

मॉडल भवन विनियम, 2006 (प्रारूप)

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 1959 (राजस्थान नगर पालिका अधिनियम संख्या 38 वर्ष -1959) की धारा 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 172, 176, 177, 181, 182, 183, 186, 194, 195, 203, 204 तथा 254 के साथ सहपठित धारा 90 की उप धारा (1) के खण्ड ओ.पी.क्यू.आर.एस.टी.यू. तथा ए.ई. द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये स्थानीय निकाय -----एतद् द्वारा निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् :-

स्थानीय निकाय (नगरीय क्षेत्र, भवन) विनियम, 2006

1. संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ।
- 1.1 ये विनियम स्थानीय निकाय (नगरीय क्षेत्र, भवन) विनियम, 2006 कहलायेंगे।
- 1.2 ये विनियम इनके राज-पत्र में प्रकाशित होने की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
- 1.3 इन विनियमों का विस्तार स्थानीय निकाय सीमा के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्रों में होगा।
- 2 परिभाषाएं :- इन विनियमों में जब तक विषय अथवा सन्दर्भ द्वारा अन्यथा अपेक्षित नहीं हो:-
- 2.1 अधिनियम से अभिप्रेत राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम संख्या 38) से अभिप्रेत है।
- 2.2 अग्निशमन अधिकारी से स्थानीय निकाय द्वारा नियुक्त अग्निशमन अधिकारी अभिप्रेत है।
- 2.3 अनुसूची से इन विनियमों के साथ संलग्न " अनुसूची " अभिप्रेत है।
- 2.4 महापौर/सभापति/अध्यक्ष स्थानीय निकाय से अधिनियम की धारा 65 के अधीन नियुक्त स्थानीय निकाय का महापौर/सभापति/अध्यक्ष अभिप्रेत है।
- 2.5 आच्छादित क्षेत्रफल से भूमि का आच्छादित क्षेत्रफल जो कुर्सी तल के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित हो अभिप्रेत है। यदि भवन स्टिल्ट पर बना है तो ठीक उसके ऊपर का तल क्षेत्र आच्छादित क्षेत्र की गणना का आधार होगा।
- 2.6 औद्योगिक भवन से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई में संयोजित या प्रसंस्कृत की जाती हो अभिप्रेत है।
- 2.7 कुर्सी से भूतल फर्श के धरातल और भू-खण्ड के सामने की मुख्य सड़क के तल के बीच की संरचना का भाग अभिप्रेत है।
- 2.8 कुर्सी क्षेत्र से बेसमेन्ट की छत या भू-मंजिल के फर्श के स्तर पर निर्मित आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है।
- 2.9 खुला स्थान से भूखण्ड का वह भाग जो आकाश की ओर खुला हो या पारदर्शी अथवा अर्धपारदर्शी मेटेरियल से ढका हो अभिप्रेत है।
- 2.10 ग्राम पंचायत से, राजस्थान पंचायतीराज अधिनियम 1994 के अन्तर्गत गठित ग्राम पंचायत अभिप्रेत है।
- 2.11 गोदाम से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग है जो कि मुख्य रूप से सामान के लिए भण्डारण के काम आता हो अभिप्रेत है।
- 2.12 ग्रुप हाउसिंग/फ्लेट्स के भवन :- एक ही भूखण्ड पर यदि एक से अधिक निवास इकाई बनाना प्रस्तावित है तो ग्रुप हाउसिंग/फ्लेट्स हेतु भवन माना जायेगा लेकिन इन विनियमों में किये गये उपयोग के अनुसार केवल ऐसे आवासीय भवन जिनकी ऊंचाई 12 मीटर से अधिक प्रस्तावित होने की दशा में ऐसे भवनों को फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग का भवन माना जायेगा।
- 2.13 चार दीवारी क्षेत्र से पुराने शहर की चार दीवारी (परकोटा) से घिरा हुआ पुरानी आबादी (दरवाजों, दीवारों और दरवाजों के खंदों इत्यादि सहित) अभिप्रेत है।
- 2.14 छज्जा से सामान्यतया बाहरी दीवारों पर खुलने वाले स्थानों के ऊपर धूप तथा वर्षा से बचाव के प्रयोजनार्थ बनाये जाने वाली ढलवा अथवा क्षेतिज संरचना अभिप्रेत है।
- 2.15 बेसमेन्ट से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णतः या आंशिक रूप से भू-सतह के नीचे निर्मित किया गया हो अभिप्रेत है।
- 2.16 नगरपालिका से राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 1959 (1959 का राजस्थान अधिनियम संख्या 38) के अधीन स्थापित नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका अभिप्रेत है।

- 2.17 नेशनल बिल्डिंग कोड से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित नेशनल बिल्डिंग कोड का प्रचलित संस्करण अभिप्रेत है।
- 2.18 निवास इकाई : निवास इकाई से भवन या उसका भाग अभिप्रेत है जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य कमरा, रसोई, शौचालय हो जो पूर्णतः/ मुख्यतः निवासीय प्रयोजन के लिए अधिकल्पित हो या उपयोग में लिया जाता हो।
- 2.19 प्रोजेक्शन से किसी भी भवन से बाहर निकली हुई कोई संरचना (जो किसी भी सामग्री की हो) अभिप्रेत है।
- 2.20 आवासीय भवन से कोई भवन जो मुख्य रूप से मनुष्यों के आवासन के लिये काम आता हो या अधिकल्पित हो, अभिप्रेत है।
- 2.21 हैजार्डस भवन 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 और अथवा जो विषैला धुआं या विस्फोटक उत्पन्न करने वाले हों अथवा ऐसे भण्डारण उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये जिसमें बहुत अधिक संक्षारक, विषैला या हानिकारक, क्षार, अमल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य प्रदाहजनक या संक्षारण गैस उत्पन्न कर सकते हों अथवा ऐसी सामग्री जिसके भण्डारण उठाई, धराई या प्रसंस्करण से धूल का विस्फोट 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।
- 2.22 प्रशासक राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 1959 के अन्तर्गत नियुक्त प्रशासक अभिप्रेत है।
- 2.23 पैरापेट 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 मीटर कम ऊंचाई की नहीं हो, अभिप्रेत है।
- 2.24 पार्किंग स्थल से वाहनों को पार्क करने के लिये पर्याप्त आकार का स्थल जो किसी गली या रास्ते को जोड़ने वाले वाहन मार्ग सहित अहातायुक्त/अहातारहित कोई क्षेत्र चाहे वह आच्छादित हो अथवा खुला हो अभिप्रेत है।
- 2.25 पार्टीशन वाल से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊंचाई में एक मंजिल या उसका भाग अभिप्रेत है।
- 2.26 रोड़ लेवल से भूखण्ड के सामने की मुख्य सड़क के मध्य की ऊंचाई का लेवल अभिप्रेत है जिस पर भूखण्ड स्थित है यदि भूखण्ड के सामने की सड़क ढलान में है तो भूखण्ड के मध्य बिन्दु के सामने स्थित रोड़ लेवल अभिप्रेत है।
- 2.27 पोर्च से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या वाहनों के लिये खम्भों पर आधारित अथवा अन्यथा आच्छादित धरातल अभिप्रेत है।
- 2.28 बालकनी से आने जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला रेलिंग रहित या सहित क्षैतिज आगे निकला भाग अभिप्रेत है।
- 2.29 बहुमंजिला भवन से ऐसा भवन जिसकी ऊंचाई 15 मीटर से अधिक हो अभिप्रेत है।
- 2.30 बरामदा से ऐसा आच्छादित क्षेत्र जिसका कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो ऊपर की मंजिलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम 1 मीटर ऊंचाई की पैरापेट खड़ी की गई हो अभिप्रेत है।
- 2.31 भवन से कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी संरचना या परिनिर्माण का भाग जो कि आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों हेतु प्रयोग में लिये जाने के लिये आशयित हो, (चाहे वास्तव में काम में आ रहा हो या नहीं) अभिप्रेत है।
- 2.32 भवन रेखा से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधि पूर्वक विस्तार हो सकता है अभिप्रेत है।
- 2.33 भवन निर्माण समिति से स्थानीय निकाय द्वारा अधिनियम की धारा 73 के अधीन गठित भवन निर्माण समिति अभिप्रेत है।
- 2.34 भवन निर्माण से नये भवन का निर्माण, निर्मित भवन में परिवर्तन या परिवर्धन, निर्मित भवन को आंशिक या पूर्ण रूप से ध्वस्त किया जाकर पुनर्निर्माण, दुर्घटना या प्राकृतिक आपदा से आंशिक या पूर्णरूप से क्षतिग्रस्त भवन का आंशिक या पूर्ण रूप से निर्माण कराना अभिप्रेत है।
- 2.35 भूखण्ड धारक से भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह अभिप्रेत है।
- 2.36 भवन स्तर (ग्राउण्ड लेवल) भूखण्ड या स्थल का औसत तल अभिप्रेत है।

- 2.37 मल्टीप्लेक्स से ऐसा भवन जिसमें एक या एक से अधिक सिनेमा थियेटर सभा स्थल के साथ मनोरंजन वाणिज्यिक गतिविधियां प्रस्तावित हो अभिप्रेत है।
- 2.38 मैजनीन से भूतल एवं प्रथम तल के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल जो कि भूमि तल से ऊपर हो एवं जिसका प्रवेश निचली मंजिल से हो अभिप्रेत है तथा जिसका फर्श क्षेत्र सम्बन्धित कमरे के 25 प्रतिशत से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊंचाई 2.4 मीटर से कम न हो।
- 2.39 मोटल से ऐसा भवन जो यात्रा करने वालों की सुविधा के लिये मुख्यमार्ग के निकट स्थापित हो।
- 2.40 मंजिल से किसी भवन का वह भाग जो किसी फर्श की सतह और उसके ठीक ऊपर की फर्श की सतह के मध्य स्थित है अथवा जहां उसके ऊपर कोई फर्श नहीं, वहां किसी फर्श तथा ठीक उसके ऊपर की छत के मध्य का स्थान।
- 2.41 रिजोर्ट्स से ऐसा भवन जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ-साथ आमोद प्रमोद व मनोरंजन की सुविधाएं हों अभिप्रेत है।
- 2.42 वाणिज्यिक भवन से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग व्यावसायिक गतिविधियां जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिये किया जा रहा हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है।
- 2.43 वास योग्य कमरा : ऐसा कमरा जो एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन, रहवास, सोने या खाने के प्रयोजनार्थ अधिवास में लिया हुआ हो या अधिवास हेतु परिकल्पित हो किन्तु इसमें स्नानघर, शौचालय, लॉड्जी, भोजन सेवा, भण्डारण, गेलरी, रसोई, जिनका ज्यादातर समय उपयोग नहीं किया जाता है सम्मिलित नहीं होंगे। ऐसे कमरों की न्यूनतम ऊंचाई 2.75 मीटर होगी।
- 2.44 संस्थागत भवन से विधालय महाविधालय, सरकारी, एवं अर्द्ध सरकारी संस्थाओं के कार्यालय अस्पताल, नर्सिंग होम एवं सामुदायिक सुविधाओं के लिये प्रयोग हेतु भवन जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है।
- 2.45 शौचालय से ऐसा स्थान, जो कि मल या मूत्र त्यागने के लिये या दोनों के लिये हो, उसमें मनुष्यमल के लिये संयोजिकत पात्र यदि कोई हो, के साथ की संरचना अभिप्रेत है।
- 2.46 सड़क की चौड़ाई से सड़क से सटे दोनों ओर स्थित भूखण्डों के बीच की दूरी अभिप्रेत है। स्थानीय निकाय में लागू मास्टर प्लान अथवा अन्य किसी योजना के अन्तर्गत निर्धारित किये अनुसार सड़क की चौड़ाई मान्य होगी।
- 2.47 सक्षम अधिकारी से विनियम 4 में वर्णित अधिकारी अभिप्रेत है।
- 2.48 स्टिल्ट फ्लोर से कुर्सी के खम्भों पर बना हुआ एवं तीन तरफ से खुला तल जो कि मुख्य रूप से पार्किंग के काम आता हो अभिप्रेत है।
- 2.49 योजना क्षेत्र से स्थानीय निकाय के नगरीय क्षेत्र के भीतर कोई स्वीकृत क्षेत्र या गृह निर्माण सहकारी समिति की स्वीकृत योजना या उपविभाजन नियम, 1975 के तहत स्वीकृत निजी योजना पूर्व की पंचायत समिति की स्वीकृत की गई योजनाएं अथवा नगर पालिका अधिनियम, 1959 के अन्तर्गत स्वीकृत की गई स्थानीय निकाय की योजना/अथवा नगर सुधार न्यास की स्वीकृत योजना तथा आवासन मण्डल एवं रीको की योजना अभिप्रेत है।
- 2.50 सैट बैंक से उन न्यूनतम दूरियां जो भूखण्ड की सीमा रेखाओं से भूखण्ड के अन्दर विधिपूर्वक किसी भवन की कुर्सी (चसपदजीद्ध का निर्माण किया जा सकता है, से अभिप्रेत है:
 (1) सामने के सैटबैंक से किसी भू-खण्ड के सड़क की तरफ लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
 (2) पार्श्व सैटबैंक से किसी भू-खण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
 (3) पीछे की सैटबैंक से किसी भू-खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
- 2.51 सर्विस फ्लोर से किन्हीं दो मंजिलों के बीच 2.00 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाये अभिप्रेत है।
- 2.52 समतुल्य कार इकाई से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर या छः साईकिल के बराबर अभिप्रेत है।
- 2.53 होटल से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित ठहराने के लिये काम में आने वाला भवन अभिप्रेत है।
- 2.54 जोनिंग कोड से मास्टर प्लान में शामिल जोनिंग कोड (भू उपयोग जोनिंग कोड) अथवा नगरीय क्षेत्र के लिये अनुमोदित जोनिंग कोड अभिप्रेत है।

- 2.55 मिश्रित भू उपयोग से मास्टर प्लान के लैंड यूज प्लान में दर्शित मिश्रित भू उपयोग एवं लैंड यूज जोनिंग कोड में वर्णित मिश्रित भू उपयोग अभिप्रेत है।
- 2.56 वातावरण मैत्री से (फार्म हाऊस) ऐसा आवासीय भवन जो विनियम संख्या 7.2 में उल्लेखित है।
टिप्पणी :- (क) वे शब्द और अभिव्यक्तियां जो इन विनियमों में लिखी गई हैं, किन्तु इनमें परिभाषित नहीं की गई है। उनका वही अर्थ होगा जैसा कि उनके लिये राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 1959, (राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 38 वर्ष, 1959 है) अथवा नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम संख्या 35) में निर्धारित किया गया है।
(ख) अन्य परिभाषायें जो यहां उल्लेखित नहीं हैं उनका वही अर्थ होगा जैसा उनके लिये राष्ट्रीय भवन संहिता में निर्धारित किया गया है।

3. बिना सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के भवन निर्माण पर निषेध:-

