)में फ्लश के तहारत की व्यवस्था करना प्रस्तावित न हो यदि फ्लश का तहारत पहले से न हो।

- (ख) सभी निवास गृहों में हमेशा उचित नालियों की व्यवस्था की जावे ताकि बेकार पानी को किसी रास्ते में फैलने नहीं दिया जावे।
- (ग) किसी भी स्थिति में शुष्क तहारत (Dry Type Latrine) की अनुमति नहीं दी जावेगी। एस-1 एवं एस-4 क्षेत्रों में बायोडाइज़ेस्टर शौचालयों के निर्माण को प्रोत्साहित किया जावेगा।
- (घ) जिस भवन में ड्राप अथवा छिटकवां या अन्य कोई शुष्क शौचागार हो उस भवन का स्वामी भवन अधिकारी से ऐसा करने के लिए नोटिस प्राप्त होने की तारीख से 3 माह की अवधि के भीतर ऐसे शौचागारों को बायोडाइज़ेस्टर /फ्लश के शौचागारों में परिवर्तित कर देगा। नोटिस का उसमें विनिर्दिष्ट समय के भीतर अनुपालन करने में उसके विफल रहने की दिशा में नगरीय निकाय को ऐसे शुष्क शौचागारों को तुड़वा देने की शक्ति होगी।

Typical detail for bio digester toilet



- (ड) कोई भी व्यक्ति मल प्रणालों से जोड़ हुए फ्लश के तहरात के अलावा ऐसा कोई भी शौचालय जो किसी कुए, स्त्रोत या पानी के प्रवाह जिसका उपयोग मनुष्य जाति द्वारा पीने के लिए या गृह कार्य के लिए या अन्यथा किया जाता हो से 6 मीटर की दूरी के अन्दर ऐसी जगह में नहीं बनायेगा कि उक्त कोई भी पानी दूषित बन जाए।

7.2.12 भवनों के संरचनात्मक डिजाईन, सामग्री आदि के संबंध में :-

1. सभी भवनों के बाहरी दीवारें पत्थर में ही चुनी जाकर उन पर प्लास्टर नहीं करते केवलडिप पॉर्फिन्टिंग (Rockfest Masonry) की जावेगी।
2. भवन का डिजाईन/निर्माण प्राकृतिक साइट स्थलाकृति (Topography) को बनाये रखते हुए किया जावेगा।
3. सभी भवनों की छत ढलाननुमा एवं डिजाईन आबू पर्वत में निर्धारित वास्तुकला के अनुरूप होगा। यदि प्रार्थी का स्वीकृत नक्शा ज्यादा मंजिल वाले भवन का हो एवं प्रार्थी अभी कममंजिल बनाना चाहता हो तो उसे समतल छत बनाने की इजाजत दी जा सकें।
4. ड्राईव-वे/खुली पार्किंग की जगह एवं फुटपाथ आदि उपयोग भवन के सैटबैक क्षेत्र अधिकतम 50 परोक्त उपयोग हेतु अधिकतम 50 प्रतिशत क्षेत्र उपयोग में लिया जा

सकता है। इसकेअतिरिक्त क्षेत्र को वृक्षारोपण / हरित पट्टी आदि हेतु उपयोग किया जावेगा।

7.2.13 निर्माण कार्य के लिए निषेध क्षेत्र :-

1. जिस भू—भाग का ढलान 20 प्रतिशत या उससे अधिक है उस भू—भाग पर।
2. जिस भू—भाग पर सघन वृक्षारोपण विद्यमान है उस, भू—भाग पर।
3. प्राकृतिक जल निकायों, जल चैनलों, आर्द्ध भूमि (wetland), नाला आदि से 50 मीटरपरिधि क्षेत्र में।
4. वन क्षेत्रों से 30 मीटर की परिधि क्षेत्र में।
5. माउण्ट आबू ईको—सेन्सिटिव जोनल मास्टर प्लान में उल्लेखित अन्य निर्माण निषेध क्षेत्र।
6. नक्की झील से देलवाड़ा मन्दिर सड़क के पश्चिम का क्षेत्र।

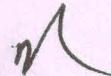
- नोट :-**
1. यदि किसी निर्माण निषेध क्षेत्र में अथवा अन्य किसी क्षेत्र में जोनल मास्टर—2030 को पर्यावरण अधिनियम के तहत् अधिसूचित किये जाने से पूर्व किसी भूखण्ड/भूमि पर राज्य सरकार अथवा अन्य सक्षम अधिकारी द्वारा पूर्व में निर्माण अथवा नवीनीकरण की स्वीकृति दी गई है तो उसे कमिटमेंट मानते हुए इन विनियमों के तहत् निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।
 2. क्षेत्र एस—1में स्थित राजस्व ग्राम की ग्राम पंचायत द्वारा पूर्व में सक्षम स्तर से जारी आबादी विस्तार/पट्टों को जोनल मास्टर प्लान के अनुरूप कमिटमेन्ट मानते हुये इन विनियमों के तहत् भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।

7.2.14 भवन निर्माण के लिये आवश्यक आंतरिक मापदण्ड भवनों के लिये अपेक्षित सुविधाओं, भवन संरचनात्मक संबंधित अन्य आवश्यकतायें, विशेष योग्यजनों के लिये विशेष सुविधायें व अन्य प्रावधान जो यहाँ उल्लेखित नहीं है, जो कि एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 9, 10, 11, 12 अनुसार रखे जाने आवश्यक होंगे।

