नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर

अधिसूचना

एकीकृत भवन विनियम, 2017

1 संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ

1.1 ये विनियम एकीकृत भवन विनियम, 2017 कहलायेंगे।

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

1.3 इन विनियमों का विस्तार माउण्ट आबू एवं जैसलमेर को छोडकर राजस्थान के सभी शहरों के नगरीय क्षेत्रों में होगा।

2 परिभाषाऐं:

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

2.1 **'अधिनियम'**से जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2009, अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2013, राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959, 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 परिषद/नगर निगम के क्षेत्र में संबंधित नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम द्वारा प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यासों में संबंधित न्यास का प्राधिकृत अधिकारी, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण में संबंधित विकास प्राधिकरणों के प्राधिकृत अधिकारी, रीको एवं आवासन मण्डल के योजना क्षेत्रों में रीको एवं आवासन मण्डल के प्राधिकृत अधिकारी या अन्य किसी विशिष्ट क्षेत्र हेतु राज्य सरकार द्वारा बिनिर्दिष्ट अधिकारी अथवा विनियम संख्या 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।

2.3 **'नगरीय क्षेत्र'** से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम की धारा 3(1) के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित नगरीय क्षेत्र, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरणों के अंतर्गत आने वाला अधिसूचित क्षेत्र तथा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के तहत अधिसूचित नगर पालिका क्षेत्र, अभिप्रेत है।

2.4 **'अग्नि शमन अधिकारी'** से संबंधित नगरीय निकाय द्वारा नियुक्त मुख्य अग्नि शमन अधिकारी अभिप्रेत है।

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

2.6 **'भू–आच्छादन** (Ground Coverage) से भूमि का आच्छादित क्षेत्र जो कुर्सी तल के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित हो, अभिप्रेत है। यदि भवन स्टिल्टपर बना है तो ठीक उसके ऊपर का तल क्षेत्र आच्छादित क्षेत्र की गणना का आधार होगा।

2.7 **'औद्योगिक भवन'** से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या प्रसंसकृत की जाती हो, अभिप्रेत है।

2.8 **'अधिवास प्रमाण पत्र'** (Occupancy Certificate) से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो विनियम संख्या 17 की पालना पूर्ण करने पर दिया जावें।

2.9 **'कुर्सी'** (Plinth) से भूतल फर्श के धरातल और भूखण्ड के सामने के मुख्य सडक के तल के बीच की संरचना का भाग अभिप्रेत है। जिसकी न्यूनतम उंचाई मुख्य सडक से 0.45 मीटर होगी।

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

2.11 **'कोंचिग सेंटर'** से कोई व्यक्ति, सोसाइटी, ट्रस्ट या व्यक्तियों के समूह द्वारा संचालित किये जाने वाला शैक्षणिक केन्द्र, जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित हो, जिसमें 10 से अधिक अभ्यार्थी अध्ययन करते हो अभिप्रेत है।

2.12 **'पूर्णता प्रमाण पत्र** (Completion Certificate)' से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो विनियम संख्या 19 में उल्लेखित भवन अथवा भवन इकाई के पूर्ण हो जाने पर इन विनियमों की पालना पूर्ण करने पर दिया जावें।

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

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

2.15 **'गोदाम'** से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग है जो कि मुख्य रूप से सामान (ज्वलनशील/अज्वलनशील) के लिए भण्डारण के काम आता हो अभिप्रेत है।

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

2.17 **'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।

2.18 **'स्वतंत्र आवास'** से एक ऐसा भवन जिसमें अधिकतम तीन निवास इकाईयो से है, अभिप्रेत है।

2.19 **'बहु इकाई आवास'** से तात्पर्य 162 वर्गमीटर से बड़े एवं 1000 वर्गमीटर से छोटे तथा 12 मीटर व इससे अधिक चौडी सडको पर स्थित भूखण्डो पर तीन से अधिक आवासीय इकाईयोंके निर्माण से है।

2.20 **'फ्लैट्स'** से तात्पर्य 12 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडकों पर 1000 वर्गमीटर व इससे बड़े एवं 5000 वर्गमीटर से छोटे आवासीय भूखण्डों पर तीन से अधिक निवास इकाईयों/आवास समूहों के निर्माण से है।

2.21 **'ग्रुप हाउसिंग'** से तात्पर्य 12 मीटर एव इससे अधिक चौडी सडकों पर 5000 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के ऐसे आवासीय भूखण्ड/स्थल,पर फ्लेट्स के ब्लॉक्स/आवासो के समूहों के निर्माण से है।

2.22 **'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।

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

2.24 **'बी.ए.आर.'** (Builtup Area Ratio) से सभी मंजिलों के गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल को भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल अभिप्रेत है, जिसकी गणना विनियम 8.9 के अनुसार की जावेगी।

2.25 **'नगरीय निकाय/स्थानीय निकाय'** से जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगर पालिका/नगर परिषद्/नगर निगम जैसी भी स्थिति हो,अभिप्रेत है।

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

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

2.28 **'हैजार्डस भवन'** से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्याधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादकों के जो अत्याधिक तेजी सेजल 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।

2.29 **'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।

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

2.31 **'पार्टीशनवाल'** से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊंचाई में एक मंजिल या उसका भाग अभिप्रेत है।

2.32 **'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।

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

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

2.35 **'बहुमंजिला भवन'** से ऐसा भवन जिसकी रोड़ लेवल से ऊंचाई 15 मीटर (स्टिल्ट/पार्किंग फ्लोर सहित) से अधिक हो अभिप्रेत है।

2.36 **'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।

2.37 **'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।

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

2.39 **'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।

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

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

2.42 **'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।

2.43 **'मैजनाईन फ्लोर'** 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।

2.44 **'मोटल'** से ऐसा भवन जिसमें यात्रा करने वालों के लिए ठहरने, वाहन पार्किंग एवं वाहन रिपेयरिंग, रिटेल शॉपिंग एवं खानपान की सुविधाऐंहो, अभिप्रेत है।

2.45 **'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।

2.46 **'रिसोर्ट'** से ऐसा भवन, जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ–साथ आमोद प्रमोद, खानपान एवं मनोरंजन की सुविधाएं हो अभिप्रेत है।

2.47 **'वाणिज्यिक भवन'** से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग वाणिज्यिक गतिविधियां जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिए किया जा रहा हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है।

2.48 **'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।

2.49 **'संस्थागत भवन'** से विद्यालय, महाविद्यालय, सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी संस्थाओं के कार्यालय, अस्पताल, नर्सिंग होम एवं सामुदायिक सुविधाओं, सांस्कृतिक व धार्मिक उपयोग के लिए प्रयोग हेतु भवन जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है। इसमें सूचना तकनीक इकाई

में निम्न उपयोग के भवन सम्मलित होंगे :–सॉफ्टवेयर एपलीकेशन, कॉल सेन्टर, मेडिकल ट्रान्सक्रिपशन, बायो इन्फोरमेटिक, वेब/डिजिटल डवलपमेंट सेन्टर आदि।

2.50 **'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।

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

2.52 **'सक्षम अधिकारी'** से विनियम 4 में वर्णित अधिकारी अथवा विनियम 20 के अनुसार राज्य सरकार द्वारा पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।

2.53 **'स्टिल्ट फ्लोर'** से खम्बों पर बना हुआ खुला तल जो कि मुख्य रूप से पार्किंग के काम आता हो अभिप्रेत है।

2.54 **'योजना क्षेत्र'** से नगरीय क्षेत्र के भीतर अधिनियम के अन्तर्गत स्वीकृत की गई योजना, कोई स्वीकृत क्षेत्र या स्थल जिसके अधीन तैयार स्कीम या गृह निर्माण सहकारी समिति की स्वीकृति योजना या उपविभाजन नियम, 1975 अथवा टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत निजी योजना, पूर्व की पंचायत समिति की स्वीकृत योजनाएं अथवा आवासन मण्डल एवं रीको की योजना अभिप्रेत है।

2.55 **'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।

(i) सामने के सैटबेक से किसी भू–खण्ड के सड़क की तरफ लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।

(ii) पार्श्व सैटबेक से किसी भू–खण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।

(iii)पीछे के सैटबेक से किसी भू–खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।

2.56 **'समतुल्य कार इकाई' (Equivelant Car Unit)'** से एक समतुल्य कार इकाई यानिएक कार या तीन स्कूटर के बराबर अभिप्रेत है।

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

2.58 **'विकास नियंत्रण विनियम (Development Control Regulation)'** से शहरों/कस्बों की मास्टर विकास योजना में शामिल विकास नियंत्रण विनियम अभिप्रेत है।

2.59 **'मिश्रित उपयोग'** के भवन से ऐसा भवन जिसमें आवासीय, वणिज्यिक व संस्थागत एक से अधिक उपयोग एक ही भूखण्ड/भवन में प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

2.60 **'फार्म हाउस'** से रूपान्तरित भूमि पर ऐसा भूखण्ड जो मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग में लिया जावें एवं उस पर आंशिक भाग पर आवासीय भवन प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

2.61 **'टीडीआर (Transferable Development Right)'** से ऐसा अधिकार पत्र जो कि टी.डी.आर. पॉलिसी/नियमों के अंतर्गत सम्बन्धित निकाय द्वारा जारी किया गया हो, अभिप्रेत है।

2.62 **'हॉस्टल'** से ऐसे भवन अभिप्रेत है, जिसका उपयोग भवन स्वामी के स्वंय के निवास के अतिरिक्त छात्रों/वेतन भोगी कर्मचारियों के अस्थाई निवास हेतु निर्मित किया जाना अथवा उपयोग किया जाना प्रस्तावित है।

2.63 **'सकल निर्मित क्षेत्र' (Gross Builtup Area)** से तात्पर्य किसी भी भवन की सभी मंजिलों के प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र के कुल योग से है।

2.64 **'गणना योग्य निर्मित क्षेत्र' (Net Builtup Area)** से विनियम संख्या 8.9.2 के अनुसार सकल निर्मित क्षेत्र में से अनुज्ञेय छूट के पश्चात् प्राप्त निर्मित क्षेत्र अभिप्रेत है।

2.65 **'पार्किंग फ्लोर'** से तात्पर्य भवन में केवल पार्किंग उपयोग हेतु प्रस्तावित बेंसमेंट, भूतल स्टील्ट या भवन के अन्य किसी भी तल से है जिसमें न्यूनतम 80 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग, सीढियॉ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा। अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्र ही विनियमों में अनुज्ञेय भवन की सर्विसेज, सुविधाओं व भूतल स्टील्ट पर अनुज्ञेय अन्य गतिविधियों के लिए दिया जा सकेगाA

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 राष्ट्रीय भवन संहिता में निर्धारित किया गया है।

3 नगरीय क्षेत्रः–नगरीय क्षेत्र को नीचे वर्णित भौगोलिक सीमाओं के अनुसार पॉच क्षेत्रों में विभाजित किया गया है :–

1. क्षेत्र एस–1 :–नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्र के ग्रामों का आबादी क्षेत्र जो ग्राम पंचायत द्वारा प्रबन्धित है।

2. क्षेत्र एस–2 :–नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाला चार दीवारी क्षेत्र।

3. क्षेत्र एस–3 :–नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत स्थित चार दीवारी क्षेत्र को छोडकर अन्य गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्र।

4. क्षेत्र एस–4 :–इन विनियमों के प्रभाव में आने से पूर्व के स्वीकृत योजना क्षेत्र।

5. क्षेत्र एस–5:–एस–1, एस–2, एस–3 एवं एस–4 को छोडकर शेष समस्त नगरीय क्षेत्र ।

4 भवन निर्माण स्वीकृति हेतु सक्षम अधिकारी :–एस–1 क्षेत्र के अंतर्गत ग्रामों के आबादी क्षेत्र में संबंधित ग्राम पंचायत के प्राधिकृत अधिकारी,एस–2, एस–3, एस–4 एवं एस–5 क्षेत्रों में संबंधित नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम/नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरणों के प्राधिकृत अधिकारी तथा आवासन मण्डल व रीको की योजनाओं में आवासन मण्डल/रीको के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति इन भवन विनियमों के प्रावधानों के तहत दी जा सकेंगी।

5 भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मापदण्डों का निर्धारण :–

5.1 एस–1 क्षेत्र में भवन विनियम 5.3 (2) के अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।

5.2 एस–2 क्षेत्र अर्थात् चार दीवारी क्षेत्र हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा यदि पृथक से कोई मापदण्ड निर्धारित कर स्वीकृत किये हुये हो तो तदानुसार मापदण्ड रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी। चार दीवारी क्षेत्र हेतु स्थानीय निकाय द्वारा पृथक से मापदण्ड निर्धारित करते हुए राज्य सरकार की स्वीकृति से लागू किये जा सकेगें। चार दीवारी क्षेत्र हेतु पृथक से मापदण्ड निर्धारित नहीं किये जाने की अवस्था में भवन विनियम 5.3(2) के अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।

5.3 एस–3 क्षेत्र (गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्र) में भवन निर्माण हेतु मानदण्ड :–

1) परम्परागत रूप से विकसित गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्रों, कच्ची बस्ती क्षेत्रों का निर्धारण हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा सर्वे किया जायेगा तथा ऐसे गैर योजना क्षेत्र जिनमें इन भवन विनियमों के लागू होने से पूर्व 90 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र में परम्परागत रूप से सघन आबादी विकसित हुई हो, की सूची उनकी सीमाओं का निर्धारण करते हुए, तैयार की जावेगी तथा उक्त सूची को संबंधित निकाय की मण्डल/बोर्ड बैठक में अनुमोदित करवाया जाकर समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जायेगा। इसकी प्रति राज्य सरकार को प्रेषित की जावेगी। उक्त कार्यवाही इन भवन विनियमों के प्रभाव में आने के पश्चात् एक माह में संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा की जावेगी। इस प्रकार निर्धारित गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्रो में सक्षम अधिकारी द्वारा भवन विनियम 5.3 (2) के अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।

2) उक्त क्षेत्रों में मौजुदा भवन रेखा व क्षेत्र के आस–पास के स्वरूप, भवन रेखा सैटबेक इत्यादि को ध्यान में रखते हुए सैटबेक व ग्राउण्ड कवरेज का निर्धारण सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। अर्थात् आस–पास के क्षेत्र में यदि शून्य सैटबेक पर निर्माण हो तो शून्य सैटबेक रखते हुए शत प्रतिशत ग्राउण्ड कवरेज रखते हुए सक्षम अधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति निम्नानुसार प्रावधान रखते हुए दी जा सकेगीः–

(i) भूखण्ड के सामने स्थित सडक की चौडाई 6 मीटर से कम होने पर आवासीय उपयोग हेतु अधिकतम उॅचाई 8 मीटर (भूतल+1 मंजिल) तक के ही निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी।

(ii) भूखण्ड के सामने स्थित सडक की चौडाई 6 मीटर व उससे अधिक होने पर आवासीय उपयोग हेतु अधिकतम उॅचाई 12.5 मीटर (भूतल+2 मंजिल) तक के ही निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी तथा स्टील्ट फलोर केवल पार्किग हेतु प्रस्तावित करने पर स्टील्ट फलोर के उपर के तल को भू–तल माना जावेगा।

(iii) 9 मीटर व उससे अधिक चौडी सडको पर यदि परम्परागत रूप से वणिज्यिक निर्माण विकसित हो तो केवल भूतल पर भूखण्ड के सामने स्थित सडक की चौडाई के बराबर गहराई तक वाणिज्यिक/संस्थागत निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी।Åपर की अधिकतम दो मंजिलों पर केवल आवासीय उपयोग हेतु ही निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी। वाणिज्यिक निर्माण हेतु इन विनियमों के अनुसार पार्किग उपलब्ध करवाया जाना संभव नहीं हो तो निर्धारित दर से पार्किग शुल्क वसूल किया जावेगा। ऐसी कोई वणिज्यिक गतिविधि यथा थोक व्यापार, गोदाम आदि हेतु स्वीकृति नहीं दी जा सकेगी, जिनके कारण भारी वाहनों का आवागमन होतो हो या ध्वनि प्रदूषण या यातायात प्रभावित होने की संभावना होती हो।

(iv) बिन्दु संख्या (i),(ii) व (iii) में उल्लेखित उॅचाई/प्रावधानों के अलावा अधिक उॅचाई या वणिज्यिक/संस्थागत उपयोग प्रस्तावित किये जाने पर विनियम 5.5 के अनुसार इन विनियमों में नवीन योजनाओं हेतु प्रस्तावित तालिका –1 के अनुसार सैटबेक व अन्य समस्त प्रावधान रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है।

5.4 एस–4 क्षेत्र पूर्व स्वीकृत योजना क्षेत्रों हेतु प्रावधान :–

1) इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व निमयों के प्रावधानों के अनुसार निस्तारित किये जा सकेगे तथा तत्कालीन

विनियमों/नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार स्वीकृत 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।

2) जिन योजनाओं में टाईप डिजाईन निर्धारित है उनके टाईप डिजाईन के आधार पर ही निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगीं ।

3) पूर्व स्वीकृत विशिष्ट योजनाऐं जैसे जयपुर की विद्याधर योजना जिसके लिए विशिष्ट मापदण्ड संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित हो उस योजना में संबंधित विशिष्ट योजना के मापदण्ड ही लागू होंगे।

4) पूर्व स्वीकृत योजना भूखण्डों में :–

(i) स्थानीय निकाय/निजी विकासकर्ताओं की स्वीकृत योजनाओं में आवंटित/नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों में परियोजना स्वीकृति के समय लागू भवन विनियमों के तहत न्यूनतम सैटबेक, आच्छादित क्षेत्र, उॅचाई व अन्य मानदण्ड रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति/भवन विस्तार की अनुमति दी जा सकेगी।
एफ.ए.आर. को बी.ए.आर. में परिवर्तित कर तदानुसार पूर्व के एफ.ए.आर. के आधार पर परिवर्तित बी.ए.आर को मानक बी.ए.आर माना जाकर अतिरिक्त बी.ए.आर पर बैटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