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

- (1) विनियम 2.49 में उल्लेखित स्वीकृत योजनाओं में 300 व.मी. क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्डों में एवं वातावरण मैत्री आवासीय के प्रकरणों में तथा ऐसे वाणिज्यिक भूखण्ड जिनकी टाइप डिजाइन हो के लिये भवनों का निर्माण सक्षम अधिकारी की बिना स्वीकृति के इन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा। इसके लिये निम्न प्रक्रिया होगी।
(क) आवासीय भवनों के निर्माण हेतु प्रार्थी द्वारा विस्तृत मानचित्र प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं होगी। केवल स्थल मानचित्र में प्रस्तावित सैटबेक (नियमानुसार देय) दर्शाते हुए निर्धारित प्ररूप में आवेदन दस्तावेज एवं देय शुल्क संबंधित सक्षम अधिकारी को (विनियम 4 में वर्णित सक्षम अधिकारियों में से तकनीकीविद को छोड़कर अन्य) प्रस्तुत करने के पश्चात् ही निर्माण प्रारम्भ किया जा सकता है।
(ख) इसी प्रकार व्यवसायिक निर्माण हेतु प्रार्थी अनुमोदित टाइप डिजाइन सलंगन करते हुए निर्धारित प्ररूप में आवेदन, दस्तावेज एवं देय शुल्क प्रस्तुत करने के पश्चात् ही निर्माण प्रारम्भ कर सकता है।
- (2) विनियम 2.51 में वर्णित योजना क्षेत्रों में सभी क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर प्रथम मंजिल तक की स्वीकृति देने के लिये स्थानीय निकाय में विनियम 17 (1) से (4) तक वर्णित अर्हतायें रखने वाले विनियम 17.4 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविद अधिकृत है। इनके द्वारा विनियम 12.3 में उल्लेखित प्रक्रिया के अनुसार निर्माण स्वीकृत दी जायेगी।
प्रार्थी द्वारा विनियमों के अनुसार सैटबेक छोड़ना अनिवार्य है अन्यथा निर्माण अवैध माना जायेगा एवं प्रार्थी के खिलाफ कार्यवाही की जावेगी।
- (3) 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) खिडकी या रोशनदान निकालने अथवा बंद करने हेतु।
(ख) अंतःसंचार द्वारा उपलब्ध कराने हेतु।
(ग) विभाजक उपलब्ध कराने हेतु।
(घ) फाल्स सिलिंग बनवाने हेतु।
(ङ) बागवानी हेतु।
(च) सफेदी कराने हेतु।
(छ) रंगाई हेतु।
(ज) पुनः फर्श बनवाने हेतु।
(झ) प्लास्टर करने हेतु।
(ण) पुनः टाईल्स अथवा पुनः छत बनवाने हेतु।
(ट) स्वयं के स्वामित्व की भूमि में छज्जा निर्माण कराने हेतु।
(ठ) प्राकृतिक विपदा के कारण नष्ट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नष्ट होने से पूर्व निर्माण था पुनःनिर्माण हेतु।
(ड) 1.5 मीटर तक ऊंचाई की बाउण्ड्रीवाल हेतु।

- (ढ) निर्मित भवनों में कुर्सी की ऊँचाई बढ़ाने हेतु।
- (त) पानी के भण्डारण हेतु टैंक।
- (थ) कूलिंग प्लान्ट।
- (द) भवन से संबंधित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूल आग से बचाव इत्यादि।
- (ध) आन्तरिक परिवर्तन हेतु।

4. **सक्षम अधिकारी** : भवन निर्माण अनुमति हेतु निम्नानुसार सक्षम अधिकारी होंगे।
 - 4.1 स्थानीय निकाय का प्राधिकृत अधिकारी।
 - 4.2 स्थानीय निकाय की भवन निर्माण समिति।
 - 4.3 स्थानीय निकास की स्वीकृत योजना में प्रथम मंजिल तक के प्रस्तावित आवासीय भवनों के लिए स्थानीय निकाय में विनियम 17 (प), 17 (पप), 17 (पपप), 17 (पअ) में वर्णित पंजीकृत तकनीकीविद् भी अधिकृत होंगे।
 - 4.4 रीको की योजनाओं में रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में राजस्थान आवासन मण्डल का प्राधिकृत अधिकारी।
 - 4.5 यदि कोई सक्षम अधिकारी अथवा भवन मानचित्र समिति इन विनियमों में निर्धारित मानदण्डों के विपरीत भवन निर्माण की स्वीकृति प्रदान करता है, तो ऐसी स्वीकृति अवैध होगी एवं ऐसा करना सक्षम अधिकारी की जिम्मेदारी होगी।

5. विशेष शक्तियाँ :-

- 5.1 इन विनियमों के विषय पर स्थानीय निकाय द्वारा समय-समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये गये आदेश/अधिसूचना जहां तक वह इन विनियमों के प्रावधानों से असंगत नहीं हो, अथवा प्रावधानों को स्पष्ट करने के लिये हो विनियमों के भाग समझे जायेंगे। इनकी प्रति सभी सक्षम अधिकारियों को भेजी जायेगी तथा सार्वजनिक रूप से विज्ञप्ति जारी की जावेगी।
- 5.2 स्थानीय निकाय तथा अन्य सक्षम अधिकारियों द्वारा मुख्य/महत्वपूर्ण सड़कों पुरातत्व/ऐतिहासिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारकों के समीप भवनों के वास्तुकला सम्बन्धी स्वरूप तथा अधिकल्पन रंग और विज्ञापन तस्खियां एवं चिन्हों के सम्बन्ध में निर्देश जारी किये जा सकेंगे एवं निर्माण को नियंत्रित किया जा सकेगा।
- 5.3 ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है उनके लिए एवं विशेष योजना के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए स्थानीय निकाय द्वारा अलग से मानदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे।
- 5.4 विवादित मामलों को तय करने हेतु प्रकरणों को राज्य सरकार को भेजा जा सकता है।
- 5.5 गैर योजना क्षेत्रों के लिए भवन निर्माण समिति/प्राधिकृत "अधिकारी द्वारा मौजूदा भवन रेखा व स्थल के स्वरूप को ध्यान में रखते हुये भिन्न सैट बैक भवनों की ऊँचाई एफ.ए. आर., पार्किंग आदि मानदण्ड भी निर्धारित किये जा सकेंगे। लेकिन यह ऊँचाई सड़क की चौड़ाई के डेढ़ गुणा से अधिक नहीं होगी।

575 ;पद्ध गैर योजना क्षेत्र (घनी आबादी)

पुरानी घनी आबादी (कँछ जँछ) क्षेत्र में जहां परम्परागत रूप से जीरो सैटबैक पर निर्माण है, वहाँ निर्माण/पुनर्निर्माण स्वीकृति देने से पूर्व आस-पास के भवनों के स्वरूप अर्थात् सैटबैक, भवन रेखा, आच्छादन, ऊँचाई इत्यादि को ध्यान में रखते हुये तदनुसार ही भवन निर्माण/पुनर्निर्माण की स्वीकृति दी जा सकती है, परन्तु इन क्षेत्रों में अधिकतम ऊँचाई 10 मीटर तक (भूतल अधिक दो मंजिल) स्वीकृत की जा सकेगी। विशेष परिस्थितियों में इससे अधिक ऊँचाई के लिये राज्य सरकार अनुमति देने के लिये सक्षम होगी। पुरानी घनी आबादी की सीमा के निर्धारण हेतु नगर पालिका परकोटे एवं परम्परागत जीरो सैट बैक पर बने क्षेत्रों का सर्वे करवाकर आपत्तियां आमंत्रित कर अधिसूचित की जावेगी। परन्तु प्रमुख मार्गों पर हाईराइज बिल्डिंग के लिये सड़क की चौड़ाई के डेढ़ गुणा तक की अनुमति देय होगी।

- 5.5 (पप) गैर योजना क्षेत्र (अन्य क्षेत्र)
गैर योजना क्षेत्र, जो उपरोक्त उल्लेखित घनी आबादी क्षेत्र में नहीं हैं, में नवीन निर्माण स्वीकृति के लिये सैटबैक, ऊँचाई, एफ.ए.आर, इत्यादि के मानदण्ड इन भवन विनियमों (योजना क्षेत्र) के प्रावधानों के अनुरूप ही रहेंगे।
- 5.6 यदि किसी प्रकरण में 30 मीटर से अधिक ऊँचाई की निर्माण स्वीकृति दी जानी है अथवा किसी प्रकरण में एफ.ए.आर. इन विनियमों के प्रावधानों से अधिक दिया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे प्रकरणों में केवल राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति दी जा सकती है।
- 5.7 इन विनियमों के अन्तर्गत किसी प्रावधान में विशेष प्रकरण में शिथिलता प्रदान करने का राज्य सरकार का अधिकार होगा।
- 5.8 स्थानीय निकाय द्वारा इन विनियमों के बिन्दु सं. 2.3 में वर्णित क्षेत्र की अनुसूची तैयार कर समाचार-पत्रों में प्रकाशित की जावेगी।

6. भवन निर्माण हेतु मानक स्तर :

- 6.1 इन विनियमों में उल्लेखित भवन मानदण्ड, आन्तरिक मानदण्ड, भवन सुविधाएं एवं संरचनात्मक तथा अन्य सुरक्षात्मक मानदण्डों के रूप में निर्धारित मानदण्ड भवन निर्माण हेतु मानक स्तर के होंगे।
- 6.2 नगरीय क्षेत्र में स्थित राजस्थान आवासन मण्डल की प्रस्तावित योजनाओं में सभी प्रकार के उपयोग हेतु तथा रीको को औद्योगिक उपयोग के अलावा प्रस्तावित अन्य उपयोग भवनों हेतु भवन निर्माण के मानदण्ड इन विनियमों के अनुसार होंगे।

7. भवन निर्माण की श्रेणियां एवं मानदण्ड :

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

7.1.1 आवासीय भवन:

- (क) आवासीय भवन
(ख) फ्लैट्स/ग्रुप हाउसिंग
(ग) वातावरण मैत्री (फार्म हाउस)

7.1.2 वाणिज्यिक भवन:

- (क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें
(ख) व्यावसायिक परिसर/होटल/इनडोर अम्यूजमेन्ट सेन्टर
(ग) होटल/रिसोर्ट
(घ) थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाऊसिंग
(ङ) एम्यूजमेन्ट पार्क
(ध) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स
(छ) पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन

7.1.3 संस्थागत भवन

7.1.4 औद्योगिक भवन

7.1.5 विशेष प्रकृति के भवन

आवासीय भवन :- आवासीय भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैट बैक की न्यूनतम आवश्यकता, आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई, एफ.ए.आर. की सीमाये तालिका "क" / "ख" / "अ" जैसा भी लागू हो, के प्रावधानों के अनुसार होगी।

तालिका "क"

आवासीय भवनों हेतु मानदण्ड

क्रम सं.	उपयोग	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊंचाई	एफ.ए.आर
			सामने	पार्श्व 1	पार्श्व 2	पीछे		
1. (क)	प्लॉटेड विकास अनुसूची 3 में वर्णित सीमा के अन्दर गैर योजना क्षेत्र	सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये गये अनुसार	मौके की स्थिति के अनुरूप अथवा विनियम 7.8 के सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित				तालिका ख के अनुसार	तालिका ख के अनुसार
2. (ख)	योजना क्षेत्र (1) 2500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड (2) 2500 वर्गमीटर से अधिक	(1) सैटबैक क्षेत्र के अन्दर (2) योजनानुसार	योजनानुसार अथवा नहीं होने की स्थिति में तालिका "ख" के अनुसार अथवा विनियम 7. 8 के अनुसार जैसा सक्षम अधिकारी द्वारा तय किया जावे।				तालिका ख के अनुसार	तालिका ख के अनुसार

तालिका "क" हेतु टिप्पणी

(1) योजना क्षेत्रों में योजना के मानदण्ड जैसे सेट बैक देय आच्छादन आदि लागू होंगे। योजना क्षेत्रों में देय ऊंचाई 12.00 मीटर तक सीमित होगी। प्रार्थी यदि फ्लेट्स की श्रेणी में आवेदन करता है एवं नियमानुसार आवश्यक शर्तें पूर्ण करता है तो तालिका अ एवं तालिका अ की टिप्पणी के प्रावधान लागू होंगे।

(2) आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास इकाई देय है।

(3) यदि पुराना स्वीकृत निर्माण यथावत रखते हुये कोई अतिरिक्त निर्माण कराना चाहता है तो योजना क्षेत्र में योजना के अनुसार सैट बैक रखते हुए निर्माण की स्वीकृति दी जा सकती है तथा गैर योजना क्षेत्रों में सैट बैक एवं आच्छादन मौके की स्थिति के अनुसार अथवा तालिका ख के प्रावधानों के अनुसार जैसा सक्षम अधिकारी द्वारा तय किया जाये, दिया जा सकता है।

(4) विनियम 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।

(5) भूखण्ड में किसी मंजिल पर उस मंजिल का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है।

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ङ.) चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट/वित्तीय सलाहकार लेकिन निम्न गतिविधियाँ अनुज्ञेय नहीं होगी—

(क) खुदरा दुकानें (ख) थोक व्यापार दुकानें (ग) मरम्मत हेतु दुकान (घ) सर्विस शॉपस (ङ.) गोदाम भण्डारण (च) ऐसी अन्य गतिविधियाँ जो भवन में निवासकर्त्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

तालिका "ख"

नयी योजनाओ हेतु मार्गदर्शक रूपरेखा एवं पृथक आवासीय भूखण्डो में भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

(तालिका "क" में उल्लेखित क्षेत्र को छोड़कर अन्य क्षेत्रों के लिये)

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊंचाई	एफ.ए.आर
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
				1	2			
(1)	45 व.मी. तक के अन्दर	सेट बेक्स क्षेत्र	1.5	—	—	—	8 मी.	जो भी प्राप्त हो
(2)	45 व.मी. से ज्यादा परन्तु 112.5 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	3.0	—	—	1.5	8 मी.	जो भी प्राप्त हो
(3)	112.5 व.मी. से ज्यादा परन्तु 175 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	3.0	—	—	2.5	12 मी.	1.2
(4)	175 व.मी. से ज्यादा परन्तु 220 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	4.5	—	—	2.5	12 मी.	1.2
(5)	220 व.मी. से ज्यादा परन्तु 300 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	4.5	3.0	—	3.0	12 मी.	1.2
(6)	300 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	6.0	3.0	—	3.0	12 मी.	1.2
(7)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मी.	1.2
(8)	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	9.0	4.5	4.5	4.5	12 मी.	1.2
(9)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	12.0	6.0	6.0	6.0	12 मी.	1.2
(10)	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40:	12.0	9.0	9.0	9.0	12 मी.	1.2
(11)	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35:	15.0	9.0	9.0	9.0	12 मी.	1.2
(12)	1 हैक्टेयर से ज्यादा परन्तु 10 हैक्टेयर तक	35:	18.0	9.0	9.0	9.0	12 मी.	1.2
(13)	वातावरण मैत्री आवासीय (फार्म हाऊस) न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 व.मी. तक	5: या 300 व.मी. जो भी कम हो	15.0	10.0	10.0	10.0	8 मी.	—

तालिका "ख" हेतु टिप्पणी

- (1) आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास ईकाई देय है।
- (2) विनियम 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।
- (3) भूखण्ड में किसी मंजिल पर उस मंजिल का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर जो भी कम हो निम्नप्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है—
 (क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड.) चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट/वित्तीय सलाहकार लेकिन निम्न गतिविधियाँ अनुज्ञेय नहीं होंगी—
 (क) खुदरा दुकानें (ख) थोक व्यापार दुकानें (ग) मरम्मत हेतु दुकान (घ) सर्विस शॉपस (ड.) गोदाम भण्डारण (च) ऐसी अन्य गतिविधियाँ जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

तालिका "अ"

ग्रुप हाऊसिंग/प्लेट्स निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	स्थिति	भूखण्ड का आकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट बेक्स (मी.)			अधितम ऊंचाई	एफ.ए.आर	
				सामने	पार्श्व	पार्श्व			
1	ग्रुप हाऊसिंग/प्लेट्स हेतु आरक्षित भू-खण्ड	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	
2	योजना के अन्तर्गत स्वतंत्र आवास के भूखण्ड	750 व.मी.से 1500 व.मी. तक	सेट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 7.11 के अनुसार	1.67
		1500 व.मी. से 2500 व.मी. तक	सेट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.67
		2500 व.मी. से ज्यादा	40:	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.67
3	गैर योजना क्षेत्र में पृथक भू-खण्ड होने की स्थिति	750 व.मी. से 1500 व.मी. तक	सेट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 7.11 के अनुसार	1.67
		1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सेट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.67
		2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40:	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.67
		4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टर तक	35:	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.67
		1 हैक्टर से ज्यादा परन्तु 10	35:	18.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.67