7.3. ग्रीन बिल्डिंग निर्माण प्रोत्साहन हेतु मापदण्ड :-

राज्य सरकार द्वारा समय—समय पर निर्धारित भूखण्ड क्षैत्रफल पर ग्रीन बिल्डिंग का निर्माण किया जा सकेगा एवं राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों के अनुरूप ग्रीन बिल्डिंग के प्रोत्साहन हेतु देय लाभ/छूट निम्न शर्तों की पूर्ति किये जाने पर अनुज्ञेय होगी।

- i. प्रश्नगत भवन को लीडरशिप इन एनर्जी एण्ड एन्वायरमेन्टल डिजायन (LEED)/IGBC/GRIHA द्वारा प्लेटिनम/गोल्ड /सील्वर अथवा समतुल्य श्रेणी हेतु प्रमाणित किये जाने/रेटिंग दिये जाने पर ही अनुज्ञेय होगा।
- ii. ब्यूरों ऑफ एनर्जी एफिशियन्सी भारत सरकार द्वारा एनर्जी एफिशियन्सी के प्रावधानों के लिये प्रश्नगत भवन की अनुशंसा की गई हो।
- iii. ग्रीन बिल्डिंग हेतु भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने के समय अतिरिक्त निःशुल्क गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के समतुल्य राशि भवन निर्माता द्वारा नगरीय निकाय में अमानत राशि के रूप में जमा करवाई जानी होगी। प्रश्नगत भवन हेतु पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय भवन निर्माता द्वारा नगरीय निकाय में प्लेटिनम/गोल्ड/सील्वर अथवा समतुल्य श्रेणी हेतु जारी सर्टिफिकेट को प्रस्तुत करने पर ही इस संबंध में जमा कराई गई अमानत राशि को नगरीय निकाय द्वारा लौटाया जाना होगा।



भवन मालिक/निर्माता का प्रत्येक 3 वर्ष के बाद ग्रीन बिल्डिंग के मानदण्डों की पूर्ति के संबंध में राज्य सरकार द्वारा अधिकृत ऐजेन्सी का प्रमाण पत्र तथा ब्यूरो ऑफ एनर्जी एफिशियन्सी की अनुशंषा प्राप्त कर स्थानीय निकाय को उपलब्ध करानी होगी। यदि भवन/निर्माता द्वारा उक्त प्रमाण—पत्र निर्धारित समय पर स्थानीय निकाय में नहीं दिया जाता है तो स्थानीय निकाय द्वारा ऐसे प्रमाण—पत्र 30 दिन की अवधि में उपलब्ध कराने का नोटिस दिया जायेगा। नोटिस अवधि के उपरान्त भी भवन मालिक द्वारा उक्त प्रमाण—पत्र स्थानीय निकाय को उपलब्ध नहीं कराये जाने की स्थिति में आवेदक से प्रोत्साहन/छूट की राशि को 200 प्रतिशत की दर से राशि वसूल की जायेगी।

7.3.1 भवनों के निर्माण कार्यों की सामग्री के संबंध में प्रोत्साहन :—

- I. निर्माण कार्य के उपयोग में पर्यावरण अनुकूल निर्माण या पुर्ण नवीनीकरण योग्य सामग्री जैसे लौह, इस्पात, लकड़ी आदि के उपयोग को प्रोत्साहित किया जायेगा।
- II. ड्राईव—वे, खुली पंकिंग की जगह एवं फुटपाथ आदि में प्रीम्वल कंक्रीट/घास के पेवर (जिसमें पानी अंदर प्रवैश कर सकें।) का उपयोग किया जावेगा।

8 भवन निर्माण अनुज्ञा:—

- 8.1. विनियम 4 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 पूर्वलिखित अनुमति में छूट दी गई है वहां प्रस्तावित निर्माण की सूचना सक्षम अधिकारी को विनियम 4(i) में दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी होगी।
- 8.2. इन विनियमों के अन्तर्गत अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु भवन मानचित्र पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा तैयार किये एवं प्रमाणित किये जाने आवश्यक होंगे।
- 8.3. भवन निर्माण स्वीकृति की अनुज्ञा की प्रक्रिया की सरलीकरण हेतु राज्य सरकार द्वारा लागू ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन प्रणाली है। उक्त प्रणाली के तहत निर्धारित प्रक्रिया अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति की कार्यवाही की जा सकेगी।

9 भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये प्रक्रिया:

- 9.1. भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा। 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 होंगे), निम्न दस्तावेज तथा सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करनी होगी।
 - (क) स्थल मानचित्र जिसमें भूखण्ड का भौतिक विवरण यथा सभी दिशाओं की माप, क्षेत्रफल, सड़कों की चौड़ाई आदि दर्शित हो, स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति।
 - (ख) यदि आवश्यक है तो भूखण्ड के सामने सड़क को चौड़ा 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) भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित दस्तावेज यथा लीजडीड, आवंटन, पंजीकृत दस्तावेज इत्यादि।
 - (घ) भूखण्ड में पेड़ों की स्थिति।

