राजस्थान राजपत्र विशेषांक	RAJASTHAN GAZETTE Extraordinary
साधिकार प्रकाशित	Published by Authority

भाद्र 13, शनिवार, शाके 1943-सितम्बर 4, 2021

Bhadra 13, Saturday, Saka 1943- September 4, 2021

भाग 6 (ख)

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

उद्योग विभाग, राजस्थान जयपुर

बीड़ा मॉडल भवन विनियम, 2021

अधिसूचना

बीड़ा भिवाडी, अगस्त 6, 2021

संख्या बीडा/आयोजना/2020-21/3008/21 :-भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में लागू राजस्थान विशेष विनिधान रीजन अधिनियम, 2016 से है। जिसकी धारा 71(4) (ख) में प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुऐ यह भवन विनियम, बीड़ा मॉडल भवन विनियम 2021 लागू किये जाते है। नगरीय निकाय से अभिप्रेत भिवाडी इंटीग्रेटेड विकास प्राधिकरण से है।

राजस्थान विशेष विनिधान रीजन अधिनियम 2016 की धारा 71(4) (ख) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये प्राधिकरण द्वारा बीड़ा मॉडल भवन विनियम2021 लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है।

बीड़ा मॉडल भवन विनियम, 2021 प्राधिकरण द्वारा राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से उनके अधिसूचित नगरीय क्षेत्र में प्रभावी होंगे।

इन विनियमों के प्रभावी होने की तिथि से संबंधित नगरीय निकाय द्वारा पूर्व में अधिसूचित नगरीय क्षेत्र भवन विनियम (विशिष्ट क्षेत्रों को छोड़कर) लागू नहीं रहेंगें।

उद्योग विभाग,राजस्थान जयपुर

बीड़ा मॉडल भवन विनियम, 2021

BIDA Model Building Regulations, 2021

1. संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ

1.1ये भवन विनियम (Building Regulations) बीड़ा मॉडल भवन विनियम, 2021कहलायेंगे।

1.2ये विनियम संबंधित नगरीय निकाय द्वारा राजपत्र में प्रकाशित होने की तारीख से प्रभावी होंगे।

2. परिभाषाऐं (Definitions)

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

2.1'अधिनियम'(Act) से राजस्थान विशेष विनिधान रीजन अधिनियम 2016 अभिप्रेत है।

2.2 'सक्षम संस्था'(Competent Authority) से भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु बीडा क्षेत्र में बीडा के प्राधिकृत अधिकारी या अन्य किसी विशिष्ट क्षेत्र हेतु राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट अधिकारी अथवा विनियम संख्या 19 एवं 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।

2.3 'नगरीय क्षेत्र'(Urban Area) से राजस्थान विशेष विनिधान रीजन अधिनियम 2016के तहत भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण के अंतर्गत आने वाला अधिसूचित क्षेत्र अभिप्रेत है।

2.4 'अग्निशमन अधिकारी'(Fire Officer) से बीडा क्षेत्र में प्राधिकृत अग्निशमन अधिकारी, अभिप्रेत है।

2.5 'अनुसूची'(Annexure) से इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची, अभिप्रेत है।

2.6 'भू-आच्छादन'(Ground Coverage) से भूमि का आच्छादित क्षेत्र जो कुर्सी तल के एवं यदि भवन स्टिल्ट अथवा पोडियम पर निर्मित/प्रस्तावित है तो ठीक उसके ऊपर भवन द्वारा आच्छादित तल क्षेत्र, अभिप्रेत है।

2.7 'औद्योगिक भवन'(Industrial Building) से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग (अनुसूची-1 के क्र.सं. 4 पर उल्लेखित भवनों की प्रकृति के अनुसार प्रस्तावित/निर्मित भवन) जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या प्रसंस्कृत 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 सक्षम अधिकारी अथवा राज्य सरकार द्वारा पंजीकृत तकनीकीविज्ञ द्वारा जारी किया जाये।

2.9 'कुर्सी'(Plinth) से भू-तल फर्श के धरातल और भूखण्ड के सामने के मुख्य सड़क के तल के बीच की संरचना का भाग, अभिप्रेत है।

2.10 'कुर्सी क्षेत्र'(Plinth Level) से भवन के बेसमेन्ट की छत या भू-मंजिल के फर्श के स्तर पर निर्मित आच्छादित क्षेत्र, अभिप्रेत है।

2.11 'कोंचिग सेंटर'(Coaching Center/Institute) से कोई व्यक्ति, सोसाइटी, ट्रस्ट या व्यक्तियों के समूह द्वारा संचालित किये जाने वाला शैक्षणिक केन्द्र, जिसमें 10 से अधिक अभ्यर्थी अध्ययन करते हो, अभिप्रेत है।

2.12 'पूर्णता प्रमाण-पत्र'(Completion Certificate) से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो विनियम संख्या 16 के प्रावधानों की पालना पूर्ण करने पर सक्षम अधिकारी अथवा राज्य सरकार द्वारा पंजीकृत तकनीकीविज्ञ द्वारा जारी किया जावे।

2.13 'खुला स्थान'(Open to Sky) से भूखण्ड का वह भाग जो आकाश की ओर खुला हो या पारदर्शी अथवा अर्धपारदर्शी मैटिरियल से ढका हो, अभिप्रेत है।

2.14 'ग्राम पंचायत'(Village Panchayat/Rural Local Body) से राजस्थान पंचायत अधिनियम संशोधन, 1994 के अन्तर्गत गठित ग्राम पंचायत, अभिप्रेत है।

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

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

2.17 'निवास इकाई'(Dwelling Unit) से भवन या उसका भाग जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य कमरा, रसोई, शौचालय, हो जो पूर्णतः/मुख्यतः निवास प्रयोजन के लिए अधिकल्पित हो या उपयोग में लिया जाता हो, अभिप्रेत है।

2.18 'स्वतंत्र आवास'(Independent Residence) सेऐसा आवासीय भवन जिसमें अधिकतम चार निवास इकाईयाँ प्रस्तावित/निर्मित हो,अभिप्रेत है।

2.19 'बहु निवास इकाई'(Multiple Dwelling Unit) से ऐसा आवासीय भवन जिसमें चार से अधिक निवास इकाइयों का निर्माण प्रस्तावित/निर्मित हो, अभिप्रेत है।

2.20 'फ्लैट्स'(Flats)750 व.मी. एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर प्रस्तावित/निर्मित ऐसा आवासीय भवन जिसमें चार से अधिक निवास इकाइयों का निर्माण प्रस्तावित/ निर्मित हो, अभिप्रेत है।

2.21 'ग्रुप हाउसिंग'(Group Housing) से स्वतंत्र आवासों/बहु निवास इकाईयों/फ्लेट्स के समूहों का ऐसा आवासीय परिसर, जिसमें कि आवास सुविधा के साथ-साथ अन्य आवश्यक सुविधाऐं यथा पार्क, सामुदायिक सुविधा आदि स्थित हों एवं परिसर की सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड के चारों ओर बाउण्ड्री वॉल (Gated Community) प्रस्तावित/निर्मित हो, अभिप्रेत है।

2.22 'छज्जा'(Projection/Chhajja) 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'(Basement) 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.' (Built-up Area Ratio) से सभी मंजिलों के विनियम संख्या 10.9.2 के अनुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल को भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल, अभिप्रेत है।

2.25 'नगरीय निकाय/स्थानीय निकाय'(Urban Body/Local Body) से भिवाडी इंटीग्रेटेड विकास प्राधिकरण अभिप्रेत है।

2.26 'नेशनल बिल्डिंग कोड'(National Building Code) से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित नेशनल बिल्डिंग कोड का प्रचलित संस्करण, अभिप्रेत है।

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

2.28 'हैजार्डस भवन'(Hazardous Building) से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादकों के जो अत्यधिक तेजी से जल उठने वाले 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, अम्ल 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'(Parapet Wall) से रेलिंग 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/क्षेत्र'(Parking Site/Area) से वाहनों को पार्क करने के लिये पर्याप्त आकार का स्थल/क्षेत्र 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'(Partition Wall) से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊंचाई में एक मंजिल या उसका भाग, अभिप्रेत है।

2.32 'रोड लेवल'(Road Level) 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'(Porch/Portico) से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या वाहनों के लिये खम्भों पर आधारित अथवा अन्यथा आच्छादित धरातल, अभिप्रेत है।

2.34 'बालकनी'(Balcony) 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'(Highrise Building) बहुमंजिला भवन से ऐसा भवन जिसकी ऊँचाई भवन के कुर्सी स्तर से एवं भवन में भू-तल स्टिल्ट अथवा पोडियम पर होने की स्थिति में स्टिल्ट फ्लोर की छत/पोडियम स्तर से 18 मीटर से अधिक हो, अभिप्रेत है।

2.36 'बरामदा'(Verandah) 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'(Building) से किसी भी प्रयोजन के लिए और किसी सामग्री से निर्मित कोई संरचना जिसमें नींव, प्लिन्थ, दीवारें, फर्श, छतें, चिमनियाँ, स्थित चबूतरे, बरामदे, बालकोनियाँ, कार्निसें या बहिर्गत भाग या किसी भवन का कोई भाग या उससे संसक्त कोई वस्तु या किसी भूमि की चारदीवारी करती हुई या चारदीवारी करने के लिए आशयित कोई भी दीवार (तीन मीटर से कम ऊँचाई की सीमा दीवार को छोड़कर), चिह्न या बाह्य अभिदर्शक संरचना सम्मिलित है, (किन्तु इसमें कोई अस्थायी निर्माण यथा तम्बू, शामियाना या तिरपाल-आश्रय सम्मिलित नहीं है) अभिप्रेत है।

2.38 'भवन रेखा'(Building Line) से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधि पूर्वक विस्तार हो सकता है, अभिप्रेत है।

2.39 'भवन निर्माण'(Building Construction) 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'(Land/Plot Owner/Holder) से भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह, प्राईवेट एवं पब्लिक लिमिटेड कम्पनी, एचयूएफ एवं पार्टनरशिप फर्म इत्यादिअभिप्रेत है।

2.41 'भूमि स्तर' (Ground Level) से भूखण्ड या स्थल का औसत तल, अभिप्रेत है।

2.42 'मल्टीप्लेक्स'(Multiplex) 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/निर्मित हो, अभिप्रेत है।

2.43 'मैजनाईन फ्लोर'(Mezzanine Floor) से भूतल अथवा किसी भी तल 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 तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मी. से कम न हो, अभिप्रेत है।

2.44 'मोटल'(Motel) से ऐसा भवन जिसमें यात्रा करने वालों के लिए ठहरने, वाहन पार्किंग एवं वाहन रिपेयरिंग, पेट्रोल पम्प सुविधा सहित/रहित, रिटेल शॉपिंग एवं खानपान की सुविधाऐं हो, अभिप्रेत है।

2.45 'मंजिल'(Floor Level) 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, अभिप्रेत है।

2.46 'रिसोर्ट'(Resort) से ऐसा भवन, जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ-साथ आमोद प्रमोद, खानपान, खरीददारी एवं मनोरंजन की सुविधाएं हो, अभिप्रेत है।

2.47 **'रिसोर्ट हाउसिंग'(Resort Housing)** से ऐसा परिसर जो कि पर्यटन सुविधाओं के साथ-साथ एक से अधिक स्वतंत्र रिसोर्ट हाउसिंग भूखण्ड पर ईकाईयों के रूप में निर्मित हों तथा ऐसी निर्मित ईकाईयों के चारों ओर भूखण्ड के रूप में भूमि भी हो, अभिप्रेत है।

2.48 **'वाणिज्यिक भवन'(Commercial Building)** से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग अनुसूची-1 में वर्णित वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए किया गया हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

2.49 **'वास योग्य कमरा'(Habitable Room)** से 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, लॉन्ड्रीभोजन, सेवा, भण्डारण, गेलेरी, रसोई, जिनका ज्यादातर समय उपयोग नहीं किया जाता है सम्मिलित नहीं होंगे, अभिप्रेत है।

2.50 **'संस्थागत भवन'(Institutional Building)** से ऐसा भवन जो कि अनुसूची-1 में वर्णित सांस्थानिक गतिविधियों हेतु उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित हो/लिया गया हो, अभिप्रेत है।

2.51 **'शौचालय'(Toilet)** 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।

2.52 **'सड़क की चौड़ाई'(Road Width/Road Right of Way)** से भूखण्ड के सामने स्थित विद्यमान सड़क की लंबाई में एक छोर से दूसरे छोर तक की औसत चौड़ाई अथवा मास्टर प्लान में प्रस्तावित मार्गाधिकार अथवा सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा प्रस्तावित मार्गाधिकार, (जो भी अधिक हो) अभिप्रेत है।

2.53 **'सक्षम अधिकारी'(Competent Officer)** से विनियम-4 में वर्णित अधिकारी अथवा विनियम 19 एवं 20 के अनुसार राज्य सरकार द्वारा पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।

2.54 **'स्टिल्ट फ्लोर'(Stilt Floor)** से खम्बों पर बना हुआ एवं खुला भू-तल जो कि मुख्य रूप से पार्किंग प्रयोजन हेतु निर्मित/प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

2.55 **'योजना क्षेत्र' (Scheme Area)** से प्राधिकरण की नगरीय क्षेत्र की सीमा में कार्यरत संबंधित राजस्थान विशेष विनिधान रीजन अधिनियम, 2016अन्तर्गत गठित भिवाडी इंटीग्रेटेड विकास प्राधिकरण/राजस्थान आवासन मण्डल/रीको/ग्राम पंचायत/अन्य राजकीय अथवा अर्द्धराजकीय संस्था द्वारा प्रासंगिक अधिनियम के अन्तर्गत प्रस्तावित/विकसित योजना क्षेत्र, अभिप्रेत है। जिसमें निम्न योजना क्षेत्र सम्मिलित होंगेः-

(क) नगरीय निकाय/भिवाडी इंटीग्रेटेड विकास प्राधिकरण/राजस्थान आवासन मण्डल/रीको/ग्राम पंचायत/अन्य राजकीय अथवा अर्द्धराजकीय संस्था की स्वीकृत योजनाएें।

(ख) राज्य सरकार द्वारा जारी नियमों/नीतियों यथा उपाविभाजन नियम-1975 अथवा राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010, मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 आदि सहित समय- समय पर जारी अन्य नियमों/नीतियों के अन्तर्गत स्वीकृत योजनाऐं।

2.56 'सैटबैक'(Setback) 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, अभिप्रेत है।

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

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

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

2.57 'समतुल्य कार इकाई' (Equivelant Car Unit) से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर के बराबर, अभिप्रेत है।

2.58 'होटल'(Hotel) से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित अस्थाई तौर पर ठहराने के लिए काम में आने वाला भवन, अभिप्रेत है।

2.59 'भू-उपयोग निर्धारण एवं नियंत्रण गाईडलाईन्स' (Land Use Determination Control Guidelines) से शहरों/कस्बों की मास्टर विकास योजना में सम्मिलित अथवा राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में जारी गाईडलाईन्स, अभिप्रेत है।

2.60 'मिश्रित उपयोग'(Mixed Use) से ऐसा भवन/भूखण्ड अथवा भवन परिसर जिसमें आवासीय, वणिज्यिक व संस्थागत उपयोग साथ अथवा पृथक-पृथक मंजिलों/भूखण्डों पर निर्मित/प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

2.61 'फार्म हाउस'(Farm House) से नगरीय क्षेत्र सीमा में रूपान्तरित भूमि पर ऐसा भूखण्ड जो कि मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग के साथ-साथ आंशिक भाग पर आवासीय भवन हेतु भी निर्मित/प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

2.62 'पयार्वरण मैत्री आवास'(Eco-Friendly House) से ऐसा भवन/योजना जो कि पर्यावरणीय शर्तों के अनुरूप निर्मित/विकसित किया जावे, अभिप्रेत है।

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

2.64 'हॉस्टल'(Hostel) 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, अभिप्रेत है।

2.65 'सकल निर्मित क्षेत्र' (Gross Builtup Area) से किसी भी भवन की समस्त मंजिलों पर प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का कुल योग, अभिप्रेत है।

2.66 'गणना योग्य निर्मित क्षेत्र' (Net Builtup Area) से विनियम संख्या-10.9.2 के अनुसार सकल निर्मित क्षेत्र में से अनुज्ञेय छूट के पश्चात् प्राप्त निर्मित क्षेत्र अभिप्रेत है।

2.67 'पार्किग फ्लोर'(Parking Floor) से भवन में केवल पार्किग उपयोग हेतु प्रस्तावित बेंसमेंट, भूतल स्टील्ट या भवन के अन्य किसी भी तल से है जिसमें न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किग, सीढियां, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि हेतु एवं अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र विनियमों में अनुज्ञेय भवन की सर्विसेज, सुविधाओं व भूतल स्टील्ट पर अनुज्ञेय अन्य गतिविधियों के लिए दिया गया हो, अभिप्रेत है।

2.68 'बड़े शहर'(Large Cities) से इन विनियमों हेतु 1.00 लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहर, अभिप्रेत है।

2.69 'मध्यम एवं लघु शहर' (Small & Medium Towns) से इन विनियमों हेतु विनियम 2.68 में परिभाषित बडे शहरों को छोडकर राजस्थान के अन्य सभी शहर, अभिप्रेत है।

2.70 'सर्विस फ्लोर'(Service Floor) से किसी बहुमंजिला भवन में स्थित किन्ही दो मंजिलों के बीच अधिकतम 2.4 मीटर ऊँची मंजिल/फ्लोर जो कि केवल भवन से संबंधित पाइप, सर्विस डक्ट, रख-रखाव कार्यालय अथवा भवन के उपयोग संबंधित सुविधाओं के भण्डारण इत्यादि के उपयोग में लिया जाये, अभिप्रेत है।

2.71 'सर्विस्ड अपार्टमेंट'(Serviced Apartment)से ऐसे फर्निश्ड (Furnished) एक/दो/तीन शयन कक्ष मय रसोई व टॉयलेट से है, जो कि लघु/दीर्घावधि हेतु ठहरने के लिये उपयोग हेतु उपलब्ध कराये जाने के उद्देश्य से निर्मित हो, जिसमें निवास हेतु आवश्यक दैनिक उपयोग हेतु समस्त सुविधाएं उपलब्ध हो एवं जो सामान्यतया अस्थायी निवास के रूप में उपयोग में लिया जाता हो, अभिप्रेत है।

2.72 'ऐट्रियम'(Atrium)से किसी भी प्रकार के भू-उपयोग के भूखण्ड पर किसी भी तल पर प्रस्तावित निर्माण जिसमें एक केन्द्रीय कक्ष जिसकी ऊँचाई 10 मीटर या उससे अधिक हो एवं उक्त क्षेत्र को अस्थाई छत अथवा डोम से ढका गया हो, अभिप्रेत है।

2.73 'मेकेनिकल पार्किंग'(Mechanical Parking)से वाहनों की रोबोटिक अथवा नवीनतम तकनीकी रूप से निर्मित संरचना में संचालित पार्किंग, अभिप्रेत है।

2.74 'शरण क्षेत्र' (Refuge Area) से भवन के अन्दर ऐसा क्षेत्र जो कि फायर और स्मोक से सुरक्षा हेतु निकास के समय अस्थायी रूप से Staging Area(मचान क्षेत्र) के रूप में उपयोग में आता हो, अभिप्रेत है।

2.75 'ग्रीन बिल्डिंग्स' (Green Buildings) से ऐसा भवन जिसका निर्माण पूर्ण कर लिया गया हो तथा लीडरशिप इन एनर्जी एण्ड एन्वायरमेन्टल डिजाईन (LEED)/IGBC/GRIHA/ASSOCHAM/GEM के प्रावधानों के लिये प्रश्नगत भवन की अनुशंषा की गई हो अथवा ऐसी समतुल्य संस्थाऐं/तकनीकी विशेषज्ञ जिनको ग्रीन बिल्डिंग के

प्रमाणिकरण हेतु अधिकृत किया गया हो, द्वारा प्लेटिनम/गोल्ड/सिल्वर रेटिंग दी गई हो, अभिप्रेत है।

2.76 'फायर टॉवर'(Fire Tower)से आग प्रतिरोधक हेतु ऐसा परिवृत (Enclosed) क्षेत्र जो कि सीधा निकास से जुडा हो व भवन की संरचना से पृथक हो जिसमें संरक्षित लॉबी, सीढी और फायरमैन की लिफ्ट सम्मिलित हो, अभिप्रेत है।

2.77 'भवन की ऊँचाई'(Building Height)से भवन की कुर्सी स्तर से समस्त मंजिलों की ऊँचाई को सम्मिलित करते हुए भवन की अंतिम छत (टेरेस) तक की ऊँचाई से, अभिप्रेत है।

2.78 'परिसर'(Campus)परिसर (संस्थागत/आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक) से ऐसा क्षेत्र (कैम्पस प्लान) जिसमें मुख्य उपयोग/गतिविधि यथा संस्थागत/आवासीय/ वाणिज्यिक/औद्योगिक से संबद्ध (Incidental) अन्य आवश्यक उपयोग/गतिविधियां यथा आवासीय, वाणिज्यिक, शैक्षणिक, कार्यालय आदि भी विकसित की गई हो, अभिप्रेत है। उदाहरणार्थ - इंजीनियरिंग कॉलेज परिसर (कैम्पस), विश्वविद्यालय परिसर (कैम्पस) में प्रमुख शैक्षणिक गतिविधियों के साथ-साथ प्रशासनिक कार्यालय, हॉस्टल, संकाय आवास, दुकानें, ऑडिटोरियम एवं औद्योगिक परिसर (कैम्पस) में मुख्य उपयोग औद्योगिक के साथ-साथ आवासीय कार्यालय, शैक्षणिक, दुकानें आदि भी स्थित हो।

2.79 'रूफ टॉप रेस्टोरेंट'(Roof Top Restaurant) से ऐसा रेस्टोरेंट जो भवन की सबसे ऊपरी छत (Uppermost Floor) के उसी स्तर पर अथवा स्पिलिट लेवल (Split Level) के रूप में संचालित हो, अभिप्रेत है।

2.80 'डबल हाईट टैरेस' (Double Height Terrace) से बहुमंजिला आवासीय भवनों में आवासीय ईकाई के किसी भी कमरे के बाहर स्थित ऐसा खुला क्षेत्र जो कि न्यूनतम 5.5 मीटर की ऊँचाई (डबल हाईट) का हो एवं दो ओर से रेलिंग सहित खुला हो, अभिप्रेत है।

2.81 'ग्रीन कवर' (Green Cover) ग्रीन कवर से भूखण्डों/भूमि/सड़कों आदि पर प्रस्तावित ऐसा हरित क्षेत्र जो कि शीर्ष दृश्य (Topview) में सघन वृक्षारोपण से हरित दर्शित होता हो एवं जिसमें प्रत्येक वृक्ष कम से कम 6 मी. की ऊँचाई एवं 6 मी. परिधि क्षेत्र को कवर करता हो, अभिप्रेत है।

2.82 'स्टुडियो अपार्टमेंट' (Studio Apartment) से ऐसी Furnished/Unfurnished निवास ईकाई जिसमें अधिकतम एक शयनकक्ष, कॉमनहॉल, रसोई एवं शौचालय हो, अभिप्रेत हैं।

2.83 'मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेंट प्लान' (Master Plan/Master Development Plan) से राजस्थान विशेष विनिधान रीजन अधिनियम 2016, के उपबन्धों के अनुसार बीडा के अधीन किसी नगरीय क्षेत्र के लिए तैयार की गयी प्रारूप योजना को सम्मिलित करते हुए कोई मास्टर प्लान या मास्टर डवलपमेंट प्लान या जोनल डवलपमेंट प्लान, जैसा भी लागू हो, अभिप्रेत है।

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 (NBC) में निर्धारित किया गया है।

3. नगरीय क्षेत्र (Urban Area) -

नगरीय क्षेत्र को नीचे वर्णित क्षेत्रों के अनुसार पांच क्षेत्रों में विभाजित किया गया है:-

- **क्षेत्र एस-1 (Area S-1) -** नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्र के ग्रामों का आबादी क्षेत्र जो ग्राम पंचायत द्वारा प्रबन्धित है।
- **क्षेत्र एस-2 (Area S-2) -** नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाला चार दीवारी क्षेत्र।
- **क्षेत्र एस-3 (Area S-3)-** नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत स्थित चार दीवारी क्षेत्र को छोडकर अन्य गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्र अथवा नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित होने से पूर्व ग्राम पंचायत के अधीन रहा सघन आबादी क्षेत्र।
- **क्षेत्र एस-4 (Area S-4) -** इन विनियमों के प्रभाव में आने से पूर्व के स्वीकृत योजना क्षेत्र।
- **क्षेत्र एस-5 (Area S-5)-** एस-1, एस-2, एस-3 एवं एस-4 को छोडकर शेष समस्त नगरीय क्षेत्र ।

4. भवन निर्माण स्वीकृति हेतु सक्षम अधिकारी -

4.1सक्षम संस्था (Competent Authority)- 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। आवासन मण्डल/रीको की ऐसी योजनाऐं जो संबंधित स्थानीय निकाय को हस्तांतरित कर दी गई हो, में संबंधित स्थानीय निकाय के सक्षम विधिवत अधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान की जायेगी। राज्य सरकार द्वारा विनियम 19 एवं 20 के तहत पंजीकृत तकनीकीविज्ञ भी भवन निर्माण स्वीकृति अथवा इन विनियमों के तहत अन्य स्वीकृतियां/प्रमाण-पत्र जारी करने हेतु अधिकृत होंगे तथा पंजीकृत तकनीकविज्ञ इस संबंध में अधिकृत पंजीकरण संख्या व अधिकृत मोहर भी उपयोग कर सकेंगे एवं इस आधार पर सम्बन्धित भूखण्ड-धारी वित्तीय संस्थाओं से ऋण आदि की सुविधा भी प्राप्त किये जाने हेतु प्रमाणित माने जावेंगे।

4.2 सक्षम स्तर (Competent Level)-भूखण्ड क्षेत्रफल अनुसार {विनियम सं. 6(i) व 6(ii)} की प्रक्रिया का उपयोग नहीं किये जाने की स्थिति में -

- भूखण्ड क्षेत्रफल 500 व.मी. तक (बेसमेंट+भूतल+दो मंजिल) - बीडा में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक, (पदस्थापन नहीं होने पर भवन मानचित्र समिति)।
- भूखण्ड क्षेत्रफल 750 व.मी. तक (बेसमेंट+भूतल+तीन मंजिल) - बीडा में पदस्थापित उप नगर नियोजक, (पदस्थापन नहीं होने पर भवन मानचित्र समिति)।
- भूखण्ड क्षेत्रफल 2500 व.मी. तक - बीडा में पदस्थापित वरिष्ठ नगर नियोजक, (पदस्थापन नहीं होने पर भवन मानचित्र समिति)।
- 2500 व.मी. क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल अथवा 18 मी. से अधिक ऊँचाई के समस्त भूखण्डों के भवन मानचित्रों का अनुमोदन बीडा में गठित भवन मानचित्र समिति के स्तर से किया जायेगा।

4.3 भिवाडी इंटीग्रेटेड विकास प्राधिकरण हेतु भवन मानचित्र समिति निम्नानुसार होगी-

- मुख्य कार्यकारी अधिकारी, बीडा भिवाड़ी - अध्यक्ष
- उप सचिव/अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, बीडा भिवाड़ी - सदस्य
- अभियांत्रिकी शाखा, बीडा भिवाड़ी का वरिष्ठतम अधिकारी - सदस्य
- राजस्व शाखा, बीडा भिवाड़ी का वरिष्ठतम अधिकारी - सदस्य
- विधि शाखा, बीडा भिवाड़ी का वरिष्ठतम अधिकारी - सदस्य
- नगर नियोजन शाखा, बीडा भिवाड़ी का वरिष्ठतम अधिकारी - सदस्य
- उप नगर नियोजक (प्राधिकरण द्वारा अधिकृत) -सदस्य सचिव

नोटः- उक्त समिति के गठन पश्चात पूर्व में कार्यरत भवन मानचित्र समिति उपरोक्तानुसार पुनर्गठित मानी जावेगी एवं तदानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावेगी। उपरोक्तानुसार गठित समिति की बैठक प्रतिमाह एक बार अथवा प्रकरण प्राप्त होने पर, जैसी भी स्थिति हो आयोजित की जानी आवश्यक होगी।

5. भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मापदण्डों का निर्धारण -

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

5.2एस-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।

5.3एस-3 क्षेत्र (सघन आबादी क्षेत्र) में भवन निर्माण हेतु मानदण्डः-

(1) परम्परागत रूप से विकसित गैर नियोजित क्षेत्र, सघन आबादी क्षेत्रोंका निर्धारण हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा सर्वे किया जायेगा तथा ऐसे गैर नियोजित क्षेत्र जिनमें