(ii) पूर्व स्वीकृत योजनाओ/आवंटित/नीलामी के रिक्त भूखण्डों अथवा वर्तमान निर्मित भवन का विस्तार प्रस्तावित होने पर अथवा सम्पूर्ण भवन तोडकर नया भवन निर्मित किया जाना प्रस्तावित होने पर, पूर्व स्वीकृत सैटबेक या इन विनियमों के प्रस्तावित सैटबेक जो भी अधिक हो रखते हुए वर्तमान भवन विनियमों के तहत उॅचाई व अन्य समस्त मापदण्ड रखते हुए स्वीकृति प्रदान की जा सकेगी। लेकिन यदि नीलामी/आवंटन के समय भवन की अधिकतम उॅचाई निर्धारित की हुई हो तथा इन विनियमों के प्रावधानों के तहत अधिक उॅचाई स्वीकृत किये जाने पर इस अतिरिक्त उॅचाई में निर्मित गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।
पूर्व में देय मानक एफ.ए.आर. को बी.ए.आर. में परिवर्तित कर तदानुसार पूर्व के एफ. ए.आर. के आधार पर परिवर्तित बी.ए.आर को मानक बी.ए.आर माना जाकर अतिरिक्त बी.ए.आर पर बैटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

(iii) बिन्दु संख्या (i) व (ii) के अनुसार इन नवीन भवन विनियमों के अनुसार विस्तार/संशोधित मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन के साथ विकासकर्ता द्वारा उस भूखण्ड/भवन में पूर्व में विक्रय किये गये/आवंटित किये गये फ्लैट/दुकानों/कार्यालय आदिके 2/3 क्रेताओ/आंवटियों से संशोधित मानचित्र पर सहमति प्राप्त करके प्रस्तुत करनी होगी तथा भविष्य में कोई विवाद होने पर समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, इसका शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(iv) पूर्व स्वीकृत योजनाओं अथवा साईट प्लान जिसमें सैटबेंक, आच्छादित क्षेत्र, उॅचाई या एफ.ए.आर के किसी मापदण्ड या मापदण्डों का उल्लेख/निर्धारण नहीं हो तो जिन मापदण्डों का उल्लेख नही है वो सभी मापदण्ड इन भवन विनियमों में तालिका–1 के मापदण्डों के अनुसार होंगे।

5.5 एस–5 क्षेत्र अर्थात् एस–1, एस–2, एस–3 व एस–4 को छोडकर शेष समस्त नगरीय क्षेत्र व नई प्रस्तावित योजनाओं में इन विनियमों के तहत निर्धारित मानदण्डों के अनुसार प्रावधान रखते हुए स्वीकृति दी जा सकेगी। किसी विशिष्ट योजना हेतु योजना अनुमोदित करते समय इन विनियमों के प्रावधानों से भिन्न मानदण्ड राज्य सरकार की स्वीकृति से प्रस्तावित किये जा सकेगे।

6 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 3.0 के अनुसार निर्धारित एस–2 चार दीवारी क्षेत्र एवं विनियम 8.4 व 8.5 के तहत निर्धारित विशेष क्षेत्रों एवं विशेष सडकों को छोडकर शेष नगरीय क्षेत्रों में 250 व.मी. से कम क्षेत्रफल तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों मेंएवं फार्म हाउस के प्रकरणों में तथा ऐसे वाणिज्यिक भूखण्ड जिनकी टाईप डिजाइन हो, के लिये भू–तल व प्रथम मंजिल तक के भवनों का निर्माण सक्षम अधिकारी की बिना स्वीकृति के इन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा। इसके लिये निम्न प्रक्रिया होगीः–

(क) भवनों के निर्माण हेतु प्रार्थी द्वारा विस्तृत मानचित्र प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं होगी। केवल स्थल मानचित्र में प्रस्तावित सैटबेक (नियमानुसार देय) दर्शातें हुए तथा टाईप डिजाईन यदि निर्धारित हो तो संलग्न करते हुए निर्धारित प्रारूप में आवेदन, स्वामित्व व अन्य दस्तावेज एवं देय शुल्क सम्बन्धित स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करने के पश्चात् ही निर्माण प्रारम्भ किया जा सकता है।

(ख) भवन का निर्माण भवन विनियमों के मानदण्डों के तहत किया जावेगा, भवन विनियमों के मानदण्डों के विपरीत किये गये निर्माण को संबंधित निकाय द्वारा हटाया जा सकेगा।

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

(क) आंतरिक परिवर्तन (ऐसा परिवर्तन जिसके कारण भवन के सकल निर्मित क्षेत्र, सैटबेक, आच्छादित क्षेत्र, भवन के बाहरी परिमाप एवं भवन विनियमों के किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं होता हो)

(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) 2.0 मीटर तक ऊंचाई की बाउण्ड्रीवाल तथा 1 मीटर ग्रिल/फेन्सिंग हेतु।

(ट) पानी के भण्डारण हेतु टेंक/सेप्टिक टेंक/कुंई

(ठ) कूलिंग प्लान्ट/सोलर प्लान्ट

(ड) भवन से संबंधित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन, आग से बचाव, वर्षा जल संग्रहण, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, चौकीदार कक्ष इत्यादि।

7 विशेष शक्तियांः–

7.1. इन विनियमों के विषय पर राज्य सरकार 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। इन विनियमों के किसी प्रावधान में भ्रांति होने पर उसकी तकनीकी व्याख्या को तय करने हेतु मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान अधिकृत होंगे।

7.2. ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है, अथवा इन भवन विनियमों के प्रावधानों में कोई विसंगति है तो अथवा इन भवन विनियमों में संशोधन प्रस्तावित करने के लिए अथवा जनहित में इन विनियमों के किसी प्रावधानों में शिथिलता देने हेतु राज्य सरकार द्वारा एक एक्सपर्टकमेटी में प्रकरण प्रस्तुत कर उसकी अभिशंषा के अनुसार राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा।

एक्सपर्ट कमेटी का गठन निम्न प्रकार होगा–

प्रभावी सचिव, नगरीय विकास विभाग	– अध्यक्ष
मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान	–सदस्य
निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग	– सदस्य
नगरीय विकास विभाग में पदस्थापित वरिष्ठतम नगर नियोजक	–सदस्य सचिव

8 भवन निर्माण की श्रेणियाएवं मानदण्डः

8.1. **भवन निर्माण की श्रेणियाः** नगरीयक्षेत्र की मास्टर विकास योजना/डवलपमेंट कन्ट्रोल रेगुलेशनमें 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।

8.1.1 **आवासीय भवनः**

(क) स्वतंत्र आवास
(ख) बहु इकाई आवास
(ग) फ्लेट्स
(ध) ग्रुप हाउसिंग
(ड) फार्म हाउस

8.1.2 **वाणिज्यिक भवनः**

(क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें
(ख) व्यावसायिक परिसर/होटल/गेस्ट हाउस/बॉर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस/हॉस्टल
(ग) मोटल
(घ) रिसोर्ट
(ड़) थोक व्यापार केन्द्र/गोदाम
(च) एम्यूजमेन्ट पार्क
(छ) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स
(ज) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन/सीएनजी/एलपीजी स्टेशन (रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन)
(झ) विवाह स्थल/मैरिज हॉल
(ट) गैस गोदाम/कैरोसिन गोदाम
(ठ) धर्म कांटा (वे–ब्रिज)

8.1.3 **संस्थागत भवन**

(क) शैक्षणिक (प्राथमिक, माध्यमिक, उच्च माध्यमिक विधालय, महाविधालय, विश्वविधालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थान)

(ख) चिकित्सा (डिस्पेंसरी, अस्पताल, नर्सिग होम, वेटनरी अस्पताल)

(ग) सरकारीएवं अर्द्धसरकारी कार्यालय

(घ) अन्य सामुदायिक सुविधाऐ (यथा सामुदायिक केन्द्र, पुलिस थाना, पुस्तकालय, क्लब, पोस्ट व टेलीग्राफ ऑफिस, आदि)

(ड.) सामाजिक/सांस्कृतिक/धार्मिक भवन

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

8.1.4 **औद्योगिक भवन**

8.1.5 **विशेष प्रकृति के भवन**

8.2 भवन निर्माण के मानदण्डः –

भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैटबेक की न्यूनतम आवश्यकता, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई की सीमायें तालिका ''1'' के प्रावधानों के अनुसार होगी।

तालिका ''1''

आवासीय, वाणिज्य, संस्थागत भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम भू–आच्छादन	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)			अधिकतम ऊँचाई	मानक बी.ए.आर
			पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
1(i)	50 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	––	––	––	8 मी. अधिकतम भूतल एवं 1 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(ii)	50 व.मी. से ज्यादा परन्तु 90 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	––	––	––	8 मी. अधिकतम भूतल एवं 1 मंजिल	जो भी प्राप्त हो (भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्र खुला रखना होगा)
(iii)	90 व.मी. से ज्यादा परन्तु 162 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	––	––	1.5	12.5 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	––	––	2.0	12.5 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	1.85
(v)	225 व.मी. से ज्यादा परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	––	3.0	12.5 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	1.85
(vi)	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	––	3.0	15 मी. अधिकतम भूतल एवं 3	1.85

						मंजिले	
(vii)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	3.0	3.0	15 मी. अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिले	1.85
(viii)	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1000 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	4.5	4.5	15 मी. अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिले	1.85
(ix)	1000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	4.5	4.5	सडक की चौडाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	1.85
(x)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	6.0	6.0	सडक की चौडाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	1.85
(xi)	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40%	9.0	9.0	9.0	सडक की चौडाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	1.85
(xii)	4000 व.मी. से ज्यादापरन्तु 1 हैक्टेयर तक	40%	9.0	9.0	9.0	सडक की चौडाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	1.85
(xiii)	1 हैक्टेयर से ज्यादा	40%	9.0	9.0	9.0	सडक की चौडाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	1.85
2	फार्म हाउस	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी कम हो	न्यूनतम सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर तालिका–1 के बिन्दु संख्या (xi) से (xiii) के अनुसार			अधिकतम जी+1 (8 मी.)	जो भी प्राप्त हो
3.	रिसोर्ट/मोटल	20%	न्यूनतम सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर तालिका–1 के बिन्दु संख्या (xii) से (xiii) के अनुसार			अधिकतम जी+1 (11 मीटर)	0.60
4.	एम्यूजमेन्ट पार्क	10%	न्यूनतम सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर तालिका–1 के बिन्दु संख्या (xi) से (xiii) के अनुसार			–	जो भी प्राप्त हो

* स्टील्ट फ्लोर केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर स्टील्ट फ्लोर के उपर के तल को भू–तल माना जावेंगा।

नोटः–1. किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई भवन विनियम संख्या 8.10, संबंधित उपयोग के साथ दी गई टिप्पणी, इस तालिकामें निर्धारित ऊँचाई व प्रतिबंधित क्षेत्रों में विनियम संख्या 8.4 एवं 8. 5 के अनुसार निर्धारित उॅचाई में से जो भी कम हो देय होगी।

2. अधिकतम अनुज्ञेय गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल की कोई सीमा नहीं होगी। अर्थात् निर्धारित ऊँचाई में जो भी गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित होगा, वह अनुज्ञेय होगा। निर्धारित ऊँचाई के अन्दर भवन का निर्माण प्रस्तावित किया जा सकेगा। उपरोक्त तालिका में दर्शित मानक गणना योग्य क्षेत्रफल से अधिक गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार बैटरमेन्ट लेवी देय होगी। गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल विनियम 8.9.2 के अनुसार होगा।

3. मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित किये जाने पर बेटरमेन्ट लेवी की दरें निम्नानुसार होगी :–

आवासीय/संस्थागत/होटल, मोटल, रिसोर्ट प्रयोजनार्थ –आवासीय आरक्षित दर का 20 प्रतिशत।

वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ (होटल, मोटल, रिसोर्ट को छोडकर)–व्यवसायिक आरक्षित दर का 20 प्रतिशत (व्यवसायिक आरक्षित दर निर्धारित नही होने पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत)।

8.2.1 आवासीय भवन

(अ) सामान्य नियमः–

(i) भूखण्ड में किसी मंजिल पर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 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 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 एवं जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

(ii) 18 मी. से कम चौडी सडक पर अधिकतम उॅचाई 15 मी0 ही देय होगी जिसमें पार्किंग फ्लोर/स्टील्ट फ्लोर भी शामिल होंगे अर्थात बहुमंजिले आवासीय भवन अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iii) किसी योजना के 90 वर्गमीटर तक के भूखण्डो में किसी विकासकर्ता द्वारा समूह रूप से आवास विकसित किया जाना प्रस्तावित होने पर सक्षम अधिकारी द्वारा एक दूसरे से लगते हुए भूखण्डों में कॉमन सिढीयों का प्रावधान रखा जा सकेगा। इसके लिए भूखण्डों का एकीकरण करवाने की आवश्यकता नहीं होगी।

(iv) किसी भी योजना में स्वतंत्र आवास हेतु निर्धारित भूखण्डों पर अधिकतम उॅचाई भूतल+3 मंजिल, 15 मीटर (स्टिल्ट सहित) ही देय होगी।

(ब) स्वतंत्र आवास :–

(i) 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।

(स) बहु इकाई आवास

(i) किसी आवासीय भूखण्ड पर जो 162 वर्गमीटर से अधिक एवं 1000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल का हो तथा न्यूनतम 12 मीटर या इससे अधिक चौडी सडक पर स्थित हो, तथा तीन से अधिक निवास इकाई प्रस्तावित हो तो उसे बहु इकाई आवासका भवन माना जायेंगा।

(ii) बहु इकाई आवासहेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर तथा भूखण्ड क्षेत्रफल न्यूनतम 162 मीटर आवश्यक होगा। 12 मीटर से कम चौडाई की सडको पर स्थित भूखण्डो पर स्वतंत्र आवासीय भवन के पैरामीटर्स ही अनुज्ञेय होगे।

(iii) बहु आवासीय इकाई के सभी भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान विनियम संख्या 10.1 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा। बहु इकाई आवास के सभी भूखण्डों में भूतल स्टिल्ट पार्किंग का प्रावधान करना अनिवार्य होगा।

(iv) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी पॉलिसीयें/दिशा–निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होगें।

(द) फ्लेट्स

(i) 1000 वर्गमीटर व इससे अधिक तथा 5000 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्ड पर तीन से अधिक आवासीय ईकाइयॉ प्रस्तावित होने पर उसे फ्लेट्स का भूखण्ड माना जावेगा।

(ii) फ्लेट्स हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर तथा भूखण्ड क्षेत्रफल न्यूनतम 1000 मीटर आवश्यक होगा।

(iii) 12 मीटर से कम चौडाई की सडको पर स्थित भूखण्डो पर स्वतंत्र आवासीय श्रेणी के पैरामीटर्स ही अनुज्ञेय होंगे।

(iv) फ्लेट्स के सभी भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान विनियम संख्या 10.1 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।

(v) 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत भूमि पर लेंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखना आवश्यक होगा।

(vi) 1000 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक कक्ष, पुस्तकालय, क्लब, जिम, सोसाइटी कार्यालय, कॉमन स्टोर, कॉमन टॉयलेट आदि हेतु स्टिल्ट फ्लोर पर स्टिल्ट फ्लोर के क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्र रखा जाना आवश्यक होगा तथा स्टील्ट फ्लोर पर अनुज्ञेय व्यवसायिक उपयोग सहित सार्वजनिक सुविधाओं हेतु अधिकतम 20 प्रतिशत तक क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। उक्त क्षेत्र केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नही किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख रखाव हेतु आर.डव्ल्यू.ए को समर्पित करना होगा।

(vii) 1000 वर्गमीटर या उससे बड़े भूखण्डों पर प्रस्तावित भवन के स्टिल्ट तल पर कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 2 प्रतिशत तक क्षेत्रफल खुदरा व्यवसाय हेतु (दैनिक उपभोग हेतु) दुकानों के लिए आरक्षित किया जा सकेगा, इस हेतु इसके अतिरिक्त भवन विनियम 2015 के विनियम 9.7 के अनुसार पार्किंग के उपयोग हेतु डबल हाईट (6.2 मीटर कुर्सी तल को छोड़कर) स्टिल्ट प्रस्तावित किये जाने एवं स्टिल्ट तल पर डबल हाईट में ही व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर अधिकतम 1.0 प्रतिशत (अनुमोदित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का) क्षेत्रफल अनुज्ञेय होगा। व्यवसायिक उपयोग 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 (यथा रिपेयर एवं गैराज, पटाखा दुकान, ज्वलनशील पदार्थ, ध्वनि प्रदूषण, वायु प्रदूषण आदि) हो। यह कुल देय अधिकतम गणना योग्य निर्मित क्षेत्र की सीमा में ही देय होगा।

(viii) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी पॉलिसीयें/दिशा–निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होगें।

(य) ग्रुप हाउसिंग

(i) 5000 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड पर तीन से अधिक आवासीय ईकाइयॉ प्रस्तावित होने पर उसे ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड माना जावेगा।

(ii) 12 मीटर से कम चौडाई की सडको पर स्थित भूखण्डो पर स्वतंत्र आवासीय श्रेणी के पैरामीटर्स ही अनुज्ञेय होगे।

(iii) ग्रुप हाउसिंग के सभी भूखण्डों पर भूतल पर अर्थात प्राकृतिक भूमि पर खुले क्षेत्र (जिसके नीचे छत न हो) में15 प्रतिशत क्षेत्र लेंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखना आवश्यक होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा स्टील्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर लेंड स्केपिंग प्रस्तावित की जाती है तो न्यूनतम 15प्रतिशत हरियाली क्षेत्र स्टील्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर तथा न्यूनतम 5 प्रतिशत हरियाली क्षेत्र खुली भूमि पर अर्थात कुल 20 प्रतिशतक्षेत्र हरियाली हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा। कम से कम एकहरियाली क्षेत्र न्यूनतम 3.0 मीटर चौड़ाई व न्यूनतम 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल में रखा जाना होगा।

(iv) भूखण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की दशा में उस तक पहुंच मार्ग एक तरफा यातायात हेतु न्यूनतम 3.60 मी. तथा दो तरफा यातयात हेतु न्यूनतम 5.50 मी. रखा जाना अनिवार्य होगा।

(v) दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का न्यूनतम 1/4 होगी, जो कि बहुमंजिला भवनों में6.00 मीटर से कम नही होगा। लेकिन यदि बिल्डिंग ब्लॉक्स में कमरों/रसोईघर/शौचालय आदि की खिड़कियां वातायान हेतु प्रस्तावित नही होने पर अर्थात Dead wall होने की अवस्था मेंदो ब्लॉक्स के मध्य उपरोक्तानुसार दूरी रखा जाना आवश्यक नही होगा।