- (च) सकल निर्मित क्षेत्रों 20000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित होने पर पर्यावरण विभाग का अनापति प्रमाण पत्र।
- (झ) अन्य कोई सूचना या दस्तावेज जो सक्षम अधिकारी द्वारा चाही जावे।
- (ज) 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 15 दिवस में प्राधिकृत अधिकारी स्वीकृति/अस्वीकृति/राशि जमा कराने हेतु मांग पत्र या अनुमोदन हेतु आवश्यक सूचना प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को सूचित करेगा। अनुज्ञाधारक द्वारा आवेदन करने के पश्चात् 30 दिवस में यदि कमेटी अनुज्ञाधारक को अपने निर्णय की सूचना प्रेषित नहीं करती हैं तो अनुज्ञाधारक 15 दिवस का पुनः नोटिस सक्षम अधिकारी को देगा। इसके उपरान्त भी भवन निर्माण अनुज्ञाजारी नहीं किये जाने पर निर्माणकर्ता द्वारा अपीलीय अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत की जा सकेगी एवं अपीलीय अधिकारी का निर्णय दोनों पक्षों को मान्य होगा।
- 9.2. प्रार्थी द्वारा भवन अनुज्ञा प्रार्थना पत्र के साथ जांच फैस व अन्य प्रभार जमा करवाने होंगे, जिन्हें समय—समय पर राज्य सरकार, संबंधित निकाय द्वारा निर्धारित किया जाये। इसके प्रमाण स्वरूप चालान की एक प्रति प्रार्थना पत्र के साथ जमा करवानी होगी।
- 9.3. मानचित्र में विद्यमान निर्माण, हटाये जाने वाले निर्माण एवं प्रस्तावित निर्माण को अलग—अलग रंग से दर्शाया जाना होगा।
- 9.4. सभी प्रस्तुत भवन मानचित्रों में सभी माप व क्षेत्रफल मैट्रिक प्रणाली के अनुसार अर्थात् हैक्टेयर, मीटर, सेन्टीमीटर व मिलीमीटर में अंकित करना अनिवार्य होगा।
- 9.5. 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।
 - (ङ.) 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 छोड़ा गया

स्थान और खुले स्थानों के ऊपर आगे निकले हुए भाग के विवरण (यदि कोई हो)।

- (ज) भवन के मानचित्र के संबंध में उत्तरी दिशा का निर्देश चिन्ह।
- (झ) 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 संबंधित निकाय द्वारा निर्धारित किये जायें।

9.6. आवेदन पत्र के साथ लगाये जाने वाले मानचित्र जैसे प्लान, एलिवेशन एवं सैक्षण 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। मानचित्र:

- (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 भागों के उपयोग या अधिवास, दिखाये जायेंगे।
 - (ग) सैक्षण 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 सैक्षण 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 सैक्षण सीढ़ी से होकर होगा।
 - (घ) सभी ओर के बाहरी स्वरूप (एलीवेशन) दर्शाये जायेंगे।
- 9.7. केवल पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा ही तैयार किये गये मानचित्र स्वीकार किये जायेंगे। पंजीकृत तकनीकीविद मानचित्र पर अपना नाम, पता और पंजीयन संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेंगे।
- 9.8. इन विनियमों के तहत आवेदनकर्ता से लिये जाने वाले विभिन्न शपथ पत्र संयुक्त रूप से एक ही शपथ पत्र पर प्राप्त कर सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार किये जायेंगे।
- 9.9. भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा अन्य सूचना चाहे जाने पर उसे उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।
- 9.10. भवन अनुज्ञा की अवधि, लीजडीड मे उल्लेखित अवधि या सात वर्ष जो भी कम हो, देय होगी। लीजडीड की शर्तों अनुसार निर्माण अवधि समाप्त होने पर नियमानुसार निर्धारित राशि जमा करवाकर निर्माण अवधि बढ़वानी होगी। भवन अनुज्ञा की अवधि निर्माण पूर्ण नहीं होने पर भवन मानचित्र समिति द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं जांच फीस लेकर दो वर्ष के लिए बढ़ाई जा सकेगी। बशर्ते चाही गई स्वीकृति में छोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो।
- 9.11. निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व अनुमोदन शुल्क तथा अन्य शुल्क जो संबंधित निकाय द्वारा तय किये अनुसार लिये जायेगा।
- 9.12. 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 संबंधित निकाय के कोष में जमा कराये जाने की सूचना



संबंधित को प्रस्तुत करने की तिथि से 15 दिवस में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी की दी जावेगी।

- 9.13. निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व प्रस्तावित स्थल का कम्प्यूटर के माध्यम से रेण्डमली सलेक्टेड कनिष्ठ अभियंता द्वारा मौका निरीक्षण किया जायेगा और मौका निरीक्षण रिपोर्ट निर्धारित प्रपत्र में भरकर 48 घंटे के अन्दर निर्धारित प्रक्रिया अनुसार प्रस्तुत की जायेगी।
- 9.14. भवनों में निम्न प्रावधानों की पालना आवश्यक रूप से करनी होगी :—
- (क) जल संग्रहण संरचना / रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर (जो भी संभव हो) का निर्माण
 - (ख) एन.बी.सी. के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधान।
 - (ग) नियमानुसारवृक्षारोपण एवं हरित पट्टी की उपलब्धता।
 - (घ) भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार पार्किंग कृ प्रावधान।

उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व अधिकतम 5 लाख रुपये अमानत राशि नकद / बैंक ड्राफ्ट / बैंक गारन्टी 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 :—

तालिका 3

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि (रुपये) रिफर्नेंस
1.	90 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर तक	50,000 रु
2.	500 वर्गमीटर से 750 वर्गमीटर तक	75,000 रु
3.	750 वर्गमीटर से अधिक 1000 वर्गमीटर तक	1 लाख
4.	1000 व. मी. से 2500 व. मी. तक	1 लाख
5.	2500 व. मी. से अधिक एवं 4000 व. मी. तक	2 लाख
6.	4000 व. मी. से अधिक एवं 10,000 व. मी. तक	3 लाख
7.	10, 000 व. मी. से अधिक	5 लाख