नगर पालिका अधिनियम लागू होने से पूर्व अथवा 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 प्राधिकरण/कार्यकारिणी 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 तुरंत पश्चात प्राधिकरण द्वारा की जावेगी। इस प्रकार निर्धारित सघन आबादी क्षेत्रो हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा मौके की स्थिति अनुसार भवन मानदण्ड व भवन रेखा निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।

(2) उक्त क्षेत्रों में मौजूदा 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 सड़क की चौड़ाई 9 मीटर तक होने पर आवासीय उपयोग हेतु अधिकतम उॅचाई 9 मीटर (भूतल+2 मंजिल) तक के निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी। भूतल पर परम्परागत व्यवसाय की गतिविधियाँ अनुज्ञेय होगी।

(ii) भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की चौड़ाई 9 मीटर से अधिक होने पर आवासीय उपयोग हेतु अधिकतम उॅचाई 12 मीटर (भूतल+3 मंजिल) तक के निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी। स्टील्ट फ्लोर केवल पार्किग हेतु प्रस्तावित करने पर स्टील्ट फ्लोर के ऊपर के तल को भू-तल माना जावेगा।

(iii) 9 मीटर व उससे अधिक चौडी सडको पर यदि परम्परागत रूप से वाणिज्यिक/मिश्रित भू-उपयोग निर्माण स्थित हो तो केवल भूतल पर भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की चौड़ाई के बराबर गहराई तक वाणिज्यिक/मिश्रित भू-उपयोग निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी। ऊपर की अधिकतम दो मंजिलों पर केवल आवासीय/मिश्रित उपयोग हेतु निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी। वाणिज्यिक निर्माण हेतु इन विनियमों के अनुसार पार्किंग उपलब्ध करवाया जाना संभव नहीं हो तो निर्धारित दर से पार्किंग शुल्क वसूल किया जावेगा। ऐसी किसी वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक गतिविधि यथा थोक व्यापार, गोदाम, ज्वलनशील पदार्थ भण्डारण आदि हेतु स्वीकृति नहीं दी जा सकेगी, जिनके कारण भारी वाहनों का आवागमन होता हो या ध्वनि प्रदूषण या यातायात प्रभावित होने की संभावना होती हो अथवा क्षेत्र के निवासियों की सुरक्षा को खतरा उत्पन्न होता हो।

(iv) बिन्दु संख्या (i), (ii) व (iii) में उल्लेखित ऊँचाई/प्रावधानों के अलावा अधिक ऊँचाई या वाणिज्यिक/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।

(v) एस-3 क्षेत्रों में यदि भूखण्ड पर विद्यमान निर्माण को पूर्णतया ध्वस्त किया जाकर इन विनियमों के तहत नया भवन प्रस्तावित किया जाता है, तो तालिका-1/तालिका-4 के अनुरूप न्यूनतम सेटबेक रखा जाना होगा। तथापि विद्यमान निर्माण पर अतिरिक्त निर्माण (यदि अनुज्ञेय किया जाता है तो) किये जाने पर मानदण्डों के अनुरूप भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।

5.4 एस-4 क्षेत्र में पूर्व स्वीकृत योजना क्षेत्रों हेतु प्रावधान-

(1) इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत 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 निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगीं तथापि टाईप डिजाईन से भिन्न/अतिरिक्त निर्माण प्रस्तावित/अनुज्ञेय किये जाने पर अतिरिक्त निर्माण हेतु नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी।

(3) पूर्व स्वीकृत योजना भूखण्डों में:-

(i) स्थानीय निकाय/निजी विकासकर्ताओं की स्वीकृत योजनाओं में आवंटित/नीलामी द्वारा विक्रय किये गये निर्मित भवन का विस्तार चाहे जाने अथवा रिक्त भूखण्ड पर निर्माण प्रस्तावित करने अथवा निर्माण ध्वस्त कर नया भवन प्रस्तावित होने पर भूखण्डों में आवेदक के चाहे जाने पर परियोजना स्वीकृति/नीलामी/आवंटन के समय लागू भवन विनियमों के अनुसार अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार समस्त मानदण्ड रखते हुए निर्माण स्वीकृति/भवन विस्तार की अनुमति दी जा सकेगी। लेकिन समस्त देय शुल्क वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार देय होंगे यदि भवन में किया गया निर्माण वर्तमान नियमों के तहत अनुज्ञेय है तो संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन किया जा सकेगा।

(ii) विनियम संख्या 4(1) में उल्लेखित भूखण्ड/भवन पर आवेदक द्वारा प्रस्तावित करने पर भूखण्ड/भवन पर भवन निर्माण स्वीकृति/विस्तार की अनुमति वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार निम्न शर्तों की पूर्ति करने पर दी जा सकेगी -

(क) भूखण्ड रिक्त हो अथवा पूर्व में स्थित निर्माण को ध्वस्त कर नया निर्माण किया जाना प्रस्तावित हो तो वर्तमान भवन विनियमों के अनुरूप भवन निर्माण/विस्तार की स्वीकृति देय होगी। भूखण्ड एवं उस पर निर्मित भवन इकाईयों (यदि निर्मित हो) पर आवेदक का एकल स्वामित्व हो अर्थात भूखण्ड या उस पर निर्मित भवन के किसी भाग का विक्रय/आवंटन/किसी पंजीकृत/अपंजीकृत दस्तावेज द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को नहीं किया गया हो। तथापि यदि निर्मित भवन इकाईयों के समस्त स्वामी सामूहिक रूप से अथवा समस्त स्वामियों की तरफ से अधिकृत व्यक्ति/संस्था/विकासकर्ता के माध्यम से आवेदन किया जाता है तो नियमानुसार भवन निर्माण स्वीकृति/विस्तार की अनुमति दी जा सकेगी। बीडा द्वारा भी ऐसे भवनों/परिसरों/योजनाओं/क्षेत्रों को चिन्हित किया जाकर निजी विकासकर्ता के माध्यम से अथवा स्वयं के स्तर से पुनर्विकास की योजनायें क्रियान्वित की जा सकेंगी।

(ख) न्यूनतम अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार निर्धारित अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार जो भी अधिक हो रखने होंगे। अन्य सैटबेक वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार देय होंगे।

(ग) पूर्व में परियोजना स्वीकृति के समय देय भू-आच्छादन, ऊँचाई या एफ.ए.आर. से अधिक भू-आच्छादन ऊँचाई या एफ.ए.आर. वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार अनुज्ञेय किये जाने पर पूर्व में स्वीकृत योग्य सकल निर्मित क्षेत्र को मानक निर्मित क्षेत्र माना जाकर अतिरिक्त प्राप्त/प्रस्तावित होने वाले निर्मित क्षेत्र पर नियमानुसार बैटरमेंट लेवी देय होगी तथापि राज्य सरकार की अन्य प्रचलित नीति यथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना, पर्यटन नीति आदि से संबंधित छूट राज्य सरकार के निर्णय अनुसार ही देय होगी।

(घ) अन्य समस्त मानदण्ड वर्तमान विनियमों के अनुसार रखने होंगे।

(iii) राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगुलेशन) रूल्स-2017 के अन्तर्गत पंजीकृत परियोजनाओं में संशोधन हेतु आवेदन करने पर संबंधित नियमों की अनुपालना सुनिश्चित करनी होगी।

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

(v) पूर्व में किसी परियोजना का निर्माण विभिन्न चरणों में प्रस्तावित होने पर, एक चरण पूर्व में लागू विनियमों के तहत पूर्ण होने पर अगला चरण का निर्माण इन विनियमों के अनुरूप किया जा सकेगा।

(vi) मास्टर प्लान के नगरीयकरण क्षेत्र के बाहर परिधि नियन्त्रण क्षेत्र/नगरीयकरण योग्य क्षेत्र की सीमा में अनुज्ञेय उपयोग यथा: होटल/रिसोर्ट/मोटल/फार्म हाउस/संस्थान आदि का प्रारूप/अनुमोदित मास्टर प्लान के नगरीयकरण क्षेत्र में सम्मिलित होने के पश्चात नगरीयकरण योग्य क्षेत्र में अनुज्ञेय भू-उपयोग के अनुरूप भवन निर्माण स्वीकृति/विस्तार की अनुमति निम्नानुसार दी जा सकेगी-

क्र. सं.	भूखण्ड का प्रकार	**पूर्व में अनुमोदित उपयोग के अनुरूप अनुज्ञेय किये गये भवन मानदण्ड यथावत रखने की स्थिति में**	**पूर्व में अनुज्ञेय अनुमोदित उपयोग से भिन्न उपयोग एवं वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार भवन मानदण्ड रखने की स्थिति में**
1	एकल भूखण्ड	(i) भूखण्ड पर पूर्व में अनुमोदित सकल निर्मित क्षेत्र/ऊँचाई/आच्छादितक्षेत्र होने पर कोई बेटरमेंट लेवी देय नहीं होगी। (ii) यदि नया निर्माण प्रस्तावित है तो भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क अन्यथा संशोधन शुल्क देय होगा। (iii) पूर्व में निर्धारित भू-उपयोग से भिन्न उपयोग निर्धारण किये जाने की स्थिति में नियमानुसार शुल्क देय	(i) पूर्व में स्वीकृति योग्य कुल सकल निर्मित क्षेत्र को मानक बी.ए.आर. माना जाकर अतिरिक्त प्रस्तावित निर्माण पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी। उदाहरणार्थः- रिसोर्ट एकल भूखण्ड में 20प्रतिशत आच्छादन एव बी.ए.आर 0.60देय था का आवासीय भू-उपयोग किये जाने पर भवन मानदण्ड यथावत रखे जाने पर कोई बेटरमेंट लेवी देय नहीं होगी, किन्तु आवासीय भू-उपयोग हेतु देय भवन मानदण्ड 40प्रतिशत आच्छादन/2.0 बी.ए.आर प्रस्तावित किये जाने

		होगा। (iv)अन्यनियमानुसार वसूलनीय शुल्क देय होगा।	पर अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर) पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी। (ii) पूर्व में निर्धारित भू-उपयोग से भिन्न उपयोग निर्धारण हेतु नियमानुसार शुल्क देय होगा। (iii)भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क एवं अन्य शुल्क देय होंगे। (iv)अन्य नियमानुसार वसूलनीय शुल्क देय होगा।
2	एकल भूखण्ड का उप-विभाजन/ ले-आउट प्लान	(i) नियमानुसार उप-विभाजन शुल्क देय होगा। (ii) पूर्व में मूल भूखण्ड हेतु स्वीकृति योग्य निर्मित क्षेत्र को उप-विभाजित भूखण्डों हेतु कुल मानक निर्मित क्षेत्र माना जावेगा। यह कुल मानक निर्मित क्षेत्र प्रत्येक उप-विभाजित भूखण्डों में उनके क्षेत्रफल के अनुसार आनुपातिक रूप में देय होगा। (iii)अन्य नियमानुसार वसूलनीय शुल्क देय होगा।	(i) नियमानुसार उप-विभाजन शुल्क देय होगा। (ii) उप-विभाजित भूखण्ड पर भवन विनियमों के तहत निर्माण अनुज्ञेय होगा एवं समस्त मानदण्ड वर्तमान विनियमों के अनुसार देय होंगे। (iii)पूर्व में मूल भूखण्ड हेतु स्वीकृति योग्य निर्मित क्षेत्र को उप-विभाजित भूखण्डों हेतु कुल मानक निर्मित क्षेत्र माना जावेगा। यह कुल मानक निर्मित क्षेत्र प्रत्येक उप-विभाजित भूखण्डों में उनके क्षेत्रफल के अनुसार आनुपातिक रूप में देय माना जाकर उप-विभाजित भूखण्ड में मानक निर्मित क्षेत्र से अधिक निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगी। उदाहरणार्थः- उप विभाजन किये जाने पर यदि 10भूखण्ड

			प्रस्तावित किये जाते है तो 20प्रतिशत आच्छादन एवं 0.60बी.ए.आर को 10भूखण्डों में अनुपातिक रूप से निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर कोई बेटरमेंट लेवी देय नहीं होगी किन्तु आवासीय भू-उपयोग हेतु प्रत्येक भूखण्ड पर 40प्रतिशत आच्छादन एवं 2.0बी.ए.आर प्रस्तावित किये जाने पर अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी। अन्य नियमानुसार वसूलनीय शुल्क देय होगा। (iv) भू-उपयोग निर्धारण शुल्क देय होगा। (v) भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क एवं अन्य समस्त नियमानुसार देय शुल्क जमा कराने होंगे। (vi) अन्य नियमानुसार वसूलनीय शुल्क देय होगा।

(vii) पूर्व स्वीकृति के समय प्रचलित भवन विनियम के अनुरूप स्वीकृत भवन मानचित्र में किया गया ऐसा निर्माण/संशोधन जो कि इन विनियमों में स्वीकृत योग्य है, को इन विनियमों के अनुरूप नियमानुसार देय संशोधन शुल्क लिया जाकर संशोधित भवन मानचित्र स्वीकृत किया जा सकेगा एवं तदानुसार पूर्णता/अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किया जा सकेगा।

5.5 एस-5क्षेत्र अर्थात् एस-1मॉडलएस-2मॉडलएस-3व एस-4को 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. भवन निर्माण स्वीकृति की प्रक्रिया -

नगरीय क्षेत्र में कोई भी भवन निर्माण सक्षम अधिकारी की पूर्व लिखित स्वीकृति अनुसार ही किया जा सकेगा एवं भूखण्ड पर निर्माण सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र/मानचित्रों के अनुसार ही भवन निर्माण कार्य किया जा सकेगा।

परन्तु-

(i) विनियम- 3.0के अनुसार निर्धारित एस-2 चार दीवारी क्षेत्र एवं विनियम 10.4 व 10.5के तहत निर्धारित विशेष क्षेत्रों एवं विशेष सड़कों को छोड़कर शेष नगरीय क्षेत्रों में 500व.मी. क्षेत्रफल तक के सभी उपयोगों के भूखण्डों अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500व.मी. निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित हो में भवनों का निर्माण पंजीकृत वास्तुविद/तकनीकीविद द्वारा प्रमाणित निम्न दस्तावेज निर्धारित प्रारूप में प्रस्तुत करने एवं समस्त देय राशि प्राधिकरण में जमा करने के पश्चात किया जा सकेगा-

(अ) भूखण्ड के Latitude/Longitude/भूखण्ड की Google Map पर लोकेशन।

(ब) लीजडीड व साइट प्लान। (लीजडीड/स्वामित्व संबंधित दस्तावेजों का बार काउंसिल ऑफ इण्डिया द्वारा पंजीकृत अधिवक्ता द्वारा प्रमाणिकरण मान्य होगा)

(स) साईट प्लान मय प्रस्तावित सैटबेक व भवन की प्रस्तावित ऊँचाई व मंजिलों की संख्या।

(द) व्यवसायिक भूखण्डों में पार्किंग हेतु प्रावधान।

(य) पंजीकृत तकनीकीविद का भवन विनियमों अनुसार प्रावधानों की अनुपालना किये जाने का प्रमाण-पत्र।

(र) भवन मानचित्र अनुमोदन से संबंधित देय राशि प्राधिकरण के बैंक खाता में ऑनलाइन/ऑफलाईन जमा होने की रसीद।

(ii) 500व.मी. से अधिक एवं 2500व.मी. क्षेत्रफल तक के समस्त भू-उपयोग के भूखण्डों पर विनियम संख्या 19व 20के तहत पंजीकृत वास्तुविद द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन पश्चात देय राशि व निम्न आवश्यक दस्तावेज एवं प्रस्तावित भवन के प्रमाणित मानचित्र आदि निर्धारित प्रारूप में प्राधिकरण में जमा कराने के पश्चात भवन निर्माण प्रारंभ करने हेतु डीम्ड अनुमोदित (Deemed Approved) माना जा सकेगा।

(अ) लीजडीड व साइट प्लान। (लीजडीड/स्वामित्व संबंधित दस्तावेजों का बार काउंसिलऑफ इण्डिया द्वारापंजीकृत अधिवक्ता द्वारा प्रमाणिकरण मान्य होगा)।

(ब) प्रस्तावित सैटबेक।

(स) भवन की ऊँचाई व मंजिलों की संख्या।

(द) समस्त भू-उपयोग के भूखण्डों में पार्किंग हेतु प्रावधान।

(य) प्रस्तावित भवन के सभी मंजिलों के फ्लोर प्लान,सेक्शन,एलीवेशन,पार्किंग व सर्कुलेशन प्लान,फायर/ग्रीन एरिया आदि दर्शाते हुए भवन मानचित्रों का हस्ताक्षरित मानचित्रों का सैट।

(र) पंजीकृत वास्तुविद का भवन विनियमों अनुसार प्रावधानों की अनुपालना किये जाने का प्रमाण-पत्र।

(ल) भवन मानचित्र अनुमोदन से संबंधित देय राशि प्राधिकरण के बैंक खाता में ऑनलाईन/ऑफलाईन जमा होने की रसीद।

नोट-

- उक्त डीम्ड अनुमोदन 18 मी. की ऊँचाई तक ही अनुज्ञेय किया जा सकेगा। उपरोक्त से अधिक ऊँचाई प्रस्तावित होने पर नियमानुसार प्राधिकरण से भवन मानचित्र स्वीकृति प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।
- विनियम संख्या-6(i) एवं 6(ii)के तहत प्रक्रिया का लाभ प्राप्त करने हेतु पंजीकृत वास्तुविद/तकनीकीविद से भवन मानचित्र अनुमोदन आवश्यक होगा अन्यथा भूखण्ड पर किया गया निर्माण बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में माना जाकर प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जा सकेगी।
- विनियम संख्या-6(i) एवं 6(ii)के तहत भूखण्ड पर निर्माण भवन विनियमों के अनुसार ही किया जाना होगा,अन्यथा भवन विनियमों के मानदण्डों का उल्लंघन होने पर संपूर्ण जिम्मेदारी भूखण्डधारी की होगी एवं प्राधिकरण द्वारा ऐसे भवन विनियमों के विपरीत निर्माण को नियमानुसार सीज अथवा ध्वस्त किया जा सकेगा।
- विनियम-6(ii)के तहत डीम्ड अप्रूवल पश्चात विनियम-16(i) एवं 17 के अनुसार जिस पंजीकृत वास्तुविद द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन किया गया है उसी वास्तुविद के माध्यम से अथवा प्राधिकरण के सक्षम अधिकारी से नियमानुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र एवं अधिवास प्रमाण-पत्र भी लिया जाना अनिवार्य होगा।

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

(क) भवन मानचित्र प्राप्त किये जाने के पश्चात निर्माण के दौरान आंतरिक परिवर्तन (ऐसा आंतरिक परिवर्तन यथा भवन/भवनों के ले-आउट प्लान में परिवर्तन,भवन परिसर में ब्लॉक्स की लोकेशन में परिवर्तन,पार्किंग के ले-आउट में परिवर्तन एवं ऐसे 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।

(ङ) 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।

(ञ) सुरक्षा की दृष्टि से 2.4 मीटर तक ऊंचाई की बाउण्ड्रीवाल तथा बाउण्ड्रीवाल पर 1 मीटर ग्रिल/फेन्सिंग हेतु।

(ट) पानी के भण्डारण हेतु टेंक/सेफ्टिक टेंक/कुंई आदि

(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।

(ढ) भवन में अग्निशमन सुरक्षा/चिकित्सकीय आवश्यकता हेतु आवश्यक सीढ़ियाँ/रेम्प निर्माण्।

(ण) भवन में सीढी/लिफ्ट का निर्माण जो कि भवन विनियमों के अनुरूप हो।

(त) विशेष परिस्थिति में अस्थायी निर्माण।

7. भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु सामान्य दिशा-निर्देश:

7.1विनियम (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 स्वीकृति में छूट दी गई है वहां प्रस्तावित निर्माण की सूचना सक्षम अधिकारी को विनियम 6(i) एवं 6(ii) में दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी अनिवार्य होगी। अन्यथा भूखण्ड पर किया गया निर्माण बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में माना जावेगा एवं प्राधिकरण द्वारा ऐसे निर्माण हेतु नियमानुसार कार्यवाही की जा सकेगी।

7.2इन विनियमों के अन्तर्गत अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु भवन मानचित्र पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा तैयार एवं प्रमाणित किये जाने आवश्यक होंगे। विनियम सं. 19.3 के तहत पंजीकृत तकनीकीविद की सक्षमता के अनुरूप एवं विनियम-6(ii) में वर्णित 500 व.मी. से अधिक व 2500 व.मी. तक के भूखण्डों हेतु डीम्ड मानचित्र अनुमोदन हेतु वास्तुविदों द्वारा मुख्य नगर नियोजक,राजस्थान के कार्यालय में पंजीकरण करवाया जाना आवश्यक होगा जो राज्य के सभी नगरीय क्षेत्रों में कार्य करने हेतु अधिकृत होंगे इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा भी पंजीकरण किया जा सकेगा जो केवल प्राधिकरण के लिए ही अधिकृत होंगे।

7.3भवन निर्माण स्वीकृति की अनुज्ञा की प्रक्रिया के सरलीकरण हेतु राज्य सरकार द्वारा ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रणाली लागू किये जाने के पश्चात उक्त प्रणाली के तहत निर्धारित प्रक्रिया अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति की कार्यवाही की जा सकेगी।

7.4ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन सिस्टम में सामान्य प्रक्रिया के अतिरिक्त Fast Track Approval का विकल्प भी उपलब्ध कराया जावेगा। जिसके चयन पर भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क सामान्य दर से 1.5 गुणा तथा अन्य देय शुल्क सामान्य दर से जमा कराये जाकर निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार अधिकतम 3 कार्यदिवस में भवन निर्माण अनुज्ञा ऑनलाईन

जारी की जावेगी। Fast Track Approval का विकल्प निम्न प्रकार के प्रकरण हेतु ही लागू होगा:-

(i) प्राधिकरण द्वारा नीलामी से विक्रय किये गये 2,000 वर्ग मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड।

(ii)कृषि भूमि पर रूपान्तरित ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ 10,000 वर्ग मी. से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड।

(iii) कृषि भूमि पर रूपान्तरित वाणिज्यिक/मिश्रित उपयोग प्रयोजनार्थ 5,000 वर्ग मी.से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड।

(iv) कृषि भूमि पर रूपान्तरित होटल/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ सभी क्षेत्रफल के भूखण्ड।

(v)कृषि भूमि पर रूपान्तरित संस्थानिक प्रयोजनार्थ 8,000वर्ग मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड।

7.5ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन सिस्टम के तहत Fast Track Approval प्राप्त किये जाने हेतु प्रक्रिया-

(i) आवेदनकर्ता द्वारा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी को अदेय प्रमाण-पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा यदि कोई बकाया राशि हो तो जमा करवाकर अदेय प्रमाण-पत्र तीन दिवस में जारी करना अनिवार्य होगा।

(ii) ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन सिस्टम में सामान्य निर्धारित प्रक्रिया के अतिरिक्त Fast Track Approval का विकल्प होगा। जो कि एक अनिवार्य प्रावधान ना होकर वैकल्पिक तौर पर उपलब्ध कराया गया है। इस विकल्प के चयन पर ही इस प्रक्रिया के तहत भवन निर्माण अनुज्ञा जारी की जावेगी।

(iii) भवन मानचित्र का Online Softwareके तहत प्रस्तुत किया जाना होगा एवं Online Softwareद्वारा भवन विनियमों के समस्त मानदण्डों की शत-प्रतिशत पालना की जांच अनिवार्य रूप से की जानी होगी।

(iv) Fast Track Approvalहेतु सामान्य प्रक्रिया में निर्धारित सूचना के अतिरिक्त निम्न शपथ-पत्र/दस्तावेज भी ऑनलाईन सिस्टम में अपलोड किये जावेंगे।

(अ) भूमि का लीजडीड/पट्टा प्राधिकरण द्वारा ही जारी किया गया है एवं भवन निर्माण स्वीकृति के आवेदन से पूर्व समस्त देय राशि के जमा होने संबंधित आवश्यक दस्तावेज/रसीद नवीनतम अदेय प्रमाण-पत्र की प्रति प्रस्तुत किया जाना एवं अन्य किसी मद में बकाया नहीं होने बाबत् शपथ-पत्र।

(ब) भूखण्ड का नवीनतम Geo Tagged Photograph

(स) भूखण्ड के स्वामित्व के संबंध में BAR Council of India से उच्च न्यायालय में Practice हेतु अधिकृत एडवोकेट से स्वामित्व की स्पष्ट रिपोर्ट प्रस्तुत किया जाना।

(द) भवन की ऊँचाई 15.0 मी से अधिक होने पर अग्निशमन सम्बन्धी शपथ-पत्र प्रस्तुत किया जाना।

(य) 20,000 वर्ग मी. से अधिक निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित होने पर पर्यावरण संबंधी शपथ-पत्र।

(र) भवन के Structural Safetyहेतु Architectव Structural Engineer से प्रमाण पत्र।

(ल) यदि Airport Clearanceआवश्यक है तो भवन की ऊँचाई संबंधी एयरपोर्ट ऑथोरिटी का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।

(v) उपरोक्त बिन्दुओं की पूर्ति होने तथा प्रस्तुत मानचित्र Online Software द्वारा अनुमोदन योग्य पाये जाने पर Software द्वारा आवश्यक राशि की गणना की जाकर डिमाण्ड नोट आवेदक को Software जारी किया जावेगा। राशि आवेदक द्वारा Online Deposit की जावेगी।

(vi) उपरोक्त प्रक्रिया के पूर्ण किये जाने के पश्चात् अधिकतम तीन कार्य दिवसों में संबंधित प्राधिकृत अधिकारी द्वारा Online स्वीकृति जारी की जावेंगी।

7.6भवन निर्माण स्वीकृति ऑनलाईन सिस्टम द्वारा Fast Track Approval के विकल्प के तहत भवन निर्माण प्रारम्भ किये जाने के पश्चात Plinth Levelपर निर्माण की Stage आने पर संबंधित प्राधिकृत अधिकारी को सूचित कर स्थल निरीक्षण करवाना एवं Online रिपोर्ट प्रस्तुत किया जाना।

7.7सभी प्रयोजन हेतु भवन निर्माण स्वीकृति/प्रमाण पत्र प्राधिकरण द्वारा वेबसाईट पर भी अपलोड किया जावेगा।

7.8शैक्षणिक/चिकित्सा संस्थान परिसर/विशिष्ट उपयोग परिसरः-

- दो हेक्टेयर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के राजकीय/अर्द्धराजकीय/निजी शैक्षणिक/चिकित्सा संस्थान परिसर/ विशिष्ट उपयोग परिसर यथा विश्वविद्यालय परिसर,महाविद्यालय परिसर,प्रोफेशनल महाविद्यालय परिसर,खेल परिसर,औद्योगिक परिसर आदि समस्त कार्य ऐसे परिसरों,जिनमें समस्त आन्तरिक सुविधाऐं प्रदान करना व रख रखाव आदि संबंधित संस्थान द्वारा ही किया जाता है तो ऐसे परिसरों में प्रस्तावित निर्माण बाबत् आन्तरिक भवन मानदण्ड संबंधित संस्थान से संबद्ध (Attached),काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर से पंजीकृत वास्तुविद द्वारा,संस्थान परिसर में स्थित भवनों के स्वरूप,भवनों की ऊँचाई,आच्छादित क्षेत्र,परिसर की सुरक्षा,पार्किंग,अग्निशमन व्यवस्था,पर्यावरण स्वीकृति,एयरपोर्ट ऑथोरिटी से संबंधित अनापत्ति,भूखण्ड को अप्रोच हेतु मुख्य सड़क की चौड़ाई आदि को दृष्टिगत रखते हुए निर्धारित किये जा सकेगे।

- परिसर में तदानुसार भवन निर्माण से सम्बन्धित सरंचनाएं यदि प्रारंभिक स्तर पर अथवा भवन निर्माण से पूर्व तथा पश्चात् किसी भी स्तर पर स्थानीय निकाय से भवन मानचित्र अनुमोदन प्राप्त किया गया हो तो भवन निर्माण स्वीकृति के पश्चात संस्थान पूर्व में किये जा चुके निर्माण/विद्यमान निर्माण को सम्मिलित करते हुए भविष्य की आवश्यकता अनुसार संस्थान से संबद्ध वास्तुविद से अनुमोदन पश्चात अतिरिक्त निर्माण किये जाने पर ऐसे विद्यमान/प्रस्तावित निर्माण को बिना स्वीकृति निर्माण नहीं माना जावेगा तथापि ऐसे विद्यमान/प्रस्तावित निर्माण बाबत भवन विनियम अनुसार देय भवन अनुज्ञा शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क मय वास्तुविद द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र एवं अन्य समस्त दस्तावेज मय भूखण्ड की अक्षांश/देशांतर (latitude/longitude) लोकेशन प्राधिकरण में जमा करवाना अनिवार्य होगा।