(vi) सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक कक्ष, पुस्तकालय, क्लब, जिम, सोसाइटी कार्यालय, कॉमन स्टोर आदि हेतु कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम 2 प्रतिशत क्षेत्र रखा जाना आवश्यक होगा, जो अधिकतम गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 5 प्रतिशत तक अनुज्ञेय होगा। उक्त क्षेत्र केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नही किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख रखाव हेतु आर.डव्ल्यू.ए को समर्पित करना होगा। यह सुविधाऐं पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयॉ के रूप में भी अनुज्ञेय होगी तथा भवन की किसी भी मंजिल पर भी अनुज्ञेय होगी।

(vii) कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र काअधिकतम 4 प्रतिशत तक क्षेत्रफल वाणिज्यिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा जिसमें कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम 1.0 प्रतिशत क्षेत्र खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु) दुकानों के लिए रखा जाना अनिवार्य होगा। व्यवसायिक उपयोग 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।

(viii) कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 3 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं के लिए अनुज्ञेय किया जा सकेगां, जिसके भू–भाग का न्यूनतम क्षेत्रफल संबंधित विभाग के मापदण्ड अनुसार (यदि निर्धारित हो) रखना होगा।

(ix) बिंदु संख्या (vi)मे उल्लेखित सामुदायिक सुविधाऐं एवं बिंदु संख्या (vii) व (viii)मे उल्लेखित उपयोग भूखण्ड मे किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक में किसी भी तल पर अथवा पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयॉ के रूप में भी अनुज्ञेय होगें।

(x) पार्क, खुले क्षेत्र, सामुदायिक एवं सार्वजनिक सुविधाऐ व सडकों हेतु आरक्षित क्षेत्र एवं आगन्तुक हेतु रखा गया पार्किग क्षेत्र संबंधित स्थानीय आर.डब्लू.ए को संचालन व रख–रखाव के लिए समर्पित करना होगा।

(xi) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी पॉलिसीयें/दिशा–निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होगें।

8.2.2 **वणिज्यिक भवनः**

वणिज्यिकभवनों के लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैट बेक की न्यूनतम आवश्यकता, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, अधिकतम ऊंचाई एवं बी.ए.आर. की सीमायें तालिका ''1'' के अनुसार होगी।

(क) सामान्यः

(i) जहाँ वणिज्यिक 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 वणिज्यिक 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 पार्किंग के प्रावधान 10.1 के अनुसार लागू होंगे।

(iv) वाणिज्यिक भूखण्ड न्यूनतम 18 मीटर चौडी सडक पर ही देय होंगे।

(v) वाणिज्यिक बहुमंजिले भवन सडक की चौडाई न्यूनतम 24 मीटर होने पर ही देय होंगे। सड़क की चौड़ाई 18 मीटर व उससे अधिक तथा 24 मीटर से कम होने पर भूतल+3 मंजिल (15 मीटर) उॅचाई देय होगी।

(vi) होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर तथा भूखण्ड न्यूनतम 18 मीटर चौडी सडक पर स्थित होगा।

(vii) वणिज्यिक भूखण्ड किसी योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान/पैरामीटर्स लागू होंगे एवं जिन पैरामीटर्स का उल्लेख योजना मे नहीं है वे तालिका–1 अनुसार होंगे। सडक की न्यूनतम चौडाई जैसी शर्ते लागू नहीं होगी। अर्थात् किसी योजना मे 12 मीटर से कम चौडी सडक पर यदि दुकानें प्रस्तावित है तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है अथवा 18 मीटर से कम चौडी सडक पर वणिज्यिक अनुज्ञा नहीं दी जायेगी।

(viii) वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथावणिज्यिक, आवासीय, संस्थागत, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय, एन्टरटेनमेंट कॉम्पलेक्स एक से अधिक उपयोग सम्मिलितरूप से अथवा एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय होंगे।

(अ) मानक गणना योग्य निर्मित क्षेत्र से अतिरिक्त गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर बेटरमेंट लेवी वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही देय होंगी अर्थात वणिज्यिक भूखण्ड के उपर की मंजिलो पर आवासीय उपयोग का निर्माण प्रस्तावित होने पर बेटरमेंट लेवी आवासीय उपयोग की दर से ली जावेगी। भवन निर्माण स्वीकृति व अन्य समस्त देय शुल्क भी भवन में प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही देय होगें।

(ब) पार्किंग हेतु प्रावधान संबंधित प्रस्तावित उपयोगों के अनुसार प्रस्तावित करने होगे।

(स) आवासीय उपयोग के अनुपात में भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुपात की गणना कर तदानुसार ग्रीन एरिया, सामुदायिक सुविधायें एवं खुदरा दुकानो का प्रावधान भी रखना अनिवार्य होगा जो कि भूखण्ड का अनुपातिक साईज 5000 वर्गमीटर से कम होने पर फ्लैटस के प्रावधानुसार व इससे बड़े अनुपातिक साईज पर ग्रुप हाउसिंग के प्रावधानो अनुसार रखने होंगे। अर्थात कुल प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र आवासीय उपयोग के प्रस्तावित होने पर भूखण्ड क्षेत्रफल के 70 प्रतिशत क्षेत्रफल को आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिग का भूखण्ड मानते हुए तदानुसार आवश्यक ग्रीन एरिया रखना होगा।

(द) आवासीय उपयोग के लिए प्रवेश की व्यवस्था अन्य उपयोगों से पृथक करनी होगी तथा मिश्रित उपयोगो का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार किया जायेगा जिससे इन गतिविधियों से आवासीय अपार्टमेन्ट्स के निवासी प्रभावित न हो। इसी प्रकार आवासीय उपयोग की पार्किंग के लिए अन्य उपयोगो/पब्लिक पार्किंग से पृथक व्यवस्था करनी होगी।

(ix) 2500 वर्गमीटर से बडे वणिज्यिक भू–खण्डो पर मल्टीलेवल पार्किंग प्रस्तावित करने की स्थिति में प्रत्येक तल पर प्रस्तावित मल्टीलेवल पार्किंग हेतु अधिकतम 20 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र देय होगा, लेकिन उक्त अतिरिक्त आच्छादित निर्धारित सैटबेक छोडकर ही देय होगा।इस अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र में किसी भी मंजिल पर पार्किंग के अतिरिक्त अन्य किसी उपयोग/सर्विसेज हेतु निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

(ख) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें

(i) यदि योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया हो तो 50 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में पृथक से पार्किंग प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा, तथा विनियम 8.7 (i) के अनुसार सामने का सैटबेक छोडा जाना अनिवार्य नहीं होगा। 50 वर्गमीटर से बडे भूखण्डों में भूखण्ड के अन्दर विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान तथा विनियम 8.7 (i) के अनुसार सामने का सैटबेक छोडा जाना अनिवार्य होगा।

(ग) हॉस्टल

(i) भूखण्ड़ को न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर होगा।

(ii) सड़क की न्यूनतम चौडाई 18 मीटर होगी।

(iii) हॉस्टल हेतु पार्किंग के प्रावधान आवासीय भवन हेतु निर्धारित मानदण्डों के अनुसार होंगे।

(घ) मोटल/रिसोर्ट

(i) रिसोर्ट के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर होगा एवं मोटल हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर होगा।

(ii) मोटल/रिसोर्ट 18 मीटर से कम चोड़ी सड़क परअनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iii) मोटल के भूखण्ड में भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्र मोटर रिपेयरिंग वर्कशॉप हेतु आरक्षित करना होगा।

(ड) थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. होगा।

(ii) सड़क की न्यूनतम चौडाई 18 मी. होगी।

(च) 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।

(छ) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स

(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 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। न्यूनतम 2 प्रवेश तथा 2 निकास द्वार दिये जाने आवश्यक होगें।

(iii) 150 सीटों तक के मिनीप्लेक्स/सिनेमा हेतु भूखण्ड न्यूनतम 18 मीटर चौडी सडक, 150 सीटों से अधिक 300 सीटो तक हेतु भूखण्ड न्यूनतम 24 मीटर चौडी सडक तथा 300 सीटों से अधिक हेतु भूखण्ड न्यूनतम 30 मीटर चौडी सडक पर होना आवश्यक है।

(iv) पार्किंग तालिका 10.1 व सिनेमा/मिनीप्लेक्स/मल्टीप्लेक्स हेतु निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप होंगे।

(v) किसी भूखण्ड पर एक से अधिक सिनेमा स्क्रीन निम्न तालिका के अनुसार कुल सीटों हेतु न्यूनतम मापदण्डों की पूर्ति करने पर देय होगी।

(vi) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स निर्माण हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होगे :–

तालिका–2

क्र. सं.	ऑडिटोरियम की क्षमता	न्यूनतम क्षेत्रफल	सैटबेक (न्यूनतम)	उँचाई (अधिकतम)
1.	अधिकतम 100 सीटों तक	600 वर्गमीटर	अग्र–7.5 मीटर अन्य – 4.5 मीटर प्रत्येक	12 मीटर
2.	अधिकतम 150 सीटों तक	750 वर्गमीटर	अग्र–9.0 मीटर अन्य – 4.5 मीटर प्रत्येक	15 मीटर
3.	150 सीटों के पश्चात् प्रत्येक 25 सीटों हेतु	750 वर्गमीटर के अतिरिक्त 75 वर्गमीटर	तालिका 1 के अनुसार	*15 मीटर

*2000 वर्गमीटर व उससे बडे एवं न्यूनतम 30 मीटर चौडी सडकों पर स्थित भूखण्ड पर मल्टीप्लेक्स हेतु भवन की उॅचाई विनियम 8.10 के अनुसार देय होगी।

(ज) 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 एक लाख से कम आबादी वाले शहरों में योजना के अनुसार अथवा 18 मी. व एक लाख व उससे अधिक आबादी वाले शहरों में योजना के अनुसार अथवा 24 मी. होगी।

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

(क) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र – 20 प्रतिशत

(ख) बी.ए.आर. – 0.25

(ग) ऊँचाई – 7.0 मीटर

(घ) सैटबेक –अग्र सेटबेक विनियम संख्या 8.7 (i) के अनुसार, पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक न्यूनतम 3 मीटर

(झ) विवाह स्थल :–

(i) विवाह स्थल एक लाख से कम आबादी वाले शहरों में योजना के अनुसार अथवा 18 मी. एवं एक लाख व उससे अधिक आबादी वाले शहरों में योजना के अनुसार अथवा 24 मी. होना अनिवार्य है।

(ii) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा।

(iii) पार्किंग व्यवस्था कुल भूखण्ड क्षेत्रफल के कम से कम 50 प्रतिशत क्षेत्र पर होना अनिवार्य होगा।

(iv) विवाह स्थल की अनुमति चिकित्सालय (न्यूनतम 20 बेड) से 100 मीटर की परिधि में प्रतिबंधित होगी। ऐसे स्थान जहॉ पर अस्पताल, रात्रिकालीन शिक्षण संस्थाऐं या अन्य इस प्रकार की संस्था अनुज्ञेय की गई हो तथा विवाह स्थल की अनुमति दिये जाने पर शिक्षण कार्य में बाधा आती हो, वहॉ पर विवाह स्थल की अनुमति नहीं दी जा सकेंगी।

(v) सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड में वाहनों के आने–जाने हेतु दो रास्ते प्रस्तावित किये जाने अनिवार्य हैं।

(त) गैस गोदाम

तालिका '3'

गैस गोदाम हेतु पैरामीटर

क्र.सं.	गैस भण्डारण क्षमता	भू–खण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	सैटबैक (चारों ओर)
1.	800 किलो तक	500	3 मीटर
1.	800 से अधिक 2000 तक	1000	3 मीटर
2.	2000 से अधिक 3000 तक	1000	4 मीटर
3.	3000 से अधिक 4000 तक	1000	5 मीटर
4.	4000 से अधिक 6000 तक	1000	6 मीटर
5.	6000 से अधिक 8000 तक	1000	7 मीटर
6.	8000 से अधिक10,000 तक	1000	8 मीटर
7.	10,000 से अधिक 12,000 तक	1200	9 मीटर
8.	12,000 से अधिक 15,000 तक	1500	12 मीटर
9.	15,000 से अधिक 20,000 तक	2000	15 मीटर
10.	20,000 से अधिक	2500	15 मीटर

तालिका 3 हेतु टिप्पणी

(i) अग्र सेटबेक विनियम संख्या 8.7 (i) के अनुसार अथवा उपरोक्त तालिका अनुसार जो भी अधिक हो देय होगें।

(ii) स्टोरेज गोदाम के निर्मित क्षेत्र की लम्बाई गोदाम की चौडाई के 1.5 गुणा से अधिक ना हों एवं प्रत्येक 1000 किलो भण्डारण क्षमता पर 10 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया जा सकता है।

(iii) स्टोरेज गोदाम में प्रस्तावित/स्वीकृत अग्र सैटबैक के अतिरिक्त मुख्य सडक से लगती हुए 9 मीटर गहराई की भू–पट्टी लोडिंग व अनलोडिंग क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की जानी होगी।

(iv) गैस गोदाम हेतु निर्मित स्टोरेज के निकट न्यूनतम 100 मीटर की परिधि में पेट्रोल पम्प एवं प्रस्तावित भूमि के ऊपर से विद्युत लाईन/पावर ट्रांसमिशन लाईन/टेलीफोन लाईन नहीं गुजर रही हो।

(थ) धर्म कांटा (वे–ब्रिज) :–

(i) भूखण्ड की न्यूनतम नाप 25 मीटर सड़क के साथ एवं 21 मीटर गहराई (525 वर्ग मीटर) रहेगी जिसमें पृष्ठ व पार्श्व सैटबेक 3 मीटर छोड़कर 4 मीटर X 5 मीटर का कमरा देय होगा।

(ii) एक लाख से कम आबादी वाले शहरों में योजना के अनुसार अथवा 18 मी. एवं एक लाख व उससे अधिक आबादी वाले शहरों में योजना के अनुसार अथवा 24 मी. होना अनिवार्य है।

8.2.3 **संस्थागत भवनः**

संस्थागत भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल सैट बेक की न्यूनतम आवश्यकता, ऊंचाई तथा बी.ए.आर. की 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 नही है तो भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्ग मीटर एवं सडक की न्यूनतम चौडाई 18.00 मी. होगी

(ii) राजकीय/अर्द्धराजकीय सार्वजनिक उपयोग के भवनों यथा पुलिस चौकी, आंगन बाडी केन्द्र, लाईब्रेरी, वृद्धाश्रम, पटवार घरआदि हेतु भू–खण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल व सडक की न्यूनतम चौडाईकी बाध्यता नहीं होगी।

(iii) विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।

(iv) संस्थागत बहुमंजिले भवन 1000 व. मी. अथवा उससे अधिक बडे भूखण्डों पर तथा सडक की चौडाई न्यूनतम 18 मीटर होने पर ही देय होंगे।

(ब) कोंचिग सेन्टर

(i) जहां 100 से अधिक विद्यार्थी एक समय में उपस्थित होते हों मे इन भवन विनियमों के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवनों के मापदण्ड लागू होंगे।

(ii) निम्न मानदण्ड ऐसे कोचिंग संस्थानों पर लागू होंगे जिनमें 10 से अधिक परन्तु 100 तक विधार्थी एक समय में उपस्थित होते हो।

(iii) सड़क मार्गाधिकार – न्यूनतम 12 मीटर।

(iv) भूखण्ड का क्षेत्रफल – न्यूनतम 300 वर्गमीटर तथा प्रत्येक अभ्यर्थी (एक पारी के विद्यार्थीयों की संख्या के आधार पर) हेतु न्यूनतम 4 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफलहोना आवश्यक है।

(v) पार्किग हेतु प्रावधान विनियम संख्या 10.1 के अनुसार रखने होंगे।

(vi) भूखण्ड में छात्र/छात्राओं हेतु पृथक–पृथक सुविधाओं यथा टॉयलेट व पेयजल आदि का प्रावधान प्रचलित नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार किया जाना होगा।

8.2.4 **औद्योगिक भवनः**

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

8.2.5 **विशेष प्रकृति के भवनः**

अन्य विशेष प्रकृति के भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं या जिनके बारे में यहां मानदण्ड निर्धारित नहीं है, ऐसे भवनों में भवन निर्माण के मापदण्डविनियम 7.2 के अनुसार गठित एक्सपर्ट कमेटी की अनुशंषा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जावेंगे।

8.3 बहुमंजिला भवन हेतु नियम

(i) बहु मंजिले भवन न्यूनतम 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं आवासीय एवं संस्थागत उपयोग हेतु न्यूनतम 18 मीटर तथा वणिज्यिक उपयोग हेतु न्यूनतम 24 मीटर चौडी सडक होने पर ही अनुज्ञेय होगें।

(ii) बहु मंजिले भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन में लिफ्ट, सीढीयॉ एवं अग्निशमन का प्रावधान प्रचलित नेशनल बिल्डिग कोड के अनुसार करने होंगे।

(iii) बहु मंजिले भवनों में सैटबैक विनियम संख्या 8.7(i) के अनुसार पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक छोडना अनिवार्य होगा।

(iv) बहु मंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु सीढीयॉ जो भवन की बाहरी सतह पर हो का प्रावधान पृथक से नेशनल बिल्डिग कोड के अनुसार करना होगा, परन्तु अधिकतम 30 मीटर उॅचाई के भवनों में प्रत्येक भवन इकाई (बिल्डिंग ब्लॉक) के तल का सकल निर्मित क्षेत्र 500 वर्गमीटर से कम है तो आग से बचाव हेतु सीढीयों को सामान्य सीढीयों के रूप में काम में लिया जा सकता है।

(v) आवासीय उपयोग के भवनों को छोड़कर अन्य उपयोग हेतु प्रस्तातिव बहुमंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु प्रेश्राईज्ड सीढीयॉ अनुज्ञेय होगी।

(vi) 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 निवास कर्ताओं 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 निवास कर्ताओं 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।

(vii) अग्निश्मन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 4.50 मीटर गलियारा भवन के चारों ओर छोडा जाना अनिवार्य होगा। यदि 4.50 मीटर चौडा रेंम्प पार्श्व व पीछे सैटबैक में बनाया जाता है जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ ना हो तो उसे अग्निश्मन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