- 9.15. भवन मानचित्र अनुमोदन में होने वाले विलम्ब को रोकने के लिए मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाने वाली पत्रावली में एक चैक लिस्ट का प्रपत्र लगाया जायेगा। प्रार्थी इस चैक लिस्ट को भरकर देगा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु पत्रावली लेते समय संबंधित कर्मचारी / अधिकारी द्वारा उक्त चैक लिस्ट के अनुसार समस्त दस्तावेजों की जांच करने के उपरांत पत्रावली (मानचित्र) स्वीकार की जायेगी। दस्तावेज कम / अपूर्ण होने पर पत्रावली को स्वीकार नहीं किया जायेगा।

10 निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया :—

- 10.1. अनुज्ञा प्राप्ति के एकवर्ष के भवन का निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा। उक्त निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किये जाने पर भवन निर्माण स्वीकृति स्वतः ही

- निरस्त समझी जावेगी। भवन निर्माण प्रारम्भ करने की अवधि अधिकतम एक वर्ष तक निर्धारित जाँच शुल्क की 25 प्रतिशत राशि वसूल कर बढ़ायी जा सकेगी। लेकिन भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने की अवधि मूल स्वीकृति के अवधि के अनुसार यथावत रहेगी।
- 10.2. आवेदक द्वारा भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जाएगा जिसमें संबंधित अधिकारी/अधिकारियों के टेलीफोन नम्बर इत्यादि अंकित किए जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्तें अंकित की जाएगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जाएगी।
- 10.3. संबंधित अधिकारी द्वारा समय—समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये तो मांगी जा सकती है।
- 10.4. भवन विनियमों के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।
- 10.5. अनुमोदित भवन मानचित्रों को भवन निर्माण शुरू किये जाने के समय भवन निर्माता द्वारा एक बोर्ड पर सम्पूर्ण ब्यौरा सहित जो पटनीय हो, को ऐसे स्थल पर (मुख्य सड़क की ओर) लगाया जावे, जिससे सभी लोगों को निर्मित किये जाने वाले भवन के अनुमोदन की पूर्ण जानकारी प्राप्त हो सकें।
- 10.6. भवन निर्माण के समय निर्माण सामग्री से आस पास के भवनों के निवासकर्ताओं को किसी प्रकार की असुविधा न हो, इस हेतु भवन निर्माण के दौरान निर्माणकर्ता द्वारा चारों ओर पर्दे लगवायें जावेंगे।

11 पूर्णता प्रमाण—पत्र (कम्पलीशन सर्टिफिकेट):

- 11.1. 90 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भवन का निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- 11.2. भवन निर्माता/विकासकर्ता अनुमोदित मानचित्र तथा भवन विनियमों के प्रावधानोनुसार निर्माण कार्य पूर्ण होने पर संबंधित निकाय से विनियम 11.3 के अनुसारपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर सकेंगा।
- 11.3. संबंधित निकाय से पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रक्रिया :—
- 1) पूर्णता प्रमाण—पत्र हेतु प्राप्त आवेदनों की जाँच हेतु संबंधित निकाय द्वारा एक समिति गठित की जावेगी जिसमें सम्बन्धित निकाय का प्राधिकृत अधिकारी, नगर नियोजन अधिकारी (जो सहायक नगर नियोजक से कम स्तर का न हो), सम्बन्धित अभियंता को शामिल किया जायेगा, जिसे पूर्णता प्रमाण—पत्र प्रदत्त करने हेतु प्राप्त आवेदनों की जाँच के लिए अधिकृत किया जावेगा।
 - 2) पूर्णता प्रमाण—पत्र हेतु प्राप्त आवेदनों की जाँच कम्प्यूटर रेण्डम प्रणाली द्वारा चयनित अभियांत्रिकी/नगर नियोजन/राजस्व शाखा के अधिकारी एवं आवश्यकता अनुसार अन्य अधिकारीयों द्वारा संयुक्त रूप से की जाकर मौके निरीक्षण उपरांत निर्धारित प्रपत्र में भरकर 48 घंटे के भीतर प्रस्तुत की जायेगी।
 - 3) अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना सक्षम अधिकारी को मय मौका पर किये गये वास्तविक निर्माण के मानचित्रों एवं अनुमोदित मानचित्रों के (3 सेट) के साथ निर्धारित आवेदन पत्र, निर्धारित शपथ पत्र, निर्धारित चैक लिस्ट व निर्धारित शुल्क जमा कराये गये चालान की प्रति प्रस्तुत की जायेगी।