7.9इन विनियमों के लागू होने से पूर्व में आवेदित/निर्मित ऐसे प्रकरण जिनमें माँगपत्र अनुसार राशि जमा नहीं हुई है अथवा भवन मानचित्र जारी नहीं किए गए हैं उनमें इन विनियमों के अनुरूप आवेदन किए जाने पर संशोधित भवन मानचित्र जारी किए जा सकेंगे,तथापि समस्त मानदण्ड एवं देय राशि इन विनियमों के अनुरूप देय होंगी।

8. भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये सामान्य प्रक्रिया (जहाँ आवश्यक हो) -

8.1भवन 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 होमॉडलकी 3 प्रतियों के साथ (अनुमोदन पश्चात् अनुमोदित मानचित्र जारी किये जाने हेतु 4 प्रतियों में प्रस्तुत करने होगें)मॉडलनिम्न दस्तावेज तथा सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करनी होगी। नगरीय निकाय द्वारा जारी किये जाने वाले अनुमोदित भवन मानचित्र/ले-आउट प्लान/साइट प्लान आदि मानचित्रों के हार्डकापी रिकार्ड हेतु एक सैट क्लोथ मिडिया पेपर पर लिया जाना होगा।

(क) स्थल मानचित्र जिसमें भूखण्ड का भौतिक विवरण यथा सभी दिशाओं की मापमॉडलक्षेत्रफलमॉडलसडकों की चौड़ाई आदि दर्शित होमॉडलस्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति मय भूखण्ड की Latitude/Longitude/Google Mapपर लोकेशन।

(ख) यदि आवश्यक है तो भूखण्ड के सामने सड़क को चौड़ा करने के उद्देश्य से सड़क के साथ भूखण्ड में से भू-पट्टी समर्पित की जाने के संबंध में सरेण्डर डीड तथा कब्जा संभलवाये जाने का प्रमाण-पत्र।

(ग) भूखण्ड के स्वामित्व संबधित दस्तावेज यथा लीजडीड,आवंटन,पंजीकृत दस्तावेज,प्रमाणीकृत चेन ऑफ टाईटल इत्यादि।

(घ) यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पडोसी के भूखण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है तो प्राधिकरण के हित में इन्डेमिनिटी बांड।

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

(च) हवाई अड्डे की सीमा से 2 कि.मी. की दूरी तक अथवा भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कलर कोडेड जोनिंग मैप (सी.सी.जेड.एम) के अनुसार प्रस्तावित भवन की ऊंचाई के संबंध में नागरिक उड्डयन विभाग/भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र।

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

(ज) सामान्य प्रक्रिया के तहत भवन निर्माण स्वीकृति चाहने हेतु प्रार्थी आवेदन में अपेक्षित सभी दस्तावेज पूर्ण करने के पश्चात् संबंधित विनियमों में वर्णित प्रक्रिया अनुसार आवेदन करेगा। इस प्रकार पूर्ण आवेदन प्राप्त होने के पश्चात् निर्धारित अवधि में प्राधिकृत अधिकारी स्वीकृति/अस्वीकृति/राशि जमा कराने हेतु मांग पत्र या अनुमोदनहेतु आवश्यक सूचना प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को सूचित करेगा। ऐसा न करने पर आवेदक सक्षम अधिकारी को निर्धारित अवधि का नोटिस देगा तथा सूचित करेगा कि वह इस अवधि के पश्चात् उसके आवेदन परनिर्णय नहीं होने की स्थिति में भवन विनियमों के प्रावधान अनुसार संलग्न मानचित्र के अनुरूप निर्माण प्रारम्भ कर रहा है। उक्त अवधि के पश्चात् आवेदक को सूचना देने में विफल होने की स्थिति में आवेदक इसे 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 प्राधिकरण में जमा कराना होगा।

नोट - लीजडीड/स्वामित्व संबंधित दस्तावेजों का बार काउंसिलऑफ इण्डिया के अधिकृत अधिवक्ता द्वारा प्रमाणिकरण मान्य होगा।

8.2प्रार्थी द्वारा भवन अनुज्ञा प्रार्थना पत्र के साथ जांच फीस व अन्य प्रभार जमा करवाने होंगे, जैसाकि समय-समय पर राज्य सरकार, प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाये। इसके प्रमाण स्वरूप चालान की एक प्रति प्रार्थना पत्र के साथ जमा करवानी होगी।

8.3मानचित्र में विद्यमान निर्माण,हटाये जाने वाले निर्माण एवं प्रस्तावित निर्माण को अलग-अलग रंग से दर्शाया जाना होगा।

8.4सभी प्रस्तुत भवन मानचित्रों में सभी माप व क्षेत्रफल मैट्रिक प्रणाली के अनुसार अर्थात् हैक्टेयर,मीटर,सेन्टीमीटर व मिलीमीटर में अंकित करना अनिवार्य होगा।

8.5आवेदन 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 की भवन निर्मित किया जाना है।

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

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

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

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

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

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

(छ) वायु के निर्बाध आवागमन,प्रकाश के प्रवेश तथा सफाई के आयोजनों के लिये रास्ते को सुनिश्चित करने के लिए भवन के भीतर और चारों ओर 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।

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

(ट) ऐसे अन्य विवरण जो संबंधित निकाय द्वारा निर्धारित किये जायें।

8.6आवेदन 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 निर्माण अनुज्ञाअधिकारी आवश्यकतानुसार स्केल पर प्रार्थी को मानचित्र देने के लिये निर्देश दे सकता है।

(क) मानचित्र में सभी तलों के तल चित्र (प्लान) आच्छादित क्षेत्र को दर्शित करते हुए और भवन संरचना के आधार,उनकी नाप,कमरों के आकार,सीढ़ियों,रपटों (रेम्पों) तथा लिफ्टवैल,स्नानागार,शौचालय इत्यादि की स्थिति,आकार और स्थान को स्पष्टतः दिखाया जावेगा।

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

(ग) 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 सहित दर्शित किये जायेंगे। कम से कम एक सैक्शन सीढी से होकर होगा।

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

(ङ) रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम, 2016एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017के प्रावधानों की पालना किये जाने का सम्पूर्ण दायित्व निजी विकासकर्ता का ही होगा।

8.7बहुमंजिले/विशिष्ठ भवनों के लिये मानचित्र में निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना दी जायेगी/दर्शित की जावेगी-

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

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

(ग) लिफ्ट के लिये स्थान और ब्यौरे।

(घ) अग्निशमन संबंधित प्रावधान यथा अग्निशमन सम्बन्धी उपकरणों फायर टॉवर (यदि प्रस्तावित किया जावे),शरण क्षेत्र आदि।

(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 (रैम्प्स) 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।

8.8केवल 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।

8.9इन विनियमों के तहत आवेदनकर्ता से लिये जाने वाले विभिन्न शपथ-पत्र संयुक्त रूप से एक ही शपथ-पत्र पर प्राप्त कर सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार किये जायेंगे।

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

8.11 भवन अनुज्ञा की अवधि,लीजडीड में उल्लेखित अवधि या सात वर्ष जो भी कम हो,देय होगी। लीजडीड जारी होने के दिवस/दिनांक से 3 वर्ष तक की अवधि में भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त कर निर्माण प्रारंभ किया जाना आवश्यक होगा एवं लीजडीड की शर्तों 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। इन विनियमों के लागू होने से पूर्व राज्य में प्रचलित अन्य भवन विनियमों (यथा ग्रेटर भिवाडी भवन विनियम 2013)जिनमें भवन अनुज्ञा की अवधि पांच वर्ष थी उनको इन विनियमों में निर्माण अवधि,स्वतः बढ़ी हुई मानी जायेगी। भवन मानचित्र समिति के सदस्य सचिव द्वारा नियमानुसार निर्माण अवधि 2 वर्ष तक बढ़ायी जा सकेगी एवं वृद्धि हेतु स्वीकृति पत्र जारी किया जा सकेगा।

जिन भवनों में नियमानुसार पर्यावरण विभाग की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है उनमें पर्यावरण विभाग की स्वीकृति में लगने वाली अवधि (अधिकतम 6माह को) उक्त अवधि में छूट दी जा सकेगी। उक्त अवधि की गणना पर्यावरण विभाग में आवेदन पत्र की तिथि एवं पर्यावरण विभाग द्वारा जारी स्वीकृति की तिथि के आधार पर की जावेगी।

8.12 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 निर्धारित अवधि में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी की जावेगी।

8.13 भवन मानचित्र अनुमोदन एवं निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व नियमानुसार देय समस्त शुल्क प्राधिकरण में जमा कराया जाना अनिवार्य होगा।

8.14 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।

नोट-जिन प्रोजेक्ट्सका रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलेपमेंट) अधिनियम,2016एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थानरियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलेपमेंट) नियम,2017के प्रावधानों के तहत पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य है। ऐसे प्रोजेक्ट्स को छोड़कर,अन्य प्रस्तावित भवनों हेतु विनियम 8.14(क) एवं (ग) में वर्णित प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए भवन निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व निर्धारित अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट/बैंक गारन्टी के रूप में भवन निर्माता द्वारा प्राधिकरणमें जमा कराने होंगे। यह राशि कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।

8.15 भवन मानचित्र की स्वीकृति की निर्धारित अवधि से पूर्व किसी विभाग से जारी एनओसी की अवधि समाप्त हो जाती है तो भवन मानचित्र की निर्धारित अवधि में एनओसी प्राप्त कर प्राधिकरण में जमा कराया जाना आवश्यक होगा।

9. विशेष शक्तियां-

9.1इन विनियमों के विषय पर राज्य सरकार द्वारा समय - समयपर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये जाने वाले आदेश/अधिसूचना,इन विनियमों के भाग समझे जायेंगें। इन विनियमों के किसी प्रावधान की तकनीकी व्याख्या करने,भ्रांति,अस्पष्टता होने अथवा टंकण/लिपिकीय त्रुटि की स्थिति में मुख्य नगर नियोजक,राजस्थान अथवा इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा अधिकृत नगर नियोजक अपने स्तर से स्पष्टीकरण/शुद्धिकरण जारी करने हेतु अधिकृत होंगे।

9.2ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है,अथवा इन भवन विनियमों के प्रावधानों में कोई विसंगति है अथवा इन भवन विनियमों में संशोधन प्रस्तावित करने के लिए अथवा जनहित में इन विनियमों के किसी प्रावधानों में शिथिलता देने हेतु राज्य सरकार द्वारा गठित एक्सपर्ट कमेटी में प्रकरण प्रस्तुत कर कमेटी की अभिशंषा के अनुसार राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा।एक्सपर्ट कमेटी का गठन निम्न प्रकार होगा-

1	शासन सचिव,उद्योग विभाग, राजस्थान जयपुर	अध्यक्ष
2	मुख्य नगर नियोजक,राजस्थान	सदस्य
3	मुख्य कार्यकारी अधिकारी, बीडा भिवाड़ी	सदस्य
4	अध्यक्ष/सचिव इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्सराजस्थान चेप्टर द्वारा मनोनीत प्रतिनिधि	विशेष आमंत्रित सदस्य
5	उद्योग विभाग में पदस्थापित वरिष्ठतम नगर नियोजक	सदस्य सचिव

समिति द्वारा अन्य विषय विशेषज्ञों,विकासकर्ताओं के प्रतिनिधियों को आवश्यकता अनुसार आमंत्रित किया जा सकेगा।

9.3इन विनियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण स्वीकृति के किसी प्रकरण में विकासकर्ता एवं प्राधिकरण के मध्य विवाद होने की स्थिति में ऐसे प्रकरण विनियम 9.2 के तहत गठित एक्सपर्ट कमेटी के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत किये जायेंगे तथा इस कमेटी की अभिशंषा पर राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा।

9.4इन विनियमों के अन्तर्गत देय किसी भी भवन मानदण्ड में शिथिलता यथा सैटबेक्स,आच्छादन,भवन ऊँचाई,बी.ए.आर.,पार्किंग आदि तथा विशेष परिस्थिति में देय शुल्क में शिथिलता माननीय मन्त्री,उद्योग विभाग के अनुमोदन पश्चात राज्य सरकार द्वारा दी जा सकेगी।

10. भवन निर्माण की श्रेणियां एवं मानदण्ड -

10.1 भवन निर्माण की श्रेणियां - नगरीय क्षेत्र की मास्टर विकास योजना/डवलपमेंट प्रमोशन एवं कन्ट्रोल रेगुलेशन में वर्णित विभिन्न भू उपयोगों के लिए आवश्यक भवनों के लिए मानदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न छः 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।

10.1.1 आवासीय भवन -

(क) स्वतंत्र आवास

(ख) बहु इकाई आवास

(ग)फ्लेट्स

(घ) ग्रुप हाउसिंग

(ङ) फार्म हाउस

(च) सर्विस्ड अपार्टमेंट

(छ) पर्यावरण मैत्री हाउस (Eco-Friendly House)

(ज) स्टूडियो अपार्टमेंट

(झ) हास्टल/छात्रावास

10.1.2 वाणिज्यिकभवन

(क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें

(ख) व्यावसायिक परिसर/कार्यालय/परिसर/होटल/ बोर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस

(ग) थोक व्यापार केन्द्र

(घ) एम्यूजमेंट पार्क

(ङ) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स

(च) पेट्रोल पम्प/सीएनजी/एलपीजी फिलिंगस्टेशन (रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन)

(छ) विवाह स्थल/मैरिज हॉल

(ज) गैस गोदाम/कैरोसिन गोदाम

(झ) धर्म कांटा (वे-ब्रिज)

(ञ) अनुसूची-1 के क्रम संख्या 2 में वर्णित गतिविधियां/उपयोग

10.1.3 संस्थागत भवन

(क) शैक्षणिक (प्राथमिक,माध्यमिक,उच्च माध्यमिक विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थान)

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

(ग) सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय

(घ) अन्य सामुदायिक सुविधायें (यथा सामुदायिक केन्द्र,पुलिस थाना,पुस्तकालय, क्लब, पोस्ट व टेलीग्राफ ऑफिसआदि)

(ङ) सामाजिक/सास्कृतिक/धार्मिक भवन

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

(छ) अनुसूची-1 के क्रम संख्या 3 में वर्णित गतिविधियां/उपयोग

10.1.4 औद्योगिक भवन-

(क) वेयर हाउसिंग/गोदाम

(ख) अनुसूची-1 के क्रम संख्या 4 में वर्णित गतिविधियां/उपयोग

10.1.5 विशेष प्रकृति के भवन

(क) अनुसूची-1 के क्रम संख्या 5में वर्णित गतिविधियां/उपयोग

10.1.6 पर्यटन ईकाई

(i)पर्यटन नीति के अंतर्गत निर्धारित उपयोग

(ii) रिसोर्ट हाउसिंग

(iii) गेस्ट हाउस

10.1.7 मिश्रित उपयोगः-

क) आवासीय,वाणिज्यिक,संस्थानिक आदि उपयोगों में से एक से अधिक उपयोग यथा आवासीय-वाणिज्यिक,आवासीय-संस्थानिक,आवासीय-वाणिज्यिक-संस्थानिक आदि।

10.2 भवन निर्माण के मानदण्ड - भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल,सैटबेक की न्यूनतम आवश्यकता,आच्छादित क्षेत्र,ऊंचाई की सीमायें व मानक बी.ए.आर. तालिका-1के प्रावधानों के अनुसार होगी।

तालिका-1

भूखण्डों पर (आवासीय,वाणिज्यिक,संस्थागत)भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम भू-आच्छादन	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)			अधिकतम ऊँचाई (मी.) (सड़क मार्गाधिकार के अनुसार)			मानक बी.ए.आर
						सड़क मार्गाधिकार			
			पार्श्व	पार्श्व	पीछे	9मी.	12मी.	18मी.	
1(i)	90 वर्ग मी. तक	सैटबेक क्षेत्र के अन्दर	--	--	--	9.0 (भूतल+2)	12.0 (भूतल+2)	15.0 (भूतल+3)	जो भी प्राप्त हो
(ii)	90 व. मी से अधिक परन्तु 162 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	--	--	1.5	9.0 (भूतल+2)	12.0 (भूतल+2)	15.0 (भूतल+3)	2.00
(iii)	162 व.मी. से अधिक परन्तु 225 वर्ग मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	--	--	2.0	9.0	15.0	18.0*	2.00
(iv)	225 व.मी. से अधिक परन्तु 350 व.मी.	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	--	3.0	12.0	15.0	18.0*	2.00

	तक								
(v)	350 व.मी. से अधिक परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	--	3.0	12.0	15.0	18.0*	2.00
(vi)	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	3.0	3.0	12.0	15.0	18.0*	2.00
(vii)	750 व.मी. से अधिक परन्तु 1000 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	4.5	4.5	15.0	18.0	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	2.00
(viii)	1000 व.मी. से अधिक परन्तु 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	4.5	4.5	15.0	18.0	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा +अग्र सैटबेक	2.00
(ix)	1500 व.मी. से अधिक परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	6.0	6.0	6.0	18.0	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	2.00
(x)	2500 व.मी. से अधिक	40%	9.0	9.0	9.0	15.0	18.0	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	2.00
2.	फार्म हाउस	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 व.मी. जो भी कम हो	9.0	9.0	9.0	अधिकतम भूतल +1 (10 मीटर)			जो भी प्राप्त हो
3.	पर्यावरण मैत्री हाउस	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा	6.0	6.0	6.0	अधिकतम भूतल +1 (10 मीटर)			0.20

		100 व.मी. जो भी कम हो							
4.	मोटल	20%	9.0	9.0	9.0	-	-	15.0	0.75
5.	रिसोर्ट/ रिसोर्ट हाउसिंग	20%	9.0	9.0	9.0	-	-	15.0	0.75
6.	एम्यूजमेन्ट पार्क	10%	9.0	9.0	9.0	-	-	9.0 (भूतल+2)	जो भी प्राप्त हो
7.	पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन	20%	3.0	3.0	3.0	7.0			0.25
नोट - अफोर्डेबल हाउसिंग एवं मुख्यमंत्री जन आवास हेतु प्रचलित पॉलिसी के अनुसार अनुमोदित योजनाओं में आवश्यक प्रावधान (Mandatory Provisions)के अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं अल्प आय वर्ग हेतु छुड़वाये जाने वाले आवासीय भूखण्डों,जिनके सामने 6मीटर एवं इससे अधिक तथा 9मीटर से कम चौड़ाई की सड़क प्रस्तावित की गई है तो ऐसे भूखण्डों पर अधिकतम ऊँचाई 9.0मी. (भूतल + 2मंजिल) अनुज्ञेय होगी।									

नोटः-व्यवसायिक भूखण्डों पर अधिकतम भू-आच्छादन हेतु मानदंड नियमानुसार होंगे -

- 2500 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के सभी क्षेत्रफल के वाणिज्यिक/मिश्रित उपयोगो के भूखण्डोंपर सैटबैक क्षेत्र की सीमा में अधिकतम भू-आच्छादन जो भी प्राप्त हो,किया जा सकेगा।
- 2500वर्ग मीटर व 2500व.मी. से अधिक एवं 10000वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक भूखण्डों पर भवन विनियम के अनुसार निर्धारित न्यूनतम सैटबैक छोड़कर भूतल+दो मंजिल (10मीटर ऊँचाई तक) भू-आच्छादन जो भी प्राप्त हो अनुज्ञेय किया जा सकेगा। भूतल + दो मंजिल (10मीटर ऊँचाई तक) के पश्चात अधिकतम 50प्रतिशत भू-आच्छादन अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
- 10000वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के व्यवसायिक भूखण्डों पर अधिकतम भू-आच्छादन 50प्रतिशत तक अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

संस्थागत भवनों हेतु उपरोक्त तालिका में वर्णित मानक बी.ए.आर. के स्थान पर संस्थागत मेडिकल कॉलेज/प्रशिक्षण संस्थान/हॉस्पिटल/डिस्पेंसरी व अन्य चिकित्सा संबंधी संस्थाओं हेतु मानक बी.ए.आर. 3.0 अनुज्ञेय होगा।

विशिष्ट नोटः-

1. 90 व.मी. व उससे अधिक के भूखण्डों पर भूतल पर पार्किंग हेतु स्टील्ट फ्लोर देय होगा एवं स्टील्ट फ्लोर केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर स्टील्ट फ्लोर के ऊपर के

तल को भू-तल माना जावेगा एवं केवल पार्किंग हेतु उपयोग होने पर ऊँचाई की गणना में शामिल नहीं किया जावेगा।

2. किसी भी सड़क का मार्गाधिकार9मी.,12 मी. व 18 मी. एवं उससे अधिक की श्रेणी में ही माना जायेगा अर्थात यदि मौके पर सड़क की चौड़ाई9 मी. से अधिक किन्तु 12मी. से कम है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 9 मी. की श्रेणी में माना जावेगा इसी प्रकार यदि 15 मी. है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 12 मी. श्रेणी में माना जावेगा। इसी प्रकार यदि 20 मी. है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 18 मी. श्रेणी में माना जावेगा। सड़क का मार्गाधिकार अनुमोदित ले-आउट प्लान में दर्शाये अनुसार मान्य होगा। इन विनियमों में सरलीकरण की दृष्टि से 3 मी,6 मी.,9 मी.,12मी.,18 मी. व 24 मी. की गणना जहाँ आवश्यक हो क्रमशः10,20,30,40,60व 80 फीट के रूप में मान्य होगी।

किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई भवन विनियम संख्या 10.10,संबंधित उपयोग के साथ दी गई टिप्पणी,इस तालिका में निर्धारित ऊँचाई व प्रतिबंधित क्षेत्रों में विनियम संख्या 10.4 एवं 10.5 के अनुसार निर्धारित ऊँचाई में से जो भी कम हो देय होगी।

10.2.1 आवासीय भवन (Residential Building)

(अ) सामान्य नियम (General Rules)-

(i) भूखण्ड में किसी मंजिल पर स्वयं के निवास का 35 प्रतिशत अथवा 150 वर्ग मीटर जो भी कम हो,निम्न प्रकार के स्वानियोजन व्यवसाय के लिए उपयोग में लिया जा सकता हैः-

(क)एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डाक्टर (घ) वास्तुविद (ड) चार्टड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय यथा (1)प्रदूषण रहित घरेलू कुटीर उद्योग (2)ब्यूटी-पार्लर (3)सिलाई-बुनाई-कढाई केन्द्र (4)ई-मित्र कियोस्क (5)वर्चुअल कार्यालय,वर्चुअल क्लास रूम,योगा/ध्यान केन्द्र (अधिकतम 20 व्यक्त्तियों के लिये) आदि परन्तु ऐसी गतिविधियां जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो की अनुमति नहीं दी जायेगी।

नोट -ग्रुप हाउसिंग परियाजनाओं एवं विनियम संख्या - 7.8 के तहत विशिष्ट उपयोग के परिसरों में उक्त गतिविधि परिसर में प्रस्तावित वाणिज्यिक/रिटेल शापिंग सेन्टर में ही अनुज्ञेय होगी।उक्त उपयोग विद्यमान स्वतंत्र आवासीय भवन एवं बहु निवास इकाई के किसी भी मंजिल अथवा मंजिल के आंशिक भाग/बेसमेन्ट में अनुज्ञेय किये जा सकेंगे इस उपयोग बाबत डिस्प्ले बोर्ड भी प्रदर्शित किया जा सकेगा तथापि इस सुविधा का उपयोग समीपस्थ क्षेत्र के व्यक्ति ही उपयोग कर सकेंगे,अतः सुविधा का उपयोग करने वाले व्यक्तियों

द्वारा किसी भी प्रकार के वाहन (दुपहिया/चैपहिया) पार्किंग नहीं की जा सकेगी,इस सम्बन्ध में आवश्यक पालना सम्बन्धित द्वारा सुनिश्चित की जावेगी।

(ii) आवासीय भवन/बहु इकाई आवास/फ्लेट्स जिनमें पृथक-पृथक स्वामित्व की ऐसे आवास ईकाईयों की छत (टैरेस) जो कि सामान्यतः कॉमन फेसिलिटी (यथा पानी की टंकी,सोलर पैनल,डिश ऐंटिना आदि) हेतु ही उपयोग में ली जावेगी परन्तु उक्त सुविधाओं की पालना पश्चात रूफ टैरेस छत के शेष आंशिक भाग को स्वतंत्र उपयोग यथा टैरेस गार्डन आदि हेतु अंतिम मंजिल पर स्थित फ्लेट स्वामी को हस्तांतरित किया जा सकेगा एवं इस क्षेत्र को भवन मानचित्र अनुमोदन के समय स्पष्ट दर्शाया जाना आवश्यक होगा।

(ब) **स्वतंत्र आवास(Independent House)-**स्वतंत्र आवास के आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास इकाई देय है परन्तु स्वतंत्र आवास के भूखण्ड पर अधिकतम चार निवास इकाई अनुज्ञेय होगी।

(स) **बहु निवास इकाई भवन (Multiple Dwelling Units Building)-**

(i) बहु-निवास इकाई (Multiple Dwelling Units) ऐसी स्वीकृत आवासीय योजनाओं में स्थित भूखण्डों,जिनमें पार्क,सुविधा क्षेत्र एवं अन्य आधारभूत सुविधाओं यथा सड़क,बिजली,पानी आदि की सुनिश्चितता हो,पर ही भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नानुसार अनुज्ञेय होंगे-

- 225 व.मी. तक - 4 निवास इकाई।
- 225 व.मी. से अधिक 350 व.मी. तक - 6 निवास इकाई।
- 350 व.मी. से अधिक 500 व.मी. तक - 8 निवास इकाई।
- 500 व.मी. से अधिक 750 व.मी. से कम - 12 निवास इकाई।
- बहु-निवास इकाई 750 व.मी. क्षेत्रफल से कम क्षेत्रफल के ऐसे एकल पट्टा भूखण्डों जो कि किसी स्वीकृत आवासीय योजना के ले-आउट के भाग नहीं हो,पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(ii) बहु निवास इकाई न्यूनतम 12 मीटर सड़क पर ही अनुज्ञेय होगी। 12 मीटर से कम चौड़ाई की सडको पर स्थित भूखण्डों पर स्वतंत्र आवासीय भवन ही अनुज्ञेय होगे।

(iii) बहु निवास इकाई के सभी भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान विनियम संख्या 12.1 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा। बहु निवास इकाई के सभी भूखण्डों में पार्किंग हेतु भूतल स्टिल्ट पार्किंग का प्रावधान अनिवार्य होगा।

(iv) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समयपर इस संबंध में जारी पॉलिसी / दिशानिर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होगें।

(v) बहु निवास ईकाई/स्टुडियो अपार्टमेंट्स को अग्निशमन शुल्क के संबंध में फ्लेट्स की श्रेणी में माना जावेगा एवं अग्निशमन के संबंध में नियमानुसार पालना सुनिश्चित की जावेगी।

(द) **फ्लेट्स(Flats)**-

(i) 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल व इससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड पर चार से अधिक आवासीय ईकाइया प्रस्तावित/निर्मित होने पर उसे फ्लेट्स का भूखण्ड/भवन माना जावेगा।

(ii)फ्लेट्स हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर तथा भूखण्ड क्षेत्रफल न्यूनतम 750 मीटर आवश्यक होगा।

(iii) 12 मीटर से कम चौड़ाई की सडको पर स्थित भूखण्डो पर स्वतंत्र आवासीय भवन ही अनुज्ञेय होंगे।

(iv) फ्लेट्स के सभी भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान विनियम संख्या 12.1के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।

(v)750 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत भूमि पर लेंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र अथवा भूखण्ड की सीमा में वृक्षारोपण क्षेत्र (अर्थात उक्त क्षेत्र में ऐसे वृक्ष लगाये जावें जिससे 6 मी. की ऊँचाई एवं 6 मी. परिधि क्षेत्र को ग्रीन क्षेत्र/हरित कवर के रूप में कवर किया जा सके) रखना आवश्यक होगा।

(vi) स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग की नियमानुसार आवश्यकता की पूर्ति पश्चात सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक कक्ष,सोसाइटी कार्यालय,कामन स्टोर,कामन टायलेट आदि हेतु कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत क्षेत्र अथवा 50 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र जो भी कम हो,रखा जाना आवश्यक होगा। इसके अतिरिक्त सार्वजनिक सुविधाऐं यथा पुस्तकालय,क्लब,जिम अधिकतम गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 5प्रतिशत में अनुज्ञेय होगी। उक्त क्षेत्र केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा,जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख-रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरित करना होगा। यह सुविधाऐं पृथक भवन अथवा भवन इकाईयों के रूप में भी अनुज्ञेय होगी तथा भवन की किसी भी मंजिल पर अनुज्ञेय होगी।

(vii) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अर्फोडेबल हाउसिंग पालिसी/मुख्यमंत्री जन आवास योजना अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समयपर इस संबंध में जारी नीतियों/दिशा निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होगें।