(viii) किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन भूमि तल से 4.50 मीटर देय होगी, लेकिन यदि अग्निश्मन वाहन की संचालन हेतु 4.50 मीटर चौडा गलियारा प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50 मीटर की उॅचाई की बाध्यता नहीं होगी।

(ix) 30.0 मीटर से अधिक उॅचाई के भवनों में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय/राज्य सरकार द्वारा विनियम 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी।

(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ यथा प्रस्तावित जल वितरण प्रणाली, जल मल निकासी प्रणाली, विद्युत सेवाऐं, वातानुकूल सेवाऐं आदि तथा भवन की स्ट्रेक्चरल डिजाईन से संबंधित मानचित्रों के दो सैट जो कि आवेदक, आर्किटेक्ट एवं इंजिनियर से प्रमाणित किये हुये हो, सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करने होगे।उक्त मानचित्र बहुमंजिला भवनों

में सक्षम अधिकारी से निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् तथा भवन का निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व उपलब्ध करवाया जाना आवश्यक होगा।

8.3.1 **राज्य के नगरीय क्षेत्रों में अग्निशमन की सुविधा उपलब्ध कराने/सुदृढीकरण की दृष्टि से बहुमंजिला भवनों परनिम्नानुसार शुल्क देय होगा–**

i. 15 मीटर से अधिक उॅचाई के बहुमंजिले भवनों पर प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर 75/– रू प्रति वर्गमीटर अग्निशमन शुल्क देय होगा।

ii. अग्निशमन की सुविधा उपलब्ध कराने/सुदृढ़ीकरण हेतु बहुमंजिलें भवनों पर राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर निर्धारित दर अनुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर फायर सेस देय होगा। यदि किसी प्रोजेक्ट में 15 मीटर उॅचाई तक के तथा 15 मीटर से अधिक उॅचाई के दोनों प्रकार के भवन प्रस्तावित हो तो केवल 15 मीटर से अधिक उॅचाई के भवनों के गणना योग्य क्षेत्रफल पर ही फायर सेस देय होगा।

iii. उक्त राशि भवन विनियमों के अन्तर्गत देय बेटरमेंट लेवी/अन्य शुल्कों के अतिरिक्त देय होगी।

iv. नगरीय निकाय के स्तर पर उक्त राशि के लिए एक डेडिकेटेड फंड तैयार किया जायेगा, जो कि पृथक अकाउन्ट में रखा जायेगा व इस राशि का व्यय संबंधित नगरीय निकाय के क्षेत्र में आवश्यकतानुसार अग्निशमन उपकरण/फायरटेंडर आदि क्रय किये जाने तथा फायर एक्सपर्टस के माध्यम से बहुमंजिले भवनों में लगाये गये अग्निशमन उपकरणों आदि के वार्षिक निरीक्षण/परीक्षण किये जाने के लिए किया जायेगा। इस संबंध में राज्य/स्थानीय स्तर पर फायर एक्सपर्टस का पैनल तैयार कर बहुमंजिला भवनों में अग्निशमन सुविधाओं सें संबंधी प्रावधानों की भवन मानचित्र अनुमोदन, भवनों की पूर्णता पश्चात् कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी किये जाने एवं समय –समय पर अग्निशमन सुविधाओं की जॉच व मॉक ड्रिल में स्थानीय निकायों को तकनीकी सहयोग प्रदान करेगे।

v. इस राशि के व्यय के संबंध में कार्य योजना तैयार करने हेतु संबंधित नगरीय निकाय स्तर पर समिति का गठन किया जायेगा।

vi. राज्य सरकार द्वारा इस राशि का उपयोग करने हेतु पृथक से निर्देश संबंधित निकाय को दिये जा सकेगे।

8.4 विशेष क्षेत्रो में भवनों हेतु प्रावधानः

विशिष्ट क्षेत्रों यथा सुरक्षा की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थानों व निषेध क्षेत्रों, पुरातात्विक 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, उॅचाई आदि हेतु मानदण्ड निर्धारित किये गये है, ऐसे क्षेत्रों में उक्त मानदण्ड इन भवन विनियमों के प्रावधानों से सर्वोपरी होगें, तथा ऐसे संरक्षित क्षेत्रों में केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा निर्धारित मानदण्डों के अनुसार ही स्वीकृति दी जा सकेगी। स्थानीय निकाय के प्रस्ताव पर ऐसे क्षेत्रों का निर्धारण एवं उनके लिए विशिष्ट मापदण्डो का निर्धारण राज्य सरकार द्वारा किया जा सकेगा। इस प्रकार विर्निदिष्ट क्षेत्रों में भवन निर्माण स्वीकृति राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत इन विशिष्ट मापदण्डों के अनुसार ही दी जा सकेगी।

8.5 विशेष सडको पर भवनों हेतु प्रावधानः

विशिष्ट सडको का निर्धारण स्थानीय निकाय की अभिशंषा पर राज्य सरकार द्वारा किया जा सकेगा। इस प्रकार विर्निदिष्ट क्षेत्रों में भवन निर्माण स्वीकृति राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत इन विशिष्ट मापदण्डों के अनुसार ही दी जा सकेगी।

8.6 आर्मी कन्टोलमेन्ट एरिया हेतु प्रावधान

रक्षा मंत्रालय द्वारा दिनांक 21.10.2016 को जारी गाईड लाईन्स के अनुसार रक्षा संस्थापन/स्थापना के निकट भवन निर्माण हेतु मिलेट्री ऑथोरिटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिये जाने हेतु 193 स्टेशन्स को पार्ट–ए व 149 स्टेशन्स को पार्ट–बी में सम्मिलित किया गया है। राजस्थान राज्य के उक्त सूचियों में चिन्हित शहरों में निम्नानुसार कार्यवाही अपेक्षित है :–

1. पार्ट–ए में चिन्हित माउण्ट आबू, अजमेर, नसीराबाद, जलीपा, जोधपुर, बीकानेर, सूरतगढ, अलवर, भरतपुर व कोटा शहरों में रक्षा संस्थापनाओं/स्थापनााओं की बाहरी सीमा से 10 मीटर तक की दूरी में किसी भी निर्माण अथवा मरम्मत की स्वीकृति से पूर्व स्थानीय मिलेट्री ऑथोरिटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना आवश्यक हैं। रक्षा संस्थापनाओं/स्थापनाओं की बाहरी सीमा से 10 मीटर से अधिक दूरी होने पर स्थानीय मिलेट्री ऑथोरिटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिये जाने की आवश्यकता नहीं है।
2. पार्ट–बी में राजस्थान राज्य की कोई रक्षा संस्थापना सम्मिलित नहीं है।

8.7 सैटबेकः

(i) सैटबेक का निर्धारण भूखण्ड की बाउण्ड्री से होगा। भूखण्डों पर साईड व पीछे के सैटबेक तालिका–1 के अनुसार निर्धारित किये जावेगे। भूखण्डों में न्यूनतम अग्र सैटबेक सडक की चौडाई के आधार पर निम्न तालिका के अनुसार रखे जावेंगें।

सड़क की चौडाई	अग्र सैटबेक
18 मी. से कम	4.5 मीटर
18 मी. व इससे अधिक तथा 24 मी. से कम	6.0 मीटर
24 मी. व इससे अधिक तथा 30 मी. से कम	9.0 मीटर
30 मी. व इससे अधिक	12.0 मीटर

(ii) 90 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्डों पर उपरोक्त तालिका के अनुसार सामने का सैटबेक छोडा जाना आवश्यक नहीं होगा, अर्थात् अग्र सैटबेक शून्य भी रखा जा सकेगा। ऐसे भूखण्डों पर साईड व पीछे के सैटबेक तालिका–1 के अनुसार निर्धारित किये जावेगे।

(iii) 15 मीटर से अधिक ऊँचें निर्माण प्रस्तावित होने पर न्यूनतम पार्श्व एवं पृष्ठ सेटबेक 6 मीटर अथवा भवन की प्रस्तावित उॅचाई का 1/4, जो भी अधिक हो रखा जाना अनिवार्य होगा। उपरोक्त सैटबेक भवन की उचाई के अनुसार भूतल से ही छोडा जाना अनिवार्य होगा। यदि किसी योजना में भिन्न–भिन्न उॅचाई के बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की स्थिति में, योजना में प्रस्तावित सबसे उॅचे ब्लॉक की उॅचाई के अनुसार ही न्यूनतम सैटबैक छोड़ने होंगे।

(iv) 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 अनुशंषा 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 सेटबेक चौडी सडक की ओर होगा व भवन की प्रस्तावित ऊँचाई का निर्धारण उसी सडक के परिप्रेक्ष्य में किया जा सकेगा।

(v) पूर्व में आवंटित/पट्टे शुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौडाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे।

(vi) **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 विनियम 8.7 (i) के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा।

(vii) यदि तालिका–1 के बिंदु संख्या 1(i)से (xiii) मे शामिल आवासीय/वणिज्यिक/संस्थागत उपयोग के भूखण्डो पर देय सैटबेक्स के कारण न्यूनतम 25 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल 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 दी जा सकेगी।

(viii) अग्र व साइड सेटबेक में अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए स्पष्ट 4.50 मीटर ऊंचाई छोडने के बाद भवन से निकलता हुआ यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट, 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।

(ix) विनियम 8.8(ख) में उल्लेखित संरचनायें सैटबैक में अनुज्ञेय होंगी। बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 4.50 मी. स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो।

(x) बेसमेंट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रैम्प सैटबैक्स में देय होगा, बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 4.50 मी. स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो। अग्र सैटबेक में रेम्प भूखण्ड सीमा से 6 मीटर छोडने केपश्चात् ही देय होगा।

(xi) किसी भूखण्ड का एक से अधिक भागों में उपविभाजन प्रस्तावित होने पर, उपविभाजित भूखण्डों के लिए मुख्य सडक की ओर से अग्र सैटबेक योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास की भवन रेखा के अनुसार निर्धारित किये जायेगें एवं अन्य सैटबेक तालिका में भूखण्डों के आकार के अनुसार दर्शाये गये अनुसार रखे जावेंगे। सैटबेक का निर्धारण भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। उपविभाजित भूखण्डों में उॅचाई, बी.ए.आर., आच्छादित क्षेत्र मूल भूखण्डों में अनुज्ञेय प्रावधानों के अनुसार ही देय होंगे।

(xii) दों या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्नगठन प्रस्तावित होने पर पुर्नगठित भूखण्ड में उॅचाई, बी.ए.आर., आच्छादित क्षेत्र मूल भूखण्डों में अनुज्ञेय प्रावधानों के अनुसार ही देय होंगे।

8.8 भू–आच्छादनः

(क) देय आच्छादन।

किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन संबंधित तालिका 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 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 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, ईलेक्ट्रिक पैनल आदि जो कि किसी भी तरह से उपर से ढ़की हुई न हो।

(ii) भूमिगत (अण्डरग्राउण्ड) संरचनायें– पानी का टैंक, पम्प रुम, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्डयूट, कैच, चेम्बर आदि।

(iii) विनियम 9.10 के अनुसार बालकनी।

(iv) 500 वर्ग मीटर से ज्यादा व 1000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रवेश/निकास द्वारों पर प्रत्येक 6.25 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरें, 1000 वर्ग मीटर व इससे ज्यादा व 5000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रवेश/निकास द्वारों पर प्रत्येक 10.00 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरें, 5000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रवेश/निकास द्वारों पर प्रत्येक 20.00 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरें।

(v) भवन की सुविधाओं हेंतु सैटबेक क्षेत्र अथवा बिल्डिंग ब्लॉक्स के बाहर प्रोजेक्ट के खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की गई संरचनायें–जैसे ट्रान्सफार्मर रुम, जनरेटर रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम,पी.बी.एक्स व वातानुकूलन उपकरण रूम, गैस बैंक इत्यादि।

(vi) 9.11 में वर्णित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

(vii) प्रवेश एवं निकास द्वार।

8.9 बी.ए.आर.:–

8.9.1 विभिन्न उपयोगों के भवनों हेतु मानक बीएआर निम्नानुसार होंगे –

(i)	बहु आवास ईकाई/फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग	–1.85
(ii)	वणिज्यिक	–1.85
(iii)	संस्थागत	–1.85
(iv)	रिसोर्ट	–0.60
(v)	मोटल	–0.60

उक्त निर्धारित बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. 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 बी.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

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

8.9.2 **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) 9.11(क) में उल्लेखित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

(iii) आग से बचाव हेतु खुली सीढी जो कि भवन के साथ अथवा भवन से दूर हो तथा अग्निशमन वाहनों/यंत्रों के आवागमन में बाधा उत्पन्न ना करे।

(iv) विनियम 8.8 (ख) (i) व (ii) में उल्लेखित भवन की सुविधाओं हेतु उपर से खुली हुई तथा भूमिगत संरचनायें।

(v) (क) पार्किंग क्षेत्र में पहुंचने हेतु वाहनों के लिये प्रस्तावित खुला रेम्प (ख) अस्पताल एवं नर्सिंग होम में रूग्णों को लाने ले जाने के लिए खुले रेम्प (ग) सार्वजनिक भवनों में विकलांगों के लिये रेम्प।

(vi) भवन की छत पर निर्मित 8.10 (iv) में उल्लेखित संरचनायें।

(vii) 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।

8.9.3 यदि सडक की चौडाई बढाने हेतु अथवा मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान में प्रस्तावित सडक हेतु किसी भूखण्ड की भूमि/गैर रूपान्तरित कृषि भूमि निःशुल्क समर्पित कराई जाती है तो समर्पित करवायी जाने वाली भू–पट्टी के क्षेत्रफल के बराबर बी.ए.आर. क्षेत्रफल उस शेष भूखण्ड/शेष रूपान्तरित भूमि पर अनुज्ञेय मानक बी.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त बिना बैटरमेंट लेवी देय होगा। यदि उक्त अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग भूखण्ड पर नहीं होता हैं तो इस अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग टी.डी.आर. के प्रावधानों के अनुरूप भी किया जा सकेगा।

8.9.4 पूर्व के भवन विनियमों के तहत निर्धारित मानक/अधिकतम एफ.ए.आर. उस समय के भवन विनियम में देय एफ.ए.आर. के 1.40 गुणा को मानक/अधिकतम बी.ए.आर. में परिवर्तित माना जावेगा।

8.10 ऊंचाईः

(i) प्रस्तावित भवनों की अधिकतम उॅचाई का निर्धारण निम्न मापदण्डों में से जो भी कम होगा उसके अनुसार देय होगीः–

(अ) तालिका '1' में प्रस्तावित

(ब) पूर्व में स्वीकृत टाइप डिजाइन में जहां ऊंचाई का उल्लेख है।

(स)विनियम 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3 में विभिन्न उपयोगों हेतु निर्धारित मापदण्डों में उल्लेखित उॅचाई के मापदण्ड।

(द) विशिष्ट क्षेत्रों एवं विशिष्ट सडकों हेतु विनियम 8.4 व 8.5 के अनुसार निर्धारित उॅचाई।

(य) भूखण्ड के सामने स्थित सडक की चौडाई के आधार पर निम्न तालिका अनुसार।

तालिका–4

क्र.सं.	सडक की चौडाई	अधिकतम उॅचाई
1.	9 मीटर से कम	भूतल + 1 मंजिल (8 मीटर)
2.	9 मीटर व इससे अधिक तथा 12 मीटर से कम	भूतल + 2 मंजिल (12.5 मीटर)
3.	12 मीटर व इससे अधिक तथा 18 मीटर से कम	भूतल + 3 मंजिल (15 मीटर)
4.	18 मीटर व इससे अधिक	सडक की चौडाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक

नोट :– स्टील्ट फ्लोर केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित करने पर स्टील्ट फ्लोर के उपर के तल को भू–तल माना जावेगा।

(ii) मास्टर प्लान/मास्टर विकास योजना/डवलपमेंट कन्ट्रोल रेगुलेशन/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान में किसी क्षेत्र, किसी सड़क या सड़क जंक्शन पर उॅचाई प्रतिबन्धित की गई हो तो, तद्नुसार ही अधिकतम उॅचाई देय होगी।

(iii) 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। भवन की उचाई की माप सामने की सडक के उच्चतम स्तर से उपरी मंजिल की छत तक होगी।

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

a. 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 कक्ष जो 7.75 मीटर से अधिक ऊंचा न हो।

b. 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।

c. सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयत्र, अन्य मशीनरी व संयत्र, एंटीना आदि जिनकी उॅचाई 4.50 मीटर से अधिक नही हो।

(v) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊंचाई एवं अन्य प्रावधान चौडी सडक को आधार मानकर देय होंगे।

(vi) 132 के.वी. हाईटेंशन लाईन के लिए ROW 27 मीटर अंकित किया गया है, जिसमें 13.8 मीटर सेफ्टी कॉरीडोर रखा जाना आवश्यक है अर्थात् शेष 13.2 मीटर मे से सेफ्टी कॉरीडोर के दोंनो ओर 6.6 मीटर चौडाई की पट्टी उपलब्ध सडक के मार्गाधिकार में सडक निर्माण हेतु प्रयोग की जा सकती है। इसी प्रकार 220 के.वी. लाईन के लिए ROW35 मीटर अंकित किया गया है, जिसमें 18.6 मीटर सेफ्टी कॉरीडोर रखा जाना आवश्यक है अर्थात् शेष 16.4 मीटर में से सेफ्टी कॉरीडोर के दोंनो ओर 8.2 मीटर चौडाई की पट्टी उपलब्ध सडक के मार्गाधिकार में सडक निर्माण हेतु प्रयोग की जा सकती है। उपरोक्तानुसार प्रस्तावित भवनों की उॅचाई निर्धारित किये जाने के लिए निम्नलिखित प्रावधान किया जाता हैः–

"ROW of High-tension Line –Width of Safety Corridor Width of Existing Road"
उदाहरणार्थ :– 132 के. वी. हाईटेंशन लाईन तथा वर्तमान सडक की चौडाई 12 मीटर होने की स्थिति में सडक का मार्गाधिकार निम्नानुसार होगा।
27 मीटर – 13.8 मीटर (सेफ्टी कॉरीडोर) = 13.2 मीटर (6.6 मीटर दोनों ओर) अर्थात् 12 मीटर + 6.6 मीटर = 18.6 मीटर के आधार पर इस सड़क पर स्थित भवनों की उॅचाई निर्धारित की जा सकती है।