- 4) सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदन प्राप्त होने के 15 दिन के अन्दर मौका निरीक्षण करने हेतु दिनांक एवं समय तय कर अनुज्ञाधारक को सूचित कर संयुक्त रूप से मौका निरीक्षण किया जायेगा (उक्त दिनांक आवेदन प्रस्तुति के अधिकतम 15 दिवस के अन्तराल पर होगा)।
- 5) भवन का निर्माण अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार पाये जाने पर कमेटी द्वारा सक्षम अधिकारी को पूर्णता प्रमाण—पत्र जारी करने की अनुशंषा 10 दिवस के भीतर प्रेषित कर दी जायेगी उक्त अनुशंषा प्राप्त होने के पश्चात् सक्षम अधिकारी द्वारा 10 दिवस के अन्दर पूर्णता प्रमाण—पत्र जारी कर दिया जायेगा।
- 6) अनुज्ञाधारक द्वारा आवेदन करने के पश्चात् 30 दिवस में यदि कमेटी अनुज्ञाधारक को अपने निर्णय की सूचना प्रेषित नहीं करती हैं तो अनुज्ञाधारक 15 दिवस का पुनः नोटिस सक्षम अधिकारी को देगा। इसके उपरान्त भी पूर्णता प्रमाण—पत्र जारी नहीं किये जाने पर निर्माणकर्ता द्वारा अपीलीय अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत की जा सकेगी एवं अपीलीय अधिकारी का निर्णय दोनों पक्षों को मान्य होगा।

(क) अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियम के अंतर्गत किया गया निर्माण—

- i. अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियमों के अन्तर्गत किये गये निर्माण के संबंध में कमेटी द्वारा 10 दिवस में सक्षम अधिकारीको सूचित करना होगा। सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदक को 10 दिवस में सूचित करने पर आवेदक द्वारा 15 दिवस में संबंधित निकाय को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर दिये जायेंगे। संबंधित निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा संशोधित मानचित्र 15 दिवस के अन्तर्गत अनुमोदित कर नियमन हेतु देय राशि का मांग पत्र अनुज्ञाधारक को प्रेषित कर दिया जायेगा। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्धारित राशि जमा कराये जाने के पश्चात् 10 दिवस में संशोधित अनुमोदित मानचित्र एवं पूर्णता प्रमाण—पत्र जारी कर दिया जायेगा।
- ii. अनुज्ञाधारक द्वारा नियमन हेतु निर्धारित अवधि में मानचित्र प्रस्तुत नहीं किये जाने अथवा निर्धारित नियमन राशि जमा नहीं कराये जाने पर भवन विनियमों के विपरीत किये गये निर्माण को सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा सीज करने का अधिकार होगा।

(ख) भवन विनियमों के विपरीत किया गया अवैध निर्माण –

- i. भवन विनियमों के विचलन से किया गया निर्माण अवैध निर्माण माना जायेगा। कमेटी द्वारा 10 दिवस में सक्षम अधिकारी को सूचित करना होगा। सक्षम अधिकारी द्वारा 10 दिवस में अनुज्ञाधारक को अवैध निर्माण 30 दिवस में हटाने का नोटिस जारी किया जायेगा। नोटिस प्राप्त होने पर अवैध निर्माण को 30 दिवस में हटकार आवेदन द्वारा संशाधित मानचित्र कमेटी में प्रस्तुत करने पर पुनः मौका मुआयना किया जायेगा। मौके पर निर्माण इन भवन विनियमों के अन्तर्गत पाये जाने पर कमेटी द्वारा सक्षम अधिकारी को तदानुसार अनुशंषा प्रेषित की जायेगी। निर्धारित राशि जमा होने पर संशाधित मानचित्र एवं पूर्णता प्रमाण—पत्र जारी कर दिया जायेगा।
- ii. यदि अनुज्ञाधारक भवन विनियम से अधिक विचलन को 90 दिवस में नहीं हटाता है तो सम्बन्धित निकाय को निर्माण को सीज/ध्वस्त करने का अधिकार होगा।

12 अधिवास प्रमाण पत्र (Occupancy Certificate)

- 12.1. अनुमोदित मानचित्र के अनुसार भवन निर्माण पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् भवन में आवश्यक सुविधाएँ यथा बिजली, पानी, सीवरेज, कनेक्शन आदि प्राप्त करने के पश्चात् विकासकर्ता द्वारा सक्षम अधिकारीके समक्ष अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करना होगा।

- 12.2. उक्त आवेदन प्राप्त होने के 7 दिवस की अवधि में सक्षम अधिकारी द्वारा आवश्यक जाँच कर अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।
- 12.3. नगरीय निकाय द्वारा निर्धारित भवनों की श्रेणी एवं उपयोग के भवनों के लिए तथा विशिष्ट भवनों के लिए अग्निशमन अधिकारी से अंतिम संतुस्ति पत्र जारी होने के बाद ही अधिवास प्रमाण—पत्र जारी किया जा सकेगा। जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य है ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण—पत्र प्राप्त करने से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।

13 दण्डात्मक व्यवस्था :

- 13.1. 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।
- 13.2. ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद, 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 विरुद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित/रद्द किया जाना एवं अन्य वैधानिक कार्यवाही की जा सकेगी।
- 13.3. 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।
- 13.4. सक्षम अधिकारी 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 सम्बन्धित निकाय जिम्मेदार नहीं होगा, क्योंकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया जा सकता है अथवा अनुज्ञेय है यही दर्शाता है।

14 भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पंजीकृत तकनीकीविज्ञः अर्हताएं एवं पंजीकरणः

- 14.1. प्राधिकरण/नगर निगम 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 14.2 के अनुसार अर्हताएं रखते हों। परन्तु काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर के सदस्यों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है।
- 14.2. पंजीकृत तकनीकीविद के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होंगी:
 - (i) इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्चर्स 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) इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स की नियमित (कारपोरेट) सदस्यता (सिविल)/इंस्टीट्यूट 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।

परन्तु उपरोक्तानुसार अहता रखने वाले ऐसे व्यक्तियों के समूह को भी पंजीकृत किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों।