(य) ग्रुप हाउसिंग(**Group Housing**)-

(i) 5000 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड पर बहु निवास ईकाई/फ्लेट्स/स्वतंत्र आवासों का समूह में Gatted Community का परिसर प्रस्तावित होने पर उसे ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड/भवन परिसर माना जावेगा।

(ii) ग्रुप हाउसिंग के सभी भूखण्डों पर भू-तल पर अर्थात प्राकृतिक भूमि पर खुले क्षेत्र (जिसके नीचे छत न हो) में 15 प्रतिशत क्षेत्र लेण्ड स्केप/ हरियाली क्षेत्र अथवा भूखण्ड की सीमा में वृक्षारोपण क्षेत्र (अर्थात उक्त क्षेत्र में ऐसे वृक्ष लगाये जावें जिससे 6 मी. की ऊँचाई एवं 6 मी. परिधि क्षेत्र को ग्रीन क्षेत्र/हरित कवर के रूप में कवर किया जा सके) रखना आवश्यक होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा स्टिल्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर भी लेण्ड स्केप/ हरियाली क्षेत्र प्रस्तावित किया जाता है तो न्यूनतम 10 प्रतिशत हरियाली क्षेत्र स्टिल्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर तथा न्यूनतम 10 प्रतिशत हरियाली क्षेत्र खुली भूमि पर अर्थात कुल 20 प्रतिशत क्षेत्र हरियाली हेतु रखा जाना आवश्यक होगा। हरियाली क्षेत्र हेतु न्यूनतम 3 मी. चौड़ाई में न्यूनतम 100 व.मी. क्षेत्रफल का आरक्षित किए जाने पर ही हरियाली क्षेत्र में गणना की जा सकेगी।

(iii) 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 यातायात हेतु न्यूनतम 5.50 मी. रखा जाना अनिवार्य होगा।

(iv) समीपवर्ती दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी उन दो ब्लॉक में से ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का न्यूनतम 1/4 होगी,लेकिन यदि बिल्डिंग ब्लॉक्स में कमरों/रसोईघर/शौचालय आदि की खिड़कियां वातायान हेतु प्रस्तावित नही होने पर अर्थात Dead Wall होने की अवस्था में दो ब्लॉक्स के मध्य उपरोक्तानुसार दूरी रखा जाना आवश्यक नही होगा।

(v) स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग की नियमानुसार आवश्यकता की पूर्ति पश्चात सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक कक्ष,पुस्तकालय,क्लब,जिम,सोसाइटी कार्यालय,कॉमन स्टोर आदि हेतु कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम 2 प्रतिशत क्षेत्र अथवा 1500 व.मी. निर्मित क्षेत्र,जो भी कम हो,रखा जाना आवश्यक होगा। सार्वजनिक सुविधाओं हेतु 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 नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रखरखाव हेतु आर.डव्ल्यू.ए को समर्पित करना होगा। यह सुविधाऐं पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयों के रूप में भी अनुज्ञेय होगी तथा भवन की किसी भी मंजिल पर अनुज्ञेय होगी।

(vi) कुल प्रस्तावित/वास्तविक उपयोग किये गये गणना योग्य क्षेत्र का न्यूनतम 1 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र अथवा 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र,जो भी कम हो,खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु) दुकानों के लिए (साईज-अधिकतम 45 वर्गमीटर) रखा जाना अनिवार्य होगा। उक्त खुदरा व्यावसायिक सहित कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम5 प्रतिशत तक निर्मित क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। इस व्यवसायिक प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का उपयोग ग्रुप हाउसिंग/फ्लेट्स के निवासियों के दैनिक प्रयोजन हेतु उपयोगी व्यवसाय हेतु ही अनुज्ञेय होगा,ग्रुप हाउसिंग/फ्लेट्स के निवासियों के उपयोग के अतिरिक्त उपयोग प्रस्तावित किये जाने पर ऐसे उपयोग हेतु भवन मानचित्र अनुमोदन के समय ही प्राधिकरण की स्वीकृति अनिवार्य होगी। 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 लिए हानिकारक एवं संकटमय हो।

(vii) 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 सकेगा,जिसके भू-भाग का न्यूनतम क्षेत्रफल संबंधित विभाग के मापदण्ड अनुसार (यदि निर्धारित हो) रखना होगा।

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

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

(x)आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समयपर जारी नीतियों/दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होगें।

(xi) राज्य सरकार द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु समय-समयपर इस संबंध में जारी पॉलिसी / दिशा-निर्देशों में प्रदत्त लाभ/छूट इन भवन विनियमों का भाग समझे जावेंगे एवं तदनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जा सकेंगी।

(xii) किसी ग्रुप हाउसिंग/ Gatted टाउनशिप योजना में भूखण्डो में किसी विकासकर्ता द्वारा समूह रूप से आवास निर्मित/विकसित किया जाना प्रस्तावित होने पर एक दूसरे से लगते हुए Row Housing रूप में भूखण्डों/भवनों पर निर्माण अनुज्ञेय होगा एवं ऐसी Row Housing में कॉमन सीढीयोंका प्रावधान रखा जा सकेगा। इसके लिए भूखण्डों का एकीकरण करवाने की आवश्यकता नहीं होगी।

(र) फार्म हाउस(Farm House) -

(i) फार्म हाउस एवं फार्म हाउस योजना आवासीय/पारिस्थितिकी/ग्रामीण क्षेत्र/परिधि नियंत्रण पट्टी/फ्रिन्ज एरिया में अनुज्ञेय होंगे।

(ii) फार्म हाउस की योजना हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 5हेक्टेयर एवं योजना में भूखण्ड हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 1500वर्गमीटर आवश्यक होगा।

(iii) फार्म हाउस योजना के अतिरिक्त फार्म हाउस के एकल पट्टा प्रकरण में भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2500व.मी. होगा। फार्म हाउस की एकल पट्टा प्रकरण में न्यनतम पहुँच मार्ग 9.0मीटर एवं फार्म हाउस की योजना हेतु न्यूनतम पहुँचमार्ग राजस्थान टाउनशिपपॉलिसी-2010के प्रावधान अनुसार अनिवार्य होगा।

(iv) फार्म हाउस योजना में स्थित भूखण्ड पर अधिकतम आच्छादन भूखण्ड क्षेत्रफल का 10प्रतिशत अथवा150व.मी. जो भी कम हो एवं फार्म हाउस के एकल भूखण्ड पर अधिकतम आच्छादन भूखण्ड क्षेत्रफल का 10प्रतिशत अथवा 500व.मी. जो भी कम हो,देय होगा। फार्म हाउस के भूखण्डों पर निर्मित भवन के अतिरिक्त खुले क्षेत्र का उपयोग कृषि/कृषि आधारित उपयोग/वृक्षारोपण/नर्सरी/ऑरचार्ड आदि हेतु किया जाना अनिवार्य होगा।

(ल) पर्यावरण मैत्री आवास (Eco-Friendly House) -

(i) पर्यावरण मैत्री आवास,आवासीय/ग्रामीण क्षेत्र/परिधि नियंत्रण पट्टी/फ्रिन्ज एरिया/पारिस्थितिकी क्षेत्र/हाईवे डवेलपमेंट कंट्रोल योजना क्षेत्र एवं मास्टर प्लान में अनुज्ञेय उपयोग में अनुज्ञेय होंगे।

(ii) पर्यावरण मैत्री आवास योजना हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 5हेक्टेयर एवं योजना में भूखण्ड हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 1000वर्गमीटर आवश्यक होगा।

(iii) पर्यावरण मैत्री आवास निर्माण,Eco Friendly Building Material के उपयोग से ही किया जा सकेगा तथा भवन की संरचना में आर.सी.सी. स्ट्रक्चर का उपयोग अनुज्ञेय नहीं होगा तथा पर्यावरण मानदण्डों (विनियम सं. 10.11के अनुसार) के दिशा-निर्देश के अनुरूप किया जाना होगा एवं इस संबंध में पर्यावरण विशेषज्ञ से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।

(iv) पर्यावरण मैत्री आवास की योजना में न्यूनतम पहुँच मार्ग हेतु प्रचलित राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान लागू होंगे।

(v) भूखण्डों पर निर्मित भवन के अतिरिक्त खुले क्षेत्र पर सघन वृक्षारोपण (न्यूनतम प्रति 50व.मी. भूखण्ड क्षेत्रफल पर दो वृक्ष) किया जाना अनिवार्य होगा।

(व) हॉस्टल(Hostel) -

(i) हॉस्टलभवन आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/संस्थागतभू-उपयोगों में समस्त क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अनुज्ञेय होंगे।

(ii) भूखण्ड़ हेतु भवन मानदण्ड तालिका-1के अनुरूप ही देय होंगे।

10.2.2 वाणिज्यिक भवन (Commercial Building) -वाणिज्यिक भवनों 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-1के अनुसार होगी।

(क) सामान्य नियमतथा विशिष्ट नोट/शर्तें(General Rules and Special Note/Conditions) -

(i) जहाँ वाणिज्यिक भूखण्डो हेतु टाईप डिजाईन स्वीकृत है वहाँ उसी स्वीकृत टाईप डिजाईन के भवन मानदण्ड लागू होंगे। भवन की ऊँचाई/मंजिलों की संख्या टाईप डिजाईन से भिन्न इन भवन विनियमों के अनुसार प्रस्तावित किये जाने पर अतिरिक्त निर्माण हेतु बेटरमेंट लेवी देय होगी। आंतरिक संरचना टाईप डिजाईन से भिन्न भी हो सकती है।

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

(iii) उपरोक्त टिप्पणी (i) एवं (ii) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में पार्किंग के प्रावधान 12.1के अनुसार लागू होंगे।

(iv) वाणिज्यिक परिसर (Commercial Complex)तथा वाणिज्यक बहुमंजिलें भवनों में न्यूनतम18.0मी. चौड़ी सड़कों पर ही अनुज्ञेय होगे।

(v) वाणिज्यिक भूखण्ड किसी स्वीकृत योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान/पैरामीटर्स लागू होंगे व सड़क की चौड़ाई योजना अनुसारही रखी जावेगी। अर्थात किसी योजना में 12मीटर से कम चौडी सड़क पर यदि दुकानें प्रस्तावित है तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है।

(vi) मिश्रित उपयोग के भूखण्ड अथवा वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथावाणिज्यिक,आवासीय,संस्थागत,होटल,मल्टीप्लेक्स,कार्यालयएन्टरटेनमेंट कॉम्प्लेक्स एक से अधिक उपयोग सम्मिलित रूप 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 वाणिज्यिक भूखण्ड के ऊपर 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)पार्किग हेतु प्रावधान संबंधित प्रस्तावित उपयोगों के अनुसार प्रस्तावित करने होंगे।

(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 प्रावधानों 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 व्यवस्थायथा संभव अन्य उपयोगों से पृथक करनी होगी तथा मिश्रित उपयोगों का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार किया जायेगा जिससे इन गतिविधियों से आवासीय इकाईयोंके निवासी प्रभावित न हो। इसी प्रकार आवासीय

उपयोग की पार्किग के लिए अन्य उपयोगों/पब्लिक पार्किग से पृथक व्यवस्था करनी होगी।

(vii) राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत पर्यटन इकाईयों यथा होटल आदि के भूखण्ड पर कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का अधिकतम 10प्रतिशत वाणिज्यिक उपयोग हेतु उस भूखण्ड में अनुज्ञेय किया जा सकेगा। प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग के निर्मित गणना योग्य क्षेत्रफल पर नियमानुसार भू-उपयोग शुल्क देय होगा। भू-आच्छादन का 10प्रतिशत बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. व्यावसायिक उपयोग हेतु किए जाने पर नियमानुसार अतिरिक्त भू-उपयोग शुल्क (सम्बंधित क्षेत्र की प्रीमियम दर के 4 गुना का 40%) तथा वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु नियमानुसार पार्किंग का प्रावधान भी रखा जाना आवश्यक होगा।

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

(ख) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें(Convenient shops/ Establishment)-

(i) यदि योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया हो तो 50व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में पृथक से पार्किंग प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा,तथा विनियम 10.7(i) की तालिका-4के अनुसार सामने का सैटबैक छोड़ा जाना अनिवार्य होगा। 50वर्गमीटर से बडे भूखण्डों में भूखण्ड के अन्दर विनियम 12.1के अनुसार पार्किग प्रावधान तथाविनियम 10.7(i) की तालिका-4के अनुसार सामने का सैटबैक छोड़ा जाना अनिवार्य होगा।

(ii) मुख्य सड़क से लगते हुए पंक्तिबद्ध (Row of Buildings/Plots) 500व.मी. क्षेत्रफल तक वाणिज्यिक क्षेत्रों में अधिकतम भूतल+2मंजिलो के निर्माण हेतु साइड सैटबैक छोडा जाना अनिवार्य नहीं होगा किन्तु अग्र सैटबैक में बाउण्ड्री वाल का निर्माण नहीं किया जावेगा व यह क्षेत्र सार्वजनिक पार्किंग हेतु समर्पित किया जाना होगा।

(ग) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स (Cinema/Multiplex/Miniplex) -

(i) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स का निर्माण ”राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एक्ट 1952” एवं राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) नियम,1959के प्रावधानों के अनुरूप होगा।

(ii) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स हेतु प्रवेश व निकास द्वार पृथक-पृथक होंगे तथा इनकी संख्या का निर्धारण इस प्रकार किया जावेगा कि निकटतम द्वार किसी सीट से 15मीटर से अधिक दूरी पर ना हो। न्यूनतम 2प्रवेश तथा 2निकास द्वार दिये जाने आवश्यक होगें। मिनिप्लेक्स हेतु न्यूनतम एक प्रवेश द्वार एवं एक निकास द्वार के अतिरिक्त कम से कम एक आपातकालीन निकास द्वार सिनेमाटोग्राफी एक्ट के प्रावधान अनुसार दिया जाना आवश्यक होगा।

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

(iv) पार्किग 12.1व 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

सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स हेतु तकनीकी पैरामीटर्स

क्र. सं.	ऑडिटोरियम की क्षमता	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	सैटबेक (न्यूनतम)	ऊँचाई (अधिकतम)
1	अधिकतम 50सीटों तक	400वर्गमीटर	अग्र -6.0 मीटर अन्य -3.0मीटर प्रत्येक	12मीटर
2	50से अधिक किन्तु अधिकतम 100सीटों तक	600वर्गमीटर	अग्र -7.5 मीटर अन्य -4.5मीटर प्रत्येक	12मीटर
3	100से अधिक किन्तु अधिकतम 150सीटों तक	750वर्गमीटर	अग्र - 9.0 मीटर अन्य - 4.5मीटर प्रत्येक	15मीटर
4	150सीटों के पश्चात	750वर्गमीटर के	तालिका 1के अनुसार	*15मीटर

	प्रत्येक 25सीटों हेतु	अतिरिक्त 75वर्गमीटर		

* 2000वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों न्यूनतम 30मीटर चौडी सडकों पर स्थित भूखण्ड पर मल्टीप्लेक्स हेतु भवन की ऊँचाई विनियम 10.10के अनुसार देय होगी।

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

1. पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल -
   (क) पेट्रोल पम्प/सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशन (दो पहिया व चैपहिया वाहनों हेतु) - 20 मीटर चौड़ाईX20 मीटर गहराई
   (ख) पेट्रोल पम्प/सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशन (केवल दो पहिया/तीन पहिया वाहनों के लिए) - 18मीटर चौड़ाईX15 मीटर गहराई
   (ग) पेट्रोल पम्प/सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशनमय सर्विस स्टेशन - 36 मीटर चौड़ाईX30 मीटर गहराई

(ii) सड़क की न्यूनतम चौड़ाई न्यूनतम 24मीटर होगी।

(iii) ऑयल कंपनियों द्वारा जारी एल.ओ.आई./स्वीकृत ले-आउट प्लान में उपरोक्त वर्णित न्यूनतम क्षेत्रफलमाप एवं तकनीकी मानदण्ड भिन्न होने पर न्यूनतम क्षेत्रफल,माप एवं तकनीकी मानदण्ड एल.ओ.आई./स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार मान्य होंगे।

(iv) उपरोक्त न्यूनतम क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर पेट्रोल पम्प/ सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशन प्रस्तावित होने पर अतिरिक्त भूमि पर इन गतिविधियां से संबंधित गतिविधि ही अनुज्ञेय होगीऐसी कोई गतिविधि जिस पर ज्वलनशील सामग्री का उपयोग होता हो अनुज्ञेय नहीं की जायेगी।

(v) पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन हेतु आवश्यक सुरक्षात्मक उपाय सम्बन्धित विभाग द्वारा निर्धारित मानदण्ड अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा एवं इस सम्बन्ध से सम्पूर्ण जिम्मेदारी सम्बन्धित पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन के स्वामी (LOI धारक) की होगी।

(vi) स्कूल हॉस्पिटल (10बेड एवं अधिक) और आवासीय क्षेत्र से नये पेट्रोल पम्प (फिल पाइन्ट/डिस्पेन्सिंग यूनिट/वेन्ट पाईट जो भी नजदीक हो)की न्यूनतम 50मीटर दूरी आवश्यक है,यदि 50 मीटर की दूरी रखा जाना संभव नही तो PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जावें। किन्तु किसी भी दशा में

स्कूल,हॉस्पिटल (10बेड एवं अधिक) और आवासीय क्षेत्र से नये उक्तानुसार पेट्रोल पम्प की न्यूनतम दूरी 30मीटर से कम नहीं होगी। पेट्रोल पम्प भूखण्ड के ऊपर से हाईटेंशन लाईन नहीं गुजर रही हो।

(ड) विवाह स्थल(Marriage Place) -

विवाह स्थल हेतु भवन मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा लागू विवाह स्थल उपविधियों के अनुरूप होंगे एवं विवाह उपविधियां लागू नहीं होने पर निम्नानुसार होंगे-

(i) विवाह स्थल हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई24मीटर अनिवार्य है।

(ii) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा।

(iii) 5000व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में भूखण्ड के 50प्रतिशत क्षेत्रफल पर पार्किंग का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा तथा 5000व.मी. से अतिरिक्त क्षेत्रफल पर 5000व.मी. क्षेत्रफल के 50प्रतिशत भाग पर तथा इसके अतिरिक्त क्षेत्रफल का 35प्रतिशत क्षेत्रफल पर पार्किंग व्यवस्था किया जाना अनिवार्य होगा।राज्य सरकार द्वारा विवाह स्थल के संबंध में जारी नियमों/ नीतियों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।

(iv) विवाह स्थल की अनुमति चिकित्सालय (न्यूनतम 20बेड) से 100मीटर की परिधि में प्रतिबंधित होगी।

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

(ढ) गैस गोदाम (Gas Godown) -

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 अधिक 10000 तक	1000	8 मीटर
7.	10000 से अधिक 12000 तक	1200	9 मीटर

8.	12000 से अधिक 15000 तक	1500	12 मीटर
9.	15000 से अधिक 20000 तक	2000	15 मीटर
10.	20000 से अधिक	2500	15 मीटर

तालिका-3हेतु टिप्पणी

(i) अग्र सेटबैक विनियम संख्या 10.7(i) की तालिका-4के अनुसार अथवा उपरोक्त तालिका अनुसार जो भी अधिक हो देयहोंगें।

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

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

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

(ण) धर्म कांटा (Weigh-Bridge) -

(i) भूखण्ड की न्यूनतम क्षेत्रफल 525वर्ग मीटर (नाप 25मीटर सड़क के साथ एवं 21मीटर गहराई) रहेगी जिसमें पृष्ठ व पार्श्व सैटबेक 3मीटर छोड़कर 4मीटर X5मीटर का कमरा देय होगा।

(ii) धर्म कांटा हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 24मीटर अनिवार्य हैं।

(त) रूफ टॉप रेस्टोरेंट (Roof Top Restaurant) -

रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु तकनीकी मापदण्ड निम्नानुसार होंगे -

(i) रूफ टॉप रेस्टोरेंट मुख्यतः व्यावसायिक मार्गों/क्षेत्रों (Pre dominant commercial areas),व्यावसायिक भवनों/सांस्थानिक भवनों/होटल/ माल/ ऑफिस काम्प्लेक्स आदि भवनों एवं मास्टर प्लान में दर्शित व्यावसायिक भू-उपयोग के अंतर्गत अनुज्ञेय होंगे।

(ii) रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु भवन की छत का अधिकतम 25प्रतिशत हटाने योग्य अस्थायी स्ट्रक्चर मैटेरियल यथा स्टील/एल्यूमिनियम फ्रेमिंग अथवा ऐसा मैटेरियल जो आग नहीं पकड़ता हो,से ढका (Covered) जा सकेगा तथा शेष छत का क्षेत्र खुला रखना आवश्यक होगा जो कि बैठने एवं सर्कुलेशन तथा अन्य भवन सम्बन्धी सुविधाओं हेतु उपयोग में लिया जावेगा।

(iii) रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु उपरोक्तानुसार अधिकतम 25प्रतिशत क्षेत्र की ऊँचाई 4मीटर तक ही अनुज्ञेय होगी उक्त ऊँचाई हेतु जहाँ कहीं भी आवश्यक हो भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण (Airport Authority)से अनापत्ति प्रमाण-पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।

(iv) अग्निशमन सम्बन्धी सुरक्षात्मक प्रावधान एवं अन्य मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में जारी अधिसूचना दिनांक 09.01.2020एवं समय-समयपर जारी आदेशों के अनुसार रखे जाने अनिवार्य होंगे।

10.2.3 संस्थागतभवन(Institutional Building) - संस्थागत भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम सैट बेक अधिकतम ऊंचाई तथा बी.ए.आर. की सीमाएं तालिका-1 के अनुसार होंगे।

(अ) **सामान्य नियम(General Rules) -**

(i) भूखण्ड यदि योजना में संस्था के लिये निर्धारित है तो योजना के प्रावधान प्रभावी होंगे। सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्तों की अनिवार्यता नहीं 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 सड़क की न्यूनतम चौड़ाईकी बाध्यता नहीं होगी।

(iii) विनियम 12.1के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।

(iv) संस्थागत बहुमंजिले भवन 750व. मी. अथवा उससे अधिक बडे भूखण्डों पर तथा सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 18मीटर पर ही देय होंगे।

(ब) कोंचिग सेन्टर(Coaching Centre) -

(i) जहां 100से 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 10से अधिक परन्तु 100तक विधार्थी एक समय में उपस्थित होते हो।

(iii) सड़क मार्गाधिकार -न्यूनतम 18मीटर।

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

(v) पार्किग हेतु प्रावधान विनियम संख्या 12.1के अनुसार रखने होंगे।

(vi) भूखण्ड मेंछात्र/छात्राओं हेतु पृथक-पृथक सुविधाओं यथा टायलेट व पेयजल आदि का प्रावधान प्रचलित नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार किया जाना होगा।

10.2.4 औद्योगिक भवन(**Industrial Building**) -

(1) औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड "रीको"के प्रचलित नियमों/भवन विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप होंगे।

(2) वेयर हाउसिंग/गोदाम

(अ) कृषि आधारित वेयर हाउसिंग/गोदाम उपयोग हेतु

- भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल- 3000 व. मी.
- सड़क की न्यूनतम चौड़ाई-18मी.।

(ब) सामान्य वेयर हाउसिंग/गोदाम उपयोग हेतु

- भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल- 500 व. मी.
- सड़क की न्यूनतम चौड़ाई- 18मी.।

(3) समस्त प्रकार के औद्योगिक भवनो में भूखण्ड की बाउण्ड्री वॉल के साथ-साथ सघन/फैलाव वाले वृक्षारोपण किया जाना होगा ।

वेयर हाउसिंग/गोदाम भूखण्ड विशिष्ट योजना का भाग होने पर योजना के प्रावधान यथा भूखण्ड का क्षेत्रफल,सड़क की चौड़ाई एवं अन्य भवन मानदण्ड लागू होंगे।

10.2.5 विशेष प्रकृति के भवन(**Special Category Building/Iconic Building**) -

विशेष प्रकृति के ऐसे भवन जिनमें आर्किटेक्चरल अथवा भवन के महत्व के दृष्टिगत रखते हुए अथवा ऐसे भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं एवं यहां मानदण्ड निर्धारित नहीं है,तो ऐसे भवनों में भवन निर्माण के विशिष्ट मापदण्ड विनियम 9.2 के अनुसार गठित एक्सपर्ट कमेटी की अनुशंषा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।

10.2.6 पर्यटन ईकाई भवन(**Tourism Unit Building**) -

(अ) होटल(**Hotel**) -

(i) इन विनियमों के पूर्व स्वीकृत/विद्यमान होटल भवनों के अतिरिक्त नव-प्रस्तावित होटल निर्माण सभी क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अनुज्ञेय होंगे।

(ii) नये निर्माण हेतु प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 18 मी. होने पर ही अनुज्ञेय होगा।

(iii) होटल प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भवनों में मानक बी.ए.आर.-4.00 देय होगा तथा अन्य तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक,ग्राउण्ड कवरेज इत्यादि तालिका-1के अनुसार अनुज्ञेय होंगे।

(ब) **मोटल/रिसोर्ट (Motel/Resort) -**मोटल/रिसोर्ट,मास्टर प्लान के आवासीय/पारिस्थितिकी/परिधि नियंत्रण क्षेत्र/फ्रिन्ज एरिया/हाईवे डवलेपमेंट कंट्रोल योजना क्षेत्र एवं ग्रामीण क्षेत्र में अनुज्ञेय होंगी।

(i) रिसोर्ट के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 8000 वर्ग मीटर होगा एवं मोटल हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर होगा।

(ii) मोटल/रिसोर्ट 18मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।

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

(स) **रिसोर्ट हाउसिंग**(**Resort Housing**) -रिसोर्ट हाउसिंग,मास्टर प्लान के आवासीय/पारिस्थितिकी/परिधि नियंत्रण क्षेत्र/फ्रिन्ज एरिया/हाईवे डवलेपमेंट कंट्रोल योजना क्षेत्र एवं ग्रामीण क्षेत्र में अनुज्ञेय होंगी।

(i) रिसोर्ट हाउसिंग के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल बड़े शहरों हेतु 5हेक्टेयर योजना में स्थित रिसोर्ट हेतु आवश्यक उपयोग यथा स्वागत कक्ष,प्रशासनिक कार्यालय,रेस्टोरेंट मय किचन,डाइनिंग हॉल एवं अन्य मनोरंजनात्मक गतिविधियां आदि का निर्माण अनुज्ञेय होगा एवं योजना के स्वतंत्र ईकाईयों हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500व.मी. होगा तथा भूखण्ड पर अधिकतम आच्छादन 20प्रतिशत एव बी.ए.आर. 0.60ही अनुज्ञेय होगा। उक्त रिसोर्ट हाउसिंग की निर्मित स्वतंत्र ईकाईयों का स्वामित्व हस्तांतरण किया जा सकेगा। रिसोर्ट हाउसिंग के भूखण्डों पर निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त खुले क्षेत्र का उपयोग "ग्रीन कवर/सघन वृक्षारोपण" के रूप में किया जाना अनिवार्य होगा।

(ii) रिसोर्ट हाउसिंग 18मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iii) रिसोर्ट हाउसिंग योजना हेतु अन्य मानदण्ड प्रचलित पॉलिसी के प्रावधान अनुसार होंगे।

(iv) रिसोर्ट हाउसिंग योजना इन विनियमों से पूर्व जारी विद्यमान रिसोर्ट के एकल भूखण्ड/पुनर्गठित भूखण्ड/आवंटित/नीलामी द्वारा विक्रय किये भूखण्डों पर भी अनुज्ञेय की जा सकेगी जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 2.0हेक्टेयर है।

(v) रिसोर्ट हाउसिंग परियोजनाओं को राज्य सरकार की पर्यटन नीति का लाभ सम्बन्धित विभाग की नीति में इस सम्बन्ध में आवश्यक प्रावधान होने पर ही अनुज्ञेय होंगे।

(द) **एम्यूजमेन्ट पार्क**(Amusement Park) -

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा व सड़क की न्यूनतम चौड़ाई18 मीटर होगी।

(ii) खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण/झूले,ऊंचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे। प्रत्येक 50 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम दो वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों,लगाने होंगे।

नोट - पर्यटन व्यवसाय में निवेश को आकर्षित करने एवं असंगठित क्षेत्र में रोजगार की उपलब्धता की संभावनाओं के दृष्टिगत न्यूनतम क्षेत्रफल में शिथिलता राज्य सरकार द्वारा दी जा सकेगी।

10.3 बहुमंजिला भवन हेतु नियम-

10.3.1 बहुमंजिला भवनों के निर्माण बाबत जोन्स का चिन्हीकरण हेतु दिशा-निर्देश - प्राधिकरण में बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु निम्नानुसार दिशा-निर्देशों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।प्राधिकरण द्वारा क्षेत्र के मास्टर प्लान/जोनल डवलेपमेंट प्लान में बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु निम्न तकनीकी मानदण्डों के आधार पर जोन चिन्हित किये जाएंगे। ऐसे क्षेत्रों/योजनाओं में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं भी तैयार की जानी होंगी-