8.11 पर्यावरण संरक्षण हेतु नियमः

8.11.1 वर्षा के पानी द्वारा भू–गर्भ का जल स्तर बढानाः

300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफलके 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। 1000 वर्गमीटर से बडे भूखण्डों में वाटर रिचार्जिग हेतु स्थानीय निकाय द्वारा पृथक से मापदण्ड निर्धारित किये जा सकेगे।वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए इन विनियमो 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 कराने हेतु स्वतंत्र होगा। इस राशि हेतु संबंधित निकाय पृथक से अकाउन्ट संधारित करेगा।

8.11.2 अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग

5000 वर्ग मीटर तथा उस से बड़े भूखण्डों में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल (Waste Water)के शुद्धीकरण हेतु रीसाईकिलींग की व्यवस्था करनी होगी इसमें टॉयलेट से निकलने वाला जल शामिल नहीं होगाा। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग बागवानी तथा फ्लश के उपयोग में ही लिया जा सकेगा। स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट 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 कॉटेरेज (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 पहले वर्ष में पेनल्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि दुगुनी वसूल की जावेगी।
4. 10000 वर्गमीटर से अधिक सकल निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित होने पर अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी, फ्लशिग आदि उपयोगों में लिया जाना होगा।

5. 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 नही होगी तथा सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग बागवानी, फ्लशिग आदि उपयोगों में लिया जाना होगा।

8.11.3 **पर्यावरण हेतु वृक्षारोपणः–**

i. प्रत्येक 80 व.मी. क्षेत्रफल (फार्म हाउस की स्थिति में 50 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए) 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 1000/– प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

8.11.4 **सॉलिड वेस्टडिस्पोजलः–**

i. ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा आवास ईकाईयों 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।

ii. 500 वर्गमीटर से बडे सभी उपयोग के भूखण्डों (स्वतंत्र आवासीय को छोडकर) 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।

iii. ठोस कचरे का निस्तारण स्थानीय नगरीय निकाय के प्रावधानों के अनुसार सुनिश्चित करना होगा।

8.11.5 **सौर ऊर्जा संयत्र –**

(अ) सौर उर्जा से पानी गर्म करना –

i. निम्न प्रकार के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में गर्म पानी करने हेतु सौर ऊर्जा संयंत्र लगाना आवश्यक होगा –
   (i) हॉस्पिटल एवं नर्सिंग होम
   (ii) होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लॉज, मोटल, 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. 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।

iii. 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 बशर्ते है कि छत का अधिकतम 50 प्रतिशत भाग ही सौर ऊर्जा संयंत्र के काम में लिया गया हो।

iv. 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।

v. उपरोक्तानुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चित नहीं किए जाने की दशा में भवन निर्माता से 50/– रूपये प्रति वर्गमीटर (होटल हेतु रू. 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।

8.11.6 ग्रीन बिल्डिंग को प्रोत्साहन :–

ग्रीन बिल्डिंग का निर्माण किये जाने पर मानक गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल के अतिरिक्त 5 प्रतिशत (0.05) गणना योग्य निर्मित क्षेत्र निःशुल्क (बिना बैटरमेंट लेवी) निम्न शर्तो की पूर्ति किये जाने पर देय होगी।

i. प्रश्नगत भवन का निर्माण पूर्ण कर लिया गया हो तथा लीडरशिप इन एनर्जी एण्ड एन्वायरमेन्टल डिजायन (LEED) द्वारा प्लेटिनम/गोल्ड रेटिंग दी गई हो।

ii. ब्यूरों ऑफ एनर्जी एफिशियन्सी. भारत सरकार द्वारा एनर्जी एफिशियन्सी के प्रावधानो के लिये प्रश्नगत भवन की अनुशंषा की गई हो।

8.12 भवन नक्शों की संस्वीकृति के लिए पर्यावरणीय शर्तें

8.12.1 5000 वर्ग मीटर से 150000 वर्ग मीटर के बीच सकल निर्मित क्षेत्रफल के भवन नक्शों के लिए पृथक रूप से कोई पर्यावरण अनुमति अपेक्षित नहीं है बशर्ते जहॉ पर्यावरण की शर्तो के एकीकरण को ध्यान में रखते हुए, पृथक पर्यावरण अनुमति की अनिवार्यता की अनुमति से छूट को पर्यावरण, वन्य एवं जलवायु परिवर्तन द्वारा अनुमोदित एवं अधिसूचित किया गया हो। पर्यावरण विभाग के द्वारा पंजीकृत पर्यावरण तकनीकीविज्ञ से प्रमाण पत्र प्राप्त कर सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करना होगा कि प्रस्तुत भवन मानचित्र में पर्यावरण विभाग के निर्धारित मापदण्डों के अनुसार प्रावधान किया गया है।

8.12.2 पर्यावरण वन एवं जलवायु परिवर्तन

विनियम 8.12.1 के संदर्भानुसार पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन की अधिसूचना के बाद, संस्वीकृत भवन नक्शों को प्राधिकृत करने वाली संबंधित स्थानीय निकाय, भवन नक्शे की संस्वीकृति प्रदान करते समय यह सुनिश्चित करेगी कि तालिका 8.12.3.1 (5,000 वर्ग मीटर से उपर एवं 20,000 वर्ग मीटर तक के सकल निर्मित क्षेत्रफल के लिए) तालिका 8.12.3.2 (20,000 वर्ग मीटर से उपर एवं 50,000 वर्ग मीटर तक के सकल निर्मित क्षेत्रफल के लिए) एवं तालिका 8.12.3.3 (50,000 वर्ग मीटर से उपर

1,50,000 वर्ग मीटर तक के सकल निर्मित क्षेत्रफल के लिए) जैसा भी मामला हो, का अनुपालन किया गया है।

8.12.3.1 : 5000 वर्ग मीटर से उपर और 20000 वर्ग मीटर तक के सकल निर्मित क्षेत्रफल के लिए शर्ते

क्र.सं.	माध्यम	पर्यावरणीय शर्ते
1.	प्राकृतिक निकासी	प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत् रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए।
2.	जल संरक्षण–वर्षा जल संग्रहण और भू–जल पुनर्भरण	एक वर्षा संग्रहण योजना को डिजाइन करने की आवश्यकता है जिसमें पुनर्भरण छिद्रो/बोर (5000 वर्ग मीटर सकल निर्मित क्षेत्र पर कम से कम एक) दिया जाएगा। वर्षा से संग्रहीत जल को घरेलू कार्यो में पुनः उपयोग के लिए टैंक में इकट्ठा करना चाहिए। यह सब एक पृथक पानी की टंकी और पाईप लाईन की व्यवस्था के द्वारा किया जाएगा ताकि यह जयपुर जलापूर्ति के पेयजल में न मिल सके। अतिरिक्त संग्रहीत किये हुए बरसाती जल को इसकी सफाई की व्यवस्था के बाद पाइप लाईन के द्वारा परिसर में ट्यूबवेल बोर से जोडना चाहिए।
2. (क)		खडंजे (Unpabed area) का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा इससे ज्यादा होगा।
3.	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन	अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग–अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।
4.	उर्जा	सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी/सौर लाईटें लगाई जानी चाहिए।
5.	वायु की गुणवता एवु शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुँआ और कूडाकरक्ट रोकथाम मापांक जैसे कि स्क्रीन, मोरचाबंदी (Barricading) लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों केलिए प्लास्टिक/तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए।
5. (क)		डी.जी. सैट की निकास नली, यदि लगाई गई हो, भवन से कम से कम 10 मीटर की दूरी पर हो। यदि वह 10 मीटर से कम की दूरी पर है तो निकास नली को भवन से 3 मीटर उपर उठाया जाना चाहिए।
6.	हरित कवर	प्रति 80 वर्ग मीटर भूमि के लिए कम से कम 1 पेड लगाया जाएगा और इसकी देखभाल की जाएगी। इस उद्देश्य के लिए के लिए विद्यमान पेडों को भी माना जाएगा। पेडों की स्थानीय प्रजातियॉ लगाने को वरीयता जी जानी चाहिए।
6. (क)		जहॉ पेडों को काटने की आवश्यकता हो तो 1:3 के अनुपात (1 पेड के कटने पर 3 पेड लगाना) में इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड लगाए जाएंगे कि ऐसे पेडों को रखरखाव किया जाएगा।

8.12.3.2 : 20000 वर्ग मीटर से अधिक और 50000 वर्ग मीटर तक सकल निर्मित क्षेत्र के लिए शर्ते

क्र.सं.	माध्यम	पर्यावरणीय शर्ते
1.	प्राकृतिक निकासी	प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत् रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए।
2.	जल संरक्षण–बरसाती जल संग्रहण और भूजल पुनर्भरण	वहॉ बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहॉ रीचार्ज बोर (न्यूनतम 4000 वर्ग मीटर भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा। जहॉ भी संभव हो बरसाती जल निकास को रीचार्ज बोर से जोडा जाए और अधिक जल, यदि कोई हो, को या तो स्थल के सबसे नीचे के बिन्दु से जोडा जाए यदि प्राकृतिक जल संसाधन विद्यमान हो, अथवा इसे शहर के बरसाती जल लाईन से जोडा जाए।
2. क		खडंजे (Unpabed area) का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा इससे ज्यादा होगा।
3.	ठोस अपशिष्ट	अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग–अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।
4.	उर्जा	सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी/सौर लाईटें लगाई जानी चाहिए।
4.(क)		नवीनीकरणीय उर्जा स्त्रोत, जैसे कि प्रकाश वोल्टीय (Photo voltaic cells) अथवा विंड मिल अथवा हाइब्रिड, से उत्पन्न हुई बिजली जोडे गए प्रयुक्त भार का न्यूनतम 1 प्रतिशत उपलब्ध करवाया जाए।
4.(ख)		नई एवं नवीनीकरणीय उर्जा मंत्रालय के प्रावधानों के अनुसार 4 व्यक्तियों के लिए 10 लीटर की न्यूनतम क्षमता के सोलर वॉटर हीटर लगाए जाने चाहिए।
4.(ग)		फ्लाईएश ब्रिक्स का उपयोग सितम्बर, 1999 की अधिसूचना और समय समय पर यथा संशोधित प्रावधानों के अनुसार फ्लाईएश का निर्माण कार्य में भवन सामग्री के रूप में उपयोग किया जाना चाहिए।
5.	वायु की गुणवत्ता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुँआ और कूडाकरक्ट रोकथाम मापांक जैसे कि स्क्रीन, मोरचाबंदी (Barricading) लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक/तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए।

8.12.3.3 : 50000 वर्ग मीटर से अधिक और 150000 वर्ग मीटर तक सकल निर्मित क्षेत्र के लिए शर्ते

क्र.सं.	माध्यम	पर्यावरणीय शर्ते
1.	प्राकृतिक निकासी	प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत् रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए।
2.	जल	वहॉ बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहॉ

	संरक्षण–बरसाती जल संग्रहण और भूजल पुनर्भरण	रीचार्ज बोर (न्यूनतम 4000 वर्ग मीटर भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा। जहॉ भी संभव हो बरसाती जल निकास को रीचार्ज बोर से जोडा जाए और अधिक जल, यदि कोई हो, को या तो स्थल के सबसे नीचे के बिन्दु से जोडा जाए यदि प्राकृतिक जल संसाधन विद्यमान हो, अथवा इसे शहर के बरसाती जल लाईन से जोडा जाए।
2.(क)		खडंजे (Unpabed area) का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा इससे ज्यादा होगा।
2.(ख)		सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन के बिना भूजल नहीं निकाला जाएगा।
2.(ग)		निर्माण कार्य में पेय जल के उपयोग को कम किया जाए।
2.(घ)		जल संग्रहण को बढावा देने के लिए लो फलो फिक्सचर और सैन्सर का उपयोग किया जाए।
2.(ड)		दोहरे प्लम्बिंग सिस्टम के उपयोग से ग्रे और ब्लैक वॉटर अलग किए जाएं।
3.	ठोस अपशिष्ट	अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग–अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।
3.(क)		सभी नॉन–बॉयोडिग्रेडेबल अपशिष्ट, प्राधिकृत पुनःचक्रण (Recyclers) करने वाले को सुपुर्द किया जाए जिसके लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के साथ लिखित टाई–अप किया जाए।
3.(ख)		न्यूनतम 0.3 किलो/टेनेमेंट/दिन की क्षमता वाले आर्गेनिक वेस्ट कम्पोस्टर/वर्मीकल्चर पिट लगाए जाने चाहिए जबकि एस टी पी कीचड को खाद में बदलने के लिए उपयोग किया जाए जिसका उपयोग सील पर किया जाए अथवा प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले को सुपुर्द किया जाए। जिसके लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के साथ लिखित टाई–अप किया जाए।
4.	उर्जा	सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी/सौर लाईटें लगाई जानी चाहिए।
4.(क)		नवीनीकरणीय उर्जा स्त्रोत, जैसे कि प्रकाश वोल्टीय अथवा विंडमिल अथवा हाइब्रिड, से उत्पन्न हुई बिजली जोडे गए प्रयुक्त भार का न्यूनतम 1 प्रतिशत उपलब्ध करवाया जाए।
4.(ख)		नई एवं नवीनीकरणीय उर्जा मंत्रालय के प्रावधानों के अनुसार 4 व्यक्तियों के लिए 10 लीटर की न्यूनतम क्षमता के सोलर वॉटर हीटर लगाए जाने चाहिए।
4.(ग)		फ्लाईएश ब्रिक्स का उपयोग सितम्बर, 1999 की अधिसूचना और समय समय पर यथा संशोधित प्रावधानों के अनुसार फ्लाईएश का निर्माण कार्य में भवन सामग्री के रूप में उपयोग किया जाना चाहिए।
4.(घ)		भवनों के परोक्ष सौर डिजाइन (Passive solar design), जिनमें वास्तुकलात्मक डिजाइन का उपयोग है, की अवधारणा द्वारा एकीकृत परम्परागत उर्जा–सक्षम उपकरणों जैसे कि मेकेनिकल और इलेक्ट्रीकल पम्पस, पंखे, लाईटिंग तत्व जैसे कि भवन आरिएंटेशन, लैण्डस्केपिंग (Landscaping), सक्षम भवन आवरण, उपयुक्त

		फेनशट्रेशन (Fenestration), डिजाईन द्वारा दिन के प्रकाश में बढोतरी और थर्मल मॉस, के उपयोग से उर्जा खपत में कमी होगी।
4.(ड)		उर्जा दक्षता ब्यूरो, भारत सरकार की उर्जा संरक्षण भवन निर्माण संहिता (ई सी बी सी) 2007 में यथा संस्तुत अनिवार्य अनुपालन मानदण्डों (सभी प्रयोज्य भवनों के लिए) का पालन करते हुए भवनों की कार्यात्मक आवश्यताओं के लिए में उपयुक्त व्यवस्था की जाए जिससे उर्जा प्रणाली का अधिकतम उपयोग हो, जो एक विशिष्ट इन्डोर पर्यावरण बनाता है।
5.	वायु की गुणवत्ता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुँआ और कूडाकरक्ट रोकथाम मापांक जैसे कि स्क्रीन, मोरचाबंदी लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक/तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए।
5.(क)		डी.जी. सैट की निकास नली, यदि लगाई गई हो, भवन से कम से कम 10 मीटर की दूरी पर हो। यदि वह 10 मीटर से कम की दूरी पर है तो निकास नली को भवन से 3 मीटर उपर उठाया जाना चाहिए।
6.	हरित कवर	प्रति 80 वर्ग मीटर भूमि के लिए कम से कम 1 पेड लगाया जाएगा और इसकी देखभाल की जाएगी। इस उददेश्य के लिए विद्यमान पेडों को भी माना जाएगा।
6.(क)		जहॉ पेडो को काटने की आवश्यकता हो तो 1:3 के अनुपात (1 पेड के कटने पर 3 पेड लगाना) में इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड लगाए जाएगे कि ऐसे पेडों को रखरखाव किया जाएगा।
7.		100 प्रतिशत अपशिष्ट जल के संशोधन की क्षमता वाला सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट लगाया जाएगा संशोधित जल को बगीचो में पानी देने और फ्लशिंग के लिए पुनःचक्रित किया जाए।
8.		पर्यावरण अवसंरचना जैसे कि सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, लैण्डस्केपिंग, बरसाती जल संग्रहण, पर्यावरण हेतु पावर बैक–अप, संरचना, पर्यावरणीय निगरानी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और सौर एवं उर्जा संरक्षण के उपाय परिभाषित कार्यो जिम्मेदारी वाली पर्यावरण निगरानी समिति द्वारा जारी रखे जाएँ।

9 भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्डः

9.1. जलमल संबंधी विभिन्न व्यवस्थायें राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी।

9.2. भवनों में विभिन्न प्रकार के अव्यवओनिर्माणों हेतु न्यूनतम सीमाएं निम्नानुसार होगीः–

तालिका ''5''

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 कमरा*	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

* आवासीय भवनों में अध्ययन कक्ष एवं सर्वेन्ट का कमरा का क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर अनुज्ञेय होगा।

टिप्पणी:

(i) रिहायशी भवनों हेतु उपरोक्त मानदण्ड 50 व.मी. से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों तथा 30 वर्ग मीटर से अधिक कारपेट एरिया (Carpet area) (आवासीय इकाई की चारों ओर की बाहरी दीवारों के अन्दर का क्षेत्रफल जिसमें ओपन टू स्काई, डक्ट, खुली बालकनी आदि शामिल नहीं होगी) की आवासीय इकाईयों पर ही 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) 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।

(iv) प्रत्येक स्नानघर, शौचालय, टायलेट इस प्रकार होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी की तरफ अथवा ''संवातन शैफ्ट'' 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। 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 होगाः–

तालिका ''6''

क्रमांक	भवन की कुल 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.	30मी. तक	8.0	2.4
6.	30 मी. से अधिक	9.0	3.0