14.3. सक्षमता :

- 1) विनियम संख्या 14.2 (i), (ii)व(iii) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ सभी प्रकार व क्षेत्रफल के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।
- 2) विनियम संख्या 14.2 (iv)व(v)के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 200 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।
- 3) विनियम संख्या 14.2 (vi)व(vii) 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।

14.4. पंजीकरण की प्रक्रिया: निर्धारित अहताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अहताओं 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 14.2(i)से (iii)तक अहताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 5000/- वार्षिक फीस, विनियम 14.2(iv)व(v)अहताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 2500/- वार्षिक फीस, विनियम 14.2(vi)से (vii)तक अहताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 1000/- वार्षिक फीस।

14.5. पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व:

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 हैं, 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। पंजीकृत तकनीकीविद यह भी दायित्व होगा कि भवन निर्माण पूर्ण होने तक यदि कोई अवैध निर्माण किया जाता है तो समय-समय पर जयपुर विकास प्राधिकरण को सूचित करें।

15 विशेष प्रावधान:-

1. दूरसंचार यथा— पेजिंग, सेल्यूलर मोबाइल, सेटेलाइट टी.वी. आदि के लिए टावर का निर्माण संबंधित स्थानीय निकाय के प्राधिकृत अधिकारी की पूर्वानुमति के बिना नहीं किया जा सकेगा।
2. 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 चौड़ी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.80 हेक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड अन्य शर्तें पूरी करता हो।
3. मुख्यमंत्री जन आवास योजना, राजस्थान पर्यटन नीति, कच्ची बस्ती पुर्नविकास हेतु प्रभावी नीति व राज्य सरकार की अन्य विशिष्ट नीतियों आदि अनुसार देय मानदण्ड,

लाभ, शिथिलताएँ इन भवन विनियमों के मानदण्डों से सर्वोपरि होकर तदनुरूप अनुज्ञेय होगी।

4. नगरीय क्षेत्र/इको-सेन्सिटिव जोनके स्वीकृत मास्टर प्लान/डवलपमेन्ट कन्ट्रोल रेगुलेशन/जोनल डवलपमेन्ट प्लान में उल्लेखित किसी प्रावधान तथा इन भवन विनियमों में किसी प्रावधान में भिन्नता/विरोधाभाष की स्थिति में स्वीकृत मास्टर प्लान/डवलपमेन्ट कन्ट्रोल रेगुलेशन/जोनल डवलपमेन्ट प्लान के प्रावधान सर्वोपरि होगे।

16 निरसन तथा व्यावृति :

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।
2. वर्तमान में प्रचलित प्रभावशील किसी अन्य कानून में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी इन विनियमों के प्रभावशील होने पर नगरीय क्षेत्र में भवन निर्माण हेतु यही विनियम प्रभावशील होंगे।
3. 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 तो अनुज्ञा की अवधि भवन मानचित्र समिति द्वारा दो वर्ष के लिए आवेदनकी कीमत एवं जांच फीस लेकर बढ़ाई जा सकेगी। यदि आवेदक वर्तमान विनियमों के अनुसार निर्माण स्वीकृति चाहता है इन विनियमों के अनुसार नवीन स्वीकृति दी जा सकेगी। ऐसे प्रकरणों में यह भी सुनिश्चित किया जावेगा कि लीज डीड/पट्टा में उल्लेखित निर्माण अवधि समाप्त हो चुकी हो तो नियमानुसार निर्धारित शुल्क जमा करवाकर निर्माण अवधि बढ़वाया जाना आवश्यक होगा। इन विनियमों के प्रभावी होने से पूर्व किसी विकासकर्ता द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत भवन निर्माण स्वीकृति के आवेदनों पर विकासकर्ता के चाहे अनुसार इससे पूर्व के भवन विनियमों अथवा इन विनियमों के अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।
4. यदि किसी भूखण्ड का आवंटन/पट्टा/लीजडीड/नीलामी द्वारा विक्रय किसी भी प्रयोजन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया गया हो अथवा जारी किया जाता है, जो इन विनियमों में उल्लेखित सड़क की न्यूनतम चौड़ाई अथवा न्यूनतम क्षेत्रफल के मापदण्डों की पूर्ति नहीं करता हो, तो ऐसी स्थिति में जिस सड़क पर भूखण्ड स्थित है उसकी चौड़ाई तथा भूखण्ड क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के तहत मापदण्ड रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेंगी। उदाहरणार्थ संस्थागत भवन हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 18 मीटर व भूखण्ड क्षेत्रफल 750 मीटर इन विनियमों में निर्धारित है लेकिन यदि संस्थागत उपयोग हेतु लीज डीड/पट्टा 12 मीटर चौड़ी सड़क पर 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल का सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया गया हो तो 12 मीटर चौड़ी सड़क व 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु इन विनियमों के अनुसार अनुज्ञेय उँचाई व अन्य मापदण्ड रखते हुए तत्संबंधित भूखण्ड पर भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेंगी।
5. केन्द्र सरकार/राज्य सरकार द्वारा फलाई ऐश ब्रिक्स के उपयोग के संबंध में समय—समय पर जारी आदेश/अधिसूचना/परिपत्र के तहत प्रावधान करने आवश्यक होंगे।