(i) नगरों के नवविकसित होने वाले क्षेत्र।

(ii) ऐसे क्षेत्र/योजनाऐं जिनमें सड़कों का मार्गाधिकार न्यूनतम 18मीटर एवं इससे अधिक हो।

(iii) ऐसे क्षेत्र/योजनाऐं जिनमें मूल भूखण्ड (बिना पुनर्गठन) का क्षेत्रफल 750 व.मी. एवं इससे अधिक हो अथवा फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का पट्टा हो अथवा इन विनियमों के पूर्व पुनर्गठन पश्चात पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर अथवा अधिक हो।

(iv) ऐसी विद्यमान योजनाऐं जिनमें आधारभूत सुविधाऐं उपलब्ध हो व बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु उपयुक्त हों अथवा आधारभूत सुविधाओं का अपग्रेडेशन किया जाना प्रस्तावित किया जावे।

(v) विद्यमान योजनाओं में भूखण्डों के पुनर्गठन पश्चात पुनर्गठित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 व.मी. एवं इससे अधिक होने पर ही बहुमंजिला भवनों का निर्माण अनुज्ञेय होगा।ऐसी विद्यमान योजनाओं में निम्नानुसार तकनीकी मानदण्डों की पालना की जानी होगी-

अ) अग्र सैटबैक - योजनाअनुसार अथवा तालिका4.1एवं तालिका 4.2के अनुसार अथवा 9 मीटर (जो भी अधिक हो)

आ) पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबैक - न्यूनतम 9 मीटर अथवा तालिका-1के अनुसार (जो भी अधिक हो) तथापि न्यूनतम 12मीटर चौड़ाई की सड़क का कार्नर भूखण्ड होने पर अथवा इन विनियमों के पूर्व पुनर्गठित भूखण्डों पर न्यूनतम 9मीटर।

इ) भू-आच्छादन/भवन की ऊँचाई तालिका-1 के अनुसार

ई) पार्किंग- अग्र सैटबैक में आगन्तुक पार्किंग का प्रावधान अनिवार्य होगा,शेष नियमानुसार आवश्यक पार्किंग का बेसमेन्ट/स्टील्ट/पोडियम/ पार्श्व/पृष्ठ सैटबैक में प्रावधान किया जावेगा।

उ) बेटरमेंट लेवी - विद्यमान योजनाओं में ऐसे पुनर्गठित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार देय बेटरमेंट लेवी का 25प्रतिशत अतिरिक्त बेटरमेंट लेवी देय होगी,इस राशि का उपयोग संबंधित योजना में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु ही उपयोग किया जावेगा।

ऊ) उपरोक्तानुसार वर्णित मानदण्डों के अतिरिक्त बहुमंजिला भवनों में निम्न सुविधाओं का प्रावधान अनिवार्य होगा-

- भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 20प्रतिशत (10प्रतिशत प्राकृतिक भूमि का एवं 10प्रतिशत स्टील्ट की छत एवं पोडियम स्तर पर) हरित कवर (वृक्षारोपण आदि)।
- बाउण्ड्री वॉल के साथ-साथ सघन/फैलाव वाले वृक्षारोपण।
- वेस्ट वाटर ट्रीटमेंट एवं रिसाइक्लिंग का प्रावधान (शौचालय फ्लेशिंग, बागवानी,वाहन धुलाई/सफाई आदि हेतु।
- वर्षा जल संग्रहण/संरक्षण।
- भवन में सौर ऊर्जा से कॉमन लाईटिंग का प्रावधान।
- बहुमंजिला भवन ऐसे क्षेत्रों/योजनाओं में अनुज्ञेय नहीं होंगे जहाँ अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर व इससे कम अथवा मंजिलों की संख्या अधिकतम G+3 अथवा इससे कम निर्धारित की गयी हो।

- राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में स्वतंत्र आवास के भूखण्डों पर पुनर्गठन उपरांत बहुमंजिले भवन राज्य सरकार की अनुमति के पश्चात ही अनुज्ञेय होंगे।

10.3.2 बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु सामान्य नियमः-

(i) बहुमंजिला भवन न्यूनतम 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं न्यूनतम 18 मीटर चौडी सड़क होने पर ही अनुज्ञेय होगें।

(ii) बहु मंजिले भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन मे लिफ्ट,सीढ़ीयों,अग्निशमन एवं शरण क्षेत्र (Refuge Area) आदि का प्रावधान प्रचलित नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे। 24 मी. एवं इससे अधिक के समस्त बहुमंजिला भवनों में शरण क्षेत्र (Refuge Area) का निम्नानुसार प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा-

(अ) संबंधित तल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा न्यूनतम 15 वर्गमीटर।

(ब) 24 मी. एवं उससे अधिक 39 मी. तक भवन ऊँचाई पर 24 मी. से ऊपर वाली मंजिल (Floor Immediately above 24 Mtr) पर एक शरण क्षेत्र।

(स) 39 मी. से अधिक भवन ऊँचाई पर 39 मी. से ऊपर वाली मंजिल (Floor Immediately above 39 Mtr) पर एक शरण क्षेत्र तथा उससे ऊपर ऊँचाई होने पर प्रत्येक 15 मी. ऊँचाई पर एक अतिरिक्त शरण क्षेत्र।

(द) बहुमंजिला आवासीय भवनों में यदि डबल हाईट टेरेस (दो ओर से खुली) अथवा खुली बालकनी (न्यूनतम तीन ओर से खुली) होने पर पृथक से शरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।

नोट - यदि एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक को एक ही शरण क्षेत्र जोड़ता है तो प्रत्येक बिल्डिंग के लिए पृथक-पृथक शरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी तथापि शरण क्षेत्र का न्यूनतम क्षेत्रफल तल क्षेत्रफल (Floor Area) का 10 प्रतिशत रखा जाना अनिवार्य होगा।

(iii) बहु मंजिले भवनों में भवन की ऊँचाई/सड़क की चौड़ाई के अनुसार अग्र,पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक विनियम संख्या 10.7(i) की तालिका-4 के अनुसार छोडना अनिवार्य होगा।

(iv) बहु मंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु सीढियां जो भवन की बाहरी सतह पर हो का प्रावधान पृथक से नेशनल बिल्डिग कोड के अनुसार करना होगा,परन्तु अधिकतम 30 मीटर उँचाई 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 प्रेशराईज्ड (Pressurised) सीढीयां 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 निवासकर्ताओं के लिये पानी की आपूर्ति के लिये बनाया जायेगा एवं इस टैंक को भरने हेतु अग्निशमन टैंक के ढक्कन के 30 सेंटीमीटर नीचे से पाइप इस टैंक में जोडा जायेगा। भवन के निवासकर्ताओं के लिए बनाये जाने वाले इस टैंक में पानी की आपूर्ति हेतु अन्य कोई कनेक्शन नहीं रखा जायेगा,जिससे यह सुनिश्चित किया जा सकेगा कि अग्निशमन हेतु टैंक हमेशा भरा रहे।

(vii) अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.60 मीटर चौडा़ सुरक्षित गलियारा भवन के चारों ओर बिना अवरोध छोडा जाना अनिवार्य होगा। ऐसे गलियारों में किसी प्रकार की पार्किंग/अस्थायी निर्माण आदि अनुज्ञेय नही होगा एवं यदि 4.50मीटर चौडा़ रैंम्प पार्श्व व पीछे सैटबैक में बनाया जाता है,जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ ना हो एवं प्रवेश व बाहर (Entry/Exit) जाने हेतु बिना अवरोध उपलब्ध हो तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

(viii) किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन भूमि तल से 4.50 मीटर ऊँचाई पर देय होगा,लेकिन यदि अग्निशमन वाहन की संचालन हेतु 3.60 मीटर चौड़ागलियारा प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

(ix) 30.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि 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 अथवा विनियम-19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से प्राधिकरण में प्रस्तुत की जानी होगी।

(x) भवन में अपेक्षित सेवाओं यथा प्रस्तावित जल वितरण प्रणाली,जल मल निकासी प्रणाली,विद्युत सेवाऐं,वातानुकूल सेवाऐं आदि से संबंधित मानचित्रों के दो सैट जो कि आवेदित परियोजना की डिजाईन व निर्माण की क्रियान्विति हेतु अनुबंधित किये गये काउंसिल ऑफ़ आर्किटेक्चर से रजिस्टर्ड आर्किटेक्ट एवं परियोजना के स्ट्रक्चरल इंजीनियर से ही प्रमाणित किये हुये हो,सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करने होगे। उक्त मानचित्र बहुमंजिला भवनों में सक्षम अधिकारी से निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् अधिकतम 90 दिवस की अवधि में उपलब्ध करवाया जाना आवश्यक होगा।

(xi) बहुमंजिला भवनों में अग्निशमन संबंधित प्रावधान एन.बी.सी. के अनुसार रखे जाने आवश्यक होंगे जिसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात अधिवास प्रमाण-पत्र जारी करने से पूर्व अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(xii) राज्य के नगरीय क्षेत्रों में अग्निशमन की सुविधा उपलब्ध कराने/सुदृढीकरण की दृष्टि से राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में समय-समयपर जारी आदेश के अनुरूप नियमानुसार शुल्क देय होंगे।

10.4 विशेष क्षेत्रों में भवनों हेतु प्रावधान -

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, ऊँचाई 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/प्राधिकरण 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।

10.5 विशेष सड़कों पर भवनों हेतु प्रावधानः

विशिष्ट सड़कों का निर्धारण स्थानीय निकाय/ प्राधिकरण 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 दी जावेगी तथा इन मानदण्डों में विशेष परिस्थितियों में शिथिलता राज्य सरकार के स्तर दी जा सकेगी।

10.6 आर्मीकन्टोनमेन्ट एरिया हेतु प्रावधान

रक्षा मंत्रालय द्वारा रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establishments/ Installations) के निकट स्थानीय मिलट्री ऑथोरिटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOC) प्राप्त करने के संबंध में राज्य के नगरीय क्षेत्रों में स्थित रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establishments/ Installations) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणों की स्वीकृति बाबत् रक्षा मंत्रालयमॉडलभारत सरकार द्वारा समय-समयपर जारी आदेश के अनुसार कार्यवाही की जावेगी।

10.7 सैटबेकः

(i) सैटबैक का निर्धारण भूखण्ड की बाउण्ड्री से होगा। भूखण्डों पर साईड व पीछे के सैटबेकतालिका-1के अनुसार निर्धारित किये जावेंगे। समस्त भूखण्डों में अग्र सैटबेक योजनानुसार अन्यथा सड़क की चौड़ाई के आधार पर निम्न तालिकाओं के अनुसार रखे जावेंगे।

तालिका-4

सैटबैक निर्धारण

तालिका-4.1

(सड़कों की चौड़ाई के अनुरूप अग्र सैटबैक का निर्धारण)

सड़क की चौड़ाई	**न्यूनतम अग्र सैटबेक**
18मीटर तक	3.0 मीटर
18मी.से अधिक तथा 24मी.तक	4.5 मीटर
24मी.से अधिक तथा 30मी.तक	6.0 मीटर
30मी.से अधिक से	9.0 मीटर

नोट- स्थानीय निकाय द्वारा किसी सड़क हेतु भवन रेखा निर्धारित की गयी है तो तदानुसार अग्र सेटबैक रखा जा सकेगा।

तालिका-4.1

(भवनों की ऊँचाई के अनुरूप सैटबैक का निर्धारण)

भवन की ऊँचाई	**न्यूनतम अग्र सैटबेक**	**न्यूनतम पाश्र्व/ पृष्ठ सैटबेक**
18मी. से अधिक व 30 मी. तक	9.0 मीटर	6 मीटर अथवा भवन की ऊँचाई का एक चौथाई (1/4) जो भी अधिक हो।
30मी. से अधिक व 45 मी. तक	12.0 मीटर	
45मी. से अधिक व 60 मी. तक	15.0 मीटर	
60मी. से अधिक	18.0 मीटर	

(ii) यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्ड्री से अग्र सैट बैक की लाइन निर्धारित करने में समीपस्थ भूखण्डों के लिए निर्धारित अग्र सैट बैक लाईन से समरूपता नहीं बनती है तो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुशंषा किये गये अग्र सैटबेक आसपास के भवनों के अग्र सैटबेक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा। सामान्य तौर पर भूखण्ड का अग्र सेटबेक चौड़ीसड़क की ओर होगा व भवन की प्रस्तावित ऊँचाई का निर्धारण उसी सड़क के परिप्रेक्ष्य में किया जा सकेगा।

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

(iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो,ऐसे भूखण्डों पर सैटबेक सभी उपयोग के भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़क की ओर का सैटबेक अग्र सैटबेक माना जाकर सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक भी अग्र सैटबेक माना जायेगा इसका निर्धारण विनियम 10.7(i) के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा।

(v) यदि तालिका-1 के बिन्दु संख्या 1(viii) से (x) में शामिल आवासीय/ व्यावसायिक/संस्थागत उपयोग के भूखण्डों पर देय सैटबेक्स के कारण न्यूनतम 35 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नही होता है तो 35 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र प्राप्त करने के लिए अग्र सेटबेक को छोड़कर अन्य सेटबेक्स में अग्निशमन वाहन के लिए न्यूनतम 3.60 मीटर सेटबेकछोड़कर जो भी प्राप्त हो निर्धारित किये जा सकेंगे। यदि भू-खण्ड एक से अधिक सड़क पर स्थित है तो अग्र सेटबेक मुख्य सड़क की तरफ ही माना जावेगा एवं अन्य सड़क की ओर के सेटबेक्स में शिथिलता प्रदान की जावेगी। लेकिन यह प्रावधान अधिकतम 30 मीटर तक की ऊँचाई के भवनों पर ही लागू होगा।

(vi) अग्र,साइड व पृष्ठ सेटबेक में अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए स्पष्ट 3.60 मीटर का गलियारा छोडने के बाद भवन से निकलता हुआ,यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट,जिसका उपयोग केवल भवन की सुंदरता बढाने के लिए किया गया हो,बनाया जा सकता है। इस प्रकार के एलीमेंट को किसी भी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा एवं ऐसा एलीमेंट की सेटबेक दूरी का 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

(vii) विनियम 10.8 (ख) में उल्लेखित संरचनायें सैटबेक में अनुज्ञेय होगी। बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागन हेतु न्यूनतम 3.60 मीटर स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो।

(viii) बेसमेंट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रैम्प सैटबैक्स में देय होगा, तथापि सैटबेक में रैम्प प्रस्तावित होने पर अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु रैम्प संरचना

के पश्चात् न्यूनतम 4.50 मी. स्पष्ट रास्ता भूतल पर रखा जाना होगा। अग्र सैटबेक में रेम्प भूखण्ड सीमा से 6 मीटर छोडने के पश्चात् ही देय होगा।

(ix) किसी योजना अथवा गैर योजना क्षेत्र में किसी भूखण्ड का एक से अधिक भूखण्डों में उप विभाजन होने पर उपविभाजित भूखण्डों के अग्र,पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक मूल भूखण्ड हेतु निर्धारित सैटबैक अनुसार अथवा तालिका-1 के अनुसार जो भी अधिक हो, रखे जावेंगे तथापि 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित मूल भूखण्ड का उपविभाजन होने पर, उपविभाजित भूखण्ड यदि निम्न मानदण्डों की पूर्ति करता हो तो,चौड़ी सड़क पर स्थित मूल भूखण्ड पर अनुज्ञेय ऊँचाई उपविभाजित भूखण्ड पर अनुज्ञेय की जा सकेगी-

(अ) उपविभाजित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 व.मी. हो।

(ब) मुख्य सड़क से न्यूनतम 9 मीटर चौड़ा पहुंच मार्ग उपविभाजित भूखण्ड हेतु उपलब्ध हो जिसकी मुख्य सड़क से लंबवत गहराई (Perpendicular Length) 100 मीटर से अधिक नहीं हो।

(स) उपविभाजित भूखण्डों में न्यूनतम सेटबेक मूल भूखण्ड या इन विनियमों के अनुसार जो भी अधिक हो रखे जायेंगे।

(द) गैर योजना क्षेत्र होने अथवा मूल भूखण्ड में सैटबैक/अन्य भवन मानदण्ड निर्धारित नहीं होने की स्थिति में सैटबैक एवं अन्य भवन मानदण्ड उपरोक्तानुसार भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।

(x) दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्नगठन प्रस्तावित होने पर पुर्नगठित भूखण्ड में सैटबैक व अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे।

(xi) मैकेनिकल पार्किंग का प्रावधान विनियम 12.1(16) के अनुसार अनुज्ञेय होगा।

10.8 भू-आच्छादन(Ground Coverage)-

(क) किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन तालिका-1 के अनुरूप अथवा जहां सक्षम अधिकारी तय करने के लिए अधिकृत है वहां सक्षम अधिकारी के निर्णयानुसार देय होगा।

(ख) आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जावेगा -

(i) यदि आच्छादित नहीं हो तो-उद्यान,रॉकरी, कुआं और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्विमिंग पूल एवं उनकी संरचनायें 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 वॉल, गेट, बिना मंजिल पोर्च या पोर्टिको, स्लाईड, स्विंग, छज्जा, खुला रेम्प, दूर-संचार टावर, खुले में प्रस्तावित भवन की सर्विसेज यथा ट्रान्सफार्मर, ईलेक्ट्रिक पैनल आदि।

(ii) भूमिगत (Underground) संरचनायें- पानी का टैंक, पम्प रूम, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर आदि।

(iii) विनियम 11.10 के अनुसार बालकनी।

(iv) 250 वर्ग मीटर से अधिक व 750 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रवेश/निकास द्वारों पर प्रत्येक 6.25 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरों,750 वर्ग मीटर व इससे अधिक व 5000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक प्रवेश/निकास द्वारों पर 10.00 वर्गमीटर तक का चैकीदार के कमरें,5000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक प्रवेश/निकास द्वारों पर 20.00 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरें।

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

(vi) 11.11 में वर्णित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

(vii) प्रवेशएवं निकास द्वार।

(viii) निःशक्त व्यक्तियों के लिए व्हीलचैयर रैम्प (खुला)

(ix) सामान को चढाने व उतारने के लिए भूतल तक रैम्प (खुला)

(x) बैसमेंट/पार्किंग फ्लोर में जाने के लिए वाहन रैम्प (खुला)

(xi) फायरस्केप स्टेयर केस/फायर लिफ्ट/कार लिफ्ट

10.9 बी.ए.आर. (Builtup Area Ratio):-

10.9.1 तालिका-1 में विभिन्न उपयोगों हेतु सभी क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु निर्धारित मानक बी.ए.आर. से अधिक प्रस्तावित बी.ए.आर. सीमा तक निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा:-

क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत टी.डी.आर. में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत टी.डी.आर. की एवज में राशि स्थानीय निकाय में जमा की जावेगी। अन्यथा मानक बी.ए.आर से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर देय नियमानुसार सम्पूर्ण बेटरमेन्ट लेवी स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित प्रक्रिया अनुसार, निकाय कोष में जमा करानी होगी।

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

ग) अधिकतम अनुज्ञेय गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल (बी.ए.आर.) की कोई सीमा नहीं होगी अर्थात् निर्धारित ऊँचाई में जो भी गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल (बी.ए.आर.) प्रस्तावित होगा, वह अनुज्ञेय होगा। अधिकतम निर्धारित ऊँचाई की सीमा में भवन का निर्माण प्रस्तावित किया जा सकेगा।

घ) तालिका-1 में दर्शित मानक गणना योग्य क्षेत्रफल से अधिक गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित किये जाने पर मानक बी.ए.आर. से अधिक प्रस्तावित बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी की दरें अनुसूची-2 के क्रम सं.-7 के अनुसार देय होगी।

10.9.2 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर.) - किसी भूखण्ड 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 (बी.ए.आर.) होगा।

(i) बेसमेन्ट, स्टिल्ट व किसी भी तल का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित किया गया हो।

(ii) 11.11(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 10.8 (ख) (i) व (ii), (iv) व (v) में उल्लेखित भवन की सुविधाऐ 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 लिये खुले रेम्प (ग) सार्वजनिक भवनों में विकलांगों के लिये रेम्प।

(vi) भवन की छत पर निर्मित 10.10 (iv) में उल्लेखित संरचनायें।

(vii) पूर्व में यदि किसी नीलामी द्वारा विक्रय किये गए भूखण्ड में एफ. ए.आर./बी. ए.आर. उल्लेखित नहीं है तो मानक बी. ए.आर. एवं अधिकतम बी. ए.आर. इन विनियमों के अनुसार देय होगा।

(viii) सर्विस फ्लोर, लिफ्ट वैल, शाफ्ट, गार्बेज शुट कवर, फायर टावर, रिफ्यूज एरिया।

(ix) डबल हाईट टैरेस अधिकतम 15वर्गमीटर प्रति आवास इकाई।

10.9.3 यदि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु अथवा मास्टर प्लान/ जोनल ड़वलपमेंट प्लान/ सेक्टर प्लान में प्रस्तावित सड़क हेतु किसी भूखण्ड की भूमि/ गैर रूपांतरित कृषि

भूमि निशुल्क समर्पित कराई जाती है तो समर्पित करवायी जाने वाली भू-पट्टी के क्षेत्रफल के बराबर बी.ए.आर. क्षेत्रफल उस शेष भूखण्ड/ रूपांतरित भूमि पर अनुज्ञेय मानक बी.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त बिना बेटरमेंट लेवी देय होगा। यदि उक्त अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग भूखण्ड पर नहीं होता है तो इस अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग टीडीआर के प्रावधानों के अनुरूप भी किया जा सकेगा। समर्पित करवायी जाने वाली भू-पट्टी की चौड़ाई के पश्चात भवन रेखा योजना अनुसार अथवा न्यूनतम विनियम 10.7 (i) की तालिका-4 के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जाना होगा।

10.9.4 पूर्व के भवन विनियमों के तहत निर्धारित मानक/अधिकतम एफ. ए.आर. उस समय के भवन विनियम में देय एफ. ए.आर. के 1.50 गुणा को मानक/अधिकतम बी. ए.आर. में परिवर्तित माना जावेगा।

10.10 ऊँचाई (Height)-

(i) प्रस्तावित भवनों की अधिकतम ऊँचाई 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 ऊँचाई का उल्लेख है तथापि इन विनियमों के तहत् अतिरिक्त देय ऊँचाई हेतु बेटमेंट लेवी देय होगी।

(स) विनियम 10.2.1, 10.2.2, 10.2.3 में विभिन्न उपयोगों हेतु निर्धारित मापदण्डों में उल्लेखित ऊँचाई के मापदण्ड।

(द) विशिष्ट क्षेत्रों एवं विशिष्ट सडकों हेतु विनियम 10.4 व 10.5 के अनुसार निर्धारित ऊँचाई।

(ii) किसी सड़क या विशिष्ट क्षेत्र में ऊँचाई प्रतिबंधित की गई हो तो, तदनुसार ही अधिकतम ऊँचाई देय होगी।

(iii) भवन की ऊँचाई का निर्धारण कुर्सी तल (Plinth level) से किया जायेगा। भवन की अधिकतम देय ऊँचाई में भवन की कुर्सी की ऊँचाई (अधिकतम 1.2 मीटर) एवं पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में विनियम 11.7.2 के अनुसार अनुज्ञेय स्टील्ट फ्लोर की ऊँचाई एवं सर्विस फ्लोर की ऊँचाई (अधिकतम 2.4 मीटर) भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं होगी एवं पार्श्व व पृष्ठ सैटबेक के निर्धारण हेतु भवन की ऊँचाई की गणना स्टील्ट फ्लोर की ऊँचाई के उपरांत से की जावेगी।

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

a. छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनायें जो ऊँचाई 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 संरचनाऐ जो भवन की छत से 2.40 मीटर से अधिक न हो।

c. सौन्दर्य वृद्धि (Architectural elements) हेतु निर्मित संरचनायें (डोम, छतरी आदि) जिसका उपयोग केवल भवन की सौन्दर्य वृद्धि के लिए हो एवं जिसकी ऊँचाई 4.50 मीटर से अधिक न हो, भवन की अनुज्ञेय ऊँचाई के अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

d. सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयंत्र, अन्य मशीनरी व संयंत्र, एंटीना आदि जिनकी ऊँचाई 4.50 मीटर से अधिक नही हो।

(v) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिये देय ऊँचाई एवं अन्य प्रावधान सर्वाधिक चौड़ी सड़क 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 कोरिडोर रखा जाना आवश्यक है अर्थात् शेष 13.2 मीटर में से सेफ्टी कोरिडोर के दोनों ओर 6.6 मीटर चौड़ाई की पट्टी उपलब्ध सड़क के मार्गाधिकार में सड़क निर्माण हेतु प्रयोग की जा सकती है। इसी प्रकार 220 के.वी. लाईन के लिए ROW 35 मीटर अंकित किया गया है, जिसमें 18.6 मीटर सेफ्टी कोरिडोर रखा जाना आवश्यक है अर्थात् शेष 16.4 मीटर में से सेफ्टी कोरिडोर के दोनों ओर 8.2 मीटर चौड़ाई की पट्टी उपलब्ध सड़क के मार्गाधिकार में सड़क निर्माण हेतु प्रयोग की जा सकती है। उपरोक्तानुसार प्रस्तावित भवनों की ऊँचाई निर्धारित किये जाने के लिए निम्नलिखित प्रावधान किया जाता हैः-

"ROW of High-tension Line - Width of Safety Corridor = Width of Existing Road"

उदाहरणार्थः- 132 के. वी. हाईटेंशन लाईन तथा वर्तमान सड़क की चौड़ाई 12 मीटर होने की स्थिति में सड़क का मार्गाधिकार निम्नानुसार होगा।

27 मीटर - 13.8 मीटर (सेफ्टी कॉरिडोर) = 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 ऊँचाई निर्धारित की जा सकती है।

(vii) टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत योजनाओं में फ्लैट्स/ ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्डों पर ऊँचाई टाउनशिप योजना की सम्पर्क सड़क की चौडाई के अनुसार अनुज्ञेय होगी।

(viii) भिवाड़ी इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु अधिसुचित नगरीय क्षेत्र में 40 मीटर (स्टील्ट सहित) से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा।

(ix) मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के अंतर्गत प्राप्त प्रकरणों हेतु भिवाड़ी इंटीग्रेटेड विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में 40 मीटर (स्टील्ट सहित) तक ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु एम्पैनेल्ड आर्किटेक्टस् अधिकृत होंगे। इससे अधिक ऊँचाई प्रस्तावित होने पर विनियम-10.10(viii) के तहत् स्वीकृति अनिवार्य होगी।

10.11 पर्यावरण संरक्षण हेतु नियमः

10.11.1 वर्षा के पानी द्वारा भू-गर्भ का जल स्तर बढानाः

Provision of Rain Water Harvesting के प्रावधानों एवं इस सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा जारी निर्देशों की सुनिश्चितता की जानी होगी।

300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सेटबेक क्षेत्र में भू-गर्भ का जल स्तर बढ़ाने हेतु वॉटर हार्वेस्टिंग इकाई/ संरचना निर्मित करने का प्रावधान है। 1000वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों में वॉटर रिचार्जिंग, भूमि की संरचना के मध्यनजर वॉटर रिचार्जिंग संरचना अथवा जल संचयन संरचना के संबंध में समुचित प्रावधान स्थानीय भूविज्ञान विभाग के अथवा इस विषय के विशेषज्ञ के तकनीकी सहयोग से निर्धारित किये जा सकेंगे। इन संरचनाओं की प्राधिकरण द्वारा तकनीकी विषय विशेषज्ञ के माध्यम से समय-समयपर जाँच करवायी जा सकेगी एवं तकनीकी जाँच उपरान्त कमियां होने पर विकासकर्ता/ रेजीडेन्स वेलफेयर एसोसिएशन (जैसा भी लागू हो) द्वारा सुधार करवाया जाना आवश्यक होगा।

जिन क्षेत्रों में जल भराव क्षेत्र है, उन जल भराव क्षेत्रों में वर्षा जल संरक्षण संरचनायें बनाना अनिवार्य नहीं होगा। प्राधिकरण द्वारा ऐसे क्षेत्र चिन्हित किये जाने के पश्चात उपरोक्त अनिवार्यता नहीं रहेगी।