(v) यदि रसोई, वास योग्य कमरा, अध्ययन कक्ष की कोई भी एक भुजा (फ्लश, शौचालय और स्नानघर को छोडकर) सामने, पीछे व साईड सैटबेक में नहीं खुलती है तो वह आन्तरिक कोर्ट यार्ड मे खुल सकती है जिसकी न्यूनतम भुजा 3 मीटर होनी चाहिए। आन्तरिक कोर्ट यार्ड का क्षेत्रफल भवन की उॅचाई/कोर्ट यार्ड की भुजा के साथ लगती हुई उच्चतम दीवार की ऊंचाई का 1/5 भाग का वर्ग से कम नहीं होगा अर्थात यदि भवन की ऊंचाई यदि 30 मीटर हो तो कोट यार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 36 वर्गमीटर होगा।

(vi) वणिज्यिक व संस्थागत भवनों जिनमें स्नानघर, शौचालय, टायलेट के संवातन के लिए मेकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम किया जावे वहाँ इनके वातायन के लिये संवातन शॉफ्ट में खुलने की आवश्यकता नहीं रहेगी।

9.3. परिसर की दीवार (कम्पाउंड वॉल)

(i) कोने के भूखण्ड में सीमाभिती की ऊंचाई सड़क 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।

(ii) मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन का विनियमनः– सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर स्थानीय निकाय को नुक्कड़ 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।

9.4. सीढियॉ (जीना) व गलियारा (कॉरिडोर) :–

(i) निकासी के सभी बिन्दु यथा बरामदों, दरवाजों, सीढियॉ, सीढी का तल्ला व चढ़ाई, खुर्रा (ढलान) आदि की चौड़ाई व दूरी राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुसार होगी।

(ii) सीढियों व गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई के मानदण्ड निम्न प्रकार से होंगे :–

तालिका '7'

क्र.सं.	उपयोग	सीढ़ियोंकी न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
1.	स्वतन्त्र आवासीय भवन	1.0	1.0
2.	अन्य आवासीय भवन 15 मीटर उॅचाई तक	1.2	1.5
3.	बहुमंजिला आवासीय भवन	1.5	1.5
4.	होटल/मोटल/रिसोर्ट	1.5	1.5
5.	सिनेमा हॉल, ऑडिटोरियम, थियेटर, सभा भवन (assembly buildings), बेंक्योट	2.0	2.0
6.	संस्थागत भवन	1.5	1.5
7.	वणिज्यिक व अन्य सभी भवनों में	1.5	1.5

9.5. लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट

i. भवन के अन्तर्गत उपलब्ध कराई गई लिफ्ट को आपात स्थिति में बचाव के लिये माध्यम के रूप में नहीं माना जायेगा।

ii. भवनों में लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट से संबंधित मानदण्ड भारतीय मानक संहिता (इण्डियन स्टेण्डर्ड कोड) एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुसार होंगे।

9.6. बेसमेंटः

(i) तालिका में निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात् शेष भाग पर बेसमेंट का निर्माण किया जा सकेगा, चाहे भवन का निर्माण तालिका में निर्धारित सैटबैक से अधिक सैटबैक छोडकर किया गया हो, परन्तु 15 व.मी. क्षेत्रफल 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 जयपुर विकास प्राधिकरण/निगम के हित में क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा।

(ii) 1250 व. मी. या इससे से अधिक क्षेत्रफल पर दो बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे जिनमें से कम से कम एक बेसमेट पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। 2000 व. मी. एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम तीन बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेगे बशर्ते कम से कम दो बेसमेंट का उपयोग पार्किंग हेतु किया जावेगा। प्रथम बेसमेंट ही अनुज्ञेय अन्य उपयोगो हेतु प्रस्तावित किया जा सकेगा।

(iii) बेसमेंट में पर्याप्त वातायन एवं रोशनी की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

(iv) 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, परन्तु बेसमेंट में मेकेनिकल पार्किंग का प्रावधान करने पर अधिकतम ऊँचाई 6.2 मीटर तक अनुज्ञेय की जा सकेगी।

(v) भवन में बेसमेंट तालिका में 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।

(vi) बहुमंजिला भवनों में केवल पार्किंग हेतु बेसमेन्ट प्रस्तावित किये जाने पर भूखण्ड की सीमा रेखा से सड़कों की ओर 6.0 मीटर तथा अन्य दिशाओं की ओर न्यूनतम3.0 मीटर तक की चौडी भू–पटट्ी छोड़कर बेसमेन्ट का निर्माण किया जा सकेगा।अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु आवश्यक संरचनात्मक प्रावधान सुनिश्चित करने होंगे।

(vii) बहुमंजिले भवनों में उच्चतर मंजिलों से पहुंच और निकास के लिये की गई मुख्य एवं वैकल्पिक सीढियों से भिन्न व्यवस्था द्वारा बेसमेंट में पहुंचने का रास्ता दिया जायेगा।

(viii) 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।

(ix) बेसमेंट को ज्वलनशील पदार्थ या हानिकारक माल के भण्डार हेतु या अन्य कोई गतिविधि जो कि भवन में रहने वालों के लिये परिसंकट मय या हानिकारक हो,के उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा।

9.7. **स्टिल्ट फ्लोर : –**

1) किसी भूखण्ड में सैटबेक छोड़कर शेष बचे भाग पर केवल पार्किंग हेतु 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।

2) केवल ग्रुप हाउसिंग/फ्लैटस के प्रकरणो में स्टिल्टएवं बेसमेंट व अन्य मंजिलों पर प्रस्तावित पार्किंग फ्लोर पर निम्न उपयोग/गतिविधियॉ अनुज्ञेय होगी। लेकिन उपरोक्त गतिविधियो/उपयोग हेतु उक्त पार्किंग फ्लोर में कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत ही क्षेत्रफल ही उपयोग मे लिया जा सकेगा। शेष 80 प्रतिशत क्षेत्र पार्किंग के उपयोग में लिया जायेगा।

(i) सामुदायिक शौचालय/विशेष योग्यजन शौचालय
(ii) स्विच एवं गार्डरूम
(iii) अनुज्ञेय व्यवसायिक उपयोग (केवल स्टिल्ट फ्लोर पर)
(iv) भवन निवासकर्ताओं की समिति का कार्यालय
(v) स्वागत कक्ष
(vi) भवन निवासकर्ताओं के लिये सामुदायिक सुविधाऐं

कुर्सी तल से स्टिल्ट की बीमतल तक न्यूनतम स्पष्ट ऊंचाई 2.2 मीटर होगी। स्टिल्ट की उॅचाई कुर्सी तल से स्टिल्ट की छत तक अधिकतम 4.5 मीटर तक देय होगी। स्टिल्ट पर भी मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। मेकेनिकल पार्किंग का प्रावधान करने पर अधिकतम ऊँचाई 6.2 मीटर तक अनुज्ञेय की जा सकेगी।

9.8. **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 बी.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 बी.ए.आर. में शामिल किया जायेगा। जिन भूखण्डों में स्टिल्ट फ्लोर प्रस्तावित हो वहॉ 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।

9.9. **पोर्च :**

1) पोर्च साइड सैटबेक या अग्र सैटबेक में खम्बों के सहारे टिका हुआ या अन्यथा देय होगा 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। सभी प्रकार के भवनों में जहाँ एक से अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हों, वहाँ प्रत्येक टॉवर में एक पोर्च देय होगा।

2) किसी ओर का सैटबेक 6.0 मीटर तक होने पर पोर्च की अधिकतम चौडाई 3.0 मीटर देय होगी। सैटबेक 6.0 मीटर से अधिक होने पर पोर्च की चौडाई सैटबेक दूरी का 50 प्रतिशत तक देय होगी।

3) पोर्च की लम्बाई संबंधित बिल्डिंग ब्लॉक की उस दिशा की लम्बाई के अधिकतम 1/2 लम्बाई के बराबर देय होगी।

4) गैर आवासीय भवनों में एक से अधिक पोर्च भी अनुज्ञेय किये जा सकेगे।

5) पोर्च पर किसी प्रकार का निर्माण, रेलिंग, पैरापेट आदि अनुज्ञेय नही होगे तथा उपर की किसी भी मंजिल पर आवागमन हेतु कोई दरवाजा/रास्ता अनुज्ञेय नही होगा।

9.10. बालकनी

(क) बालकनी खुले सैटबेक क्षेत्र में अथवा खुले क्षेत्रों में खुली होगी।

(ख) 6 मीटर तक का सैटबेक होने पर बालकनी सैटबेक की दूरी की एक–तिहाई या 1.2 मी. जो भी कम हो देय होगी। 6 मीटर से अधिक 12 मीटर तक के सेटबैक मे बालकनी 1.5 मीटर तक तथा 12 मीटरसे अधिक सेटबैक मे 1.8 मीटर अनुज्ञेय की जा सकेगी।परन्तु बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढाई जा सकती है। परन्तु बहु मंजिले भवनो मे बॉलकनी भूमि तल से 4.50 मीटर से उपर ही देय होगी, लेकिन यदि बहु मंजिले भवनों में बॉलकनी अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 4.50 मीटर चौडा गलियारा के उपरांत प्रस्तावित की जाती है तो 4.50 मीटर की उॅचाई की बाध्यता नहीं होगी।

(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।

9.11. 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।

(ग) प्रोजेक्टेड अलमारी, जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मी. लम्बाई एवं 0.6 मी. चौडाई की हो तथा भूमि तल से 4.50 मीटर से कम की उॅचाई पर ना हो।

(घ) बालकनी, 9.10 (ख) के प्रावधान अनुसार होगी।

(ड) उपरोक्त प्रोजेक्शन बहु मंजिले भवनो मे भूमि तल से कम से कम 4.50 मीटर की उॅचाई के उपरांत ही देय होगे।यदि बहु मंजिले भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 4.50 मीटर चौडा गलियारा उक्त प्रोजेक्शन के उपरांत प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50 मीटर की उॅचाई की बाध्यता नहीं होगी।

9.12. सैप्टिक टेंक

सभी मलजल निकासी स्थानीय निकाय के मलजल व्यवस्था की लाईनों से जुड़े हुए होंगे। जहाँ इस प्रकार की व्यवस्था उपलब्ध नहीं है वहाँ भूमिगत सैप्टिक टेंक/सोक पिट भूखण्ड

के अन्दर देने की व्यवस्था करनी होगी। नलकारी एवं जल, मल निकास सेवायें राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के उपबंधों के अनुरूप होंगी।

10 भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएं :

10.1. पार्किंग सुविधा :

1) विभिन्न प्रस्तावित उपयोगों हेतु पार्किंग मानदण्ड निम्न **तालिका '8'**के अनुसार होगें।

तालिका '8'

क्र.सं.	उपयोग		ई0सी0यू0 की आवश्यकता
1.	**आवासीय**	स्वंतत्र आवासीय / बहु इकाई आवास / फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग / सर्विस अपार्टमेन्ट / स्टूडियों अपार्टमेन्ट /	1 ईसीयू / 100वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र
2.	**वाणिज्यिक उपयोग**	दुकाने / व्यवसायिक परिसर / होटल / मोटल / रिसोर्ट / गेस्ट हाउस / बॉर्डिग एवं लॉजिग हाउस / थोक व्यापार / गोदाम /	2 ईसीयू / 140 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र
		हॉस्टल	1 ईसीयू / 100 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र
		एम्यूजमेन्ट पार्क	1 ईसीयू / 500 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्र
		सिनेमा / मल्टीप्लेक्स / सिनेप्लेक्स / ऑडिटोरियम	1 ईसीयू प्रति 10 सीट्स
3.	**संस्थागत**	शैक्षणिक / चिकित्सा संस्थान / सामाजिक / सांस्कृतिक / धार्मिक संस्थान / सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय	1 ईसीयू / 100 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र
	अन्य संस्थागत भवन	Assembly Building like- सामुदायिक / बैंक्येट हॉल (Banquet hall) / Community hall / सभा भवन (Assembly Building) / कनवेंशन सेन्टर	3 ईसीयू / 140 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र
5.	आमोद–प्रमोद	स्टेडियम	1 ईसीयू / 20 सीट्स
		स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स / रिक्रिएशनल क्लब	2 ईसीयू / 140 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र

2) **तालिका 8** के अनुसार प्रस्तावित भवन की कुल ई. सी. यू. पार्किंग के अतिरिक्त 25 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग(ग्रुप हाउसिंग को छोडकर) के लिए प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। आगन्तुक पार्किंग हेतु निर्धारित क्षेत्र को माानचित्र पर स्पष्ट रूप से चिन्हित किया जायेगा। आगन्तुक पार्किंग यथा सम्भव भूखण्ड के प्रवेश द्वार के निकट तथा प्रस्तावित भवन इकाइयो के समीप प्रस्तावित की जानी चाहिए।

3) पार्किंगबेसमेंट, भूतल व भवन के अन्य किसी भी तल पर अनुज्ञेय होगी।

4) बेंसमेंट, भूतल स्टील्ट या भवन की अन्य किसी भी मंजिल पर स्थित किसी भी तल को पार्किंग फलोर तभी माना जावेगा जबकि उस तल का न्यूनतम 80 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सिढियॉ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि के उपयोग में प्रस्तावित होगा, शेष अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्र भवन में अनुज्ञेय सर्विसेज, अनुज्ञेय सामुदायिक सुविधाओं व स्टिल्ट पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियों के रूप में लिया जा सकेगा। इस प्रकार के पार्किंग फ्लोर विनिमय 8.9(2)(प) के अनुसार बी.ए.आर. की गणना से मुक्त होगे।

5) ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों पर आगन्तुक पार्किंग पहले 100 ईसीयू पर 25 प्रतिशत, अगले 100 ईसीयू पर 20 प्रतिशत, अगले 100 ईसीयू पर 15 प्रतिशत एवं इनके अतिरिक्त अर्थात 300 ईसीयू से अधिक होने पर 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक है। जैसे– यदि किसी भवन में कुल 400 ईसीयू पार्किंग की आवश्यकता है तो उक्त भवन के लिए आगन्तुक पार्किंग पहले 100 ईसीयू पर 25 प्रतिशत अर्थात 25 ईसीयू, अगले 100 ईसीयू पर 20 प्रतिशत अर्थात 20 ईसीयू, अगले 100 ईसीयू पर 15 प्रतिशत अर्थात 15 ईसीयू एवं इनके अतिरिक्त 100 ईसीयू पर 10 प्रतिशत अर्थात 10 ईसीयू, कुल 70 ईसीयू आगन्तुक पार्किंग हेतु रखा जाना आवश्यक होगा।

6) 162 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में पार्किंग हेतु उपरोक्त तालिका अनुसार पार्किंग की गणना आवश्यक नहीं होगी।90 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में स्कूटर पार्किंग देना अनिवार्य होगा एवं 90 वर्गमीटर व इससे अधिक 162 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में न्यूनतम एक कार पार्किंग देना अनिवार्य होगा। 162 वर्गमीटर से बडे भूखण्डों में तालिका अनुसार पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

7) स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय होगी।

8) 10.1.1 में वर्णित आवश्यक पार्किंग की गणना विनियम 8.9 (2) के अनुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के आधार पर की जावेगी।

9) पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराते हुए कुल ई.सी.यू. का न्यूनतम 75 प्रतिशत कार/बस पार्किंग के लिए ही निर्धारित होगा तथा 25 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग के लिए रखा जा सकेगा।

10) विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के आवागमन (Circulation) का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु निम्नानुसार क्षेत्र वाहनों हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा।

कार	2.50 मीटर x 5.0 मीटर
दुपहिया ओटो/स्कूटर	1.0 मीटर x 2.0 मीटर

11) वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक–पृथक होने पर न्यूनतम 3.60 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

12) दुपहिया वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने पर व प्रवेश एवं निकास पृथक–पृथक होने पर न्यूनतम 1.50 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर दुपहिया वाहनों की पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 2.0 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

13) बहुमंजिला भवनों के भूखण्ड पर बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर अनुज्ञेय होगा। ऐसे बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर में पार्किंग हेतु आरक्षित मंजिलों के उपर फ्लेट्स/वाणिज्यिक/संस्थानिक भू–उपयोग (जैसा कि अनुज्ञेय उपयोग हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

14) भूखण्ड में पार्किंग के लिए आरक्षित क्षेत्र अलग से चिन्हित किये जावेगा एवं उक्त पार्किंग क्षेत्र दर्शाते हुए भूखण्ड का साईट प्लान भूखण्ड के सभी प्रवेश द्वारों के बाहर 2.4 मीटर x 1.8 मीटर का बोर्ड 2 मीटर की उँचाई पर लगाया जाना अनिवार्य होगा। आगुन्तक पार्किंग हेतु आरक्षित स्थल को पृथक से दर्शाना होगा।

15) आगन्तुक पार्किंग सामान्यता भूतल पर खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की जावेगी लेकिन भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा आगन्तुक पार्किंग प्रथम बेसमेंट/स्टिल्ट फ्लोर पर भी अनुज्ञेय की जा सकेगी।

16) प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेंट,स्टिल्ट, भवन के किसी भी तल परएवंखुलेक्षेत्र में जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है उसके लिए भवन निर्माता स्थानीय निकाय के हक में एक अण्डरटेकिंग तथा शपथ पत्र देगा कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय/वणिज्यिकभवनो मेउपलब्ध कराई गई विभिन्न इकाईयों अर्थात् फ्लेट/दुकान/कार्यालय के क्रेताओं को पार्किंग क्षेत्र पार्किंग प्रयोजन हेतु आरक्षित किया जा सकेगा। भवन निर्माता द्वारा संबंधित क्रेता से इस आशय का शपथ पत्र लेना होगा कि पार्किंग हेतु आरक्षित भाग का उपयोग उनके द्वारा केवल पार्किंग हेतु ही किया जायेगा, इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाने स्थानीय निकाय बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा–खर्चा संबंधित व्यक्ति 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 उल्लंघन करने पर स्थानीय निकाय द्वारा तोडफोड के लिए हर्जा–खर्चा वसूला जा सकेगा। आगन्तुक पार्किंग क्षेत्र मानचित्र मे स्पष्टतया दर्शाया जाकर वेलफेयर सोसायटी को रख–रखाव हेतु हस्तांतरित किया जायेगा।

17) मैकेनिकल पार्किंग 1000 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही देय होगी। कुल आवश्यक पार्किंग की अधिकतम 25 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय की जा सकेगी। सैटबेक में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी। बैसमेन्ट व स्टील्ट फ्लोर पर ही अनुज्ञेय होगी।