तालिका "अ" हेतु टिप्पणी

- (1) विनियम 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।
- (2) 15 मीटर से अधिक ऊँचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा आपातकालीन, अग्निशमन का प्रावधान करना होगा। अग्निशमन के प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार होगी।
- (3) गैर योजना क्षेत्र में पृथक भू-खण्ड होने की स्थिति में सामने का सेट बैक (कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की ओर का सेट बैक मौके की स्थिति के अनुसार होगा) तालिका के अनुसार अथवा आस-पास की मौजूदा भवन रेखा के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जावेगा।
- (4) योजना क्षेत्र में स्वतंत्र आवास का भू-खण्ड होने की स्थिति में सामने का सेट बैक (कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की तरफ का सेट बैक) तालिका अनुसार अथवा योजना अनुसार जो भी अधिक हो देय होगा। कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की तरफ का सेट बैक योजना अनुसार रहेगा।
- (5) कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. क्षेत्र का 3 प्रतिशत दुकानों के लिये उपयोग किया जा सकता है। जो कि स्टिल्ट फ्लोर पर देय होगा। दुकानों के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा। परन्तु इन दुकानों में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा।
- (6) यदि भूखण्ड अनुसूची में वर्णित क्षेत्र के बाहर स्थित है एवं भू-खण्ड के सामने की सड़क 18 मीटर अथवा अधिक है तो एफ.ए.आर. 1.67 के स्थान पर 1.8 तक देय होगा।
- (7) भूखण्ड में बेसमेन्ट स्टिल्ट को छोड़कर किसी मंजिल पर उस मंजिल का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है।
- (8) (क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड.) चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट/वित्तीय सलाहकार लेकिन निम्न गतिविधियाँ अनुज्ञेय नहीं होगी—
- (9) (क) खुदरा दुकानें (ख) थोक व्यापार दुकानें (ग) मरम्मत हेतु दुकान (घ) सर्विस शॉपस
- (10) गोदाम भण्डारण (च) ऐसी अन्य गतिविधियाँ जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।
- (11) भूखण्ड के सामने के सड़क की चौड़ाई 12 मीटर से कम होने पर देय एफ.ए.आर. 1.2 तक सीमित होगा।
- (12) वातावरण मैत्री आवासीय (फार्म हाऊस) भवन परिस्थितिकि/ग्रामीण क्षेत्र में एवं नगरीयकरण योग्य सीमा में भी अनुज्ञेय होंगे।
- (13) भूखण्ड में प्रत्येक 150 व. मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो कि 6 मीटर या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हों लगाने होंगे।
- (14) बहुमंजिले आवासीय भवन 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही अनुज्ञेय होंगे।

7.3 **व्यावसायिक भवन:-** व्यावसायिक भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत भू-खण्ड का क्षेत्रफल सेट बैक की न्यूनतम आवश्यकता अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अधिकतम ऊँचाई एवं एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका "ग" के अनुसार होगी।

तालिका "ग"
व्यावसायिक भवनों हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट बैक्स (मी.) सामने	पार्श्व 1	पार्श्व	पीछे 2	अधिकतम ऊँचाई	एफ.ए.आर
लघू व्यावसायिक प्रतिष्ठानें/दुकानें								
(1)	45 व.मी. तक	सेट बैक्स क्षेत्र के अन्दर	1.5	—	—	—	8 मी.	जो भी प्राप्त हो
(2)	45 व.मी. से ज्यादा परन्तु	उपरोक्तानुसार	3.0	—	—	1.5	8 मी.	जो भी प्राप्त हो

	112.5 व.मी.तक							
(3)	112.5 व.मी. से ज्यादा परन्तु 175 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	3.0	—	—	2.5	12 मी.	जो भी प्राप्त हो
(4)	175 व.मी. से ज्यादा परन्तु 220 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	4.5	—	—	2.5	12 मी.	जो भी प्राप्त हो
(5)	220 व.मी. से ज्यादा परन्तु 300 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	4.5	3.0	—	3.0	12 मी.	जो भी प्राप्त हो
(6)	300 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	6.0	3.0	—	3.0	12 मी.	जो भी प्राप्त हो

(2) व्यावसायिक परिसर

1	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी तक	उपरोक्तानुसार	7.5	3.0	3.0	3.0	विनियम 7.11 के अनुसार	जो भी प्राप्त हो
2	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	9.0	4.5	4.5	4.5	उपरोक्तानुसार	1.75
3	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	12.0	6.0	6.0	6.0	उपरोक्तानुसार	1.75
4	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40:	12.0	9.0	9.0	9.0	उपरोक्तानुसार	1.75
5	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हेक्टेयर तक	35:	15.0	9.0	9.0	9.0	उपरोक्तानुसार	1.75
6	1 हेक्टेयर से ज्यादा	35:	18.0	9.0	9.0	9.0	उपरोक्तानुसार	1.75
7	मोटल	15:	30.0	15.0	15.0	15.0	9 मी.	0.4
	रिसोर्ट	10:	30.0	15.0	15.0	15.0	9 मी.	0.2
8	थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाऊसिंग	35:	12.0	9.0	9.0	9.0	12 मी.	1.0
9	एम्प्लूजमेन्ट पार्क	5:	30.0	10.0	10.0	10.0	30 मी.	0.1
10	सिनेमा	30:	18.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 7.11 के अनुसार	जो भी प्राप्त हो
11	मल्टीप्लेक्स	30:	18.0	6.0	6.0	6.0	उपरोक्तानुसार	1.5

टिप्पणी:—

सामान्य:—

- जहां व्यावसायिक भू-खण्डों हेतु टाईप डिजाइन स्वीकृत है वहां उसी स्वीकृत टाईप डिजाइन के भवन मानदण्ड लागू होंगे। अर्थात् उतनी ही मंजिलें एवं उतना ही निर्मित क्षेत्र उसी उंचाई तक देय होगा। आंतरिक संरचना टाईप डिजाइन से भिन्न हो सकती है।
- भूखण्ड यदि किसी व्यावसायिक योजना का भाग है तो उस योजना के प्रावधान लागू होंगे तथा किसी भूखण्ड पर यदि भूतल पर शत-प्रतिशत अनुज्ञेय है तथा योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया है तो वहां पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक नहीं होगा अर्थात् पार्किंग की पूर्ति हेतु कोई शुल्क देय नहीं होगा।

3. उपरोक्त टिप्पणी (1) एवं (2) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में पार्किंग के प्रावधान 9.1 के अनुसार लागू होंगे।
4. यदि किसी भूखण्ड का सामने का सैट बेक 12 मीटर से कम है एवं वह भूखण्ड किसी योजना का भाग नहीं है तो ऐसी दशा में भवन एवं सड़क के बीच बाउण्ड्रीवाल या रेलिंग का निर्माण किया जायेगा।
5. 15 मीटर से अधिक ऊंचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन आदि का प्रावधान करना होगा। अग्निशमन के प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुरूप होंगे।
6. व्यावसायिक भवनों/परिसरों में होटल भी शामिल है जिसके लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. होगा। सैट बेक, ऊंचाई, एफ.ए.आर. तालिका "ग" के अनुसार देय होगा।
7. (क) भूखण्ड व्यावसायिक योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान/पैरामीटर्स लागू होंगे। सड़क ही न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्तें लागू नहीं होंगी। अर्थात् किसी योजना में 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर यदि दुकानें प्रस्तावित हैं तो उस पर निर्माण होंगे एवं जिन पैरामीटर्स का उल्लेख योजना में नहीं है, वे उपरोक्त तालिका अनुसार स्वीकृति दी जा सकती है। अन्यथा 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर व्यावसायिक अनुज्ञा नहीं दी जायेगी।
7. (ख) बहुमंजिले व्यावसायिक भवन 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही अनुज्ञेय होंगे।

लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें

8. गैर योजना क्षेत्रों में 112.5 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में यदि पार्किंग व्यवस्था प्रदान करना संभव नहीं है तो वहां इस पार्किंग की पूर्ति हेतु स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित दर पर राशि जमा करानी होगी।
9. 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।
10. 500 वर्गमीटर से ज्यादा परन्तु 1500 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर व्यावसायिक परिसर 12 मीटर अथवा उससे अधिक चौड़ी होने पर ही 1.75 एफ.ए.आर. देय होगा।
11. 1500 वर्गमीटर से ज्यादा परन्तु 1500 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर व्यावसायिक परिसर 12 मीटर अथवा उससे अधिक चौड़ी होने पर ही 1.75 एफ.ए.आर. देय होगा।
12. उपरोक्त 10 एवं 11 के अनुसार सड़क की न्यूनतम चौड़ाई उपलब्ध नहीं होने पर देय एफ.ए.आर. 1.5 तक ही सीमित होगा, चाहे भूखण्ड अनसूची में वर्णित क्षेत्र के बाहर हो।
13. यदि भूखण्ड अनसूची में वर्णित क्षेत्र के बाहर स्थित है तो तालिका ग में जहाँ 1.75 एफ.ए.आर. उल्लेखित है उसके स्थान पर एफ.ए.आर. 2.00 देय होगा। लेकिन तालिका ग की टिप्पणी संख्या 12 के अनुसार सड़क की चौड़ाई उपलब्ध नहीं होने पर देय एफ.ए.आर. 1.5 तक ही सीमित होगा।
14. भूखण्ड तालिका घ में वर्णित सड़कों पर स्थित होने पर विनियम 7.8 में वर्णित सैटबेक के प्रावधान लागू होंगे।

मोटल/रिसोर्ट

15. मोटल मोटल्स एवं रिसोर्ट पारिस्थितिकी (स्ववसवहपबंस 'वदम)/ ग्रामीण क्षेत्र/ परिधीय नियंत्रण पट्टी यथा ग्रीन बेल्ट में अनुज्ञेय होंगे।
16. रिसोर्ट के लिये भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर होगा एवं मोटल्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर होगा।
17. मोटल 18 मीटर तथा रिसोर्ट 9 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।
18. मोटल्स एवं रिसोर्ट के भूखण्ड में प्रत्येक 150 व.मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मीटर या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो गलाने होंगे।

थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाऊसिंग

19. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर होगा।
20. सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी।

एम्प्लूजमेन्ट पार्क

21. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर होगा।

22. खुले क्षेत्र में लगायें जाने वाले मनोरंजन के उपकरण/झूले ऊंचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे।

सिनेमा/मल्टीप्लेक्स

23. सिनेमा का निर्माण "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एक्ट 1952" एवं "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एक्ट 1952" के प्रावधानों के अनुरूप होगा।
24. सिनेमा हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल स्कीम के अनुसार अथवा 500 सीटों तक के सिनेमा घर हेतु न्यूनतम 1500 वर्गमीटर होगा। 500 सीटों के पश्चात् प्रत्येक 25 सीटों के पश्चात् प्रत्येक 25 सीटों या उसके भाग के लिये भूखण्ड का अतिरिक्त क्षेत्रफल 75 वर्गमीटर होगा। मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा।
25. भूखण्ड योजना के अनुसार अथवा न्यूनतम 30 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।
26. यदि सिनेमा के भूखण्ड में सिनेमा के अनुषंगी उपयोग के अलावा अन्य वाणिज्यिक उपयोग जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, होटल आदि प्रस्तावित है तो ऐसे वाणिज्यिक उपयोग मल्टीप्लेक्स हेतु प्रत्येक 50 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र, जो कि एफ.ए.आर. में गणना के योग्य हो, पर एक ई.सी.यू. की दर से एवं सिनेमा के लिये प्रत्येक दस सीट पर एक ई.सी.यू. की दर से पार्किंग विनियम 9.1 के अनुसार प्रदान करनी होगी।

पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन

27. पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन के भवनों की निर्माण अनुज्ञा भारत सरकार के सड़क एवं परिवहन मंत्रालय द्वारा राष्ट्रीय राजमार्गों पर फिलिंग स्टेशन के सम्बन्ध में जारी निर्देश तथा राजमार्ग एवं अन्य मार्गों के सम्बन्ध में सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान द्वारा जारी निर्देशों के अनुरूप दी जा सकेगी।
- 7.4 **संस्थागत भवन:-** संस्थागत भवनों के लिये निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल सेट बैक की न्यूनतम आवश्यकता ऊंचाई तथा एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका "ड" के अनुसार होंगे।

तालिका "ड"
संस्थागत भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊंचाई	एफ.ए. आर
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
1.	500 व.मी. तक	सेट बेक्स क्षेत्र के अन्दर	योजना के अनुसार निर्धारित सेट बेक्स				12 मी.	1.0
2.	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सेट बेक्स क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मी.	1.0
3.	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व. मी. तक	सेट बेक्स क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 7.11 के अनुसार	1.0
4.	1500 व. मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व. मी. तक	सेट बेक्स क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.0
5.	2500 व. मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व. मी. तक	40:	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.0
6.	4000 व. मी. से ज्यादा परन्तु 1 हेक्टेयर तक	35:	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.0
7.	1 हेक्टेयर से ज्यादा	35:	18.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 7.11 के अनुसार	1.0

कृपया टिप्पणी देखे।

टिप्पणी:-

- (क) भूखण्ड यदि योजना का हिस्सा है तो योजना के प्रावधान प्रभावी होंगे सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्तों की अनिवार्यता नहीं होगी।
- (ख) 4000 वर्गमीटर से अधिक बड़े भूखण्डों के सामने सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी, यदि सड़क 18 मीटर से कम किन्तु 12 मीटर या इससे अधिक चौड़ी है तो देय एफ.ए.आर. 0.75 तक सीमित होगा।
- (ग) विनियम 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।
- (घ) 15 मीटर से अधिक ऊंचा भवन पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा तदानुसार आपातकालीन, अग्निशमन आदि का प्रावधान करना होगा। अग्निशमन के प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुरूप होंगे।

- 7.5 **औद्योगिक भवन** – औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड "रीको" के नियमों/विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप होंगे।
- 7.6 **विशेष प्रकृति के भवन** – अन्य विशेष प्रकृति के भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं जैसे मिश्रित भू-उपयोग तथा जिनके बारे में यहां मानदण्ड निर्धारित नहीं हैं ऐसे भवनों में भवन निर्माण के मानक स्तर भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये गये अनुसार होगा।
- 7.7 **विशेष सड़कों पर रिहायशीय/वाणिज्यिक/संस्थागत आदि भवनों हेतु प्रावधानः-** तालिका घ (सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा सड़कों की सूची चिन्हित कर इसकी विज्ञप्ति प्रकाशित की जावेगी) में वर्णित सड़कों पर निर्माण के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :-
 (क) देय एफ.ए.आर. सम्बन्धित तालिकाओं के अनुसार होगा।
 (ख) अधिकतम ऊंचाई 19.81 मीटर होगी।
 (ग) अधिकतम आच्छादन 50 प्रतिशत या योजनानुसार जो भी कम हो वह देय होगा।
 (घ) सेट बेक मौका स्थिति अथवा विनियम 7.8 के अनुसार होंगे।
 (ङ.) विनियम संख्या 7.7 (ख) के अनुसार अर्थात् देय ऊंचाई अधिकतम होगी चाहे एफ.ए.आर प्राप्त होता हो अथवा नहीं।

तालिका (घ)

विशेष सड़कों का निर्धारण स्थानीय निकाय द्वारा किया जावेगा

7.8 **सेट बेकः-**

- सेट बेक का निर्धारण भूखण्ड की बाउण्ड्री से होगा।
- यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बावण्ड्री से फ्रन्ट सेट बेक लाईन निर्धारित करने में समीपस्थ भूखण्डों के लिए निर्धारित फ्रन्ट सेट बेक लाईन में समरूपता नहीं बनती है तो सक्षम अधिकारी द्वारा फ्रन्ट सेट बेक आसपास के भवनों के सेट बेक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा।
- अग्र सेट बेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे। साथ ही मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु आधार माना जायेगा। जैसे रिसोर्ट हेतु किसी भूखण्ड का भू पट्टी समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हैक्टेयर था परन्तु भू पट्टी के पश्चात् (चाहे सड़क चौड़ी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड अन्य शर्तें पूरी करता हो।
- जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए प्रावधानः-**
 सेटबेक ग्रुप हाउसिंग व्यावसायिक भवन एवं संस्थागत भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़क की ओर का सेटबेक सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो, देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सेटबेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा। गैर योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क की ओर का सेटबेक आस-पास की भवन रेखा के अनुसार अथवा सम्बन्धित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा। अन्य सड़क की ओर का सेटबेक सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार होगा।
- यदि किसी भूखण्ड पर देय सेट बेक्स के कारण तालिका में अंकित अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है यथा : 40 प्रतिशत अथवा 35 प्रतिशत तो उससे निम्न श्रेणी के भूखण्ड के सेटबेक की सीमा तक उस भूखण्ड से सेटबेक (अग्र सेट बेक्स को छोड़कर अन्य) में शिथिलता देय होगी।
- विभिन्न आकार के भूखण्डों के आगे विभिन्न तालिकाओं में जो सेटबेक अग्र सेटबेक के रूप में दिए हैं वह संबंधित सड़क की चौड़ाई पर भी निर्भर करेंगे। वह निम्नलिखित से कम नहीं होंगे।