10.11.2 अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग

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

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

2. शुद्धीकरण (Disinfection) हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।
3. फिल्टर (Filters) अपशिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा जो कि एक्टीव चारकोल, सेलूलोज, सिरामिक कार्ट्रिज (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 दशा 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. योजना क्षेत्र अथवा एकल भूखण्ड पर 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, फ्लशिंग 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, फ्लशिंग आदि उपयोगों में लिया जाना होगा।
6. फार्म हाउस/ फार्म हाउस योजना/ रिसोर्ट हाउसिंग योजना/ पर्यावरण मैत्री आवास योजना में “Bio-Digester” Toilet निर्माण अथवा Faecal Sludge and Septage Management के प्रावधान अनुसार निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा।

10.11.3 पर्यावरण हेतु वृक्षारोपणः-भूखण्ड क्षेत्रफल के प्रत्येक 50 वर्गमीटर के लिए कम से कम दो वृक्ष के अनुपात में वृक्ष लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 1000/- प्रति वृक्ष की दर से राशि प्राधिकरण में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जायेगा।

10.11.4 सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल (Solid Waste Disposal):-

(i) ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा आवास ईकाईयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरा पात्र 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। भूतल पर ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण (Separation), भण्डारण (Storage/collection), विकेन्द्रित प्रसंस्करण (Decentralised Processing) के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।

(ii) 200 से अधिक आवास वाले या 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के प्लॉट वाली ग्रुप हाउसिंग या वाणिज्यिक, सांस्थानिक या अन्य गैर-आवासीय परिसर (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। भूतल पर ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।

(iii) ठोस कचरे का निस्तारण प्राधिकरण के प्रावधानों के अनुसार सुनिश्चित करना होगा।

10.11.5 सौर ऊर्जा संयंत्र (Solar Energy Plant):-

सौर ऊर्जा से पानी गर्म करना -

(i) निम्न प्रकार के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में गर्म पानी करने हेतु अथवा सार्वजनिक क्षेत्रों यथा गलियारा, कोरिडोर, सीढ़ियां व अन्य कॉमन एरिया लेण्ड स्केपिंग क्षेत्र आदि में विद्युत व्यवस्था (सोलर लाईटिंग) हेतु सौर ऊर्जा संयंत्र लगाना आवश्यक होगा -

- हॉस्पिटल एव नर्सिंग होम
- होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लॉज, मोटल, रिसोर्ट, धर्मशाला, इत्यादि
- राजकीय अतिथिगृह, सभी प्रकार के छात्रावास
- 500 व.मी. अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों में
- सामुदायिक केन्द्र एवं इसी प्रकार के उपयोग हेतु अन्य भवन, सार्वजनिक उपयोग के अन्य भवन।

(ii) सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने का संयंत्र एवं प्रणाली संबंधित विभाग के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिये।

(iii) उपरोक्तानुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चत 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 प्रतिवर्ष पूर्व वर्ष में देय राशि की दोगुनी वसूल की जावेगी।

10.11.6 ग्रीन बिल्डिंग को प्रोत्साहन:-

(क) ग्रीन बिल्डिंग का निर्माण किये जाने पर मानक गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (BAR) के अतिरिक्त निम्नानुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (BAR) निःशुल्क (बिना बेटरमेंट लेवी) देय होगाः-

(i) प्लेटिनम रेटेड अथवा समतुल्य श्रेणी के प्रमाणित भवन हेतु-0.15 BAR

(ii) गोल्ड रेटेड अथवा समतुल्य श्रेणी के प्रमाणित भवन हेतु - 0.10 BAR

(iii) सिल्वर रेटेड अथवा समतुल्य श्रेणी के प्रमाणित भवन हेतु- 0.075 BAR

देय मानक BAR एवं उपरोक्तानुसार ग्रीन बिल्डिंग हेतु निःशुल्क BAR के अतिरिक्त BAR प्रस्तावित होने पर नियमानुसार बैटरमेंट लेवी देय होगी।

(ख) अतिरिक्त गणना योग्य निर्मित क्षेत्र निःशुल्क (बिना बेटरमेंट लेवी) निम्न शर्तों की पूर्ति किये जाने पर देय होगीः-

(i) प्रश्नगत भवन को लीडरशिप इन एनर्जी एण्ड एन्वायरमेंटल डिजायन (LEED)/IGBC/GRIHA/ASSOCHAM GEM) द्वारा प्लेटिनम/गोल्ड/सिल्वर अथवा समतुल्य श्रेणी हेतु प्रमाणित किये जाने/रेटिंग दिये जाने पर ही अनुज्ञेय होगा।

(ii) ग्रीन बिल्डिंग हेतु भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने के समय अतिरिक्त निःशुल्क गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के समतुल्य राशि भवन निर्माता द्वारा प्राधिकरण में अमानत राशि के रूप में जमा करवाई जानी होगी। प्रश्नगत भवन हेतु पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय भवन निर्माता द्वारा प्राधिकरण में प्लेटिनम/गोल्ड/सिल्वर अथवा समतुल्य श्रेणी हेतु जारी सर्टिफिकेट को प्रस्तुत करने पर ही इस संबंध में जमा कराई गई अमानत राशि को प्राधिकरण द्वारा लौटाया जाना होगा।

10.12 भवन निर्माण में पर्यावरणीय स्वीकृति

10.12.1 पर्यावरण विभाग द्वारा जारी मानदण्डों के अनुरूप ऐसे निर्माण जिनके लिए पर्यावरणीय स्वीकृति अनिवार्य है, बाबत संबंधित विभाग से स्वीकृति प्राप्त की जाकर ही निर्माण किया जा सकेगा। पर्यावरण की शर्तों को ध्यान में रखते हुए पर्यावरणीय स्वीकृति की अनिवार्यता की छूट को यदि पर्यावरण, वन्य एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा अनुमोदित एवं अधिसूचित किया गया हो तो

इस संबंध में पर्यावरण विभाग 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।

11. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्डः

11.1 जल-मल संबंधी विभिन्न व्यवस्थायें राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी।

11.2 भवनों में विभिन्न प्रकार के अव्यवों के निर्माणों 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 ऊँचाई (मी.)
(i)	वासयोग्य कमरा*	9.50	2.40	2.75
(ii)	रसोई घर	4.50	1.50	2.75
(iii)	स्नान घर	1.80	1.20	2.20
(iv)	टायलेट	2.80	1.20	2.20
(v)	शौचालय	1.10	1.00	2.20
(vi)	पेन्ट्री	3.00	1.40	2.75
(vii)	स्टोर	3.00	1.20	2.20

* आवासीय भवनों में अध्ययन कक्ष एवं घरेलू सेवा सहायक कक्ष (Domestic Service Assistant Room) का क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर अनुज्ञेय होगा।

टिप्पणीः

(i) रिहायशी भवनों हेतु उपरोक्त मानदण्ड 50 व.मी. से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों तथा 30 व. मी. से अधिक कारपेट एरिया (Carpet Area) (आवासीय ईकाई की चारों ओर की बाहरी दीवारों के अंदर का क्षेत्रफल जिसमें ओपन टू स्काई, डक्ट, खुली बॉलकनी आदि शामिल नहीं होगी) की आवासीय ईकाईयों 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 ऊँचाई 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 बाहर की तरफ अथवासंवातन शाफ़्टकी 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 शाफ्ट में खुलेंगे, जिनका आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगाः-

तालिका-6

संवातन शाफ्ट के मापदण्ड

क्रमांक	शाफ्ट की कुल ऊंचाई मीटर में	संवातन शाफ्ट का आकार वर्ग मीटर में	शाफ्ट की न्यूनतम भुजा मीटर में
1.	10 मी. तक	1.20	0.90
2.	12 मी. तक	2.80	1.20
3.	18 मी. तक	4.00	1.50
4.	24 मी. तक	5.40	1.80
5.	30 मी. तक	8.00	2.40
6.	30 मी. से अधिक	9.00	3.00

(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 कोर्टयार्ड मे खुल सकती है जिसकी न्यूनतम भुजा 3 मीटर होनी चाहिए। आन्तरिक कोर्टयार्ड का क्षेत्रफल भवन की ऊँचाई/ कोर्टयार्ड की भुजा के साथ लगती हुई उच्चतम दीवार की ऊँचाई का 1/5 भाग का वर्ग से कम नहीं होगा अर्थात यदि भवन की ऊंचाई यदि 30 मीटर हो तो कोर्टयार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 36 वर्गमीटर होगा।

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

(vii) भवन की कुर्सी (Plinth) की ऊँचाई भूखण्ड के सामने स्थित सड़क से न्यूनतम 0.45 मीटर होगी। भूखण्ड के साथ एक से अधिक सडकें लगती हुई हो तो सक्षम अधिकारी द्वारा किसी भी एक सड़क से कुर्सी की ऊँचाई न्यूनतम 0.45 मीटर रखी जा सकेगी। 5000 वर्गमीटर से बडे भूखण्डों पर कुर्सी की ऊँचाई भूखण्ड के अन्दर प्रस्तावित आंतरिक सड़कों (ड्राईव-वे लेवल) से न्यूनतम 0.15 मीटर अनुज्ञेय की जा सकेगी।

11.3 मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन की दीवार(Corner Compound Wall) :-

(i) कोने के भूखण्ड में सीमाभिती/ दीवार 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) सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर प्राधिकरण 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 प्राधिकरण द्वारा ठीक समझा जावें।

11.4 सीढियाँ (जीना) व गलियारा (कॉरिडोर)(Stairs and Corridor) :-

(i) निकासी के सभी बिन्दु यथा बरामदों, दरवाजों, सीढ़ियां , सीढी का तल्ला व चढ़ाई, खुर्रा (ढलान) आदि की चौडाईव 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

सीढियों व गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई के मानदण्ड

क्र.सं.	**उपयोग**	**सीढ़ियों की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)**	**गलियारा (कॉरिडोर)की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)**
1	स्वतन्त्र आवासीय भवन	1.00	1.00
2	अन्य आवासीय भवन 15 मीटर ऊँचाई तक	1.20	1.50
3	बहुमंजिला आवासीय भवन	1.50	1.50
4	होटल/ मोटल/ रिसोर्ट	1.50	1.50
5	सिनेमा हॉल, ऑडीटोरियम, थियेटर, सभा भवन (Assembly Buildings), बेंक्वेट हॉल (Banquet Hall)	2.00	2.00
6	संस्थागत भवन	1.50	1.50
7	वणिज्यिक व अन्य सभी भवनों में	1.50	1.50

11.5 लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट (Lift, Escalator and Mechanical Car Lift)-

(i) भवन के अन्तर्गत उपलब्ध कराई गई लिफ्ट को आपात स्थिति में बचाव के लियेमाध्यम 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।

(iii) सभी उपयोगों के भवनों में चार से अधिक मंजिल (स्टील्ट सहित) प्रस्तावित/ निर्मित होने पर लिफ्ट का नियमानुसार प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा।

11.6 बेसमेंट (Basement) -

(i) तालिका-1 व 4 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 प्राधिकरण के हित में क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा।

(ii) 1000 व. मी. या इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर दो बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे जिनमें से कम से कम एक बेसमेंट पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। 1500 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 उपयोगों हेतु प्रस्तावित किया जा सकेगा। बेसमेंट में पर्याप्त वातायन एवं रोशनी की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी। 1000 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के बहुमंजिला भवनों में एक से अधिक बेसमेन्ट अनुज्ञेय किये जाने पर प्रथम बेसमेन्ट को पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग में लिये जाने का प्रावधान है। ऐसी स्थिति में प्रथम बेसमेन्ट को गैर पार्किंग के उपयोग में लिये जाने पर Extended बेसमेन्ट विनियम-11.6(vi) के अनुसार अनुज्ञेय किया जा सकता है एवं ऐसे Extended बेसमेन्ट के एरिया में पार्किंग एवं नीचे के बेसमेन्टों व भूतल पर आने-जाने के आवागमन हेतु रास्ता/ रैम्प प्रस्तावित किया जा सकता है।

(iii) 2500 वर्गमीटर या इससे अधिक क्षेत्रफल के व्यावसायिक/ पर्यटन इकाई/ होटल/ मल्टीप्लेक्स/ ग्रुप हाउसिंग/ संस्थागत भूखण्डों पर उपरोक्तानुसार बेसमेन्ट के अतिरिक्त एक लोअर ग्राउण्ड फ्लोर (जो आस-पास के भूमि तल से 2.0 मीटर से अधिक नीचे नहीं हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा जिसका व्यावसायिक/ संस्थागत उपयोग अनुज्ञेय होगा। संपूर्ण भूखण्ड क्षेत्र सड़क स्तर से निम्न स्तर पर होने की स्थिति में ऐसे लोअर ग्राउण्ड पर आवासीय उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

(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 सीमायें बेसमेंट की सीमा से भिन्न है तो भवन के बाहर स्थित बेसमेंट की छत सड़क के स्तर से 1.20 मीटर से अधिक ऊंची नहीं बनाई जावेगी।

(vi) केवल पार्किंग हेतु बेसमेन्ट प्रस्तावित किये जाने पर भूखण्ड की सीमा रेखा से सड़कों की ओर 6.0 मीटर तथा अन्य दिशाओं की ओर न्यूनतम 3.0 मीटर तक की चौड़ी भू-पट्टी 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) संस्थागत और वाणिज्यिक उपयोग हेतु लोअर ग्राउण्ड फ्लोर व बेसमेंट फ्लोर में पर्याप्त ऐसे निकास के रास्ते बनाये जायेगें कि उनमें 15 मीटर से अधिक न चलना पडे। यदि अग्निशमनों के प्रावधान यथा Fully Sprinkled किया गया हो तो निकास रास्ते इस तरह से बनाये जावेंगे कि उनमें 22.5 मी. से अधिक नहीं चलना पड़े।

(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, ऐसे किसी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा।

11.7 स्टिल्ट फ्लोर(Stilt Floor) -

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 स्टिल्ट एवं बेसमेंट व अन्य मंजिलों पर प्रस्तावित पार्किंग फ्लोर पर निम्न उपयोग/ गतिविधियां अनुज्ञेय होगी। लेकिन निम्नलिखित गतिविधियों/ उपयोग हेतु उक्त पार्किंग फ्लोर में कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्रफल ही उपयोग मे लिया जा सकेगा। शेष 70 प्रतिशत क्षेत्र पार्किंग के उपयोग में लिया जायेगा।

(i) सामुदायिक शौचालय/ विशेष योग्यजन शौचालय

(ii) स्विच एवं गार्ड-रूम

(iii) अनुज्ञेय व्यवसायिक उपयोग (केवल स्टिल्ट फ्लोर पर)

(iv) भवन निवासकर्ताओं की समिति का कार्यालय

(v) स्वागत कक्ष

(vi) भवन निवासकर्ताओं के लिये सामुदायिक सुविधायें

स्टील्ट फ्लोर की अधिकतम ऊँचाई भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नानुसार होगी-

- 750 व.मी. से कम - 2.50 मी.
- 750 व.मी. से 1500 व.मी.तक - 4.5 मी.
- 1501 व.मी. से 5000 व.मी. तक - 6.5 मी.
- 5000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग योजना भूखण्ड- पार्किंग हेतु आरक्षित किये जाने पर आवश्यकतानुसार ऊँचाई अनुज्ञेय की जा सकेगी।

नोट- उपरोक्तानुसार स्टील्ट फ्लोर का पार्किंग मय अनुज्ञेय उपयोग हेतु ही किये जाने पर ऊँचाई को भवन की गणना योग्य अधिकतम ऊँचाई में सम्मिलित नहीं किया जायेगा।

11.8 गैराज (Garrage) -

(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, वहां 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।

11.9 पोर्च (Porch/ Portico) -

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 टावर प्रस्तावित हों, वहाँ प्रत्येक टावर में एक पोर्च देय होगा।

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

का 50 प्रतिशत तक देय होगी। केवल होटल एवं संस्थानिक भवनों में पोर्च की चौड़ाई सैटबैक की सीमा अर्थात भूखण्ड की बाउण्ड्री तक अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

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 सकेंगे।

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

11.10 बॉलकनी (Balcony) -

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

(ख) 4.50 मीटर तक का सैटबेक होने पर बॉलकनी सैटबेक की दूरी की एक-तिहाई या 1.2 मी. जो भी कम हो देय होगी। 4.50 मीटर से अधिक 12 मीटर तक के सेटबैक मे बॉलकनी 1.5 मीटर तक तथा 12 मीटर से अधिक सेटबैक मे 1.8 मीटर अनुज्ञेय की जा सकेगी। परन्तु बॉलकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढाई जा सकती है। परन्तु बहु मंजिले भवनों मे बॉलकनी भूमि तल से 4.50 मीटर से ऊपर ही देय होगी, लेकिन यदि बहु मंजिले भवनों में बॉलकनी अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 3.60 मीटर चौड़ा गलियारा के उपरांत प्रस्तावित की जाती है तो 4.50 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

(ग) सैटबैक क्षेत्र में अनुज्ञेय बॉलकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/ कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकेगा।

11.11 अनुज्ञेय प्रक्षेप (Permissible Projection) -

(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 चौड़ाई में 1.0 मी. या सैटबेक दूरी का एक-तिहाई, जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मी. से कम की ऊँचाई 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. चौड़ाई की हो तथा भूमि तल से 4.50 मीटर से कम की ऊँचाई पर ना हो।

(घ) बॉलकनी, 11.10 (ख) के प्रावधान अनुसार होगी।

(ङ) उपरोक्त प्रोजेक्शन बहु मंजिले भवनों मे भूमि तल से कम से कम 4.50 मीटर की ऊँचाई के उपरांत ही देय होंगे। यदि बहु मंजिले भवन में अग्निशमन वाहन

के संचालन हेतु 3.60 मीटर चौड़ा गलियारा उक्त प्रोजेक्शन के उपरांत प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

11.12 सैप्टिक टेंक (Septic Tank) -सभी मल-जल निकासी स्थानीय निकाय/ प्राधिकरण के मल-जल 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।

12. भवनों के लिये अपेक्षित सुविधायें -

12.1 पार्किंग सुविधा -

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

तालिका-8

विभिन्न उपयोग के भवनों हेतु पार्किंग की आवश्यकतायें

क्र.सं.	**उपयोग (जैसा अनुसूची-1 में वर्णित है)**		**ई.सी.यू. की आवश्यकता**	**कुल ई.सी.यू. के अतिरिक्त, आगन्तुक पार्किंग की आवश्यकता (ई.सी.यू. की आवश्यकता के अनुपात में)**
1	आवासीय	स्वंतत्र आवास/बहु इकाई आवास/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/ हॉस्टल	1 ईसीयू/ 115 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	-
		फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग/ सर्विस अपार्टमेंट	1 ईसीयू/ 115 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत
2	वाणिज्यिक उपयोग	दुकानें/व्यवसायिक परिसर/ थोक व्यापार	1 ईसीयू/ 75 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	25 प्रतिशत
		होटल/मोटल/ रिसोर्ट/ गेस्ट हाउस/ बोर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस	1 ईसीयू/ 75 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत

		एम्यूजमेन्ट पार्क	1 ईसीयू/ 500 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्र	-
		सिनेमा/ मल्टीप्लेक्स/ सिनेप्लेक्स/ ऑडीटोरियम	1 ईसीयू प्रति 10 सीट्स	-
3	संस्थागत (क)	शैक्षणिक/ सामाजिक/ सांस्कृतिक/ धार्मिक संस्थान/ सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय	1 ईसीयू/115 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत
	संस्थागत (ख)	चिकित्सा संस्थान (मेडिकल कॉलेज, नर्सिंग कॉलेज /प्रशिक्षण संस्थान, हॉस्पिटल, डिस्पेंसरी एवं अन्य चिकित्सा सम्बन्धी संस्थायें)	1 ईसीयू/ 175 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत
4	अन्य संस्थागत भवन	Assembly Building like- सामुदायिक/ बैंक्वेट हॉल (Banquet hall)/Community hall/ सभा भवन (Assembly Building)/ कनवेंशन सेन्टर	1 ईसीयू/ 50 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत
5	आमोद-प्रमोद	स्टेडियम	1 ईसीयू/ 50 सीट्स	-
		स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स/ रिक्रिएशनल क्लब	1 ईसीयू/ 75 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	-
6	औद्योगिक	सामान्य उद्योग/ वेयर हाउसिंग/ गोदाम	1 ईसीयू/ 75 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत

2) तालिका-8 के अनुसार प्रस्तावित भवन की कुल ई.सी.यू. पार्किंग के अतिरिक्त उपरोक्तानुसार आगन्तुक पार्किंग के लिए प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। आगन्तुक पार्किंग हेतु निर्धारित क्षेत्र को मानचित्र पर स्पष्ट रूप से चिन्हित किया जायेगा। आगन्तुक पार्किंग यथा सम्भव भूखण्ड के प्रवेश द्वार के निकट तथा प्रस्तावित भवन इकाईयों के समीप प्रस्तावित की जानी चाहिए।

3) पार्किंग बेसमेंट, 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 फ्लोर तभी माना जावेगा जबकि उस तल का न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सिढियां, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि के उपयोग में प्रस्तावित होगा, शेष अधिकतम 30 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 विनियम-10.9(2)(i) के अनुसार बी.ए.आर. की गणना से मुक्त होंगे।

5) 225 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 225 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में न्यूनतम एक कार पार्किंग देना अनिवार्य होगा। 225 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों में तालिका अनुसार पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में आगन्तुक पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

6) स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय होगी। आवासीय फ्लैट्स/ ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में पार्किंग हेतु प्रस्तावित बेसमेन्ट/ स्टील्ट फ्लोर (Covered Area) में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते संपूर्ण योजना का कुल पार्किंग की संख्या योजना/ भवन में प्रस्तावित कुल फ्लैट्स की संख्या से अधिक हो।

7) विनियम-12.1.1 में वर्णित आवश्यक पार्किंग की गणना विनियम-10.9 (2) के अनुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के आधार पर की जावेगी।

8) पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराते हुऐ कुल ई.सी.यू. का न्यूनतम 75 प्रतिशत कार पार्किंग के लिए ही निर्धारित होगा तथा 25 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग के लिए रखा जा सकेगा। स्कूल, कॉलेज, कोचिंग व अन्य शैक्षणिक संस्थान हेतु कुल ई.सी.यू. का कार पार्किंग हेतु निर्धारित ई.सी.यू. 75 प्रतिशत में से न्यूनतम 25 प्रतिशत बस पार्किंग हेतु रखा जावेगा।

9) 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।

वाहन का प्रकार	पार्किंग का आकार
कार	2.50 मीटर x 5.0 मीटर
दुपहिया ओटो/स्कूटर	1.0 मीटर x 2.0 मीटर

बस पार्किंग	3.0 मीटर x 8.0 मीटर

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

11) दुपहिया वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने पर व प्रवेश एवं निकास पृथक-पृथक होने पर न्यूनतम 1.50 मीटर सड़क/ 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 सड़क/ रास्ता/ गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

12) ग्रुप हाउसिंग/ बहुमंजिला भवनों के भूखण्ड पर बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर अनुज्ञेय होगा। ऐसे बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर में पार्किंग हेतु आरक्षित मंजिलों के ऊपर फ्लेट्स/ वाणिज्यिक/ संस्थानिक भू-उपयोग (जैसा कि अनुज्ञेय उपयोग हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

13) 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 समीप उपयुक्त साइज का पठनीय बोर्ड लगाया जाना अनिवार्य होगा। आगुन्तक पार्किंग हेतु आरक्षित स्थल को पृथक से दर्शाना होगा।

14) आगन्तुक पार्किंग सामान्यतया 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।

15) प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेंट, स्टिल्ट, भवन के किसी भी तल पर एवं खुले क्षेत्र में जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है उसके लिए भवन निर्माता प्राधिकरण के हक में एक अण्डरटेकिंग तथा शपथ पत्र देगा कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय/वणिज्यिक भवनों में उपलब्ध 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 पाए जाने पर प्राधिकरण 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 प्राधिकरण द्वारा तोड़फोड़ के लिए हर्जा-खर्चा वसूला जा सकेगा। आगन्तुक पार्किंग क्षेत्र मानचित्र में स्पष्टतया दर्शाया जाकर

वेलफेयर सोसायटी को रख-रखाव हेतु हस्तांतरित किया जायेगा। इस बाबत सेल-डीड/ऐग्रीमेन्ट में प्रावधान को शामिल करते हुए स्पष्ट उल्लेख किया जावेगा।

16) मैकेनिकल पार्किंग 1000 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही देय होगी। आवासीय भूखण्डों में कुल आवश्यक पार्किंग की अधिकतम 25 प्रतिशत तथा वाणिज्यिक भूखण्डों में अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय की जा सकेगी। आवासीय भूखण्डों में अग्र, साईड व पृष्ठ सैटबेक में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नही होगी, बेसमेन्ट व स्टील्ट फ्लोर पर ही मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। वाणिज्यिक भूखण्डों में अग्र सैटबैक के अतिरिक्त क्षेत्र में भवन की ओर मेकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी, बशर्ते बहुमंजिले भवनों में नियमानुसार अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु नियमानुसार अपेक्षित न्यूनतम 3.60 मीटर चौडाई का अग्निशमन वाहन हेतु गलियारा भू-खण्ड की सीमा में ही प्रस्तावित किया गया हो। सैटबेक में मैकेनिकल पार्किंग केवल भवन रेखा के साथ-साथ अर्थात भवन से लगते हुए ही अनुज्ञेय होगी। भूखण्ड की चार दीवारी के साथ लगते हुए मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी।

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

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

19) भूखण्डों पर एक से अधिक पार्किंग फ्लोर प्रस्तावित किये जा सकते है। भवन में भू-तल से ऊपर 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 ऊपर की मंजिलों 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।

20) पार्किंग फ्लोर पर जाने हेतु रैम्प का निर्माण साइड सेटबेक्स में अनुज्ञेय किया जा सकता है बशर्त कि भूतल पर अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिये 3.60 मीटर का गलियारा बना रहे। यदि भूखण्ड एक से अधिक सड़क पर स्थित है तो मुख्य सड़क को छोड़कर अन्य सड़क की ओर चारदीवारी में पार्किंग हेतु रैम्प अनुज्ञेय होगा एवं उस ओर फायर कॉरिडोर की अनिवार्यता नहीं होगी बशर्ते साइड सड़क 12 मीटर से अधिक हो एवं सेटबेक्स न्यूनतम 9 मीटर हो।

21) केवल पार्किंग हेतु अलग से टावर का निर्माण अनुज्ञेय 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 नहीं होगी।

22) 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 शैड सक्षम अधिकारी द्वारा अनुज्ञेय किये जा सकेंगे, बशर्ते अग्निशमन के आवागमन में बाधा न हो। उक्त पार्किंग शैड की अधिकतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी।

23) वाणिज्यिक एवं संस्थागत भूखण्डों में न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क की तरफ से भूखण्ड के सैटबेक क्षेत्र में पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते उक्त सड़क से लगती हुए चार दीवारी निर्माण प्रस्तावित नहीं हो। लेकिन बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर अग्निशमन वाहनों के आवागमन हेतु न्यूनतम आवश्यक गलियारा भूखण्ड के अन्दर रखा जाना अनिवार्य होगा।

12.2 रेम्प (Ramp) -

(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 चौड़ाई 3.60 मीटर एवं आने-जाने के लिए एक ही होने पर न्यूनतम चौड़ाई 6 मीटर रखनी होगी। रैम्प का निर्माण सैटबैक में करते समय यह आवश्यक होगा कि रैम्प के अलावा भवन के चारों ओर अग्निशमन वाहनों के परिसंचरण हेतु गलियारा न्यूनतम 3.60 मी. स्पष्ट उपलब्ध हो। रैम्प को इस गलियारे का भाग नहीं माना जावेगा।

(ii) अस्पतालों, सार्वजनिक उपयोग के भवनों में पार्किंग के अतिरिक्त अन्य उपयोगों हेतु व विकलांगों 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 चौड़ाई 2.0 मीटर एवं आने जाने के लिए एक ही होने पर रेम्प की न्यूनतम चौड़ाई 2.7 मीटर रखनी आवश्यक होगी।

12.3 विद्युत सेवायें(Electric Service)

(i) भवन में विद्युत आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु संबंधित विद्युत वितरण ऐजेन्सी के प्रावधानों के अनुसार प्रावधान रखे जाने एवं ऐनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड एवं समय-समयपर संशोधित प्रावधानों की अनुपालना की समस्त जिम्मेदारी निर्माणकर्ता/ विकासकर्ता की होगी।

13. भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायें-

13.1 इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी -आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओ, भवन की संरचना एवं बॉलकनी 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 मापदण्ड			
क्र.सं.	**लाईन का प्रकार**	**खडी दूरी (मीटर)**	**क्षैतिज दूरी (मीटर)**
1	कम और मध्यम वॉल्टेज लाईन तथा सर्विस लाईन (11 केवी तक)	3.70	1.20
2	उच्च वॉल्टेज लाईन (11 केवी एवं इससे अधिक व 33 केवी तक)	3.70	2.00

तालिका-10

उच्च क्षमता की विद्युत लाईनों में सुरक्षात्मक दूरी हेतु विशिष्ट मापदण्ड				
क्र.सं.	**क्षमता**	**मार्गाधिकार**	**विद्युत लाइन की चौड़ाई**	**विद्युत लाइन के सुरक्षात्मक गलियारें की न्यूनतम चौड़ाई**
1.	132 के.वी.	27.0 मीटर	8.0 मीटर	13.8 मीटर
2.	220 के.वी.	35.0 मीटर	11.0 मीटर	18.6 मीटर
3.	400 के.वी.	52.0 मीटर	22.0 मीटर	33.2 मीटर

नोट - परन्तु यह दूरी समय-समयपर इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी कोड के अन्तर्गत निर्धारित किये गये मानदण्डों के अध्याधीन होगी।

13.2 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।

14. **विशेष योग्यजनों के लिये विशेष सुविधाः-** स्वतंत्र आवास के भवनों को छोड़कर अन्य सभी भवनों तथा फ्लैट्स /ग्रुप हाउसिंग के प्रोजेक्ट में सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में शारीरिक रूप से विशेष योग्यजन व्यक्तियों हेतुनिम्नसुविधा प्रदान करना होगा-:

14.1 **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. चौड़ा 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 एंव 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।

14.2 वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल :-विशेष योग्यजन व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी -

(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 बड़े साफ अक्षरों में लिखी जाएगी।

(घ) पार्किंग स्थल पर ऐसा कोई संकेत या यंत्र लगाया जायेगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु ध्वनि सूचना देने वाली हो अथवा इसी प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जाएगी।

14.3 भवन सम्बन्धी विशेष प्रावधानः- विशेष योग्यजन व्यक्तियों के लिये भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होगी -

1) कुर्सी तल तक पहुंच मार्गः- 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 चाहिऐ और उसे स्पष्ट रूप से संकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिऐ। 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 न्यूनतम 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 न्यूनतम 50 मि.मी. तक का फासला होगा।

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

(iii) **प्रवेश/ निकास द्वारः** प्रवेश द्वार का न्यूनतम फाट (खुलाव) 900 मि.मी. होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैड़ी-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 1800 मि.मी. x 2000 मि.मी. होगा। ढलान

सलग्न 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 एवं 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 होगा -

(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) ऊँचा 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 विशेष 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 पैड़ी के सिरे चिकने-नुकीले नहीं होंगे।

(ग) एक उठान-सीढी (Flight) 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 लिफ्ट 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 गहराई - 2000 मि.मी.
- प्रवेश द्वार की चौड़ाई - 900 मि.मी.