18) रैम्प के नीचे भी पार्किंग का प्रावधान किया जा सकेगा। बशर्ते फ्लोर से स्पष्ट ऊँचाई 2.2 मीटर उपलब्ध हो।

19) पार्किंग हेतु उपरोक्त प्रावधानों को दर्शाते हुए पार्किंग व सर्कुलेशन प्लान आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।

20) भूखण्डों पर एक से अधिक पार्किंग फ्लोर प्रस्तावित किये जा सकते है। भवन में भूतल से उपर की मंजिलों पर पार्किंग फ्लोर प्रस्तावित किये जाने पर पार्किंग फ्लोर पर वाहनों के

आवागमन हेतु रैम्प अथवा कार लिफ्ट का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा। कार लिफ्ट प्रस्तावित किये जाने पर उपर की मंजिलो पर प्रस्तावित कुल ईसीयू के अनुसार 50 ईसीयू तक न्यूनतम 2 कार लिफ्ट तथा 50 ईसीयू से अधिक प्रत्येक 25 ईसीयू या उसके भाग पर एक अतिरिक्त कार लिफ्ट का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

21) पार्किंग फ्लोर पर जाने हेतु रैम्प का निर्माण साइड सेटबेक में अनुज्ञेय किया जा सकता है बशर्ते कि भूतल पर अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए 4.50 मीटर का गलियारा बना रहें।

22) केवल पार्किंग हेतु अलग से टावर का निर्माण अनुज्ञये किया जा सकेगा, जिसके लिए 10 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन तालिका 1 में अनुज्ञेय आच्छादन से अतिरिक्त देय होगा, लेकिन उपरोक्त अतिरिक्त आच्छादन निर्धारित सैटबैक के अंदर ही देय होगा। उक्त पार्किंग टावर की ऊंचाई भवन की प्रस्तावित ऊंचाइ से अधिक नही होगी।

23) फ्लैट्स एवं ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों में खुले में प्रस्तावित पार्किंग के उपर धूप एवं वर्षा के पानी के बचाव हेतु अस्थाई कैन्टीलीवर (Cantilever) पार्किंग शैडसक्षम अधिकारी द्वारा अनुज्ञेय किये जा सकेंगे, बशर्ते अग्निशमन के आवागमन में बाधा न हो। उक्त पार्किंग शैड की अधिकतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी।

10.2. रेम्प :

i. पार्किंग हेतु प्रस्तावित रैम्प 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 3.6 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 4.50 मी. परिसंचालन हेतु स्पष्ट गलियारा उपलब्ध हो। रैम्प को इस गलियारे का भाग नहीं माना जावेगा। परन्तु यदि 4.5 मीटर चौडा रैम्प पार्श्व एवं पीछे सेटबैक में बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ ना हों, तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

ii. अस्पतालों, सार्वजनिक उपयोग के भवनों में पार्किंग के अतिरिक्त अन्य उपयोगों हेतु व विकंलागों हेतु रेम्प का ढाल 1 : 12 से अधिक नहीं होगा।

iii. केवल दोपहिया वाहनो हेतु रैम्प प्रस्तावित होने पर, आने व जाने के लिए अलग–अलग होने पर रेम्प की न्यूनतम चौडाई 2.0 मीटर एवं आने जाने के लिए एक ही होने पररेम्प की न्यूनतम चौडाई 2.7 मीटर रखनी आवश्यक होगी।

10.3. विद्युत सेवाएं :

i. भवन में विद्युत आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु संबंधित विद्युत वितरण एजेन्सी के प्रावधानों के अनुसार प्रावधान रखे जाने एवं एनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड के प्रावधानों की अनुपालना की समस्त जिम्मेदारी निर्माणकर्ता/विकासकर्ता की होगी।

11 भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायें:

11.1. **इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी** :– आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं, भवन की संरचना एवं बालकनी से ओवर हैड इलेक्ट्रिक सप्लाई लाइन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवश्यक रहेगी :–

तालिका 9

कम, मध्यम व उच्च क्षमता की विद्युत लाईन से भवन की सुरक्षात्मक दूरी

क्र.सं.	लाईन का प्रकार	खडी दूरी (मीटर)	क्षैतिज दूरी (मीटर)
1	कम और मध्यम वॉल्टेज लाईन तथा सर्विस लाईन (11 केवी तक)	3.7	1.2
2	उच्च वॉल्टेज लाईन (11 केवी एवं इससे अधिक व 33 केवी तक)	3.7	2

तालिका 10

अधिक उच्च क्षमता की विद्युत लाईनों में सुरक्षात्मक दूरी हेतु विशिष्ट मापदण्ड

क्र. सं.	लाइन की क्षमता	लाइन का मार्गाधिकार	लाइन की चौड़ाई	लाइन के सुरक्षात्मक गलियारें की न्यूनतम चौड़ाई
1.	132 के0वी0	27.0 मीटर	8.0 मीटर	13.8 मीटर
2.	220 के0वी0	35.0 मीटर	11.0 मीटर	18.6 मीटर
3.	400 के0वी0	52.0 मीटर	22.0 मीटर	33.2 मीटर

परन्तु यह दूरी समय–समय पर इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी कोड के अन्तर्गत निर्धारित किये गये मानदण्डों के अध्यधीन होगी।

11.2. भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधित प्रावधान,नलकारी एवं जल, मल निकास सेवायें, भवन निर्माण में आंतरिक मानदण्ड बाबत में जिन विषयों पर ब्यौरा यहां नहीं दिया गया है, वे नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुसार होगा।

12 विशेष योग्यजनों के लिये विशेष सुविधाः

500 वर्गमीटर से बडे (स्वतंत्र आवासीय भवनों को छोडकर)सभी भवनों में शारीरिक रूप से विशेष योग्यजन व्यक्तियों हेतु निम्न सुविधा प्रदान करना होगा :–

12.1. 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।

12.2. वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल :

विशेष योग्यजन व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगीः

(क) विशेष योग्यजनों 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।

12.3. भवन संबंधी अपेक्षाएं :

विशेष योग्यजन व्यक्तियों के लिये भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होगी : –

i. कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग
ii. विशेष योग्यजनों के लिये प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने का गलियारा
iii. सीढी मार्ग
iv. लिफ्ट
v. शौचालय
vi. पेयजल

1) कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग :

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

(i) **ढलानदार पहुंच मार्गः** 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।

(ii) **सीढीदार पहुंच मार्गः** 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।

(iii) **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।

(iv) **वाहन से उतरना–चढ़नाः** वाहन से उतरने–चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800X2000 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)।

2) **विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने वाला गलियारा :**

विशेष योग्यजनों 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।

3) **सीढीदार मार्ग :** सीढी वाले मार्गों में से विशे ा योग्यजनों 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।

4) **लिफ्ट :** जहां कहीं इन विनियमों के अनुसार लिफ्टें आवश्यक हैं, वहां कम से कम एक लिफ्ट पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ता हेतु होगी। इस प्रयोजनार्थ लिफ्ट के लिये संस्तुत ढांचा भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा न्यूनतम 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली लिफ्ट के अनुसार आवश्यक होगा जो कि निम्नानुसार हैं।

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

(क) 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।

5) **शौचालयः** शौचालय–सेट में एक कमोडदार शौचालय विशेष योग्यजनों के लिये होगा, जिसमें विशेष योग्यजनों 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।

6) **पेयजलः** विशेष योग्यजनों के लिये पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट ही की जाएगी।

7) **बच्चों के लिये भवन डिजाइनेः** 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।

13 भवन निर्माण अनुज्ञाः

13.1. विनियम 6 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 6(i) में दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी होगी।

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

13.3. भवन निर्माण स्वीकृति की अनुज्ञा की प्रक्रिया की सरलीकरण हेतु राज्य सरकार द्वारा ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रणाली लागू किया जाना प्रस्तावित है। राज्य सरकार द्वारा निर्धारित उक्त प्रणाली के तहत निर्धारित प्रक्रिया अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति की कार्यवाही की जा सकेगी।

14 भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये प्रक्रियाः

14.1. 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 होगें), निम्न दस्तावेज तथा सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करनी होगी।

(क) स्थल मानचित्र जिसमें भूखण्ड का भौतिक विवरण यथा सभी दिशाओं की माप, क्षेत्रफल, सडको की चौडाई आदि दर्शित हो,स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति।

(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) भूखण्ड के स्वामित्व संबधित दस्तावेज यथा लीजडीड, आवंटन, पंजीकृत दस्तावेज इत्यादि।

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

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

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

(ज) सकल निर्मित क्षेत्र 20000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित होने पर पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र।

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

(ट) 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 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 सूचनादेने में विफल होने की स्थिति में आवेदक इसे स्थानीय 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 स्थानीय निकाय में जमा कराना होगा।

14.2. प्रार्थी द्वारा भवन अनुज्ञा प्रार्थना पत्र के साथ जांच फीस 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।

14.3. मानचित्र में विद्यमान निर्माण, हटाये जाने वाले निर्माण एवं प्रस्तावित निर्माण को अलग–अलग रंग से दर्शाया जाना होगा।

14.4. सभी प्रस्तुत भवन मानचित्रों में सभी माप व क्षेत्रफल मैट्रिक प्रणाली के अनुसार अर्थात् हैक्टेयर, मीटर, सेन्टीमीटर व मिलीमीटर में अंकित करना अनिवार्य होगा।

14.5. 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।
(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) 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।

14.6. 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।

14.7. बहुमंजिले/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) अग्निशमनसंबंधित प्रावधान।

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

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

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

(झ) बहुमंजिले भवनों के लिए भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट–vi के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर से घोषणा पत्र तथा संरचनात्मक सुरक्षा हेतु पंजीकृत इंजिनियर का निर्धारित प्रारूप में प्रमाण–पत्र।

14.8. 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।

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

14.10. भवन अनुज्ञा की अवधि, लीजडीड मे उल्लेखित अवधि या सात वर्ष जो भी कम हो, देय होगी। लीजडीड की शर्तो अनुसार निर्माण अवधि समाप्त होने पर नियमानुसार निर्धारित राशि जमा करवाकर निर्माण अवधि बढवानी 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 बढाई जा सकेगी। बशर्ते चाही गई स्वीकृति में छोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो।

14.11. निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व अनुमोदन शुल्क तथा अन्य शुल्क जो संबंधित निकाय द्वारा तय किये अनुसार लिये जायेगा।

14.12. 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।

14.13. निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व प्रस्तावित स्थल का कम्प्यूटर के माध्यम से रेण्डमली सलेक्टेड कनिष्ठ अभियंता, एवं पटवारी/तहसीलदार द्वारा मौका निरीक्षण किया जायेगा और मौका निरीक्षण रिपोर्ट निर्धारित प्रपत्र में भरकर 48 घंटे के अन्दर ऑनलाईन प्रस्तुत की जायेगी।

14.14. बहुमंजिले भवनों 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।

(i) उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व न्यूनतम 5 लाख रूपये एवं अधिकतम 20 लाख रूपये 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 11

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के लिए अमानत राशि ***(रूपये)*** ***रिफन्डेबल***	15 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि (रूपये) **रिफन्डेबल**
1.	300 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर तक	–	50,000 रू
2.	500 वर्गमीटर से 750 वर्गमीटर तक	–	75,000 रू
3.	750 वर्गमीटर से अधिक 1000 वर्गमीटर तक	–	1 लाख

4.	1000 व. मी. से 2500 व. मी. तक	5 लाख	1 लाख
5.	2500 व. मी. से अधिक एवं 4000 व. मी. तक	10 लाख	2 लाख
6.	4000 व. मी. से अधिक एवं 10, 000 व. मी. तक	15 लाख	3 लाख
7.	10, 000 व. मी. से अधिक	20 लाख	5 लाख

(ii) मैकेनिकल पार्किंग की सुनिश्चितता करने हेतु आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किग (सरफेस कार पार्किग के अतिरिक्त) एक लाख रुपये अमानत राशि बैंक गारन्टी के रुप में ली जावेग, जिसे निर्धारित मैकेनिकल कार पार्किग के निर्माण के बाद लौटा दी जावेगी।

14.15. 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 हरी पत्रावली (मानचित्र) स्वीकार की जायेगी। दस्तावेज कम/अपूर्ण होने पर पत्रावली को स्वीकार नहीं किया जायेगा।

15 निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया

15.1. अनुज्ञा प्राप्ति के दो वर्ष 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 दो वर्ष तक निर्धारित जॉच शुल्क की 25 प्रतिशत राशि वसूल कर बढायी जा सकेगी। लेकिन भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने की अवधि मूल स्वीकृति के अवधि के अनुसार यथावत रहेगीं।

15.2. आवेदक द्वारा भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जाएगा जिसमें संबंधित आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन व प्रवर्तन अधिकारी 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।

15.3. भवनो को जोखिम के आधार पर तीन भागों में विभाजित किया गया है।

i. **'कम जोखिम के भवन'** (Low risk building) – 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर स्वतंत्र आवासीय भवन, फार्म हाउस एवं टाईप डिजाईन के वणिज्यिक भवन।

ii. **'मध्यम जोखिम के भवन'** (Medium risk building) – 15 मीटर तक की उॅचाई के सभी प्रकार के भवन (कम जोखिम भवनों को छोडकर)।

iii. **'अधिक जोखिम के भवन'** (High risk building) – 15 मीटर से अधिक उॅचाई के समस्त भवन।

मध्यम जोखिम (Medium risk building) /अधिक जोखिम (High risk building) भवनों में प्लिन्थ तक निर्माण होने पर 7 दिवस की अवधि में भवन निर्माता को निर्धारित प्रपत्र में आर्केटेक्ट एवं स्वयं के द्वारा प्रमाणित घोषण पत्र व मानचित्र प्रस्तुत करना होगा। प्लिन्थ तक निर्माण होने की सूचना प्राप्त होने के 7 दिवस के अन्दर कम्प्यूटर रेण्डम प्रणाली से चयनित अभियांत्रिकी/नगर नियोजन/राजस्व शाखा के अधिकारियों द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया जाकर निर्धारित प्रपत्र में मौका निरीक्षण रिपोर्ट 48 घंटो में तैयार कर कम्प्यूटर पर ऑनलाईन दर्ज की जायेगी। यदि प्लिन्थ का निर्माण भवन विनियमों एवं स्वीकृत भवन मानचित्रो के विपरीत किया जाना पाया जाता है तो संबंधित आयुक्त/उपायुक्त द्वारा तीन दिवस में निर्माण कार्य बन्द करवाने की कार्यवाही की जावेगी।

15.4. प्लिन्थ लेवल से ऊपर के सम्पूर्ण निर्माण की जाँच संबंधित जोन आयुक्त/उपायुक्त, उप/सहायक नगर नियोजक तथा प्रवर्तन अधिकारी (संबंधित जोन) के स्तर से सुनिश्चित की जाएगी तथा निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप पाए जाने पर आवेदक से कम्पलीशन सर्टिफिकेट हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के लिए निर्देशित किया जाएगा।

15.5. आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन/प्रवर्तन अधिकारी द्वारा समय–समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमंजिले 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।

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

15.7. 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 सडक की ओर) लगाया जावे, जिससे सभी लोगों को निर्मित किये जाने वाले भवन के अनुमोदन की पूर्ण जानकारी प्राप्त हो सकें।

15.8. 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 चारों ओर पर्दे लगवायें जावें।

16 पूर्णता प्रमाण–पत्र (कम्पलीशन सर्टिफिकेट) एवं अधिवास प्रमाण पत्र :

16.1. बहु आवास इकाई/फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग एवं 500 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भवन का निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को पूर्णता प्रमाण–पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों में उल्लेखितभवनों हेतु पूर्णता प्रमाण–पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

16.2. भवन निर्माता/विकासकर्ता अनुमोदित मानचित्र तथा भवन विनियमों के प्रावधानोनुसार निर्माण कार्य पूर्ण होने पर संबधित निकाय से विनियम 16.3 के अनुसार अथवा राज्य सरकार द्वारा विनियम 20 के अनुसार पंजीकृत वास्तुविद से विनियम संख्या 16.4 के अनुसारपूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त कर सकेंगा।

16.3. संबंधित निकाय से पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रक्रिया :–

1) पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु प्राप्त आवेदनों की जांच 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 प्रदत करने हेतु प्राप्त आवेदनों की जॉच के लिए अधिकृत किया जावेगा।
2) पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु प्राप्त आवेदनों की जांच 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 डिम्ड पूर्णता प्रमाण–पत्र माना जावेगा।

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

i. अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियमो 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 पश्चात 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।

16.4. **पंजीकृत वास्तुविद् से पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रक्रिया :–**

i. संबंधित वास्तुविद द्वारा निर्मित भवन की मौका जॉच की जाकर स्वीकृत भवन मानचित्रों एवं भवन विनियमों में निर्धारित मापदण्डों के आधार पर निर्माण पाये जाने पर पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित विकासकर्ता को उपलब्ध कराया जायेगा। जिसकी एक प्रति मय प्रमाणित मानचित्रों का एक सैट सम्बन्धित निकाय के सक्षम अधिकारी को वास्तुविद् द्वारा तीन दिवस में भिजवानी होगी।

ii. वास्तुविद से प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र की प्रति विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार निर्धारित शुल्क जमा कराते हुए संबंधित निकाय में प्रस्तुत करनी होगी। पूर्णता प्रमाण पत्र के साथ दो सैट स्वीकृत भवन मानचित्र, मौके पर किये गये वास्तविक निर्माण के मानचित्र एवं निर्धारित चैकलिस्ट आर्किटेक्ट द्वारा प्रमाणित किये जाकर संबंधित निकाय को प्रस्तुत किये जावेगे।

iii. यदि मौके पर किया गया निर्माण स्वीकृत भवन मानचित्र एवं भवन विनियमों के मापदण्डों के अनुरूप नहीं पाया जाता है तो संबंधित वास्तुविद द्वारा सक्षम अधिकारी एवं विकासकर्ता को 7 दिवस में रिपोर्ट प्रस्तुत की जावेगी।इसके पश्चात् भवन विनियमों के विनियम संख्या 16.3 (क) व (ख) के अनुसार कार्यवाही की जावेंगी।

iv. यदि वास्तुविद द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर पूर्णता प्रमाण पत्र अथवा रिपोर्ट सक्षम अधिकारी को दिये जाने पर राज्य सरकार द्वारा संबंधित वास्तुविद् का पंजीकरण निरस्त अथवानिलम्बित किया जा सकेगा, कांउसिल ऑफ आर्किटेक्टस एक्ट, 1972 के प्रावधानों अनुसार दण्डात्मक कार्यवाही की जायेगी तथा पर्याप्त सुनवाई का अवसर देने के उपरान्त सक्षम अधिकारी मुकदमा दर्ज करने के लिए भी अधिकृत होगा।