<u>सड़क की चौड़ाई</u>	<u>अग्र सेटबेक</u>
18 मीटर से कम	3.0 मीटर
18 मीटर से 24 मीटर तक	4.5 मीटर
24 मीटर से अधिक	6.0 मीटर

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

7.9 आच्छादित क्षेत्र

(क) देय आच्छादन

1. किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन संबंधित तालिका के अनुरूप अथवा जहां भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी तय करने के लिए अधिकृत है वहां भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी के निर्णयानुसार देय होगा।
2. भवन के बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट को छोड़कर किसी भी मंजिल का आच्छादन उपरोक्त बिन्दु संख्या (1) में वर्णित देय आच्छादन (संबंधित टेबिल के कालम 3 में उल्लेखित) से अधिक नहीं होगा।

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

1. यदि आच्छादित नहीं हो तो उद्यान, रॉकरी, कुआ और कुए की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्विमिंग पूल एवं उनकी संरचनाएँ जो कि सड़क की सतह से 2.1 मीटर से अधिक नहीं हो आग से बचाव हेतु जीना, वृक्ष का गट्टा (प्लेटफार्म) टैंक, फव्वारा, बैंच, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा एवं इनके समरूप संरचना।
2. ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर, गटर, गार्वेंज, शुट (अधिकतम 0.6 मीटर ग 0.6 मीटर) इत्यादी।
3. कम्पाउण्ड वाल, गेट, बिना मंजिला पोर्च या पोटिंको, स्लाईड, स्विंग, छज्जा, खुला रैम्प (जो स्टिल्ट के धरातल अथवा स्टिल्ट न होने की दशा में भूतल पर जाने के लिये हो) इत्यादि भागों से आच्छादित क्षेत्र। स्टिल्ट से बेसमेन्ट में जाने के लिए रैम्प।
4. बालकनी जो कि भवन से बाहर 1.2 मीटर या सेटबैक की दूरी का $1/3$ जो भी कम हो, तक निकली हुई हो।
5. 500 वर्ग मीटर से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में 6.25 वर्ग मीटर तक का चौकीदार का कमरा।
6. खुला ट्रांसफार्मर का चबूतरा एवं जनरेटर रूम जिसका क्षेत्रफल 20 वर्ग मीटर से अधिक नहीं हो, इलेक्ट्रीक पैनल रूम 2 वर्ग मीटर, पम्प रूम 2 वर्ग मीटर।
7. बेसमेन्ट में जाने हेतु रैम्प सेटबैक में देय होगा बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन में बाधा उत्पन्न न हो तथा बेसमेन्ट में जाने हेतु रैम्प अग्र सेट बैक में भूखण्ड की बाउण्ड्री से 6 मीटर छोड़ने के बाद देय होगा।

8. 8.13 में वर्णित अनुज्ञेय प्रक्षेप

7.10 एफ.ए.आर

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

(ख) निम्न वर्णित निर्माण क्षेत्र को एफ.ए.आर. की गणना से छूट दी जा सकेगी।

1. आच्छादित क्षेत्र की गणना से छूट हेतु विनियम 7.9 (ख) में वर्णित बिन्दु तथा।
2. लिफ्ट वेल एवं लिफ्ट मशीन का कमरा, जीना/सीढ़ी तथा सीढ़ी कक्ष पर गुमटी।
3. जनरेटर रूम सेट बैक में बनाया जा सकता है बशर्ते न्यूनतम सेट बैक 9 मीटर हो एवं अग्निशमन वाहन के आवागमन में किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न न होती हो।
4. बेसमेन्ट, स्टिल्ट व भवन का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित है एवं इसके लिए संबंधित विभाग को भवन निर्माता द्वारा तय किये प्रारूप में तय प्रक्रियानुसार पत्र एवं अनुबन्ध दिया गया हों।
5. किन्हीं दो मंजिलों के बीच 2.00 मीटर की ऊंचाई तक सर्विस फ्लोर का क्षेत्रफल जो केवल भवन से सम्बन्धित सर्विसेज के उपयोग में लिया जावें।
6. आग से बचाव हेतु खुली सीढ़ी जो कि भवन के साथ अथवा सेट बैक क्षेत्र में भवन से दूर हो तथा अग्निशमन वाहनों/यंत्रों के आवागमन में बाधा उत्पन्न ना करें।

7. पी.बी. एक्स एवं स्विच रूम जिसका क्षेत्रफल 20 वर्ग मीटर से अधिक नहीं हो। यदि वातानुकूल उपकरण या इससे सम्बन्धित मशीनें, भवन की आवश्यक सेवाओं के लिए लगाई जाती है। जिसका कुल क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों में कुर्सी क्षेत्र का 10 प्रतिशत या 100 वर्ग मीटर जो भी कम हो तथा 4000 वर्ग मीटर क्षेत्र से ज्यादा बड़े भूखण्डों में कुर्सी क्षेत्र का 10 प्रतिशत या 200 वर्गमीटर जो भी कम हो देय होगा।
 8. (क) पार्किंग क्षेत्र में पहुंचने हेतु वाहनों के लिये प्रस्तावित रेम्प।
(ख) अस्पताल या नर्सिंग होम में रूग्णों को लाने ले जाने के लिए रेम्प।
(ग) सार्वजनिक भवनों में विकलांगों के लिए रेम्प जो कि 1.5 मीटर से ज्यादा चौड़ा नहीं हो।
 9. केवल ग्रुप हाऊसिंग/फ्लेट्स के प्रकरणों में एफ.ए.आर. में गणना योग्य प्रत्येक 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 6 वर्ग मीटर घरेलू स्टोर के लिए एफ.ए.आर. में छूट दी जा सकेगी।
 10. 2.5 मीटर तक चौड़ा सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रस्तावित कोरीडोर/पेसेज/लॉबी यदि इससे अधिक चौड़ाई प्रस्तावित की जाये तो 2.5 मीटर से अधिक चौड़ाई के क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी।
- (ग) स्थानीय निकाय की मांग पर किसी भूखण्ड में से बिना क्षतिपूर्ति के स्थानीय निकाय को भूपट्टी समर्पित की जाने पर मूल भूखण्ड पर स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त समर्पित की जाने वाली भू-पट्टी के क्षेत्रफल के बराबर एफ.ए.आर. उसी भूखण्ड में स्वीकृत किया जा सकेगा।

7.11 – ऊंचाई :-

1. 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों में भवनों की ऊंचाई सामने के सड़क के उद्गुना अथवा 24 मीटर में से जो भी कम हो, से अधिक नहीं होगी। 24 मीटर अथवा उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों में भवनों की ऊंचाई 30 मीटर तक देय होगी। यदि भवन में स्टिल्ट/बेसमेन्ट पार्किंग हेतु बनाया जाना प्रस्तावित है तो केवल बेसमेन्ट पार्किंग की दशा में सामने से सड़क के स्तर से कुर्सी तक की ऊंचाई (अधिकतम 12 मीटर) केवल स्टिल्ट पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने की दशा में स्टिल्ट की स्पष्ट ऊंचाई (अधिकतम 4 मीटर) बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट दोनों को पार्किंग हेतु अनुबंधानुसार प्रस्तावित किये जाने की दशा में उपरोक्तानुसार दोनों को जोड़कर जैसा भी हो ऊंचाई की गणना में छूट दी जा सकेगी। किन्तु उपरोक्त ऊंचाई के प्रावधान निम्न पर लागू नहीं होंगे :
(क) तालिका ध में वर्णित सड़कें।
(ख) तालिका क, ख, ग, एवं ड में जहां ऊंचाई का प्रावधान दर्शाया गया है।
(ग) पूर्व में स्वीकृत टाइप डिजाइन में जहां ऊंचाई का उल्लेख है।
(घ) योजना क्षेत्रों में यदि नीलामी की शर्तों में अधिक ऊंचाई दी जाती/गई है। देय ऊंचाई हेतु सड़क की चौड़ाई मास्स प्लान/अन्य किसी योजना में दर्शाये अनुसार मान्य होगी।
 2. भवनों की ऊंचाई का निर्धारण भूखण्ड के सामने की सड़क के मध्य बिन्दु का औसत स्तर अथवा जहां यह सम्भव न हो वहां आस पास के औसत भूमितल को आधार मानकर होगा।
 3. सभी प्रकार के उपयोग एवं आकार के भूखण्डों हेतु निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएं भवन की ऊंचाई में सम्मिलित नहीं की जायेगी :-
(क) छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएं जो ऊंचाई में 2.00 मीटर से अधिक न हो, यदि पानी टैंक सीढी कक्ष की गुमटी पर बनाया जाता है तो (गुमटी को शामिल करते हुये) ऊंचाई 5.0 मीटर से अधिक नहीं हो,
(ख) 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 से अधिक ऊंचा न हो।
(ग) चिमनी और पैरापेट वॉल (मुंडेर) तथा ऐसे संरचनाएं जो भवन की सौन्दर्य वृद्धि हेतु निर्मित की जाये जो 1.5 मीटर से अधिक न हो।
(घ) सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयंत्र एवं इस संयंत्र में पानी की सप्लाई हेतु टैंक।
 4. जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊंचाई एवं अन्य प्रावधान जैसे एफ.ए.आर. आदि चौड़ी सड़क को आधार मानकर देय होंगे।
- 7.12 मुख्य सड़कों के दोनों ओर अनुज्ञा की शर्तें एवं प्रतिबन्ध : राष्ट्रीय उच्च मार्ग/राज्य सड़कों के दोनो तरफ स्थित भूखण्डों में सड़क की मध्य रेखा के दोनों ओर 35 मीटर तक की दूरी तक

अथवा सरकार द्वारा जारी निर्देश अथवा जैसा मास्टर प्लान में दर्शाया गया है, तक किसी भी प्रकार के निर्माण (जिसमें बाउण्ड्रीवाल भी शामिल है) नहीं किया जा सकेगा।

- 7.13 मास्टर प्लान के अनुसार भूखण्ड के उपयोग का निर्धारण:
- 7.13.1 भूखण्डों के भवन मानचित्र योजना में दर्शाये गये भूखण्डों के उपयोग के अनुरूप ही स्वीकृत किये जायेंगे। तथा मिश्रित भू उपयोग में प्रावधान केवल उन्हीं भूखण्डों पर लागू होंगे, जिनका निस्तारण मिश्रित उपयोग हेतु किया गया हो या योजना में इस हेतु दर्शाया गया हो।
- 7.13.2 यदि पूर्व में अनुमोदित योजना के किसी भूखण्ड जिसका भू उपयोग योजना में निर्धारित किया जा चुका है, भू उपयोग में भू स्वामी परिवर्तन हेतु आवेदन करता है उसका निष्पादन निम्न प्रकार किया जायेगा :-
- यदि आवेदित भू उपयोग संबंधित यूज जोन जिसके लिये योजना बनाई है में उल्लेखित भू उपयोग के अनुसार है तो वह योजना में परिवर्तन का प्रकरण होगा। जिसका परीक्षण के पश्चात् निर्णय सक्षम अधिकारी द्वारा किया जावेगा। अन्यथा प्रकरण को भू-उपयोग रूपान्तरण का मानकर तदानुसार कार्यवाही की जायेगी।
- 7.14 भूखण्ड के उप विभाजन एवं पुनर्गठन की दशा में मानदण्डों का निर्धारण।
- 7.14.1 भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा किसी भी प्रयोजन के लिए मास्टर प्लान, क्षेत्रीय योजना या अन्य विशेष योजनाओं में निर्धारण भू उपयोग हेतु :-
- (1) किसी भूखण्ड को एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजित किया जा सकेगा।
- (2) दो या दो से अधिक भूखण्ड को मिलाकर एक भूखण्ड के रूप में पुनर्गठित किया जा सकेगा।
- 7.14.2 आवासीय भूखण्डों का उपविभाजन एवं पुनर्गठन राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 के तहत बने राजस्थान नगरीय क्षेत्र (उपविभाजन पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 के अनुसार किया जायेगा। आवासीय को छोड़कर अन्य सभी प्रकार के भूमि उपयोग के लिये निम्नानुसार उप विभाजन व पुनर्गठन किया जायेगा।
- 7.14.3 इस प्रकार उपविभाजित भूखण्डों के लिए अग्र सेटबेक योजना क्षेत्र होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र में होने पर आसपास की भवन रेखा के अनुसार भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किया जायेगा। भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा एफ.ए.आर. सेट बेक्स एवं आच्छादन मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किया जायेगा। पुनर्गठन की दशा में अग्र सेटबेक्स योजना होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आसपास की भवन रेखा के अनुसार तय किया जायेगा। पुनर्गठित भूखण्डों पर अग्र सेट बेक्स को छोड़कर अन्य सेट बेक देय आच्छादन आदि भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये जा सकेंगे। भूखण्डों के पुनर्गठन की दशा में देय एफ.ए.आर. पूर्व के सभी भूखण्डों में देय एफ.ए.आर. को मिलाकर उतना ही दिया जा सकेगा।
- 7.14.4 भूखण्डों के उपविभाजन या पुनर्गठन हेतु निर्धारित दर से शुल्क स्वीकृत किये जाने वाले भू भाग हेतु देय होगा।
- 7.15 वर्षा के पानी द्वारा भू गर्भ का जल स्तर बढ़ाना :
- राज्य सरकार की नीति के अनुसार भूखण्डों में सेटबेक में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गड्ढे का निर्माण किया जायेगा जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 वर्ग मीटर व गहराई 0.75 मीटर होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पत्थर अथवा ईट के टुकड़े तथा बजरी भरे जायेंगे ताकि पानी छानकर ढके हुए दूसरे गहरे गड्ढे जो कि 1ग1ग1ग75 मीटर का हो में जा सके। इस गड्ढे से वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए समुचित नालियों की संरचना की जायेगी। प्रथम गड्ढे को लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि समय समय पर इसकी सफाई की जा सके। दूसरे गड्ढे को पाईप के जरिये 6 इंच व्यास की ट्यूबवेल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के ट्यूबवेल की न्यूनतम गहराई 15 मीटर होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 ट्यूबवेल होंगे जिनमें आपस में 2 मीटर की न्यूनतम दूरी होगी, जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी ट्यूबवेल में जा सके तथा बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्ग मीटर के हिसाब से तीन ट्यूबवेल के गड्ढे अतिरिक्त होंगे। इस प्रकार के गड्ढों को उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी का रिसाव शीघ्र व अच्छी तरह से हो सके। इन गड्ढों को ऊपर से पूर्ण रूप से ढकना होगा। इसमें यह भी व्यवस्था करनी होगी कि इनमें पानी अधिक भर जाने

के कारण अतिरिक्त पानी नाली के माध्यम से स्वतः ही बहकर भूखण्ड से बाहर निकल जाये। (मॉडल डिजाईन अनुसूची 3 में दर्शाया गया है।) 500 वर्गमीटर से छोटे भूखण्डों के लिये सरलीकृत अन्य डिजाईन भी लिया जा सकेगा तथा क्षेत्र विशेष के आधार पर स्थानीय निकाय अन्य वैकल्पिक डिजाईन निश्चित कर सकती है।

1 हैक्टयर से बड़े भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये समुचित क्षमता का भूमिगत टैंक बनाया जायेगा तथा जल के रिसाव हेतु समुचित ट्यूबवेलनुमान संरचना की जावेगी अन्यथा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब/पौण्ड आदि से जल के रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी।

7.16 सौर ऊर्जा से पानी गरम करना :

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

– हॉस्पिटल एवं नर्सिंग होम।

– होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लॉज, राजकीय आवास गृह, सभी प्रकार के छात्रावास, 500 वर्ग मीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों में

– सशस्त्र बल, अर्द्धसैनिक बल एवं पुलिस बल के बेरेक्स

– सामुदायिक केन्द्र एवं इसी प्रकार के उपयोग हेतु अन्य भवन

– सार्वजनिक उपयोग के अन्य भवन उपरोक्त प्रकार के भवनों में निर्माण अनुज्ञा तभी देय होगी, जबकि भवन के डिजाईन में छत से विभिन्न वितरण स्थलों तक, जहां गर्म पानी की आवश्यकता हो ताप रोधक पाइपों का प्रावधान हो एवं भवन की छत सौर संयंत्र हेतु उपयुक्त स्थान हो।

7.16.2 संयंत्र की क्षमता एवं मानदण्ड : सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने के संयंत्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति स्थान हेतु एवं 10 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति रसोई घर होनी चाहिये बशर्ते है कि छत का अधिकतम 50 प्रतिशत भाग ही सौर ऊर्जा संयंत्र के काम में लिया गया हो। सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने का संयंत्र एवं प्रणाली "ब्यूरो ऑफ इन्डीयन स्टेन्डर्ड (आई.एस. 12933/13329 एवं 12976) के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिये तथा जहां कहीं भी लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो वहां सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ-साथ पानी गर्म करने हेतु अन्य व्यवस्था का प्रावधान किया जा सकता है।

8 भवन निर्माण के लिये आवश्यक आंतरिक मानदण्ड :

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

8.2 जलमल से सम्बन्धी विभिन्न व्यवस्थायें राष्ट्रीय संहिता के अनुरूप होगी।

8.3 कोने के भूखण्ड में सीमाभिति की ऊंचाई सड़क के मोड़ पर मोड़ से सामने के पार्श्व में दोनों 5 मीटर की लम्बाई में 0.75 मीटर तक सीमित रहेगी और शेष ऊंचाई रेलिंग लगाकर पूरी का जी सकेगी।

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

8.5 रेम्प का ढाल 1.7 मीटर से अधिक नहीं होगा परन्तु 1 मीटर की ऊंचाई तक पहुंचने के लिए रेम्प की ढाल ज्यादा भी हो सकती है। सड़क से भवन/भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रेम्प/सीढ़ियाँ किसी भी अवस्था में सड़क के मार्गाधिकार में नहीं होगी।

8.6 भवनों में विभिन्न प्रकार के निर्माणों हेतु न्यूनतम सीमाएँ निम्नानुसार होगी :

भवन के विभिन्न अवयवों/उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

क्र.सं. भवनों के अवयव/उपयोग न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.) न्यूनतम चौड़ाई (मी.) न्यूनतम ऊंचाई (मी.)