(क) लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेत होंगे, जो लिफ्ट पहुंचने वाले तल तथालिफ्ट 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 1500 मि.मी. x 1750 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 डिजाइनें -** 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। साथ ही शिशुओं हेतु बाल नर्सिंग रूम/ चाइल्ड केयर रूम का प्रावधान किया जाना होगा।

15. निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया:

15.1 भूखण्ड पर भवन का निर्माण, भवन निर्माण स्वीकृति दिनांक से तीन वर्ष में निर्माण कार्य प्रारंभ कर निर्धारित अवधि में स्वीकृत मानचित्र अनुसार कुल प्रस्तावित निर्माण क्षेत्र का कम से कम 50 प्रतिशत क्षेत्र निर्माण किया जाना होगा। भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारंभ होने पर एवं 50 प्रतिशत निर्माण होने की स्थिति में भूमि के आवंटन बाबत निर्धारित निर्माण अवधि की शर्त का उल्लंघन नहीं माना जावेगा। रेरा रजिस्ट्रेशन होने वाली परियोजना में प्रथम चरण का 50 प्रतिशत निर्माण कार्य होने की स्थिति में शर्त की पालना माना जावेगा। परन्तु आंशिक अथवा पूर्ण भाग का पूर्णता प्रमाण-पत्र स्वीकृत मानचित्र अनुसार भवन निर्माण पूर्ण होने पर ही जारी किया जावेगा।

15.2 आवेदक द्वारा भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जाएगा जिसमें उप सचिव/ अतिरिक्त मुख्य कार्यकारीअधिकारी, बीडा व प्रवर्तन अधिकारी, बीडा आदि के टेलीफोन नम्बर इत्यादि अंकित किए जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्ते 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) -**500वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं ऐसे भूखण्ड जिन पर अधिकतम निर्मित क्षेत्रफल 500वर्गमीटर तक ही अनुज्ञेय हो (यथा रिसोर्ट, मोटल, फार्म हाउस, पर्यावरण मैत्री आवास आदि) क्षेत्रफल तक के 18मी. ऊँचाई तक के समस्त उपयोग के भूखण्ड पर प्रस्तावित भवन।

(ii) '**मध्यम जोखिम के भवन**' **(Medium risk building)** -500व.मी. क्षेत्रफल से अधिक एवं 2500व.मी. क्षेत्रफल तक 18मीटर तक की ऊँचाई के समस्त उपयोग के भवन।

(iii) '**अधिक जोखिम के भवन**' **(High risk building)** - 18 मीटर से अधिक ऊँचाई के समस्त उपयोग के भवन।

15.4 प्रवर्तन अधिकारी/उप सचिव/ अतिरिक्त मुख्य कार्यकारीअधिकारी, बीडा द्वारा समय-समयपर 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।

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

15.6 अनुमोदित भवन मानचित्रों को भवन निर्माण शुरू किये जाने के समय भवन निर्माता द्वारा एक बोर्ड पर सम्पूर्ण ब्यौरा सहित जो पठनीय 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।

15.7 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 (Completion Certificate)

16.1 बहु निवास इकाई/फ्लेट्स/ ग्रुप हाउसिंग एवं 500 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भूखण्डों पर भवन का निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को पूर्णता प्रमाण-पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। भवन का निर्माण स्वीकृत भवन मानचित्रों अनुसार पूर्ण हो जाने पर पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जा सकेगा, भवन में आवश्यक सुविधायें यथा बिजली, पानी, सीवरेज आदि हेतु संयंत्रों की स्थापना यथा सीवरेज ट्रिटमेंट प्लान्ट, ट्रांसफॉर्मर, आर्कीटेक्चरल फिनिशिंग यथा पेन्टिंग, फॉल्स सिलिंग, इंटिरियर, साइट डवलेपमेंन्ट, पार्किंग साईनेजेज, लेण्ड-स्केपिंग, प्लांटेशन आदि की सुनिश्चितता अधिवास प्रमाण-पत्र जारी करते समय की जावें। रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों में उल्लेखित भवनों 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 प्राधिकरण से विनियम 16.4 के अनुसार अथवा राज्य सरकार द्वारा विनियम 20 के अनुसार पंजीकृत वास्तुविद से विनियम संख्या 16.5 के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर सकेगा। भूखण्ड पर अनुमोदित भवन मानचित्र से भिन्न ऐसा निर्माण/ आंतरिक परिवर्तन जो कि पूर्व प्रचलित अथवा इन भवन विनियमों के अनुरूप अनुज्ञेय हो को अनुमोदित भवन मानचित्र से विचलन नहीं माना जावेगा एवं बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा।

16.3 ग्रुप हाउसिंग के प्रोजेक्टों में भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करते समय सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (STP) हेतु आवश्यक संरचना का निर्माण प्रोजेक्ट में किया जाना अनिवार्य होगा। सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (STP) हेतु मशीनरी की स्थापना विकासकर्ता द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि अथवा प्रोजेक्ट में निर्मित आवासीय इकाईयों में से कम से कम 30 प्रतिशत इकाईयों का वास्तविक उपयोग क्रेताओं द्वारा प्रारम्भ करने (अर्थात कम से कम 30 प्रतिशत इकाईयों में नियमित विद्युत उपयोग हेतु बिजली कनेक्शन स्थापित हो), जो भी कम हो, पर किया जाना अनिवार्य होगा। सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (STP) हेतु मशीनरी स्थापित कर इसका सुचारू संचालन प्रारम्भ किये जाने की अंतरिम अवधि में विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण/प्रदूषण नियंत्रण मण्डल के निर्धारित मानदण्डों अनुसार अन्य विधि/प्रक्रिया द्वारा प्रोजेक्ट में सीवरेज डिस्पोजल का प्रबंध करना अनिवार्य होगा। इस हेतु विकासकर्ता से शपथ-पत्र प्राप्त किया जावेगा।

16.4 प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रक्रिया:-

1) पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु प्राप्त आवेदनों की जांच हेतु प्राधिकरण द्वारा एक समिति गठित की जावेगी जिसमें प्राधिकरण 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 जाँच के लिऐ अधिकृत किया जावेगा।
2) 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।
3) 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 होगी)।

4) भवन का निर्माण अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार पाये जाने पर कमेटी द्वारा सक्षम अधिकारी को पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने की अनुशंसा 10 दिवस के भीतर प्रेषित कर दी जायेगी उक्त अनुशंसा प्राप्त होने के पश्चात् सक्षम अधिकारी द्वारा 10 दिवस के अन्दर पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी कर दिया जायेगा। भूखण्ड पर अनुमोदित भवन मानचित्र से भिन्न ऐसा निर्माण/ आंतरिक परिवर्तन जो कि भवन विनियमों के अनुरूप अनुज्ञेय हो, को अनुमोदित भवन मानचित्र से विचलन नहीं माना जावेगा एवं बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा एवं संशोधित भवन मानचित्र जारी किया जा सकेगा।

5) 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 विनियमों के अन्तर्गत किये गये निर्माण के संबंध में कमेटी द्वारा 10 दिवस में सक्षम अधिकारी को सूचित करना होगा। सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदक को 10 दिवस में सूचित करने पर आवेदक द्वारा 15 दिवस में प्राधिकरण को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर दिये जायेंगे। प्राधिकरण 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 प्राधिकरण 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 हटाकर आवेदन द्वारा संशोधित 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 अनुशंसा प्रेषित की जायेगी। निर्धारित राशि जमा होने पर संशोधित 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 प्राधिकरण को निर्माण को सीज/ध्वस्त करने का अधिकार होगा।

16.5 पंजीकृत वास्तुविद् से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रक्रिया:-

(i) संबंधित वास्तुविद द्वारा निर्मित भवन की मौका जाँच की जाकर स्वीकृत भवन मानचित्रों अथवा 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 प्राधिकरण 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 हुऐ प्राधिकरण 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 मय भवन की Latitude/ Logitude/ Google Map एवं पूर्ण भवन के स्पष्ट फोटोग्राफ पर लोकेशन वास्तुविद द्वारा प्रमाणित किये जाकर प्राधिकरण को प्रस्तुत किये जावेंगे।

(iii) 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 अथवा निलम्बित किया जा सकेगा। भूखण्ड पर अनुमोदित भवन मानचित्र से भिन्न ऐसा निर्माण/ आंतरिक परिवर्तन जो कि भवन विनियमों के अनुरूप अनुज्ञेय हो को अनुमोदित भवन मानचित्र से विचलन नहीं माना जावेगा एवं बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा।

16.6 यदि किसी भू-खण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक का निर्माण प्रस्तावित हो तो आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र के लिऐ 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 पश्चात्त् 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।

16.7 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 इंजीनियर 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 सुविधाऐ यथा बिजली, पानी, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, ट्रांसफार्मर, आर्केटेक्चरल फिनिशिंग यथा पेन्टिंग, फॉल्स सिलिंग, इंटिरियर, साइट डवलेपमेंन्ट, पार्किंग साईनेजेज, लैंडस्केपिंग, प्लांटेशन आदि की व्यवस्था करने के पश्चात् विकासकर्ता द्वारा सक्षम अधिकारी/राज्य सरकार द्वारा इस हेतु पंजीकृत वास्तुविद् के समक्ष अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करना होगा। अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3माह के अंदर Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।

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

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

17.4 रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम,2016एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल ऐस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017के प्रावधानों में उल्लेखित भवनों हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

18. दण्डात्मक व्यवस्था (Penalty/Punishment Provision) :-

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 पूर्ण रूप 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 जाने की 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।

18.5 यदि जिला कलेक्टर द्वारा पूर्व में रूपांतरित भूमि पर आवेदक द्वारा इन भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप/वरिष्ठ नगर नियोजक, संबंधित क्षेत्रिय कार्यालय/जिला नगर नियोजक द्वारा प्रेषित तकनीकी राय के आधार पर निर्माण कार्य किया गया है तथा वर्तमान में नगरीय निकायों के क्षेत्राधिकार में आने के कारण आवेदक द्वारा यदि भवन मानचित्र अनुमोदन/ संशोधन/पूर्णताप्रमाण-पत्र/अधिवास प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाता है तो नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित होने से पूर्व जिला कलेक्टर द्वारा जारी संपरिवर्तन/रूपांतरण आदेश की शर्तों के अनुरूप किये गये निर्माण को अनाधिकृत अथवा बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा तथा ऐसे आवेदनों पर इन विनियमों के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क व अन्य देय शुल्क लिये जाकर आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार की जा सकेगी।

18.6 पूर्व में निर्मित ऐसे भवन जिनमें भूखण्डधारी द्वारा सक्षम अधिकारी/पंजीकृत वास्तुविद/तकनीकीविद से बिना अनुमोदन/स्वीकृति भवन निर्माण किया गया है तो ऐसे भूखण्डधारियों/भवन निर्माताओं द्वारा मौके पर किये गये निर्माणानुसार विस्तृत भवन मानचित्र (विनियम सं. 8.0के अनुसार) जो पंजीकृत वास्तुविद/तकनीकीविद से तैयार/हस्ताक्षरित करवाये गये हों मय इन विनियमों के तहत देय भवन निर्माण अनुज्ञेय शुल्क भवन विनियमों के विपरित किये गये निर्माण हेतु देय अतिरिक्त शुल्क एवं धरोहर राशि (विनियम 21.8के अनुसार) शपथ-पत्र, एवं प्रमाणित स्वामित्व दस्तावेज संबंधित नगरीय निकाय में आनलाईन जमा कराया जाना अनिवार्य होगा अन्यथा ऐसे निर्माण को अनाधिकृत मानते हुये संबंधित नगरीय निकाय द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जा सकेगी।

19. भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पंजीकृत तकनीकीविज्ञः अर्हताए एवं पंजीकरण

19.1 प्राधिकरण/नगर निगम द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकीविज्ञ के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों एवं अनुच्छेद 19.2के अनुसार अर्हताऐ रखते हों।

19.2 **पंजीकृत तकनीकीविद के लिये अर्हताऐ निम्नानुसार होंगीः**

(i) इण्डियन इंस्टिट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स का सहयुक्त सदस्य।

अथवा

(ii) किसी मान्यता प्राप्त संस्था से वास्तुविद डिग्री व काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर द्वारा पंजीकरण।

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

(v) राजकीय/अर्द्धराजकीय विभाग से सेवानिवृत सहायक नगर नियोजक/सहायक वास्तुविद अथवा इससे अधिक स्तर के अधिकारी।

अथवा

(vi) सिविल या संरचनात्मक (स्ट्रक्चरल) अभियांत्रिकी में डिग्री या मान्यता प्राप्त संस्थान से वास्तुविद डिप्लोमा।

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

(x) राजकीय/अर्द्धराजकीय विभाग से सेवानिवृत वरिष्ठ प्रारूपकार।

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 (Competence):-उपरोक्तानुसार अर्हताऐ रखने वाले पंजीकृत तकनीकीविद निम्नानुसार वर्णित क्षेत्रफल तक के भूखण्डों हेतु भवनों के मानचित्र (सभी उपयोगों हेतु)

तैयार करने/अनुमोदन करने एवं संबंधित नगरीय निकाय में भवन मानचित्रों से संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

1) विनियम संख्या 19.2 (i) से (iii) पर वर्णित तकनीकीविद - समस्त क्षेत्रफल के सभी ऊँचाई के भवनों हेतु भवन मानचित्रों का संबंधित नगरीय निकाय के सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत किये जाने हेतु ।
2) विनियम संख्या 19.2 (i) से (iii) पर वर्णित तकनीकीविद विनियम 7.2 के अन्तर्गत डीम्ड मानचित्र अनुमोदन हेतु मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा पंजीकरण के पश्चात् अधिकृत होंगे।
3) विनियम संख्या 19.2 (iv) से (vii) पर वर्णित तकनीकीविद 250 व.मी.क्षेत्रफल तक के समस्त उपयोग के भूखण्ड हेतु (अधिकतम बेसमेंट +भूतल +तीन मंजिल)।
4) विनियम संख्या 19.2 (viii) से (x) पर वर्णित तकनीकीविद-250व.मी. क्षेत्रफल तक के समस्त उपयोग के भूखण्ड हेतु (अधिकतम बेसमेंट +भूतल + दो मंजिल)।

19.4 पंजीकरण की प्रक्रिया (Registration Process) :-निर्धारित अर्हताऐ रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी (प्राधिकरण में निदेशक, नगर आयोजना/अन्य नगरीय निकायों में संबंधित नगरीय निकाय में पदस्थापित वरिष्ठतम् नगर नियोजक) को अथवा उपरोक्तानुसार वर्णित सक्षम अधिकारी के पदस्थापित नहीं होने पर संबंधित नगरीय निकाय में पदस्थापित प्राधिकृत अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा की जानी होगी, जो कि लौटाई नहीं जायेगी। विनियम 19 (i) से (iii) के तहत् अर्हताएं रखने वाले तकनीकीविद सामान्य प्रक्रिया के तहत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु स्वतः पंजीकृत माने जावेंगे व अन्य सक्षमता रखने वाले तकनीकीविदों हेतु पंजीकरण राशि निम्नानुसार होगी-

(i) विनियम सं. 19.2(iv) से (vii) रूपये 10,000/- एकमुश्त व रूपये 2500/- प्रति वर्ष (Renewal Fee)।

(ii) विनियम सं. 19.2 (viii) से (x) रूपये 5,000/- एकमुश्त व रूपये 1500/- प्रति वर्ष (Renewal Fee)।

(iii) विनियम सं. 19.2 (i) से (iii) का 19.3.2 अनुसार पंजीकरण राशि निम्नानुसार होगी।

- राज्य के स्थानीय वास्तुविद- रूपये 50,000/- एकमुश्त व रूपये 12,500/-प्रति वर्ष (Renewal Fee)।
- राज्य से बाहर के वास्तुविद- रूपये 1,00,000/- एकमुश्त व रूपये 25,000/-प्रति वर्ष (Renewal Fee)।

सक्षम अधिकारी द्वारा तकनीकीविद की अर्हताएं जाँच करने के पश्चात् अपने स्तर पर पंजीकरण प्रमाण-पत्र जारी किया जा सकेगा।

19.5 पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व (Responsibilty of Registered Architect) :-

1) 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 सेवाऐ 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-समयपर स्थानीय निकाय को सूचित करें।

2) उक्त पंजीकृत तकनीकीविद नगरीय निकायों से संबंधित अन्य नगर नियोजन संबंधी मानचित्र यथा स्थल मानचित्र, उपविभाजन/पुनर्गठन मानचित्र, ले-आउट प्लान (सक्षमता के अनुरूप) आदि हस्ताक्षर करने एवं नगरीय निकाय की अनुमति हेतु प्रस्तुत करने हेतु भी अधिकृत होंगे।

3) नगर नियोजन सम्बन्धी तकनीकी कार्यों हेतु उक्त पंजीकृत तकनीकीविदों का मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा समय-समयपर (न्यूनतम प्रत्येक छह माह) पर Orientation workshop भी आयोजित कर Skill Up-gradation यथा नवीन तकनीक, नवीन नियमों आदि की जानकारी दी जावेगी एवं पंजीकृत तकनीकीविदों के कार्य की समीक्षा उपरान्त पंजीकरण निरस्तीकरण के आदेश भी दिये जा सकेंगे।

20. भवन मानचित्र स्वीकृति, भवन पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु तकनीकीविज्ञों का पंजीकरण (Registration of Architect)- मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान 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 प्रावधान (Special Provision)

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, शिथिलताऐ 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 होंगे।
5. प्रमुख सड़कों के दोनों ओर प्रस्तावित ग्रीन बफर का उपयोग पहुँच मार्ग हेतु करने के संबंघ में :-

   5.1 राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मीटर चौडे ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा लेकिन इसमें कोई अन्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

   5.2 राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मीटर बफर जोन में हाईवे पर वाहनों की सुविधा हेतु उपयोग/गतिविधि यथा- पेट्रोल पम्प (अधिकतम 35 मी. x 30 मी.), वे-ब्रिज, ऑटोमोबाईल वर्क शॉप आदि अनुज्ञेय किये जा सकेंगे तथापि ऐसे भूखण्डों पर निर्माण सड़क के मार्गाधिकार के पश्चात न्यूनतम 10 मीटर भूमि बफर हेतु छोडने के पश्चात ही किये जा सकेंगे एवं इस 10 मी. बफर में न्यूनतम 6.0 मी. भूमि पर सघन वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा।

6. मास्टर प्लानों में प्रस्तावित व्यवसायिक भू-पट्टी के उपयोग निर्धारण के संबंध में :-

   मास्टर प्लान में जिन सडको के सहारे भू-उपयोग व्यवसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्डों पर व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग सडक की चौडाई का अधिकतम डेढ़ गुणा गहराई अथवा एकल संपत्ति तक जो भी कम हो अनुज़ेय होगा। तथापि-

   (i) उपरोक्तानुसार यदि आवेदित भूमि/ भू-खण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू-उपयोग के अंतर्गत आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूमि/भू-खण्ड का उपयोग व्यवसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भू-खण्ड़ का पट्टा व्यवसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भू-खण्ड़ हेतु व्यवसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुये पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी।

उदाहरणार्थ: यदि भू-खण्ड का क्षेत्रफल 1500वर्गमीटर (माप-30मी. x 50मी.) है एवं भूखण्ड 24मीटर चौडी सडक पर स्थित हो तो सडक की चौडाई का डेढ गुणा अर्थात 36मीटर गहराई अनुसार 1080व.मी. क्षेत्रफल (60प्रतिशत से अधिक) मास्टर प्लान में दर्शित व्यवसायिक/मिश्रित भू- उपयोग में है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भू-खण्ड़ (माप-30मी. x 50मी.) का व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग हेतु पट्टा (1500वर्गमीटर) जारी किया जा सकेगा एवं संपूर्ण भूखण्ड पर व्यावसायिक उपयोग हेतु देय शुल्क लिया जाकर एवं तदानुसार भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेगी।

(ii) यदि आवेदित भूमि/भू-खण्ड के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग व्यवसायिक/मिश्रित भू-उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भू-खण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यवसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भू-खण्ड़ माना जावेगा तथा तदानुसार पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भू-खण्ड का जितना प्रतिशत भाग व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग में है उतने भाग पर व्यवसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होगें तथा जितना भाग आवासीय उपयोग में है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होगें। भवन मानचित्र स्वीकृति में भी कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यवसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा तथा भू-खण्ड के आवासीय उपयोग के अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा। ऐसे भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड में व्यवसायिक/मिश्रित तथा आवासीय भाग का अनुपात का उल्लेख किया जावेगा तथा साईट प्लान में भी उल्लेख किया जावेगा।

उदाहरणार्थ: यदि भू-खण्ड का क्षेत्रफल 2400 वर्गमीटर (माप-30 मी. x 80 मी.) है भूखण्ड 24 मीटर चौडी सडक पर स्थित हो तो सडक की चौडाई का डेढ गुणा अर्थात 36 मीटर गहराई अनुसार 45 प्रतिशत भाग (60 प्रतिशत से कम भाग) अर्थात 1080 वर्गमीटर व्यवसायिक/मिश्रित है तो सम्पूर्ण भू-खण्ड पर मिश्रित उपयोग (व्यवसायिक/मिश्रित कम आवासीय) के उपरोक्तानुसार प्रावधान लागू होगें तथा भूखण्ड के 45 प्रतिशत क्षेत्रफल पर व्यावसायिक उपयोग तथा 55 प्रतिशत भाग पर आवासीय/संस्थागत उपयोग हेतु देय शुल्क लिया जाकर मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किया जा सकेगा। तदानुसार पट्टे एवं साइट प्लान पर मिश्रित उपयोगों के प्रतिशत का उल्लेख किया जाना होगा। कुल प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 45 प्रतिशत ही व्यावसायिक उपयोग देय होने पर व्यावसायिक मानक बी.ए.आर. 2.0 के अनुसार 45 प्रतिशत अर्थात 2160 व.मी. बी.ए.आर. व्यावसायिक हेतु तथा 55 प्रतिशत अर्थात 2640 व.मी. बी.ए.आर. आवासीय/संस्थागत उपयोग हेतु बिना बेटरमेंट लेवी देय होगा। यदि मानक से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित किया जाता है

तो उक्त मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. जिस उपयोग में प्रस्तावित किया गया है, उस उपयोग के अनुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी। आवेदक व्यावसायिक उपयोग कुल निर्मित क्षेत्र के अधिकतम 45 प्रतिशत से कम भी ले सकेगा।

नोट - यदि इस प्रकार के भू-खण्ड के पृष्ठ/पार्श्व में स्थित सड़क की चौड़ाई 12 मीटर से कम है तो ऐसी सड़क की ओर भवन का निकास अनुज्ञेय नहीं होगा। उक्त प्रावधान सेक्टर कमर्शियल रोड/मास्टर प्लान मिक्स लेण्ड यूज़ की सड़कों पर पूर्व में जारी पट्टों पर भी लागू होंगे।

7. रेन वाटर हार्वेसटिंग संरचना के रख-रखाव तथा वृक्षारोपण एवं रख-रखाव के प्रावधान हेतु निर्देशित-

(i) रेन वाटर हार्वेसटिंग संरचना :- प्रत्येक भूखण्डधारी द्वारा विनियम संख्या 10.11.1 के प्रावधान के तहत रेन वाटर हार्वेसटिंग संरचना का निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा।

- उक्त संरचनाओं के रख-रखाव हेतु स्थानीय निकाय द्वारा प्रति इकाई प्रतिवर्ष शुल्क निर्धारित कर नगरीय क्षेत्र में स्थित प्रत्येक संरचना के (जोनवार/क्षेत्रवार/वार्डवार/कॉलोनीवार जैसा भी निर्धारित किया जावे) रख रखाव हेतु अधिकृत किया जावेगा।
- उक्त कार्य हेतु नगर पालिका/निजी सफाई कर्मियों/इच्छुक कर्मियों का पैनल तैयार कर सार्वजनिक सूचना प्रकाशित की जावेगी।
- निर्धारित रखरखाव शुल्क का उपरोक्त कार्य हेतु पंजीकृत व्यक्ति को भुगतान किया जावेगा एवं प्रत्येक वर्ष संरचना के चालू होने की सूचना संबंधित नगरीय निकाय को ऑनलाईन/ऑफलाईन उपलब्ध करवायी जावेगी।

(ii) वृक्षारोपण कार्य :- प्रत्येक भूखण्डधारी द्वारा विनियम संख्या 10.11.3 के प्रावधान के तहत वृक्षारोपण किया जाना किया अनिवार्य होगा।

- संबंधित भूखण्डधारी/ऐसोसिएशन/निजी विकासकर्ता आदि जैसी भी स्थिति हो से वृक्षारोपण एवं इनके रखरखाव हेतु स्थानीय निकाय द्वारा प्रति वृक्ष, प्रतिवर्ष शुल्क निर्धारित कर वसूल किया जायेगा।
- उक्त कार्य हेतु प्रत्येक नगरीय निकाय द्वारा उद्यानिकी/वृक्षारोपण का कार्य करने में अनुभव रखने वाले व्यक्तियों/समूहों/संस्थाओं आदि का पैनल तैयार कर सार्वजनिक सूचना प्रकाशित की जावेगी।
- नगरीय क्षेत्र में स्थित प्रत्येक भूखण्डधारी द्वारा वृक्षारोपण कार्य में सहयोग हेतु तैयार किये गये पैनल में से जोनवार/क्षेत्रवार/वार्डवार/कॉलोनीवार प्रति वृक्ष/पौधारोपण एवं इसके वार्षिक रखरखाव हेतु शुल्क निर्धारित किया जाकर व्यक्तियों/समूहों/संस्थाओं को अधिकृत किया जावेगा।

- संबंधित भूखण्डधारी द्वारा भी अपने स्तर पर पैनल में से अथवा अपने स्त्रोतों से यह सेवाएं ली जा सकेंगी।

8. कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किये जाने से पूर्व /पश्चात अथवा पट्टा/लीजडीड जारी करने के पश्चात भूखण्डों पर भवन स्वीकृति प्राप्त करने से पूर्व भूखण्ड में भवन निर्मित होने की स्थिति में भवन निर्माण हेतु निम्न तालिकानुसार शुल्क की राशि का निर्धारण किया जाता है :-