16.5. यदि किसी भू–खण्ड मे एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक का निर्माण प्रस्तावित हो तो आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र के लिए आवेदन किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक के लिए जिसका निर्माण पूर्ण हो गया हो, पृथक रूप से भी किया जा सकता है। लेकिन किसी बिल्डिंग ब्लॉक का पार्ट भाग के लिए आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र नही दिया जायेगा। आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किये जाने के पश्चात् यदि भूखण्ड पर कोई नियम विरुद्ध निर्माण किया जाता है तो आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र सक्षम अधिकारी द्वारा तत्काल निरस्त किया जाकर उस भूखण्ड पर किये जा रहे निर्माण को बंद करवाया जा सकेगा तथा भवन को सीज किया जा सकेगा।

16.6. सभी प्रकार के बहुमंजिले भवनों के लिए तथा विशिष्ठ भवनों के लिए अग्निशमन अधिकारी से अंतिम संतुस्ति पत्र जारी होने के बाद ही पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किया जा सकेगा। जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य है ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करने से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।

16.7. 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 तकनीकीविद, स्ट्रक्चर इंजिनियर तथा अनुज्ञाधारी द्वारा सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।

17 अधिवास प्रमाण पत्र (Occupancy Certificate)

17.1. अनुमोदित मानचित्र के अनुसार भवन निर्माण पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् भवन में आवश्यक सुविधाऐं यथा बिजली, पानी, सीवरेज, कनेक्शन आदि प्राप्त करने के पश्चात् विकासकर्ता द्वारा सक्षम अधिकारी/राज्य सरकार द्वारा इस हेतु पंजीकृत वास्तुविद् के समक्ष अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करना होगा।

17.2. उक्त आवेदन प्राप्त होने के 7 दिवस की अवधि में सक्षम अधिकारी/पंजीकृत वास्तुविद् द्वारा आवश्यक जॉच कर अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।

18 दण्डात्मक व्यवस्था :

18.1. 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।

18.2. 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 विरूद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित/रद्द किया जाना एवं अन्य वैधानिक कार्यवाही की जा सकेगी।

18.3. 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।

18.4. 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।

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

19.1. 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 19.2 के अनुसार अर्हताएं रखते हों।परन्तु काउसिंल ऑफ आर्किटेक्चर के सदस्यों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है।

19.2. **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।

19.3. **सक्षमता :**

1) विनियम संख्या 19.2 (i), (ii), (iii) व (iv)के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ सभी प्रकार व क्षेत्रफल के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।
2) विनियम संख्या 19.2 (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।
3) विनियम संख्या 19.2 (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।

19.4. **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 19(i)से (iii)व (iv)तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 5000/– वार्षिक फीस, विनियम 19(v)अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 2500/–

वार्षिक फीस, विनियम 19(vi)से (viii)तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 1000/– वार्षिक फीस।

19.5. **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। 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।

20 भवन मानचित्र स्वीकृति, भवन पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु तकनीकीविज्ञों का पंजीकरण :

राज्य सरकार द्वारा भवन मानचित्र स्वीकृति, भवन पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने अथवा इन विनियमों से सम्बन्धित किसी अन्य विषय हेतु वास्तुविद् एवं सिविल इंजिनियरों की अर्हताओं का निर्धारण कर इन विनियमों के तहत अनुज्ञा जारी करने के लिए अधिकृत किया जा सकेगा। तथा उसके लिए प्रक्रिया का निर्धारण किया जा सकेगा।

21 विशेष प्रावधानः–

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 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।

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

4. नगरीय क्षेत्र के स्वीकृत मास्टर प्लान/ मास्टर विकास योजना/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/ मास्टर विकास योजना/डवलपमेन्ट कन्ट्रोल रेगुलेशन/जोनल डवलपमेन्ट प्लान के प्रावधान सर्वोपरि होगे।

22 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।

*****

अनुसूची – 1

विभिन्न गतिविधियॉ एवं कार्य संगत के आधार पर आवश्यक भवनों की सूची

क्र.सं.	भवनों की प्रकृति	गतिविधियॉ एवं कार्य संगत
1	2	3
1	**आवासीय**	फार्म हाउस, स्वतंत्र आवासीय, बहुआवासीय, फ्लेट्स, ग्रुप हाउसिंग, स्टूडियों अपार्टमेंट, सर्विसड अपार्टमेंट
2	**वाणिज्यिक**	भण्डागार, भण्डारण एवं अ–ज्वलनशील वस्तुओं के लिए डिपो, कोल्ड स्टोरेज एवं दुग्धप्रशीतक संयत्र, जंक यार्ड पेट्रोल उत्पादन डिपो गैस गोदाम कोल यार्ड ईधन लकडी यार्ड, स्टीलयार्ड, फल एवं सब्जी बाजार, डेयरी उत्पाद बाजार, कन्फेक्शनरी बाजार पशु बाजार, चारा बाजार, ,खाद तेल/घी बाजार, खाद्यान/दाल/मसाला/शुष्क फल बाजार, बारदाना बाजार, चाय बाजार, किराना बाजार, मुर्गी उत्पाद बाजार, वस्त्र होजरी एवं गारमेंट बाजार लौह एवं इस्पात/हार्डवेयर बाजार पेन्ट एवं वार्निश बाजार पत्थर पट्टी बाजार संगमरमर एवं अन्य बिल्डिंग स्टोन बाजार ईट/बजरी/चूना बाजार, सेनीटरी फिटिंग बाजार अन्य निर्माण सामग्री वस्तु बाजार मत्स्य एवं मांस बाजार रसायन बाजार, औषध बाजार शल्य चिकित्सा/वैज्ञानिक उपकरण बाजार, कागज/लेखन सामग्री/ पुस्तक प्रकाशन बाजार, मुद्राणालय क्षेत्र इलेक्ट्रोनिक/विद्युत सामान बाजार, ऑटोमोबाइल एवं अन्य इंजीनियरिंग पुर्जा बाजार, लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार, टायर एवं ट्यूबय बाजार, पारम्परिक हस्तकला बाजार, शिल्पीकृत प्रस्तर बाजार, पटाखा बाजार, कार्ड बोर्ड कन्टेनर्स एवं कागजी थैली बाजार, तम्बाकू एवं सहउत्पाद बाजार, प्लास्टिक उत्पाद बाजार क्राकरी एवं बर्तन बाजार, सोना, चॉदी, जवाहरात एवं रत्न बाजार, चर्म उत्पाद बाजार, साईकिल बाजार, धातु उत्पाद बाजार, खिलौना एवं खेलकूद के सामान का बाजार, खुदरा दुकानें रिपेयर शॉप/सर्विस शॉप/विविध विनिर्माण दुकान, साप्ताहिक बाजार/हाट बाजार, बेडिंग बूथ (स्थिर) कियोस्क, अनौपचारिक खुदरा दुकाने, रेस्टोरेंट/कैफेटेरिया निजी क्षेत्र के व्यावसायिक प्रतिष्ठान, बैंक, प्रदर्शनी एवं बिक्री क्षेत्र, केटरर, टेंट हाउस, होटल, मोटल, पेट्रोल/गैस फिलिंग स्टेशन, ऑटो सर्विस स्टेशन, जंक शॉप, पुष्प विक्रेता, डेयरी बूथ, फल एवं सब्जी की दुकान, नाई की दुकान, सिनेमा, मिनीप्लेक्स, मल्टीप्लेक्स, गोल्फ कोर्स, एम्यूजमेंट पार्क, धर्म कॉटा, विवाह स्थल, गेस्ट हाउस, बॉडिग एण्ड लॉजिग, हॉस्टल।
3	**संस्थागत भवन**	सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय, स्वायत्त शासन कार्यालय, सरकारी आरक्षित क्षेत्र, शैक्षणिक संस्थान, चिकित्सा संस्थान, ऑटो मोबाईल्स ड्राईविंग स्कूल, व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान, होटल प्रबन्ध संस्थान, ग्रामीण प्रबन्ध संस्थान, स्वयंसेवी संस्थाऐं, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, सरकारी/अर्द्ध सरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्था, वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान, खेलकूद प्रशिक्षण संस्थान, रेन बसेरा, धर्मशाला, शिशु सदन/ कामकाजी महिला सदन, वद्वावस्था सदन, प्रौढ शिक्षा/शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि, कला, एवं हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र, आंगनबाडी केन्द्र, पैथोलॉजिकल लैबोरेट्री/क्लिनिक/डाइग्नोस्टिक सेन्टर, प्रसूति नर्सिग सदन, मात् एवं शिशु स्वास्थ्य केन्द्र, निजी नर्सिग सदन, संग्रहालय, कला दीर्धा, प्लेनेटोरियम, महिला सदन, सामुदायिक केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला भूमि, योग एवं साधना केन्द्र, धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृतिक, केन्द्र, श्मशान, कब्रिस्तान/सीमेट्री, अग्निशमन केन्द्र, जेल, सुधार/बाल अपराध सदन, टेलिफोन एक्सचेंज, डाकघर, तारधर, निजी कोरियर सेवा, दूरदर्शन केन्द्र, आकाशवाणी, दूरसंचार टावर, एवं स्टेशन, गैस बुकिंग/ सप्लाई स्थान, पुलिस थाना, पुलिस चौकी, पुलिस लाइन, नागरिक सुरक्षा/होम गार्ड, फोरन्सिक विज्ञाग प्रयोगशाला,

		सभा भवन,सॉफ्टवेयर एपलीकेशन, कॉल सेन्टर, मेडिकल ट्रान्सक्रिपशन, बायो इन्फोरमेटिक, वेब/डिजिटल डवलपमेंट सेन्टर, सूचना प्रोद्योगिकी।
4	**औद्योगिक**	कृषि आधारित उद्योग, यांत्रिकी, अभियांत्रिकी, रसायन, एवं औषध उद्योग, धात्विक उद्योग, वस्त्र उद्योग, ग्लास एवं सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेंट उद्योग, जोखिम प्रधान उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, ग्रेनाईट उद्योग, संगमरमर उद्योग, एवं अन्य कटिंग एवं पॉलिशिंग उद्योग, सेनेट्री वेयर उद्योग, सीमेंट उत्पाद उद्योग, बिजली सामग्री उद्योग, इलेक्ट्रानिक उद्योग, गलिचा उद्योग, स्टील फर्नीचर उद्योग, वस्त्र रंगाई एवं छपाई उद्योग, टायर रिट्रेडिंग उद्योग, वध एव अन्य मांस प्रौसेसिंग उद्योग, कुटीर/गृह उद्योग, डेयरी प्लांट, स्टोन क्रेशर, खनन एवं खदान ईट एवं चूना भट्टे।
5	**विशेष प्रकृति**	ठोस कूडाकरकट संग्रह केन्द्र, ठोस कूडाकरकट उपचार संयत्र एवं निस्तारण भूमि के भवन, सीवरेज व गन्दा जल उपचार संयत्र, सुलभ शौचालय/पब्लिक शौचालय, चमड़ी एवं हड्डी संग्रह केन्द्र, वध गृह, वाटर फिल्टर एवं ट्रीटमेंट प्लान्ट, जल सेवा के जलाशय एवं पब्लिक स्टेशन, प्याउ, पावरग्रिड स्टेशन, विद्युत उत्पादन संयत्र, पार्क एवं खेल के मैदान, अन्य खुले स्थान, स्विमिंग पूल, खुला थियेटर/रंगमंच, गोल्फ मैदान, पोलोग्राउण्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर स्टेडियम, खेलकूद परिसर, रीजनल पार्क/शहर स्तरीयपार्क, पक्षी अभयारण्य, वनस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान पार्क, यातायात प्रशिक्षण पार्क, एक्यूरियम, व्यापक परिवहन कोरिडोर, पार्किंग स्थल, तांगा स्टेण्ड, ठेला स्टेण्ड, बेलगाडी/उँटगाडी स्टेण्ड, रिक्शा स्टेण्ड, टैक्सी स्टेण्ड, बस स्टॉप, बस स्टेण्ड, रेलवे स्टेशन, रेलवे सामान यार्ड, रेलवे यार्ड, एयर पोर्ट, हैलीपेड, एयर कारगो परिसर, नगर पालिका चूँगी चौकी, ट्रक टर्मिनल्स/ट्रक स्टेण्ड, पथकर चौकी, बिक्री कर चौकी, चैक पोस्ट, बस टिकिट, बुकिंग एवं आरक्षण कार्यालय, कन्टेनर सेवा परिसर, कृषि अनुसंधान फार्म, कृषि फार्म, पुष्प कृषि फार्म, टिश्यूकल्चर, उपवन, पौधशाला, मुर्गी पालन, डेयरी एवं सूअर/बकरी एवं भेड/अश्व फार्म।

नोट :– उपरोक्त विशेष प्रकृति के भवनो की गतिविधियों एवं कार्य के लिए भवन जहॉ भी आवश्यक हो सक्षम अधिकारी/समिति द्वारा मानक स्तर निर्धारित किए जा सकेंगे।

अनुसूची–2

भवन निर्माण संबंधित दरें

1. प्रार्थना पत्र का शुल्क

आवासीय /संस्थागत/औद्योगिक	रूपये 100/– प्रति पत्रावली
वाणिज्यिक	रूपये 300/– प्रति पत्रावली

2. जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय)

(अ) आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक	रूपये 10/– प्रति वर्गमीटर
(ब) वाणिज्यिक	रूपये 30/– प्रति वर्गमीटर

शैक्षणिक भवनों जैसे विश्वविधालय, अभियांत्रिकी, महाविधालय, मेडिकल कॉलेज, मैनेजमेंन्ट संस्थान आदि हेतु 5000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के संस्थानिक भूखण्डों पर जांच शुल्क 10 रूपये प्रति वर्ग मीटर की दर से 50000/– रूपये 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+ 2 मंजिलों तक निर्माण पर लागू होगा।

(अ) स्वतंत्र आवासीय

(1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड रूपये 1000/–

(2) इस नाप के भूखण्ड के अतिरिक्त प्रत्येक रूपये 500/– अतिरिक्त 50 वर्गमीटर के हिस्से तक।

(ब) फ्लैटस/ग्रुप हाउसिंग/संस्थागत रूपये 40/– प्रति वर्गमीटर

(स) वाणिज्यिक

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

(ख) बेसमेंट + ग्राउण्ड+ 2 मंजिलों से उँचे भवनों 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 , एम्युसमेंट पार्क ,गोल्फ कोर्स तथा फार्म हाउस के लिए अनुमोदन शुल्क 50 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से सकल निर्मित क्षेत्रफल पर लिया जाऐंगा ।

4. शहरी गरीबों को आधारभूत सुविधाऐं (BSUP) उपलब्ध करवाने हेतु बहुमंजिलें 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 अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत ई.डब्लयू.एस तथा एल.आई.जी. के लिए आधारभूत सुविधाओं के विकास के लिए किया जायेगाः–

शुल्कहेतु सकल निर्मित क्षेत्र पर गणना की जाएगी

(i) व्यावसायिक	25/– रू. प्रति वर्गमीटर
(ii) आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक	10/– रू. 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)	500वर्गमीटर तक	रू.	1000/–
(ii)	500 – 1000 वर्गमीटर तक	रू.	5000/–
(iii)	1000 वर्गमीटर से अधिक	रू.	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– रूपये 50/– प्रति वर्गमीटर

भूखण्डों के पुर्नगठन हेतु– रूपये 100/– प्रति वर्गमीटर

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

7. भवन विनियम संख्या 8.2.2 (ख) के अनुसार 50 वर्गमीटर तक के वाणिज्यिक भूखण्डों पर पार्किंग शुल्क 75000/– रुपये प्रति ईसीयू देय होगा।

8. भवन पूर्णता प्रमाण पत्र–

आवासीय/संस्थागत – 15 रू. प्रति वर्गमीटर सकल निर्मित क्षेत्र।

व्यावसायिक –30 रू. प्रति वर्गमीटर सकल निर्मित क्षेत्र।

9. भवन विस्तार –

यदि किसी पूर्व निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र में विस्तार किया है तो भू–तल, प्रथम तल व द्वितीय 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 है, 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 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।

13. प्रत्येक 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए वृक्ष नही लगाने पर 500/– रुपये प्रति वृक्ष की राशि जमा करानी होगी।

CERTIFICATE OF UNDERTAKING
FOR COMPLIANCE OF THE PROVISION OF N.B.C. PART – VI
FOR EARTHQUAKE SAFETY

(To be submitted at the time of approval of building plans)

Plot No. …….
Scheme ……..
Area of the plot …….
Proposed Height of the building …….

1. Certified the vuilding plans submitted for approval sarisfy the safety requirement as stipulated under building regulation no. 14.7 and the information given therein is factually correct to the best of our knowledge and understanding.
2. It is also certified that the structural design including safety from earthquake shall be duly incorporated in the design of tha building and these provisions shall be adhered to during the construction.

Signature of Owner …….
Name & address ……...

Signature of Structural Engineer ……
Name & address …….
Registration No. ……

Signature of Architect ……..
Name & address ……..
Registration No. ……..

CERTIFICATE OF UNDERTAKING
FOR COMPLIANCE OF THE PROVISION OF N.B.C. PART – VI FOR EARTHQUAKE SAFETY

(To be submitted at the time of application for Completion certificate of building)

Plot No. …….
Scheme ……..
Area of the plot …….
Proposed Height of the building …….

1. The building/s has/have been constructed according to the sanctioned plan.
2. The building/s has/have been constructed as per approved plan and structural design (One set of structural drawings as executed and certified by the Structural Engineer is enclosed) which incorporates the provision os structural safety as specified in the regulations.
3. Construction has been done under our supervision/guidance and is asheres to the drawings submitted.

Signature of Owner …….
Name & address ……...

Signature of Structural Engineer ……
Name & address …….
Registration No. ……

Signature of Architect ……..
Name & address ……..
Registration No. ……..