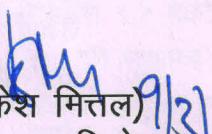
6. भवनों के निर्माण हेतु जो पत्थर/चट्टानें आदि तोड़ना यदि आवश्यक हो तो पहले नगरीय निकाय से एवं राज्य सरकार द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा स्वीकृति पृथक से प्राप्त करनी होगी एवं अधिकृत अधिकारी की स्वीकृति अनुरूप ही उक्त कार्य किया जा सकेगा।
7. उक्त भवन विनियम माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल के आदेशों दिनांक 31.05.2016 व 26.11.2018 के अध्याधीन रहेगा।
8. जिन भवनों के निर्माण हेतु पर्यावरण विभाग से अनापति लिये जाने का प्रावधान है, उन भवनों के लिए वन्य जीव अनापति भी लिया जाना आवश्यक होगा।

राज्यपाल की आज्ञा से


(पवन अरोड़ा)
निदेशक एवं संयुक्त शासन सचिव
स्वायत शासन विभाग राजस्थान,
सरकार

क्रमांक एफ.59 एसटीपी/डीएलबी/Mount Abu_Bbl()/16/५५७५-८१ दिनांक ०९/०३/२०१९
प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. प्रमुख शासन सचिव, माननीय मुख्यमंत्री महोदय, राजस्थान, सरकार।
2. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं स्वायत शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. निजी सचिव, मुख्य सचिव महोदय, राजस्थान, जयपुर।
4. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
5. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
6. निजी सचिव, निदेशक एवं पदेन संयुक्त शासन सचिव, स्वायत शासन विभाग, जयपुर।
7. संभागीय आयुक्त, जोधपुर।
8. जिला कलक्टर, सिरोही।
9. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान।
- 10.आयुक्त, नगर परिषद, माउण्ट आबू।
- 11.क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक, जोधपुर जोन, जोधपुर।
- 12.वरिष्ठ नगर नियोजक, निदेशालय स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
- 13.अधीक्षक केन्द्रीय मुद्राणालय, राजस्थान, जयपुर को प्रेषित कर लेख है, कि राजस्थान राजपत्र के असाधारण अंक में प्रकाशित करवाने का श्रम करें।


(मुकेश मित्तल) १३/३/१९
वरिष्ठ नगर नियोजक
निदेशालय, स्वायत शासन विभाग, जयपुर

माउण्ट आबू में स्थित विभिन्न सड़को का मार्गाधिकार

क्र.सं	सड़क का नाम	प्रस्तावितसड़क मार्गाधिकार
1	2	3
1	पीलग्रीम रोड़	24-30 मीटर
2	आबू कार्ट रोड़	24-30 मीटर
I	पीलग्रीम रोड़ क्रॉसिंग तक	24-30 मीटर
II	पीलग्रीम रोड़ क्रॉसिंग से बस स्टैण्ड तक	18-24 मीटर
III	बस स्टैण्ड से चाचा म्यूजियम तक	18-24 मीटर
IV	चाचा म्यूजियम से नक्की लेक तक	18-24 मीटर
3	गउमुख रोड़	24-30 मीटर
4	सेन्ट मेरीज रोड़	24-30 मीटर
5	नक्की लैक से देलवाडा रोड़	24-30 मीटर
6	गुजरात सर्किट हाउस से चाचा म्यूजियम (कुमार वाडा रोड़)	24-30 मीटर
7	नक्की लैक से सर्वे ऑफ इण्डिया ओफिस	18-24 मीटर
8	सर्वे ऑफ इण्डिया से सेक्यूरिटी अकेडमी	18-24 मीटर
9	नक्की झील से सनसेट पाइन्ट रोड़ तक वाया पालनपुर पाइन्ट	24-30 मीटर
ए	नक्की झील से अशोक वाटिका	24-30 मीटर
धी	अशोक वाटिका से बिल्डर	24-30 मीटर
10	नक्की झील से पाण्डव भवन रोड़	24-30 मीटर

नोट :- उपरोक्तानुसार सड़क मार्गाधिकार का निर्धारण संबंधित निकाय द्वारा अपने स्तर पर सक्षम स्वीकृति उपरान्त किया जा सकेगा। उपरोक्त सड़को पर स्थित पूर्व में निर्मित भवनों की यदि सक्षम स्वीकृति उपरान्त निर्माण किया गया है, तो सड़क का मार्गाधिकार एवं भवन रेखा पूर्व स्वीकृति अनुसार रहेगी तथापि इन भूखण्डों पर पुराने निर्माण को ध्वस्त किया जाकर नया निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर सड़क का मार्गाधिकार उपरोक्तानुसार ही रखा जाना होगा। उपरोक्त प्रमुख सड़को के अतिरिक्त, पुराना आबादी क्षेत्र को छोड़कर अन्य सड़को का मार्गाधिकार मौके की स्थिति अनुसार अथवा 30'-40" न्यूनतम (जो भी अधिक हो) रखा जावेगा।

भवन निर्माण संबंधित दरें

1. प्रार्थना पत्र का शुल्क

आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक	रुपये 100/- प्रति पत्रावली
वाणिज्यिक	रुपये 300/- प्रति पत्रावली

2. जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) भूखण्ड क्षेत्रफल पर

(अ) आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक	रुपये 10/- प्रति वर्गमीटर
(ब) वाणिज्यिक	रुपये 30/- प्रति वर्गमीटर