तालिका-11

भूखण्ड में भवन निर्मित होने की स्थिति में भवन निर्माण हेतु विभिन्न शुल्क

क्र.सं.	**प्रकरण का विवरण**	**बिना स्वीकृति प्राप्त किये, किये गये निर्माण का प्रकार**	**देय शुल्क का विवरण**	**शुल्क की गणना उदाहरणार्थ-(भवन अनुज्ञा शुल्क की राशि 10000 /- होने की स्थिति में शुल्क की गणना)**
1	90(क) की कार्यवाही से पूर्व, मौके पर निर्माण होने की स्थिति में	(1) भवन नियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क +अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति)	=रू.10000+रू.5000= रू.15000(कुल देय राशि)
		(i) भवन विनियमों के विपरीत निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क +अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति) +अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (धरोहर राशि)	=रू.10000+रू.5000 +रू.5000 =रू. 20000 (कुल देय राशि)
2	90(क) की कार्यवाही पश्चात् पट्टा हेतु आवेदन की तिथि से 30 दिवस की अवधि में पट्टा जारी होने से पूर्व ।	(i) भवन विनियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क(Deemed Approval मानते हुए)	रू.10000(कुल देय राशि)
		(i) भवन विनियमों के विपरीत निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क +अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (धरोहर राशि)	=रू.10000+रू.5000= रू.15000(कुल देय राशि)
3	पट्टा/ लीजडीड जारी	(i) भवन	भवन निर्माण अनुज्ञा	=रू.10000+रू.5000=

	होने के पश्चात व मानचित्र स्वीकृति से पूर्व मौके पर निर्माण	विनियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण	शुल्क +अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति)	रू.15000(कुल देय राशि)
		(ii) भवन विनियमों के विपरीत निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क +अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति) +अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (धरोहर राशि)	=रू.10000 रू.5000 +रू.5000 = रू.20000(कुल देय राशि)

नोटः-

(i) उपरोक्त शुल्क के अतिरिक्त नियमानुसार देय अन्य राशि/शुल्क भी जमा कराना अनिवार्य होगा।

(ii) उक्त प्रकरणों में मौके पर भवन विनियम के मानदण्डों के विपरीत निर्माण किये जाने पर स्थानीय निकायों द्वारा आवेदक से इस आशय का शपथ-पत्र लिया जाएगा कि भवन विनियमों के विपरीत निर्माण को एक (01) वर्ष में हटा लिया जाएगा अन्यथा निकाय द्वारा ऐसे निर्माण को हटाया जाकर जमा धरोहर राशि को जब्त कर लिया जावेगा, अथवा भवन को सीज करने हेतु स्थानीय निकाय स्वतंत्र होगा।

(iii) आवेदक द्वारा निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर भवन विनियमों के विपरीत निर्माण हटाये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त पूर्व में जमा अग्रिम अनुज्ञा शुल्क को समायोजित कर देय शुल्क जमा करवाकर निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेगी। शपथ-पत्र अनुसार भवन विनियमों के विपरीत निर्माण नहीं हटाये जाने पर धरोहर राशि जब्त कर संबंधित नगरीय निकाय निर्माण को हटाने हेतु अथवा नियमानुसार भवन को सीज करने हेतु स्वतंत्र होगा।

9. मैट्रो रेल कोरिडोर, बी.आर.टी.एस. कोरिडोर व अन्य प्रमुख ट्रांसपोर्ट कोरिडोर पर स्थित भूखण्डों पर सीमित ऊँचाई व बी.ए.आर. अनुज्ञेय होगा इन पर स्थित भूखण्डों से प्राप्त बेटरमेन्ट लेवी का आंशिक भाग राजस्थान ट्रांसपोर्ट इंफ्रास्ट्रक्चर डवलेपमेन्ट फण्ड (RTIDF) में उपयोग किया जा सकेगा जिसके लिए राज्य सरकार द्वारा पृथक से नीतिगत निर्णय लिया जावेगा।

22. निरसन तथा व्यावृति (Repeal and saving)

(i) इन विनियमों के प्रभावशील होने के साथ ही पूर्व के भवन विनियम तथा इसमें समय-समयपर किये संशोधन तथा अन्य आदेश स्वतः निरस्त हो जावेंगे।

(ii) वर्तमान में प्रचलित प्रभावशील किसी अन्य अधिनियम/नियम में किसी प्रतिकूल बात का उल्लेख होने पर इन विनियमों के प्रभावशील होने पर नगरीय क्षेत्र में भवन निर्माण के संबंध में अन्य सम्बन्धित अधिनियम/नियम को प्राथमिकता देनी होगी।

(iii) 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 में सक्षम अधिकारी द्वारा दो वर्ष के लिए नियमानुसार देय शुल्क जमा कराया जाकर वृद्धि की जा सकेगी। यदि आवेदक वर्तमान विनियमों के अनुसार निर्माण स्वीकृति चाहता है इन विनियमों के अनुसार देय संशोधन हेतु शुल्क जमा कराया जाने के पश्चात नवीन स्वीकृति दी जा सकेगी। ऐसे प्रकरणों में यह भी सुनिश्चित किया जावेगा कि लीज डीड/पट्टा में उल्लेखित निर्माण अवधि समाप्त हो चुकी हो तो नियमानुसार निर्धारित शुल्क जमा करवाकर निर्माण अवधि बढ़वाया जाना आवश्यक होगा। इन विनियमों के प्रभावी होने से पूर्व किसी विकासकर्ता द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत भवन निर्माण स्वीकृति केआवेदनों पर विकासकर्ता के चाहे अनुसार इससे पूर्व के भवन विनियमों अथवा इन विनियमों के अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।

(iv) यदि किसी भूखण्ड का आवंटन/पट्टा/लीजडीड/नीलामी द्वारा विक्रय किसी भी प्रयोजन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया गया हो अथवा जारी किया जाता है, जो इन विनियमों में उल्लेखित सडक की न्यूनतम चौडाई अथवा न्यूनतम क्षेत्रफल के मापदण्डों की पूर्ति नहीं करता हो, तो ऐसी स्थिति में जिस सडक पर भूखण्ड स्थित है उसकी चौडाई तथा भूखण्ड क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के तहत मापदण्ड रखते हुऐ भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेंगी।

(v) किसी भवन के पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्रों की संशोधित किये जाने अथवा वर्तमान में प्रचलित भवन विनियमों के तहत् अनुज्ञेय अतिरिक्त निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर पूर्व में अनुज्ञेय अधिकतम निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त निर्माण हेतु देय राशि बेटरमेंट लेवी के रूप में वसूलनीय होगी व पूर्व में जमा की गई राशि/बेटरमेंट लेवी का समायोजन के पश्चात् अतिरिक्त निर्माण हेतु बेटरमेंट लेवी स्थानीय निकाय द्वारा वसूली की जावेगी।

(vi) समस्त अनुमोदित भवन मानचित्र की भवन निर्माण प्रांरभ करने की अवधि तीन वर्ष होगी, यदि तीन वर्षों में अनुमोदित भवन मानचित्रों के अनुरूप निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया जाता है तो ऐसे भवन मानचित्रों की सक्षम अधिकारी/पंजीकृत तकनीकीविद/वास्तुविद से Re-Validate करवाया जाना अनिवार्य होगा। Re-Validate हेतु नियमानुसार देय शुल्क संबंधित नगरीय निकाय में जमा कराया जाना होगा। यदि Re-Validate के समय भवन विनियमों/मानदण्डों में किसी प्रकार का संशोधन किया गया है तो तदानुसार भवन मानचित्रों में संशोधन हेतु नियमानुसार देय शुल्क लिया जाकर किया जा सकेगा।

(vii) समस्त नगरीय निकायों द्वारा ऑनलाइन अथवा ऑफलाइन अथवा पंजीकृत तकनीकीविदों/वास्तुविद द्वारा जारी भवन मानचित्र अनुमोदन/भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र/भवन अधिवास प्रमाण-पत्र की सूचना-भवन स्वामी का नाम, पता, मोबाईल नं., ई-मेल एड्रेस/भवन मानचित्र आवेदन प्राप्ति दिनांक/भवन मानचित्र अनुमोदन दिनांक तथा भवन स्थल के Latitude/Longitude/खण्ड की Google Map पर लोकेशन आदि नगरीय निकाय की वेबसाईट पर पृथक लिंक के रूप में उपलब्ध करवाया जाना अनिवार्य होगा।

अनुसूची - 1

विभिन्न गतिविधियाँ एवं कार्य संगत के आधार पर आवश्यक भवनों का विवरण

क्र.सं.	भवनों का प्रकार	गतिविधियाँ एवं कार्य संगत
1	2	3
1	आवासीय	फार्म हाउस, स्वतंत्र आवासीय, बहुआवासीय, फ्लेट्स, ग्रुप हाउसिंग, स्टूडियों अपार्टमेंट, सर्विसड अपार्टमेंट, होस्टल, पर्यावरण मैत्री आवास।
2	वाणिज्यिक	कन्फेक्शनरी बाजार पषु बाजार, चारा बाजार, एखाद तेल/घी बाजार, खाद्यान/ दाल/मसाला/शुष्क फल बाजार, बारदाना बाजार, चाय बाजार, किराना बाजार, मुर्गी उत्पाद बाजार, वास्त्र 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 प्रकशन बाजार, मुद्राणालय क्षेत्र इलेक्ट्रोनिक/विधुत सामान बाजार, ऑटोमोबाइल एवं अन्य इंजीनियरिंग पुर्जा बाजार, लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार, टायरट्यूब एवं ट्यूब 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, चाँदी, 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 स्टेषन, जंक शॉप, पुष्प विक्रेता, डेयरी बूथ, फल एवं सब्जी की दुकान, नाई की दुकान, सिनेमा, मिनीप्लेक्स, मल्टीप्लेक्स, एम्यूजमेंट पार्क, धर्मकांटा, विवाह स्थल, गेस्ट हाउस, एण्ड लॉजिंग,
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 संस्थान, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, सरकारी/अर्द्ध सरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्थान वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान खेलकूद प्र,शिक्षण संस्थान, रेन बसेरा, धर्मशाला, शिशु

		सदन/कामकाजी महिला सदन, वृद्वावस्था सदन, प्रौढ शिक्षा/शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि, कला, एवं हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र, आंगनबाडी केन्द्र, पैथोलॉजिकल लैबोरेट्री/क्लिनिक/डाइग्नोस्टिक सेन्टर, प्रसूति नर्सिग सदन, मातृ 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 एकसचेंज, डाकघर, तारघर, निजी कोरियर सेवा, दूरदर्शन केन्द्र, आकाशवाणी, दूरसंचार टावर, एवं स्टेशन, गैस बुकिंग/सप्लाई स्थान, पुलिस थाना, पुलिस चैकी, पुलिस लाइन, नागरिक सुरक्षा/होम गार्ड, फोरन्सिक विज्ञाग प्रयोगशाला, सभा भवन, सोफ़्टवेर एप्लीकेशन, 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, गे्रनाईट उद्योग, संगमरमर उद्योग, एवं अन्य कटिंग ,वं पॉलिशिंग उद्योग, सेनेट्री वेयर उद्योग, सीमेंट उत्पाद उद्योग, बिजली सामग्री उद्योग, इलेक्ट्रानिक उद्योग, गलिचा उ़द्योग, स्टील फर्नीचर उद्योग, वस्त्र रंगाई एवं छपाई उद्योग, टायर रिट्रडिंग उद्योग, वध एवं अन्य मांस प्रौसेसिंग उ़द्योग, कुटीर/गृह उद्योग, डेयरी प्लांट, स्टोन क्रेशर, खनन एवं खदान, इंट चूना भट्टे, वेयर हाउसिंग एवं गोदाम, भण्डारागार, 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, डेयरी उत्पाद योजना, ऑटो सर्विस स्टेशन,
5	विशेष प्रकृति	ठोस कूडाकरकट संग्रह केन्द्र, ठोस कूडाकरकट उपचार संयत्र एव 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, विधुत उत्पादन संयत्र, पार्क एवं खेल के मैदान, अन्य खुले स्थान, स्विमिंग पूल, खुला थियेटर/रंगमंच, गोल्फ कोर्स, पोलोग्राउण्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर स्टेडियम, खेलकूद परिसर, रीजनल पार्क/शहर स्तरीय पार्क, पक्षी अभयारण्य, वनस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान

		पार्क, यातायात प्रषिक्षण पार्क, एक्यूरियम, व्यापक परिवहन कोरिडोर, पार्किग स्थल, तांगा स्टेण्ड, ठेला स्टेण्ड, बेलगाडी/ऊँटगाडी स्टेण्ड, रिक्षा स्टेण्ड, टैक्सी स्टेण्ड, बस स्टॉप, बस स्टेण्ड, रेलवे स्टेशन, रेलवे सामान यार्ड, रेलवे यार्ड, एयर पोर्ट, हैलीपेड, एयर कारगो परिसर, नगर पालिका चूँगी चैकी, ट्रक टर्मिनल्स/ट्रक स्टेण्ड, पथकर चैकी, बिक्री कर चैकी, 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, स्पोर्टस काम्प्लेक्स, क्रिकेट स्टेडियम, स्पोर्टस क्लब और एकेडमी।
6	पर्यटन इकाई	रिसोर्ट, होटल, मोटल आदि (पर्यटन विभाग से अनुमोदित पर्यटन इकाई)

नोट - उपरोक्त विशेष प्रकृति के भवनो की गतिविधियों एव कार्य के लिए भवन जहां भी आवश्यक हो सक्षम अधिकारी/समिति द्वारा मानक स्तर निर्धारित किए जा सकेंगे एवं उक्त अनुसूची को राज्य सरकार द्वारा संशोधित किया जा सकेगा।

अनुसूची-2

भवन निर्माण सम्बंधित दरें

क्र.सं.	**शुल्क का प्रकार**	**निर्माण का प्रकार**	**शुल्क दर रूपये में**
1.	प्रार्थना पत्र शुल्क	आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक/ पर्यटन ईकाई	200/- एक मुश्त
		मिश्रित/वाणिज्यिक	200/- एक मुश्त
2.	जाँच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) भूखण्ड क्षेत्रफल पर	आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक/पर्यटन ईकाई	15/- प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 1,00,000/-)
		मिश्रित/वाणिज्यिक	15/- प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 1,00,000/-)
3.	मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय)	500 व.मी. क्षेत्रफल तक के आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक/ पर्यटन ईकाई भूखण्ड हेतु	प्रस्तावित मंजिलों की संख्या X भूखण्ड का क्षेत्रफल व. मी. में X25/- (उदाहरण- 200

			व.मी. के भूखण्ड पर भू-तल व दो मंजिल प्रस्तावित होने पर राशि 3 X 200 X25 = 15000/-)
		500 व.मी. क्षेत्रफल तक के मिश्रित/वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु	प्रस्तावित मंजिलों की संख्या X भूखण्ड का क्षेत्रफल व. मी. में X50/- (उदाहरण- 200 व.मी. के भूखण्ड पर भू-तल व दो मंजिल प्रस्तावित होने पर राशि 3 X 200 X50 = 30000/-)
		500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर निम्न शुल्क देय होगा- (1) आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक भूखण्ड हेतु (2) मिश्रित/वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु	50/- प्रति वर्गमी. 75/- प्रति वर्गमी.
		पर्यटन ईकाई एवं फार्म हाउस के लिए अनुमोदन शुल्क सकल निर्मित क्षेत्रफल पर	50/- प्रति वर्गमी.
4.	शहरी गरीबों को आधारभूत सुविधाऐ (BSUP Shelter fund)	बहु मंजिले भवन (18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन)	
		मिश्रित/वाणिज्यिक	सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर 25/- प्रति वर्गमीटर
		आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक/फार्म हाउस	सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर 10/- प्रति वर्गमीटर
		उपविभाजन/पुनर्गठन के प्रकरणों में समस्त	25 रूपये प्रति वर्ग

		उपयोग के भूखण्ड पर शहरी गरीबों को आधारभूत सुविधा (बी.एस.यू.पी.) हेतु देय शुल्क	मी.। (आवेदित भूखण्ड के संपूर्ण क्षेत्रफल पर)
5.	वर्षा जल संग्रहण मॉडलवं वृक्षारोपण हेतु अमानत राषि (रिफन्डेबल) भवन (18 मीटर ऊँचाई तक) समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु	भूखण्ड (300 से अधिक व 500 वर्गमीटर तक)	50000/- रूपए
		भूखण्ड (500से अधिक व 750वर्गमीटर तक)	75000/- रूपए
		भूखण्ड (750से अधिक व 2500वर्गमीटर तक)	100000/- रूपए
		भूखण्ड (2500से अधिक व 4000वर्गमीटर तक)	200000/- रूपए
		भूखण्ड (4000से अधिक व 10000वर्गमीटर तक)	300000/- रूपए
		भूखण्ड (10000 वर्गमीटर से अधिक)	500000/- रूपए
6.	वर्षा जल संग्रहण एवं वृक्षारोपण हेतु अमानत राशि (रिफन्डेबल) भवन (18 मीटर ऊँचाई से अधिक ऊँचाई के) समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु	भूखण्ड (750से अधिक व 2500वर्गमीटर तक)	200000/- रूपए
		भूखण्ड (2500से अधिक व 4000वर्गमीटर तक)	400000/- रूपए
		भूखण्ड (4000से अधिक व 10000वर्गमीटर तक)	600000/- रूपए
		भूखण्ड (10000 वर्गमीटर से अधिक)	1000000/- रूपए
7.	बेटरमेन्ट लेवी	आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक/ पर्यटन ईकाई उपयोग हेतु	आवासीय आरक्षित दर का 20 प्रतिशत
		मिश्रित/वाणिज्यिक उपयोग हेतु	आवासीय आरक्षित दर का 40प्रतिशत
	उपरोक्तानुसार बेटरमेंट लेवी की राशि पांच किश्तों में निम्नानुसार देय होगी-		

क्र.सं.	विवरण	प्रतिशत	समयावधि
1.	प्रथम किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति से एक वर्ष
2.	द्वितीय किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति से एक वर्ष नौ माह

	3.	तृतीय किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति से दो वर्ष छः माह
	4.	चतुर्थ किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति से तीन वर्ष तीन माह
	5.	पंचम किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति चार वर्ष
	नोटः- उपरोक्तानुसार किश्तों की राशि के उत्तर दिनांकित चैक (Post Dated Cheque) लेकर ही मानचित्र स्वीकृत किये जावे, उत्तर दिनांकित चैक (Post Dated Cheque) अस्वीकृत (Dishonor) होने पर चैक अस्वीकृत होने की दिनांक (विलंब अवधि) से नियमानुसार ब्याज देय होगा साथ ही परक्राम्य लिखित अधिनियम (Negotiable Instrument Act) के अंतर्गत कार्यवाही की जावेगी। बेटरमेन्ट लेवी हेतु देय किश्त का चैक किसी विशेष परिस्थिति में अनादरित हो जाता है तो ऐसी स्थिति में आवेदक यदि चैक की दिनांक से अधिकतम 15 दिवस में सक्षम अधिकारी को आवेदन प्रस्तुत करता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा उक्त किश्त की राशि हेतु छः माह की अवधि हेतु 12 प्रतिशत ब्याज की दर से मय ब्याज जमा कराये जाने की छूट प्रदान की जा सकेगी। इन विनियमों से पूर्व के प्रकरणों में भी उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जा सकेगी।			
8.	उपविभाजन शुल्क/ पुर्नगठन शुल्क		राज्य सरकार द्वारा पुनर्गठन /उपविभाजन नियमों के तहत निर्धारित शुल्क अनुसार।	-
9.	भवन पूर्णता/अधिवास प्रमाण पत्र		आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक/ पर्यटन ईकाई उपयोग हेतु	सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर 15/- प्रति वर्गमीटर
			मिश्रित/वाणिज्यिक उपयोग हेतु	सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर 30/- प्रति वर्गमीटर
10.	भवन विस्तार-			
	यदि किसी पूर्व निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र में विस्तार किया है तो अतिरिक्त प्रस्तावित निर्माण क्षेत्र/ मंजिल पर क्र.सं. 3 के अनुसार राशि देय होगी।			
11.	अनुमोदित भवन मानचित्र की वैध अवधि में संशोधन-			

	आवेदक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् अनुमोदित भवन (Validity) मानचित्र की वैध अवधि के दौरान पुनः मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराए जाते है, तो क्र.सं. 2 व 3 में दर्शायी हुई राशि का 20 प्रतिशत शुल्क संशोधित मानचित्र के जाँच एवं अनुमोदन हेतु लिया जायेगा।
12.	अनुमोदित भवन मानचित्र की वैध अवधि पश्चात् संशोधन/नवीनीकरण-
	यदि निर्धारित वैध अवधि के पश्चात् संशोधन/नवीनीकरण करवाया जाता है तो क्रम सं. 2 के अनुसार निर्धारित आवेदन शुल्क तथा क्रम सं. 2 व 3 के अनुसार मानचित्र जाँच एवं अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा।
13.	नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक प.17(9)नविवि/नियम/2019 दिनांक 22.07.2019 अनुसार सामाजिक एवं धार्मिक कार्यो में अग्रणि अलाभकारी पंजीकृत चैरिटेबल संस्थाऐ को राज्य के नगरीय क्षेत्रों में लोक उपयोगी सुविधाऐ यथा चिकित्सा सुविधाऐ, शैक्षणिक सुविधाऐ, वृद्धाश्रम, अनाथालय, नारी निकेतन, कुष्ठाश्रम, धर्मषाला, निषक्तजन केन्द्र, नषामुक्ति केन्द्र, कन्याश्रम, बालगृह आदि भवनों के अनुमोदन शुल्क में छूट देय होगी।
14.	(i) मैकेनिकल पार्किंग की सुनिश्चितता करने हेतु आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग (सरफेस कार पार्किंग के अतिरिक्त) एक लाख रूपये अमानत राशि बैंक गारंटी के रूप में ली जावेगी, जिसे निर्धारित मैकेनिकल कार पार्किंग के निर्माण के बाद लौटा दी जावेगी। (ii) विनियम 5.3(2)(iii) के अनुसार 50 वर्ग मीटर तक के वाणिज्यिक भूखण्डों को पार्किंग शुल्क 100000/- रूपये प्रति ई.सी.यू. देय होगा।
15.	बहुनिवास इकाई के भवनों में योजना में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण हेतु प्रति निवास इकाई 25000/- रूपये अतिरिक्त राशि (अन्य सभी देय शुल्क के अतिरिक्त) देय होगी।
16.	उपरोक्तानुसारविहित भवन निर्माण संबंधी राशि हेतु मांग पत्र जारी होने के दिवस से 60 दिवस में राशि जमा करानी होगी। 60 दिवस में राशि जमा न होने पर अगले 60 दिवस में 15 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि जमा करायी जा सकेगी। ब्याज की गणना विलम्ब अवधि के लिए ही की जावेंगी।

विशिष्ट नोटः-

1. राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश अनुसार अग्निशमन के प्रावधान रखे जाने होंगे। अग्निशमन शूल्क व श्रम उपकर राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश अनुसार जमा करवाया जावेगा एवं इस संबंध में जारी आदेश के अनुरूप आवश्यक कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जावे।

2. पर्यटन ईकाई राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत स्वीकृत प्रोजेक्ट में नीति के अनुरूप प्रदत्त आंशिक/पूर्ण छूट लागू होंगी।
3. मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर प्रस्तावित भवन हेतु भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क एवं मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित होने पर देय बेटरमेन्ट लेवी की राशि वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के क्षेत्रफल पर देय होंगी।
4. जिन प्रोजेक्टों का रियल मॉडलस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलेपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलेपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों के तहत पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य है। ऐसे प्रोजेक्ट्स को छोड़कर, अन्य प्रस्तावित भवनों हेतु विनियम 8.14 (क) एवं (ग) में वर्णित प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए भवन निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व निर्धारित अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट/बैंक गारन्टी के रूप में भवन निर्माता द्वारा स्थानीय निकाय को जमा कराने होंगे। यह राशि कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।

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 buildingplans submitted for approval satisfy 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 of structural safety as specified in the regulations.
3. Construction has been done under our supervision/guidance and is adheres to the drawings submitted.

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

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

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

अनुसूची - 3

भवन निर्माण से संबंधित पर्यावरणीय शर्तें जो कि पर्यावरण मैत्री हाउसिंग में भी उपयोग की जावेगी -

क. 5000 **वर्ग मीटर से उपर और** 20000 **वर्ग मीटर तक के सकल निर्मित क्षेत्रफल के लिमॉडलअनिवार्य पर्यावरणीय शर्तें**

क्रं स	माध्यम	पर्यावरणीय शर्तें
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 (5000वर्ग 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 चाहिऐ। यह सब एक पृथक पानी की टंकी और पाईप लाईन की व्यवस्था के द्वारा किया जाएगा ताकि यह बीडा 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 चाहिऐ।
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 मॉडलवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुआँ और कूडा-करकट 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।
5.(क)		डी.जी. सैट की निकास नली, यदि लगाई गई होए 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 ऊपर उठाया जाना चाहिए।
6.	हरित कवर	प्रति 50 वर्ग मीटर भूमि के लिमॉडल कम से कम 2 पेड लगाया जामॉडलगा और इसकी देखभाल की जामॉडलगी। इस उद्देश्य के लिए विद्यमान पेडों को भी माना जाएगा। पेडों की स्थानीय प्रजातिया लगाने को वरीयता दी जानी चाहिए।
6.(क)		जहां 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 जाएगे कि ऐसे पेड़ो का रखरखाव किया जाऐगा।

ख. 20000 वर्ग मीटर से अधिक और 50000 वर्ग मीटर तक सकल निर्मित क्षेत्र के लिए पर्यावरणीय शर्तें

क्रं स	माध्यम	पर्यावरणीय शर्तें
1.	प्राकृतिक निकासी पुनर्भरण	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 चाहिमॉडल।
2.	जल संरक्षण.बरसाती जल संग्रहण और भूजल	वहा बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहां रीचार्ज बोर (न्यूनतम 4000वर्ग मीटर भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा। जहां 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 cell) अथवा विंड मिल अथवा हाइब्रिडए 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)		केन्द्र सरकार/राज्य सरकार द्वारा फ्लाई ऐश ब्रिक्स के उपयोग के संबंध में समयपर जारी आदेश/अधिसूचना/परिपत्र/संशोधित प्रावधानों के तहत प्रावधान करने आवश्यक होगें।
5.	वायु की गुणवत्ता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुआं और कूडा-करकट 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।

50000 **वर्ग मीटर से अधिक और** 150000 **वर्ग मीटर तक सकल निर्मित क्षेत्र के लिए पर्यावरणीय शर्ते**

क्रं स	**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	वहा बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहां रीचार्ज बोर (न्यूनतम 4000 वर्ग मीटर भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा। जहां 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 जाए।
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 हाइब्रिडए 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)		केन्द्र सरकार/राज्य सरकार द्वारा फ्लाई ऐश ब्रिक्स के उपयोग के संबंध में समयपर जारी आदेश/अधिसूचना/परिपत्र/संशोधित प्रावधानों के तहत प्रावधान करने आवश्यक होगें।
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 आरिमॉडलंटेशन, लैण्डस्केपिंग (Landscaping), सक्षम भवन आवरण, उपयुक्त फेनशट्रेशन (Fenestration), डिजाईन द्वारा दिन के प्रकाश में बढोतरी और थर्मल माँस के उपयोग से उर्जा खपत में कमी होगी।
4.(ड)		उर्जा दक्षता ब्यूरो, भारत सरकार के समयपर जारी में यथा संस्तुत अनिवार्य अनुपालन मानदंड़ो (सभी प्रयोज्य भवनों के लिए) का पालन करते हुए भवनों की कार्यात्मक आवश्यकताओ के लिए में उपयुक्त व्यवस्था की जाए जिससे उर्जा प्रणाली का अधिकतम उपयोग होए जो एक विशिष्ट इन्डोर पर्यावरण बनाता है।
5.	वायु की गुणवत्ता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुआं और कूडा-करकट रोकथाम मापांक जैसे कि स्क्रीनए 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 ऊपर उठाया जाना चाहिए।
6.	हरित कवर	प्रति 50 वर्ग मीटर भूमि के लिए कम से कम 2 पेड लगाया जाएगा और इसकी देखभाल की जाएगी। इस उद्देश्य के लिए विद्यमान पेडों को भी माना जाएगा।
6.(क)		जहां 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 फ्लशिग 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 कार्यों जिम्मेदारी वाली पर्यावरण निगरानी समिति द्वारा जारी रखे जाए।

नोट - उपरोक्त पर्यावरणीय शर्तें उपरोक्तानुसार अथवा संबंधित विभाग द्वारा समय- समय पर जारी दिशा-निर्देशो के अनुरूप पालना सुनिश्चित की जानी होगी।

राज्य केन्द्रीय मुद्रणालय,जयपुर।