क्र.सं.	भवनों के अवयव/उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	न्यूनतम चौड़ाई (मी.)	न्यूनतम ऊंचाई (मी.)
1.	वास योग्य कमरे	9.5	2.4	2.75
2.	रसोईघर	4.5	1.5	2.75
3.	स्नानघर	1.8	1.2	2.2
4.	टॉयलेट	2.8	1.2	2.2
5.	शौचालय	1.1	1.0	2.2
6.	पेन्ट्री	3.0	1.4	2.75
7.	स्टोर	3.0	1.2	2.2

टिप्पणी :-

1. रिहायशी भवनों हेतु मानदण्ड 50 वर्ग मीटर से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों पर लागू होंगे।
2. मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थानों से सम्बन्ध छात्रावासों के एक व्यक्ति के निवास हेतु आवासीय कमरे के लिये न्यूनतम आकार 7.5 वर्ग मीटर होगा।
3. यदि रसोई घर को भोजन कक्ष के रूप में भी काम में लिया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम क्षेत्रफल 4.5 वर्ग मीटर के बजाय 9.5 वर्ग मीटर होगा।
4. रसोई घर की ऊंचाई उस भाग में 2.75 में भी कम हो सकती है जहां ऊपर के फर्श में पानी के निकास हेतु ट्रेप बनाया गया हो। रसोई का फर्श जलरोधी होगा।
5. रसोईघर में न्यूनतम 1 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की खिड़की होगी जो सीधे ही भीतरी या बाहरी खुले स्थान की तरफ हो, किन्तु विनियम 8.6 के 12 शेप्ट में नहीं खुलता हो।
6. बहुमंजिले आवासीय भवनों में कचरा डालने के लिए शेप्ट (शुट्स) का प्रावधान रखा जा सकेगा।
7. प्रत्येक स्नानघर, शौचालय, टायलेट इस प्रकार होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहर की तरफ अथवा "डक्ट" की तरफ खुले और खुलने का स्थान खिड़की या वातायन के रूप में न्यूनतम 0.4 वर्ग मीटर हो परन्तु यह सीमा 50 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही लागू रहेगी।
8. 12 मीटर ऊंचाई तक आवासीय भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यूनतम चौड़ाई क्रमशः 1.2 मीटर व 1.5 मीटर होगी।
9. अध्ययन कक्ष या शिक्षण हेतु प्रयुक्तकक्ष का न्यूनतम आकार 5.5 ग4.5 मीटर होगा और ऐसे कमरे का कोई भाग अपेक्षित खुले भाग से लगने वाली बाहरी दीवार से 7.5 मीटर से अधिक दूर नहीं होगा। ऐसे कमरों में न्यूनतम संवातन उसके फर्श के क्षेत्रफल का 1/5 तक होगा।
10. हॉस्पिटल के जनरल वार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 40 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा और उसकी एक भुजा (साइड) 5.5 मीटर से कम नहीं होगी।
11. बहुमंजिले भवनों के चारों ओर की दीवारी के साथ प्रत्येक 6 मीटर के अन्तराल पर 6 मीटर या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो ऐसे वृक्ष लगाने होंगे।
12. फलश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र पार्श्व पृष्ठ और भीतरी खुले स्थानों में न खुले तो संवातन शैप्ट में खुलेंगे जिनका आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगा :-

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

8.7 बेसमेन्ट

8.7.1 भवन में बेसमेन्ट के निर्माण हेतु निम्नानुसार सीमाएं अनुज्ञेय होगी :-

1. निर्धारित सेट बैक छोड़ने के पश्चात् शेष भाग पर बेसमेन्ट का निर्माण किया जा सकेगा परन्तु 15 वर्ग मीटर से छोटे वाणिज्यिक भवनों में बेसमेन्ट देय नहीं होगा। यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व (साइड) व बैक 2 मीटर से कम हो एवं पार्श्व सेट बैक रेखा तक तहखाना बनाना चाहता है तो ऐसी दशा में स्थानीय निकाय के हित में क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र देना होगा।
2. निचला बेसमेन्ट यानि बेसमेन्ट के नीचे बेसमेन्ट तभी अनुज्ञेय होगा यदि इसे पार्किंग हेतु उपयोग में लाया जाता है। यह केवल उन्हीं भूखण्डों में देय होगा जिनका क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर या उससे अधिक है एवं इसके लिये पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जायेगी परन्तु किसी भी भूखण्ड पर दो से अधिक बेसमेन्ट देय नहीं होंगे। जहाँ एक से अधिक बेसमेन्ट प्रस्तावित है, ऐसे भवनों के लिये आवेदक को उसके स्ट्रक्चरल इंजिनियर से इस प्रस्तावित बेसमेन्ट से आस-पास के भवनों को खतरा उत्पन्न नहीं होने के आशय का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।
3. बेसमेन्ट की ऊंचाई न्यूनतम 2.75 मीटर तथा अधिकतम 4.2 मीटर होगी।
4. भवन में बेसमेन्ट निर्धारित सेट बैक छोड़कर देय है तालिका में चाहे देय आच्छादन प्रतिशत से यह अधिक क्यों नहीं हो। यदि भवन की सीमायें बेसमेन्ट की सीमा से भिन्न हैं तो भवन के बाहर स्थित बेसमेन्ट की छत भूखण्ड के भूमि की स्तर से 1.2 मीटर से अधिक ऊंची नहीं बनायी जायेगी।

8.7.2 बेसमेन्ट के निर्माण हेतु निम्न शर्तों की अनुपालना आवश्यक होगी :-

1. प्रत्येक भाग फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक कम से कम 2.75 मीटर ऊँचा होगा।
2. पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जानी होगी। वातायन का मानक वही होगा जो विनियम के अनुसार इस उपयोग हेतु अपेक्षित है।
3. इस प्रकार की पर्याप्त व्यवस्था करनी होगी कि सतह का पानी बहकर बेसमेन्ट में न घुसें।
4. दीवारें और फर्श जलरोधी बनाने होंगे और नमीरोधी उपचार की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
5. चार से अधिक मंजिलों वाले भवनों में उच्चतर मंजिलों से पहुँच और निकास के लिये की गई मुख्य एवं वैकल्पिक सीढ़ियों से भिन्न व्यवस्था द्वारा बेसमेन्ट में पहुँचने का रास्ता दिया जायेगा।
6. कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु तहखाने में पर्याप्त संख्या में ऐसे निकास के रास्ते, बनाये जायेंगे कि उनमें 15 मीटर से अधिक न चलना पड़े।

8.7.3 बेसमेन्ट को निम्न उपयोग में नहीं लिया जा सकता है :-

1. ज्वलनशील पदार्थ या हानिकारक माल के भण्डारण हेतु।

2. अन्य कोई गतिविधि जो कि भवन में रहने वालों के लिये परिसंकटमय या हानिकारक हो।

8.7.4 इन विनियमों में बेसमेंट में अनुज्ञेय अन्य उपयोगों के अतिरिक्त निम्न उपयोग भी अनुज्ञेय होंगे :-

1. यदि राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार पर्याप्त वातायन प्रदत्त किया जाता है तो तहखाना रिहायशी उपयोग हेतु भी काम में लिया जा सकता है। साथ ही रसोई टायलेट भी अनुज्ञेय होंगे यदि गन्दे पानी की समुचित निस्तारण व्यवस्था हो।
2. पुस्तकालय समिति कक्ष एवं व्यावसायिक प्रयोजन हेतु बशर्ते वातानुकूल व्यवस्था हो।

8.8 स्टिल्ट फ्लोर :-

- 8.8.1 किसी भूखण्ड में सेट बेक छोड़कर शेष बचे भाग पर स्टिल्ट निर्मित किया जा सकेगा परन्तु स्टिल्ट के ऊपर निर्माण करते समय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र की सीमा अधिक के भाग पर लेण्ड स्केप के रूप में विकसित किया जाना होगा। एक भवन में केवल एक ही स्टिल्ट फ्लोर देय होगा एवं स्टिल्ट फ्लोर के कुर्सी की ऊंचाई सड़क से न्यूनतम 0.5 मीटर होगी।
- 8.8.2 यदि प्रार्थी चाहे तो स्टिल्ट फ्लोर भू मंजिल के ऊपर भी पार्किंग हेतु ले सकता है लेकिन ऐसे प्रकरणाओं में स्टिल्ट संबंधी तालिका में उल्लेखित अधिकतम अनुज्ञेय आच्छादन तक सीमित होगा।
- 8.8.3 केवल ग्रुप हाऊसिंग/फ्लेट्स के प्रकरणाओं में स्टिल्ट पर बने क्षेत्रफल में लिफ्ट तथा सीढ़ी के उपयोग में आने वाले क्षेत्र को तथा यदि दुकानें प्रस्तावित है तो वह क्षेत्र को छोड़कर शेष का उपयोग केवल पार्किंग के लिये होगा परन्तु लिफ्ट दुकानें एवं सीढ़ी के बाद स्टिल्ट तल का बचे हुए क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्र निम्न उपयोग में किया जा सकेगा जो कि एफ.ए.आर में शामिल नहीं होगा।
 1. स्वागत कक्ष
 2. सामुदायिक शौचालय
 3. स्विच एवं गार्डरूम
 4. भवन निवासकर्ताओं की समिति का कार्यालय 30 वर्ग मीटर अधिकतम
 5. भवन निवासकर्ताओं के लिये सामुदायिक हॉल/क्लब
- 8.8.4 कुर्सी तल से स्टिल्ट की छत तक की अधिकतम ऊंचाई 4.0 मीटर होगी।

8.9 सर्विस फ्लोर :-

किन्ही दो मंजिलों के बीच में विभिन्न प्लम्बिंग/ए सेनेटरी एवं अन्य मैकेनिकल एवं इलैक्ट्रिकल सुविधाओं के पाइप, डक्ट आदि के लिये उपयोग के सर्विस फ्लोर बनाया जा सकेगा, जिसकी अधिकतम ऊंचाई 2.00 मीटर होगी।

8.10 गैराज :-

- (क) पार्श्व सेट बेक में केवल एक निजी गैराज उन रिहायशी भूखण्डों में अनुज्ञेय होगा जहां यह सेटबेक न्यूनतम 3 मीटर होगा। गैराज का अधिकतम क्षेत्रफल 20 वर्ग मीटर होगा। गैराज आच्छादित क्षेत्रफल व एफ.ए.आर. की गणना में शामिल होगा। गैराज निर्माण भूखण्ड की पिछली सीमा से 9 मीटर के भीतर किया जा सकता है। गैराज के ऊपर केवल प्रथम तल पर उतने ही क्षेत्र का निर्माण किया जा सकता है जो कि एफ.ए.आर. में शामिल किया जायेगा। 750 वर्ग मीटर से बड़े आवासीय भूखण्डों में यदि एफ.ए.आर. 1.2 से अधिक प्रस्तावित है तो सेट बेक में गैराज देय नहीं होगा।
- (ख) उपविभाजित आवासीय भूखण्डों में यदि पार्श्व सेट बेक 3.0 मीटर या उससे अधिक है तो ऐसे प्रत्येक भूखण्ड में एक गैराज उपरोक्त वर्णित शर्तों के पूर्ण होने पर दिया जा सकता है।

8.11 पोर्च :-

- 8.11.1 पोर्च साइड सेट बेक या अग्र सेट बेक में खम्बों के सहारे टिका हुआ या अन्यथा देय होगा लेकिन अग्र सेटबेक में पोर्च तभी देय हो सकता है जब अग्र सेट बेक 6.0 मीटर या उससे अधिक हो तथा साइड सेटबेक में पोर्च तभी देय होगा जब साइड सेटबेक न्यूनतम 3 मीटर हो। पोर्च के ऊपर किसी भी प्रकार का निर्माण देय नहीं होगा। सामान्यतया एक भूखण्ड में एक पोर्च में देय

होगा। किन्तु विशेष परिस्थितियों में बड़े भवनों में दो पोर्च भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत किये जा सकते हैं।

- 11.2 पोर्च का आकार आवासीय भवनों में अधिकतम 18 वर्ग मीटर तथा चौड़ाई 3.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- 11.3 अन्य उपयोग के भवनों में जिनमें अग्र सेट बेक 12 मीटर या अधिक हो में अग्र सेट बेक में पोर्च का क्षेत्रफल 40 वर्गमीटर व चौड़ाई 6.0 मीटर या उससे अधिक नहीं होगी।
- 11.4 विशेष भवनों में पोर्च का क्षेत्रफल यदि आवश्यक हो तो 40 वर्गमीटर से अधिक हो सकता है जिसकी स्वीकृति भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी से लेना आवश्यक होगा।

12 बालकनी :-

- (क) बालकनी कम से कम दो तरफ से खुली होगी।
- (ख) बालकनी सेटबेक की दूरी की एक तिहाई या 1.2 मीटर जो कम हो देय होगी। परन्तु बालकनी को चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा के अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढ़ाई जा सकती है लेकिन इस अतिरिक्त चौड़ाई से संबंधित क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. व आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी।
- (ग) यदि भवन में किसी तरफ का सेटबेक 6.0 मीटर अथवा अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है। परन्तु इस प्रकार का आच्छादन भूमि तल से 3.5 मीटर से ऊपर देय होगा एवं उसे शामिल करते हुये उस मंजिल पर कुछ आच्छादन संबंधित तालिका के कालम 3 में उल्लेखित अधिकतम अनुज्ञेय आच्छादन से अधिक नहीं होगा तथा इसे एफ.ए.आर. में शामिल किया जायेगा।

8.13 सेट बेक क्षेत्र में अनुज्ञेय प्रक्षेप (प्रोजेक्शन)

- (क) छज्जा जिसकी चौड़ाई 0.6 मीटर या सेटबेक दूरी का एक तिहाई जो भी कम हो, तथा भूमि तल से 2.1 मीटर से कम की ऊंचाई पर न हो।
- (ख) सीढ़ी का मध्यवर्ती ठहराव (लेडिंग) जो कि चौड़ाई में 1.0 मीटर या सेट बेक दूरी का एक तिहाई, जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मीटर से कम की ऊंचाई पर न हो। इसे जाली या ग्रिल से ढका जा सकता है। यह एफ.ए.आर. तथा आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा।
- (ग) अलमारी जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मीटर लम्बाई एवं 0.26 मीटर चौड़ाई की हो तथा भूमि तल से 3.5 मीटर से कम की ऊंचाई पर न हो।
- (घ) बालकनी जो कि चौड़ाई में 1.2 मीटर या सेटबेक दूरी का एक तिहाई, जो भी कम हो, तथा भूमि तल से कम से कम 3.5 मीटर से कम की ऊंचाई पर हो।