शैक्षणिक भवनों जैसे विश्वविधालय, अभियांत्रिकी, महाविधालय, मेडिकल कॉलेज, मैनेजमेन्ट संस्थान आदि हेतु 5000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के संस्थानिक भूखण्डों पर जांच शुल्क 10 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से 50000/- रुपये एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के प्रत्येक 5000 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल अथवा इसके भाग पर 20000/- रुपये जांच शुल्क देय होगा।

3. मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय)

(क) भूतल + दो मंजिल तक के निर्माण हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल के आधार पर निम्न वर्णित शुल्क देय होगा। उपरोक्त शुल्क बेसमेंट + ग्राउण्ड+ 1 मंजिलों तक निर्माण पर लागू होगा।

(अ) स्वतंत्र आवासीय / संस्थागत

(1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड	रुपये 1000/-
(2) इसके अतिरिक्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर के भाग पर	रुपये 500/-

(ब) वाणिज्यिक

(1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड	रुपये 2000/-
(2) इसके अतिरिक्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर के भाग पर	रुपये 1000/-

(ख) बेसमेंट+ ग्राउण्ड+ 1 मंजिलों से ऊँचे भवनों तथा बहु आवासीय / फ्लैट्स / ग्रुप हाउसिंग के लिए भूखण्ड पर प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्र का आधार पर निम्न शुल्क देय होगा :-

(i) आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक	50/- प्रति वर्गमीटर
(ii) व्यावसायिक	75/- प्रति वर्गमीटर

(ग) मोटल, रिसोर्ट, ऐम्युसमेंट पार्क, गोल्फ कोर्स तथा फार्म हाउस के लिए अनुमोदन शुल्क 50 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से सकल निर्मित क्षेत्रफल पर लिया जाएँगा।

4. शहरी गरीबों को आधारभूत सुविधाएँ (BSUP) उपलब्ध कराने हेतु बहुमंजिले भवनों के लिए निम्न शुल्क देय होगा जिसे अलग से शेल्टर फण्ड के अकाउन्ट में रखा जावेंगा तथा इस राशि का उपयोग केवल शहरी गरीबों की बस्तियों अथवा अर्फाडेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत ई.डब्ल्यू.एस तथा एल.आई.जी. के लिए आधारभूत सुविधाओं के विकास के लिए किया जायेगा:-

शुल्क हेतु सकल निर्मित क्षेत्र पर गणना की जाएगी

(i) व्यावसायिक	25/- रु. प्रति वर्गमीटर
(ii) आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक	10/- रु. प्रति वर्गमीटर
(iii) फार्म हाउस के लिए आवासीय हेतु निर्धारित शुल्क के बराबर शुल्क देय होगा।	

5. मलबे के लिये भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्न राशि देय होगी :-

(i) 500 वर्गमीटर तक	रु. 1000/-
---------------------	------------

(ii) 500 – 1000 वर्गमीटर तक	रु. 5000/-
(iii) 1000 वर्गमीटर से अधिक	रु. 10000/-

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

6. उप विभाजन/पुनर्गठन हेतु निम्न राशि स्वीकृत योग्य भूखण्ड क्षेत्रफल परदेय होगी –

भूखण्ड के उप विभाजन हेतु— रुपये 50/- प्रति वर्गमीटर

भूखण्डों के पुनर्गठन हेतु— रुपये 100/- प्रति वर्गमीटर

संस्थानिक (शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ प्रस्तावित पुनर्गठन के प्रकरणों में पूर्व आवंटित/नियमित मूल भूखण्ड के क्षेत्रफल पर पुनर्गठन शुल्क नहीं लिया जाकर केवल नये संस्थानिक (शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ आवंटित/नियमित भूखण्ड जिसका मूल भूखण्ड के साथ पुनर्गठन प्रस्तावित है, के क्षेत्रफल पर ही पुनर्गठन शुल्क लिया जावे।

7. भवन विनियम संख्या 7.2.2 (viii) के अनुसार वाणिज्यिक भूखण्डों पर पार्किंग शुल्क 200000/- रुपये प्रति ईसीयू देय होगा।

8. भवन पूर्णता प्रमाण पत्र—

आवासीय/संस्थागत —15 रु. प्रति वर्गमीटर सकल निर्मित क्षेत्र।

व्यावसायिक —30 रु. प्रति वर्गमीटर सकल निर्मित क्षेत्र।

9. भवन विस्तार—

यदि किसी पूर्व निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र में विस्तार किया है तो भू-तलव प्रथम तल को छोड़कर शेष अतिरिक्त प्रस्तावित निर्माण क्षेत्र पर क्र. सं. 3 (ख) के अनुसार राशि देय होगी।

10. आवेदक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात मानचित्र की वैध अवधि के दौरान पुनः मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराए जाते हैं, तो क्रम सं. 2 एवं 3 में दर्शायी हुई राशि का 20 प्रतिशत शुल्क संशोधित मानचित्र के जांच एवं अनुमोदन हेतु लिया जाएगा।

11. नवीनीकरण—

यदि निर्धारित अवधि के पश्चात् का नवीनीकरण करवाया जाता है तो क्रम सं. 2 के अनुसार निर्धारित आवेदन शुल्क तथा क्रम सं. 2 व 3 के अनुसार मानचित्र जांच एवं अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा।

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

13. नियमानुसारवृक्ष नहीं लगाने पर 1000/- रुपये प्रति वृक्ष की राशि जमा करानी होगी।

नोट :— भवन निर्माण स्वीकृति संबंधित दरों का निर्धारण संबंधित निकाय द्वारा अपने स्तर पर सक्षम स्वीकृति उपरान्त किया जा सकेगा।