8.14 भू उपयोग रूपांतरण

भूमि उपयोग रूपांतरण के पश्चात् भूखण्ड पर अग्र सेटबेक योजना का हिस्सा होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र में आस पास की भवन रेखा के अनुसार देय होगा, अग्र सेटबेक सक्षम अधिकारी द्वारा तय किया जा सकेगा। अन्य सेट बेक, देय आच्छादन, ऊंचाई एफ.ए.आर. जो भूमि उपयोग प्रस्तावित है उससे संबंधित तालिका के अनुरूप रखे जायेंगे।

9. भवनों के लिये अपेक्षित सुविधाएँ :-

9.1 पार्किंग सुविधा

9.1.1 भवन निर्माण हेतु निम्नानुसार पार्किंग सुविधा आवश्यक होगी।

- (क) आवासीय एवं अन्य उपयोग (वाणिज्यिक भवनों, सिनेमा एवं थियेटर्स के अलावा) एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू.) प्रति 75 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र देय होगी लेकिन 500 वर्ग मीटर एवं उससे छोटे आवासीय भूखण्डों पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी।
- (ख) सिनेमा, थियेटर आदि प्रति दस सीट पर एक समतुल्य कार इकाई।
- (ग) वाणिज्यिक भवनों के लिये एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू.) प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर देना आवश्यक होगा साथ ही तालिका "ग" के नीचे दी गई टिप्पणी में से पार्किंग से संबंधित प्रावधान भी लागू होंगे।

- 9.1.2 एक ईकाई ई.सी.यू. के लिये खुले में 25 वर्ग मीटर, भूतल पर आच्छादित में 30 वर्ग मीटर तथा बेसमेंट में 35 वर्ग मीटर क्षेत्र आवश्यक होगा।
- 9.1.3 पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराते कुल ई.सी.यू. का न्यूनतम 50 प्रतिशत कार पार्किंग के लिये ही निर्धारित होगा तथा 40 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग एवं 10 प्रतिशत साईकिल पार्किंग के लिये होगा।
- 9.1.4 9.1.1 (क) (ख) एवं (ग) में वर्णित आवश्यक पार्किंग की गणना के लिये वह क्षेत्रफल आधार माना जायेगा जो एफ.ए.आर. में सम्मिलित किया जाता है।
- 9.1.5 विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के चालन का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु क्षेत्रफल की गणना विनियम 9.1.2 के आधार पर अथवा वास्तविक के आधार पर की जायेगी।

कार	2.75 मी. ग 5ण5 मी.
दुपहिया ओटो स्कूटर	1 मी. ग 2 मी.
साईकिल	0.5 मी. ग 2 मी.

- 9.1.6 तालिका घ में वर्णित, सड़कों पर गैर योजना क्षेत्र में 112.5 व. मीटर क्षेत्रफल तक के वाणिज्यिक भूखण्डों में यदि पार्किंग सुविधा प्रदान करना सम्भव नहीं हो तो पार्किंग की कमी की पूर्ति हेतु निर्धारित शुल्क लिया जायेगा तथा अन्य क्षेत्रों में वांछित पार्किंग उपलब्ध न कराने पर अनुज्ञेय एफ.ए.आर. उसी अनुपात में कम देय होगा।
- 9.1.7 प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेंट एवं स्टिल्ट के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है जिसके लिये भवन निर्माता स्थानीय निकाय के हक में एक एग्रीमेन्ट तथा शपथ-पत्र देगा कि भवन निर्माता द्वारा यह भाग किसी को बेचा नहीं जायेगा। इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा जिसका अधिकार संयुक्त रूप से भवन निवासकर्ताओं का रहेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाने पर, स्थानीय निकाय बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा खर्चा संबंधित व्यक्ति जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है से वसूला जा सकता है शपथ-पत्र में उपरोक्त के अलावा यह भी लिखा होगा कि उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन करने पर स्थानीय निकाय तोड़ फोड़ के लिये हर्जा खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डातक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (स्थानीय निकाय राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन निर्माण / भवन निवासकर्ता इसे देने के लिये बाध्य होगा।

9.2 निकास की व्यवस्था :- निकास की व्यवस्था हेतु निम्न व्यवस्थाएँ आवश्यक होंगी –

1. भवन में निकास की पर्याप्त व्यवस्था की जायेगी जिससे आग लगने या अन्य आपात स्थिति आने पर लोग इनमें से सुरक्षित रूप बचकर निकल सकें।
2. सभी बाहर निकलने के रास्ते बाधाओं से मुक्त होंगे।
3. प्रत्येक मंजिल पर पहुंचने एवं वहां से निकास करने के मार्ग स्पष्ट रूप से अंकित और चिन्हित किये जाने होंगे।
4. सभी बाहर निकलने के रास्ते में उचित रूप से रोशनी की व्यवस्था होगी।
5. सभी निकास मार्ग भवन के बाहर खुले स्थान तक, जहाँ से सड़क पर पहुंचा जा सके स्पष्ट रूप से निर्धारित किये जावेंगे।
6. सभी भवनों में निकास की इस प्रकार व्यवस्था की जानी होगी कि भवन में प्रत्येक भाग से बिना गुजरे आसानी से बाहर निकला जा सके।
7. 15 मी. से अधिक ऊंचे भवनों में आग से बचाव हेतु अलग प्रावधान किये जायेंगे।

9.3 विद्युत सेवायें :-

- 9.3.1 विद्युत सेवा हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के अपबंधों में वर्णित प्रावधान का पालन आवश्यक होगा।
- 9.3.2 मीटर या स्विच रूप इत्यादि के लिये राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल की आवश्यकताओं के अनुरूप भवन में स्थल चिन्हित किया जाना होगा।
- 9.3.3 भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल द्वारा निर्धारित नियमानुसार कनेक्टैड लोड की गणना करते हुए यदि 50 के.वी.ए. से अधिक लोड की पात्रता बनती है तो भूखण्ड की सीमा में पार्श्व या पीछे के सेट बेक में मुख्य भवन से 3 मीटर की स्पष्ट दूरी कम से

कम 20 वर्गमीटर क्षेत्रफल का स्थान ट्रांसफार्मर/ सब स्टेशन हेतु चिन्हित किया जाना आवश्यक होगा। कनेक्टेड लोड की गणना निम्न आधार पर की जायेगी। आवासीय प्रयोजन 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 8 के.डब्ल्यू अन्य प्रयोजन प्रत्येक 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 10 के. डब्ल्यू

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

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

नोट:— यदि सक्षम अधिकारी/भवन निर्माण समिति द्वारा आवश्यक समझा जाये तो पंजीकृत तकनीकीविद् को यह प्रमाणित करना होगा कि भवन मानचित्रों में उपरोक्तानुसार सुविधाओं को उपलब्ध कराया गया है।

10 भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकताओं :—

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

10.2 **इलेक्ट्रिकल लाईन से दूरी** : आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं एवं ओवर हैड इलेक्ट्रिक सप्लाइ लाईन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवश्यक रहेगी।

लाईन का प्रकार	खड़ी दूरी मीटर	क्षैतीज दूरी मीटर
(क) कम और मध्यम वोल्टेज लाईन तथा सर्विस लाईन	2.5	1.2
(ख) उच्च वोल्टेज लाईन	4.0	2.0

परन्तु यह दूरी समय-समय पर इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी कोड के अन्तर्गत निर्धारित किये गये मापदण्डों से कम होने की दिशा में इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी कोड के अन्तर्गत निर्धारित न्यूनतम दूरी प्रभावशील होगी।

10.3 **डैम्प साईट्स का उपचार** :— जहां पर भू खण्ड स्थल पर आर्द्रता है वहां भवन निर्माण से पूर्व निर्माण स्थल पर डैम्प प्रूफिंग या अन्य सुरक्षात्मक उपाय किया जाना आवश्यक होगा।

10.4 अनुज्ञाधारी का यह दायित्व होगा कि वह सुनिश्चित करें कि भवन के निर्माण में संरचनात्मक एवं अन्य सुरक्षा संबंधी आवश्यकताएँ पूरी की जाती हैं।

11. **शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिये विशेष सुविधा** :—

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

11.1 प्रवेश पथ/उप पथ:— भवन परिसर द्वार तथा भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक तथा समतल, सीढ़िया—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 एवं चमक आस-पास के क्षेत्र की सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिए भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो धरातल फिसलन रहित होगा तथा उसकी बनावट ऐसी होगी जिस पर पहियेदार कुर्सी आसानी से चल सके, जो भी मोड़ बनाये जायेंगे सामान्य धरातल के अनुरूप होंगे।

11.2 वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल :— विकलांगों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी :—

(क) अशक्त व्यक्तियों के वाहनों के लिए 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 होगी।

- (ख) पार्किंग जगह की न्यूनतम चौड़ाई 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 जाएगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्ग दर्शन हेतु ध्वनी सूचना देने वाली हो अथवा इसी प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जाएगी।

11.3 भवन सम्बन्धी अपेक्षाएँ :- शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होगी।

1. कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग
2. विकलांगों के लिए प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने का गलियारा
3. सीढ़ी मार्ग
4. लिफ्ट
5. शौचालय
6. पेयजल

11.3.1 कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग :- सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग हेतु वाणिज्यिक भवनों जैसा ऊपर उल्लेखित है में विकलांग के आने जाने के लिए एक प्रवेश द्वार अवश्य होना चाहिए और उसे स्पष्ट रूप से संकेतों के साथ-साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार पहुंचने के लिए ढलान या सीढ़ीदार रास्ता बनाया जाएगा।

- (क) ढलानदार पहुंच मार्ग :- भवन में प्रवेश हेतु ढलान तल तक खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा। ढलान की चौड़ाई अधिकतम 1:12 ढाल हेतु हुए, न्यूनतम 1800 मि.मी. की होगी, ढलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी तथा इसके दोनों किनारों पर 800 मि.मी. बाहर ऊंची रेलिंग होगी, जो ढाल के ऊपरी व निचले सिरे से 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी। निकट की दीवार से रेलिंग की बीच 50 मि.मी. तक का फासला होगा।
- (ख) सीढ़ीदार पहुंच मार्ग :- सीढ़ीदार पहुंच मार्ग हेतु पैडी (सीढ़ी पर पैर रखने की जगह) 300 मि.मी. से कम नहीं होगी और पैडी की ऊंचाई 150 मि.मी. तक की होगी। ढलानदार पहुंच मार्ग की ही तरह सीढ़ीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 800 मि.मी. ऊंची रेलिंग लगायी जाएगी।
- (ग) प्रवेश/निकास द्वार : प्रवेश द्वार का न्यूनतम फाट (खुलाब) 900 मि.मी. होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैडी-पायदान नहीं होगा। दहलीज 12 मि.मी. से अधिक उठी हुई नहीं होगी।
- (घ) वाहन से उतरना चढ़ना : वाहन से उतरने-चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800 ग 2000 मि.मी. होगा। ढलाने संलग्न उतरने चढ़ने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके। (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आसपास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथ प्रदर्शन के लिए भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो)।

11.3.2 विकलांगों हेतु प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने वाला गलियारा :- विकलांगों हेतु प्रवेश-निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की ओर उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा, जहां पर कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को संबंधित भवन के उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतों द्वारा मुहैया करायी जा सकती हो, इस प्रकार होगा :

- (क) उसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के दिशा निर्देशन हेतु तल पर ही "पथदर्शी" ध्वन्यात्मक व्यवस्था की जाए या कोई यंत्र लगाया जाए, जिससे ध्वनि संकेत दिये जा सकें।
- (ख) गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 1500 मि.मी. होगी।
- (ग) ऊंचा नीचा तल बनाये जाने की स्थिति में 1:12 ढाल वाले बनाये जायेंगे।

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

11.3.3 सीढ़ीदार मार्ग : सीढ़ी वाले मार्गों में से विकलांगों हेतु प्रवेश/निकास द्वार के निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्रावधान होंगे –

- (क) न्यूनतम चौड़ाई 1350 मि.मी. होगी।
- (ख) सीढ़ी की ऊँचाई और चौड़ाई क्रमशः 150 मि.मी. व 300 मि.मी. से अधिक नहीं होगी और पैडी के सिरे चिकने-नुकीले नहीं होंगे।
- (ग) एक उठान-सीढ़ी (नसेनी) में 1:12 से अधिक सीढ़िया नहीं होगी।
- (घ) सीढ़ियों के दोनों तरफ रेलिंग लगायी जाएगी तथा ये पूरी सीढ़ी पर ऊपर से नीचे तक 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी।

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

अन्दर की गहराई 1100 मि.मी.

अन्दर की चौड़ाई 2000 मि.मी.

प्रवेश द्वार की चौड़ाई 900 मि.मी.

- (क) फर्श तल से 1000 मि.मी. ऊपर नियंत्रण-फलक के निकट 600 मि.मी. लम्बी रेलिंग लगायी जाएं।
- (ख) लिफ्ट के कूप की अन्दरूनी माप 1800 गुणा-1800 मि.मी. या अधिक होगी।
- (ग) लिफ्ट द्वार के स्वचालित रूप से बन्द होने का न्यूनतम समय 5 सेकेण्ड होगा तथा बन्द होने की गति 0.25 मीटर प्रति सेकेण्ड से अधिक नहीं होगी।
- (घ) लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेत होंगे, जो लिफ्ट पहुंचने वाले तल या लिफ्ट से बाहर भीतर जाने-आने हेतु लिफ्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे।

11.3.5 शौचालय :- सेट में एक कमोडदार शौचालय विकलांगों के लिए होगा, जिसमें विकलांगों की सुविधा के अनुसार शौचालय द्वार के निकट वाश बेसिन होगा।

- (क) इस शौचालय का न्यूनतम आकार 1500 गुणा 1750 मि.मी. होगा।
- (ख) दरवाजे का न्यूनतम फाट 900 मि.मी. होगा तथा यह बाहर की ओर खुलेगा।
- (ग) शौचालय के दीवार से 50 मि.मी. की दूरी पर अच्छी तरह खड़ी/समानांतर रेलिंग लगी होगी।
- (घ) कमोड की सीट धरातल से 500 मि.मी. ऊँचा होगी।

11.3.6 पेयजल :- विकलांगों के लिए पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट की जाएगी।

11.3.7 बच्चों के लिए 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।

12 भवन निर्माण अनुज्ञा-

12.1 विनियम 3 के अनुसार जहां सक्षम अधिकारी से पूर्व लिखित स्वीकृति अपेक्षित है वहां अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन किया जाना होगा। जहां पूर्व लिखित अनुमति छूट दी गयी है वहां प्रस्तावित निर्माण की सूचना सक्षम अधिकारी को विनियम 3 (1) में दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी होगी।

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

12.3 प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु स्थानीय निकाय में पंजीकृत तकनीकीविद् अधिकृत है। वास्तुविद् जो कि विनियम 17 (1) से 17 (4) तक में वर्णित तकनीकी अर्हतायें रखते हैं उन्हें 17.1 के अनुसार पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है लेकिन ऐसे वास्तुविद्

विनियम 17.4 के अनुसार स्वयं को पंजीकृत कराने पर ही मानचित्रों को विनियम 12.3 के अनुसार स्वीकृत करने के लिए अधिकृत होंगे। इस हेतु प्रार्थी स्थानीय निकास से अदेय प्रमाण-पत्र तथा स्वामित्व की जांच हेतु स्थानीय निकास में इस कार्य के लिए विशेष रूप से पंजीकृत वकीलों (जो बार कौंसिल का सदस्य हो एवं जिसे 10 वर्ष का अनुभव हो) से स्वामित्व का प्रमाण पत्र प्राप्त कर पंजीकृत तकनीकीविद् को सौंपेंगा। इसके पश्चात् तकनीकीविद् स्वीकृत प्रदान करने के पांच दिवस के भीतर इसे मानचित्रों की तीन प्रतियों के साथ उक्त दस्तावेज निर्धारित शुल्क के साथ सक्षम अधिकारी को जमा करायेगा जिसकी प्राप्ति रसीद दी जायेगी। पंजीकृत तकनीकीविद् का यह दायित्व होगा कि वह इन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदित कर तदनुसार मौके पर निर्माण कराये। निर्माण नियमों के विपरीत पाये जाने की स्थिति में तकनीकीविद् तथा स्वामित्व विवादग्रस्त पाये जाने की स्थिति में संबंधित वकील के विरुद्ध नगर निगम कोटा द्वारा कार्यवाही की जा सकेगी।

13. भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए प्रक्रिया :-

भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रक्रिया रहेगी :-

13.1 सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा।

13.2 निर्धारित प्रपत्र में आवेदन करते हुए प्रविष्टियां उचित और सही भरकर भवन मानचित्र/स्थल मानचित्र जैसी स्थिति हो की 5 प्रतियों के साथ (जिनमें दो क्लोथ माउन्टेड हों), निम्न दस्तावेज तथा सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करनी होगी।

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

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

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

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

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

(च) यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पड़ौसी के भू-खण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है तो स्थानीय निकाय के हित में इनडेमिनिटी बॉन्ड।

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

(ज) स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति।

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

(ञ) भवन निर्माण स्वीकृति चाहने हेतु प्रार्थी आवेदन में अपेक्षित सभी दस्तावेज पूर्ण करने के पश्चात् ही आवेदन कर सकता है अन्यथा आवेदन अपूर्ण माना जायेगा। "इस प्रकार आवेदन प्राप्त होने के पश्चात् नगर निगम, कोटा अथवा प्राधिकृत स्वीकृति/अस्वीकृति मय कारण/राशि जमा कराने हेतु मांग पत्र/दस्तावेज अथवा मानचित्र जैसे आवश्यक रिकार्ड प्रस्तुत करने की सूचना प्राधिकृत अधिकारी द्वारा 30 दिवस में नहीं दी जाती है तो प्रार्थी संबंधित सक्षम अधिकारी का ध्यान स्वयं उपस्थित होकर अथवा नोटिस के जरिये आकर्षित करेगा। प्रार्थी के उक्त नोटिस प्राप्ति के 15 दिवस पश्चात् भी कोई सूचना सक्षम अधिकारी द्वारा प्रार्थी को नहीं दी जाती है तो प्रार्थी देय राशि की स्वतः गणना कर डिमांड ड्राफ्ट संलग्न कर नगर निगम, कोटा सम्बन्धित सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करेगा। इसके पश्चात् प्रार्थी इन विनियमों के अनुसार निर्माण करने के लिए

स्वतंत्र होगा। यदि निर्माण इन विनियमों के अनुसार है तो निर्माण स्वतः ही स्वीकृत माना जावेगा।

- 13.3 प्रार्थी द्वारा भवन अनुज्ञा प्रार्थना पत्र के साथ जांच फीस व अन्य प्रभार जमा करवाने होंगे जिन्हें समय-समय पर राज्य सरकार, स्थानीय निकाय या सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किया जाये। इसके प्रमाण स्वरूप चालान की एक प्रति प्रार्थना-पत्र के साथ जमा करवानी होगी।
- 13.4 मानचित्र में रंग निम्न व्यवस्था के अनुसार भरें जायेंगे :-

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

- 13.5 आवेदन पत्र के साथ दिया जाने वाला स्थल मानचित्र एक हैक्टेयर क्षेत्र तक के लिए 1:500 से कम के स्केल में तथा एक हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रों के लिए 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) आस पास के पथ व उसके संबंध में स्थल की स्थिति।
- (ग) पथ का नाम जहां पर कि भवन निर्मित किया जाना है।
- (घ) स्थल पर व उसके ऊपर और उसके नीचे समस्त विद्यमान भवन।
- (ङ.) भवन तथा समस्त अन्य भवनों को जिस भूमि पर आवेदक निर्माण करना चाहता है कि 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 लिए मार्ग।
- (छ) वायु के निर्बाध, आवागमन, प्रकाश के प्रवेश तथा सफाई के आयोजनों के लिए रास्ते को सुनिश्चित करने के लिए भवन के भीतर और चारों ओर छोड़ा गया स्थान और खुले स्थानों के ऊपर आगे निकले हुए भाग के विवरण (यदि कोई हो।)
- (ज) प्रस्तावित भवन के सामने के पथ (यदि कोई हो) और उसके पार्श्व के (यदि कोई हो) या उसके पीछे के पथ की चौड़ाई।
- (झ) भवन के मानचित्र के संबंध में उत्तरी दिशा का निर्देश चिन्ह।
- (ट) स्थल पर स्थित भौतिक संरचनाएं जैसे कुएं, नालियां, बिजली और टेलीफोन की लाइनें इत्यादि।
- (ड) निकास बिन्दु तक गलवाही तथा जल निकास लाइनें और जल प्रदाय लाइनें।
- (ड) ऐसे अन्य विवरण जो नगर निगम, कोटा द्वारा निर्धारित किये जाये।
- (ढ) प्रस्तावित भू-खण्ड की संख्या का मानचित्र में अंकन करना होगा।

- 13.6 आवेदन पत्र के साथ लगाये जाने वाले मानचित्र जैसे प्लान, एलिवेशन एवं सैक्शन 1:100 से कम के माप के नहीं होंगे अथवा उस माप के हो जिससे स्थिति स्पष्ट हो। सक्षम अधिकारी आवश्यकतानुसार स्केल पर प्रार्थी को मानचित्र देने के लिये निर्देश दे सकता है। मानचित्र :
- (क) में सभी तलों के तल चित्र (प्लान) आच्छादित क्षेत्र को दर्शित करते हुए और भवन संरचना के आधार, उनकी नाप, कमरों के आकार, सीढ़ियों, रपटों (रेम्पों) तथा लिफ्टवैल, स्नानागार, शौचालय इत्यादि की स्थिति, आकार और स्थान को स्पष्टतः दिखाया जावेगा।
- (ख) सैक्शन के मानचित्र जिनमें भूमिगत तल की दीवार की मोटाई, फ्रेम संरचना व उसके अवयवों का आकार और स्थान, तलों के फर्श (स्लेब) और छत के स्लेबों तथा दरवाजों, खिड़कियों और अन्य बाहर की ओर खुलने वाले स्थान व उनकी नाप को स्पष्ट रूप से दिखाया गया हो सैक्शन में भवन और कमरों की ऊंचाई साथ ही पैरापेट की ऊंचाई तथा जल निकास और छत के ढलान सभी दर्शित किये जायेंगे। कम से कम एक सैक्शन सीढ़ी से होकर होगा।
- (ग) सभी ओर के बाहरी रूप (एलिवेशन) दर्शाये जायेंगे।
- 13.7 बहुमंजिले/विशिष्ट भवनों के लिए मानचित्र में निम्नलिखित अतिविक्रित सूचना दी जायेगी/दर्शित की जायेगी :
- (क) वाहनों के घूमने के सर्किल के ब्यौरे सहित अग्निशमन उपकरणों, वाहनों के लिए मार्ग तथा भवन के चारों ओर मोटरयान के लिए मार्ग।
- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक सीढ़ियों का आकार (चौड़ाई) तथा उसके साथ बालकनी से प्रवेश, गैलरी या हवादार लॉबी से प्रवेश।
- (ग) लिफ्ट के स्थान और ब्यौरे।
- (घ) "फायर" लिफ्ट का स्थान और आकार।
- (ङ) धुआं रोकने के लिए लॉबी द्वार, जहां दिया जाये।
- (च) वाहनों के मार्ग एवं वाहन खड़े करने के स्थल, दिखाते हुए मानचित्र।
- (छ) बचाव के स्थल यदि कोई हो।
- (ज) भवन सेवाओं के ब्यौरे, वातानुकूलन प्रणाली व उसके साथ फायर डैम्पर्स, यांत्रिक वायु प्रवाह प्रणाली, विद्युत सेवाएं, बायलर गैस पाईप इत्यादि की स्थिति।
- (झ) अस्पताल तथा विशेष जोखिम वाले भवनों में निकास के ब्यौरे, रपटों (रेम्पस) की व्यवस्था सहित।
- (य) जनरेटर, ट्रांसफार्मर और स्विचगीयर कक्ष की स्थिति।
- (र) धूम निकास प्रणाली, यदि कोई हो।
- (ल) स्वचालित आग चेतावनी व्यवस्था का प्रावधान एवं उससे प्रभावित स्थान की सूचना अग्निशमन केन्द्र भिजवाने की व्यवस्था।
- (व) आग से बचाव हेतु हर समय पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए भवन के छत पर समुचित क्षमता के दो टैंक बनाये जायेंगे। उसमें से एक टैंक अग्निशमन व्यवस्था के पाइपों की प्रणाली से जुड़ा होगा। दूसरा टैंक भवन के निवासकर्ताओं के लिए पानी की आपूर्ति के लिए बनाया जायेगा एवं इस टैंक को भरने हेतु अग्निशमन टैंक के ढक्कन के 30 सेन्टीमीटर नीचे से पाईप इस टैंक में जोड़ा जायेगा। भवन के निवासकर्ताओं के लिये 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 रहें।
- (स) प्रार्थी एवं पंजीकृत तकनीकीविद् से उपरोक्त के लिये घोषणा पत्र।
- (श) स्ट्रक्चरल इंजीनियर का भवन की संरचना डिजाइन सुरक्षित होने का प्रमाण-पत्र लिया जायेगा।
- 13.8 केवल पंजीकृत तकनीकीविद् द्वारा तैयार किये गये मानचित्र स्वीकार किये जायेंगे। पंजीकृत तकनीकीविद् मानचित्र पर अपना नाम पता और पंजीयन संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेंगे।

- 13.9 भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा अन्य सूचना चाहे जाने पर उसे उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।
- 13.10 भवन अनुज्ञा की अवधि तीन वर्ष होगी। परन्तु निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुज्ञा की अवधि भवन निर्माण समिति द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं जांच फीस लेकर सामान्यतया दो वर्ष के लिए बढ़ायी जा सकेगी। बशर्ते चाही गई स्वीकृति में छोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो।
- 13.11 निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व अनुज्ञा शुल्क तथा अन्य शुल्क जो सम्बन्धित संस्था जैसे स्थानीय निकाय द्वारा तय किये अनुसार लिया जायेगा।
- 13.12 भू-धारक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुमोदित होने की अवस्था में मांग पत्र जिसमें विभिन्न मदों के पेटे के लिए जाने वाले शुल्क व प्रभारों का विवरण हो जारी किया जायेगा। भू-धारक से मांगी गई राशि स्थानीय निकाय कोष में जमा कराये जाने की सूचना संबंधित को प्रस्तुत करने की तिथि से 15 दिवस में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी कर दी जावेगी।
- 13.13 यदि सदस्य सचिव अथवा सम्बन्धित सक्षम अधिकारी उपरोक्त विनियम संख्या 13.12 में निश्चित अवधि में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी नहीं करता है तो ऐसी अवस्था में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी मानी जावेगी और भू-धारक भवन का कार्य प्रारंभ करने के लिए स्वतंत्र होगा।

14. निर्माण कार्य के दौरान अपनायी जाने वाली प्रक्रिया :

- 14.1 अनुज्ञा प्राप्ति के दो वर्ष के भीतर अथवा प्रारंभ करने के छः माह के अन्दर, जो भी कम हो अनुज्ञाधारी को भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के आशय की सूचना सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में देनी होगी।
- 14.2 सक्षम अधिकारी या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा समय-समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमंजिले एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जावे तो मांगी जा सकती है।
- 14.3 भवन विनियमों के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।

15. अधिवास प्रमाण पत्र :

- 15.1 15 मीटर से ऊंचे भवनों के निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माण कर्ता को अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा। आवश्यक जांच के उपरान्त सक्षम अधिकारी द्वारा अधिवास प्रमाण-पत्र जारी, किया जावेगा। इसकी निम्नानुसार प्रक्रिया होगी :-
- (क) अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना सक्षम अधिकारी को मय मौका स्थिति के मानचित्र की 4 सेट के साथ दी जाएगी। ये सूचना सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में दी जानी होगी।
- (ख) निर्माण पूर्ण होने की सूचना प्राप्त होने पर सक्षम अधिकारी द्वारा 30 दिवस के अन्दर अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किये जाने या न किये जाने के निर्णय से अवगत कराया जाएगा। अधिवास प्रमाण-पत्र जारी न किये जाने का निर्णय सूचित करते समय सक्षम अधिकारी द्वारा आक्षेप भी सूचित किए जाने होंगे।
- 15.2 (क) सभी प्रकार के बहुमंजिले भवनों के लिये तथा विशिष्ट भवनों के लिए अग्निशमन अधिकारी से सन्तुष्टि पत्र जारी होने के बाद ही अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किया जा सकेगा।
- (ख) बहुमंजिले भवनों के लिये संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्था (अधिवास प्रमाण-पत्र हेतु) :- साईट इंजिनियर से भवन निर्माण के पश्चात् यह प्रमाण-पत्र लिया जायेगा कि भवन का निर्माण निर्धारित मापदण्डों के अनुसार किया गया है। भवन में अपेक्षित सभी सेवायें जहाँ कहीं भी इन उपविधियों में अपेक्षित हैं, नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया व नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार भवन निर्माण को निष्पादित करने का दायित्व भवन निर्माता का है।
- 15.3 आंशिक अधिवास प्रमाण-पत्र भवन अनुज्ञाधारी द्वारा अनुरोध किये जाने पर सक्षम अधिकारी भवन अनुज्ञा के अनुसार सम्पूर्ण निर्माण कार्य पूर्ण होने से पूर्व किसी भवन या किसी भवन या उसके

भाग के लिये आंशिक अधिवास प्रमाण—पत्र जारी कर सकेगा, यदि अनुज्ञाधारी द्वारा जन सुरक्षा और स्वास्थ्य सुरक्षा को सुनिश्चित करने के लिये पर्याप्त सावधानी के उपाय कर लिये जायें।

15.4 अधिवास प्रमाण—पत्र जारी नहीं होने तक स्थायी विद्युत कनेक्शन नहीं दिया जायेगा।

16 दण्डात्मक व्यवस्था :

16.1 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।

16.2 ऐसी किसी पंजीकृत तकनीकीविद् पंजीकृत वकील जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लंघन किया जाना अथवा गलत कथन किया जाना अथवा किसी सारवान तथ्य को गलत प्रस्तुत किया जाना अथवा सारवान तथ्यों को छुपाये जाना पाया जाता है, के विरुद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलंबित/रद्द किया जाना एवं अन्य वैधानिक कार्यवाही की जा सकेगी।

16.3 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 लिए आवेदन कर्ता को दोषी माना जायेगा।

16.4 स्थानीय निकाय द्वारा दी गई भवन निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा एवं विवादित स्वामित्व की भूमि पर दिये गये निर्माण की स्वीकृति के लिये स्थानीय निकाय जिम्मेदार नहीं होगा, क्योंकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया जा सकता है अथवा अनुज्ञेय है, यही दर्शाता है।

17 पंजीकृत तकनीकीविद् :- अर्हताएं एवं पंजीकरण :

17.1 स्थानीय निकाय द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकी विद् के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों एवं अनुच्छेद 17.2 के अनुसार अर्हताएं रखते हों परन्तु काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर के सदस्यों/विनियम 17.2 (1)(2) में वर्णित तकनीकीविदों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है।

17.2 पंजीकृत तकनीकीविद् के लिये अर्हतायें निम्नानुसार होगी :

1. इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स का सहयुक्त सदस्य
अथवा

2. किसी मान्यता प्राप्त संस्था से वास्तुविद् डिग्री या समकक्ष डिप्लोमा
अथवा

3. काउन्सिल ऑफ आर्किटेक्चर की सदस्यता के लिये पात्र बनाने वाली ऐसी अर्हताएं जैसी कि वास्तुविद् अधिनियम 1972 की अनुसूची द्वितीय में सूची है।
अथवा

4. इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स की नियमित (कारपोरेट) सदस्यता (सिविल)/इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर इण्डिया, नई दिल्ली का एसोसिएट्स मेम्बर
अथवा

5. सिविल या संरचनात्क (स्ट्रक्चरल) अभियांत्रिकी में डिग्री या समकक्ष डिप्लोमा
अथवा

6. आर्किटेक्चरल असिस्टेंटशिप का मान्यता प्राप्त पाठ्यक्रम तथा वास्तुविद्/सिविल अभियन्ता के अधीन दो वर्ष का अनुभव
अथवा

7. मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में डिप्लोमा और वास्तुविद्/सिविल अभियन्ता के अधीन पांच वर्ष का अनुभव
अथवा

8. मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजिनियरिंग में ड्राफ्ट्समैन और वास्तुविद्/सिविल अभियन्ता के अधीन पांच वर्ष का अनुभव :

परन्तु उपरोक्त 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।

17.3 सक्षमता :

- 17.3.1 विनियम संख्या 17.2 1, 2, 3, व 4 के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ सभी प्रकार व क्षेत्रफल के भवनों हेतु मानचित्र और सम्बन्धित सूचना देने के हकदार होंगे।
- 17.3.2 विनियम संख्या 17.2 5 के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 200 वर्ग मीटर कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 15 मीटर ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और सम्बन्धित सूचना देने के हकदार होंगे।
- 17.3.3 विनियम संख्या 17.2 6, 7 व 8 के अन्तर्गत तकनीकीविज्ञ 100 वर्गमीटर कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 8 मीटर ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और सम्बन्धित सूचना देने के हकदार होंगे।
- 17.4 **पंजीकरण की प्रक्रिया :-** निर्धारित अर्हतायें रखने वाले व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण-पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करेगा जो कि लौटाई नहीं जायेगी। विनियम 17(1) से (3) व (4) तक अर्हतायें रखने वाले व्यक्ति/फर्म रुपये 5000, विनियम 17 (5) अर्हताये रखने वाले व्यक्ति/फर्म रुपये 2500 फीस, विनियम 17 (6) से (8) तक अर्हतायें रखने वाले व्यक्ति/फर्म रुपये 1000 फीस।
- 17.5 **पंजीकृत तकनीकीविद् का दायित्व :-** पंजीकृत तकनीकीविद् का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिए जाने की अवस्था में भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधी व्यवस्था एवं भवन में अपेक्षित सभी सेवाएं जहां कहीं भी इन विनियमों में अपेक्षित है नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया व नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार निष्पादित करे भवन निर्माण यदि भवन विनियमों का उल्लंघन किया जाता है तो उल्लंघन की जिम्मेवारी भवन निर्माता/अनुज्ञाधारी की होगी।
- 17.6 **पंजीकृत वकील का दायित्व :-** इन विनियमों के अन्तर्गत स्वामित्व को प्रमाणित करने हेतु वकील को दस वर्ष का अनुभव (बार कॉसिल द्वारा जारी) प्रमाण-पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी स्थानीय निकाय को रुपये 5000 /- देय शुल्क के साथ आवेदन करना होगा। वकील द्वारा जारी स्वामित्व के प्रमाण-पत्र में दोष पाये जाने पर बार कॉसिल को सम्बन्धित वकील के विरुद्ध उचित कार्यवाही हेतु सूचित किया जायेगा।
18. **निरसन तथा व्यावृत्ति**
- 18.1 इन विनियमों के प्रभावशील होने के साथ ही पूर्व में प्रचलित समस्त आदेश स्वतः निरस्त हो जावेगे।
- 18.2 वर्तमान में प्रचलित प्रभावशील किसी अन्य कानून में किसी प्रतिकूल बात के होते हुये भी इन विनियमों के प्रभावशील होने पर स्थानीय निकाय में भवन निर्माण हेतु यही विनियम प्रभावशील होंगे।
- 18.3 इन विनियमों के लागू होने से पूर्व तत्कालीन विनियमों/नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार हुए निर्माण को जो या तो पूरा हो चुका है या निर्माणधीन है इन विनियमों के लागू होने के साथ हटाने, परिवर्तन या परिवर्धन की आवश्यकता नहीं होगी। परन्तु यदि कोई व्यक्ति पूर्व स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्र के अनुसार निर्माण नहीं कराकर नये विनियमों के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति चाहता है तो वह इसके लिए सक्षम अधिकारी के समक्ष आवेदन कर सकेगा।
- 18.4 यदि कोई व्यक्ति पूर्व में किए अनुमोदित निर्माण पर नया तल/कमरा बनाना चाहता है तो उसे पूर्व में निर्धारित सेट बेक्स में अन्दर निर्माण की अनुमति दी जा सकती है परन्तु प्रार्थी का सकल निर्माण इन विनियमों में अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक नहीं होगा। यदि भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि में प्रारम्भ करने के पश्चात अधूरा रह जाता है तो प्रार्थी को पूर्वानुमोदित मानचित्र के अनुसार निर्माण करने की अनुज्ञा दी जा सकेगी।
- 18.5 इन विनियमों के लागू होने से पूर्व नीलामी द्वारा बेचे गये भूखण्डों में निर्माण की अनुमति नीलामी के समय दी गई शर्तों के अनुसार होगी तथा आवश्यकता हो तो इस हेतु वर्तमान भवन विनियमों में शिथिलता प्रदान की जा सकती है।
- 18.6 जिन प्रकरणों में पूर्व विनियमों/नियमों के अधीन भवन निर्माण किये जाने की अवधि समाप्त हो चुकी है एवं अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार भवन का निर्माण प्रारम्भ नहीं हुआ है वहां निर्माण कार्य हेतु इन विनियमों के अधीन भवन मानचित्र अनुमोदन करना आवश्यक होगा।

- 18.7 यदि किसी भूखण्ड धारक ने इन विनियमों के लागू होने से पूर्व में दिये गये भवन मानदण्डों के अनुरूप भवन मानचित्र स्वीकृत कराने हेतु प्रार्थना-पत्र सक्षम अधिकारी के सम्मुख प्रस्तुत कर रखा है एवं भवन के प्रभावी होने से पूर्व लागू नियमों के अनुसार स्वीकृति दी जा सकेगी, यदि प्रार्थी चाहे तो इन विनियमों के अनुसार भी मानचित्र स्वीकृति हेतु भी आवेदन कर सकता है ।

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

क्र.सं.	भवनों की प्रकृति	गतिविधियां एवं कार्य संगत
1	2	3
1.	आवासीय	फार्म हाउस, प्लॉटेड आवासन ग्रुप/फ्लेट्स आवासन
2.	वाणिज्यिक	भण्डार भण्डारण एवं अ-ज्वलनशील वस्तुओं के लिए डिपो, कोल्ड स्टोरेज दुग्धप्रशीतक संयंत्र, जक यार्ड, पेट्रोल उत्पादन डिपो, गैस गोदाम, गोल यार्ड, ईंधन लकड़ी यार्ड, स्टील यार्ड फल एवं सब्जी बाजार डेयरी उत्पाद बाजार, कन्फेक्शनरी बाजार, पशु बाजार, चारा बाजार, खाद्य तेल/घी बाजार, खाद्यान्न/दाल/मसाला/शुष्क फल बाजार, बारदाना बाजार, चाय बाजार, किराना बाजार, मुर्गी उत्पादन बाजार, वस्त्र होजरी एवं गारमेन्ट बाजार, लौह एवं इस्पात/हार्डवेयर बाजार, सीमेन्ट एवं सीमेन्ट उत्पादन बाजार, टिम्बर प्लाईवुड एवं ग्लास बाजार, फर्नीचर एवं फिक्सचर बाजार, पेन्ट एवं वार्निश बाजार, पत्थर पट्टी बाजार, संगमरमर एवं अन्य बिल्डिंग स्टोन बाजार, ईट/बजरी/चूना बाजार, सेनीटेरी फिटिंग बाजार अन्य निर्माण सामग्री वस्तु बाजार, मत्स्य एवं मांस बाजार, रसायन बाजार, औषधी बाजार, शल्य चिकित्सा/वैज्ञानिक उपकरण बाजार, कागज/लेखन सामग्री/पुस्तक प्रकाशन बाजार, मुद्रणालय क्षेत्र इलेक्ट्रॉनिक/विद्युत सामान बाजार, ऑटो मोबाईल एवं अन्य इंजीनियरिंग पुर्जा बाजार, लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार, टायर एवं ट्यूब बाजार, पारम्परिक हस्तकला बाजार, शिल्पीकृत प्रस्तर बाजार, पटाखा बाजार, कार्ड बोर्ड कन्टेनर्स एवं कागजी थैली बाजार, तम्बाकू एवं सहउत्पादन बाजार, प्लास्टिक उत्पाद बाजार, क्राकरी एवं बरतन बाजार, सोना चांदी जवाहरात एवं रत्न बाजार, चर्म उत्पादन बाजार, साइकिल बाजार, धातु उत्पाद बाजार, खिलौना एवं खेलकूद के सामान का बाजार, खुदरा दुकानें, रिपेयर शॉप/सर्विस शॉप/विविध विनिर्माण दुकान, साप्ताहिक बाजार, हॉट बाजार, बेडिंग बूथ (स्थिर) कियोस्क नोपचारिक खुदरा दुकानें, रेस्टोरेन्ट/कैफेटेरिया निजी क्षेत्र के व्यावसायिक प्रतिष्ठान बैंक, प्रदर्शनी एवं बिक्री क्षेत्र केंटर, टेन्ट हाऊस, होटल, मोटल रिसोर्ट, पेट्रोल फिलिंग स्टेशन, ऑटो सर्विस स्टेशन, जक शॉप, पुष्प विक्रेता, डेयरी बूथ, फल एवं सब्जी की दुकान, नाई की दुकान, सिनेमा, मल्टी प्लेक्स, टिफिन सेंटर, कोचिंग सेंटर, मेस।

3.	संस्थागत भवन	सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय, स्वायत्त शासन कार्यालय, सरकारी आरक्षित क्षेत्र विश्वविद्यालय, शैक्षिक महाविद्यालय, आयुर्विज्ञान महाविद्यालय अभियांत्रिक महाविद्यालय, आयुर्वेदिक महाविद्यालय, होम्योपैथिक महाविद्यालय, नर्सिंग प्रशिक्षण महाविद्यालय, अध्यापक प्रशिक्षण महाविद्यालय, पॉली क्लिनिक, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, माध्यमिक विद्यालय, उच्च प्राथमिक विद्यालय, प्राथमिक पाठशाला, पूर्व प्राथमिक शाला, विकलांग बालकों के लिये विद्यालय, ऑटो मोबाईल ड्राइविंग स्कूल, व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान, होटल प्रबन्ध संस्थान, स्वास्थ्य रक्षा प्रबन्ध संस्थान सरकारी/अर्द्धसरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्थान, वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान, खेलकुद प्रशिक्षण संस्थान, अतिथि गृह, रेन बसेरा, धर्मशाला, मेरिज हॉल, शिशु सदन/कामकाजी महिला सदन, वृद्धावस्था सदन, छात्रावास प्रौढ़ शिक्षा/शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि, कला एवं हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र, आंगनबाड़ी केन्द्र केन्द्रीय जनरल रेफरल हॉस्पिटल, सेटेलाइट अस्पताल, हृदयरोग चिकित्सा, वक्ष एवं क्षय रोग अस्पताल, नेत्र अस्पताल, मनोविकृत अस्पताल, केन्सर अस्पताल, एड्स अस्पताल, दन्त चिकित्सा अस्पताल एवं महाविद्यालय, हड्डियों का अस्पताल, होम्योपैथिक अस्पताल, नूरानी अस्पताल, प्राकृतिक चिकित्सालय, पशु अस्पताल, पक्षी अस्पताल, कुष्ठ रोग अस्पताल चिकित्सालय, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र पैथोलॉजिकल लेबोरेट्री/क्लिनिक डाइग्नोस्टिक, प्रसूति नर्सिंग सदन, मातृ एवं शिशु स्वास्थ्य केन्द्र, निजी नर्सिंग सदन, निजी क्लिनिक, संग्रहालय, कला दीर्घ प्लेनेटोरियम, महिला सदन, सामुदायिक केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला भूमि, योग एवं साधना केन्द्र, धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृतिक केन्द्र, शमशान कब्रिस्तान/सीमेट्री, अग्निशमन केन्द्र, जेल, सुधार/बाल अपराध सदन, टेलीफोन एक्सचेंज, डाकघर, तारघर, निजी कोरियर सेवा, दूरदर्शन केन्द्र, आकाशवाणी, दूरसंचार टावर एवं स्टेशन, गैस बुकिंग/सप्लाय स्थान, पुलिस थाना, पुलिस चौकी, पुलिस लाईन, नागरिक सुरक्षा/होमगार्ड, फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला,
4.	औद्योगिक	कृषि आधारित उद्योग, यांत्रिकी, अभियांत्रिकी, रसायन एवं औषध उद्योग, धात्विक उद्योग, वस्त्र उद्योग, ग्लास एवं सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेन्ट उद्योग, जोखिम प्रदान उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, ग्रेनाईट संगमरमर एवं अन्य कटिंग एवं पोलिशिंग उद्योग, सेनेटरी वेयर उद्योग, सीमेन्ट उत्पाद उद्योग, बिजली सामग्री उद्योग, इलेक्ट्रॉनिक उद्योग, गलीचा उद्योग, स्टील फर्नीचर उद्योग, वस्त्र रंगाई एवं छपाई उद्योग, टावर रिट्रेडिंग, वध गृह एवं अन्य मांस प्रोसेसिंग उद्योग, कुटीर/गृह उद्योग, डेयरी प्लान्ट, स्टोन क्रेशर, खनन एवं खदान, ईट व चूना भट्टे।
5.	विशेष प्रकृति के भवन	थियेटर सभागार भवन, ठोस कूड़ाकरकट संग्रह केन्द्र, ठोस कूड़ाकरकट उपचार संयंत्र एवं निस्तार भूमि, सिवरेज, गन्दा जल उपचार संयंत्र, सुलभ शौचालय/पब्लिक शौचालय, चमड़ी एवं हड्डी संग्रह केन्द्र वध गृह, वाटर फिल्टर एवं ट्रीटमेंट प्लान्ट जल सेवा के जलाशय एवं पब्लिक स्टेशन, प्याउ, पावर ग्रिड स्टेशन, विद्युत उत्पाद संयंत्र, पार्क एवं खेल के मैदान अन्य खुले स्थान,

		स्विमिंग पूल, ओडिटोरियम थियेटर, खुला थियेटर/रंगमंच, गोल्फ मैदान, पोलोग्राउण्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर स्टेडियम, खेलकूद परिसर, रीजनल पार्क/शहर स्तरीय पार्क, पक्षीय अभयारण्य, वनस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान पार्क, बाल यातायात प्रशिक्षण पार्क, एक्यूरियम, व्यापक परिवहन कोरीडोर, पार्किंग स्थल, तांगा स्टेण्ड, टेक्सी स्टेण्ड, बस स्टॉप, बस स्टेण्ड, रेल्वे स्टेशन, रेल्वे सामान यार्ड, रेल्वे यार्ड, एयर पोर्ट, हेलीपेड, एयर कारगो परिसर, नगर पालिका, चुंगी चौकी, ट्रक टर्मिनल्स/ट्रक स्टेण्ड, पथकर चौकी, बिक्रीकर चौकी, चैक पोस्ट, बस टिकट बुकिंग एवं आरक्षण कार्यालय, कन्टेनर सेवा परिसर, कृषि अनुसंधान फार्म, कृषि फार्म, पुष्प कृषि फार्म, टिशूकल्चर उपवन, पौधशाला, मुर्गीपालन डेयरी एवं सुअर/बकरी एवं भैड/अश्व फार्म।
--	--	--

टिप्पणी :- उपरोक्त विशेष प्रकृति के भवनों की गतिविधियों एवं कार्य के लिये भवन जहां कहीं भी आवश्यक हो सक्षम अधिकारी/समिति द्वारा मानक स्तर निर्धारित किए जा सकेंगे।

भवन विनियम 2006 के अन्तर्गत भवन निर्माण अनुज्ञा, अधिवास प्रमाण-पत्र, मलवा आदि शुल्क

1.	प्रार्थना पत्र की कीमत	
क.	500 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्ड एवं 50 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक भूखण्ड	रु. 50/- प्रति प्रत्रावली
ख.	500 वर्गमीटर से बड़े आवासीय भूखण्ड तथा 50 वर्ग से बड़े व्यावसायिक भूखण्ड व अन्य समस्त प्रकार के भवन निर्माण हेतु आवेदन	रु. 100/- प्रति प्रत्रावली
2.	जांच शुल्क	
क.	500 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्ड एवं 50 वर्ग मीटर के व्यावसायिक भूखण्ड	रु. 100/- एकमुश्त
ख.	500 वर्गमीटर से बड़े आवासीय भूखण्ड व अन्य सभी प्रकार	रु. 2.50/- प्रति वर्ग मीटर भूखण्ड के भूखण्ड नाप पर
ग.	50 वर्ग से बड़े व्यावसायिक भूखण्ड नाप पर	रु. 5.00/- प्रति वर्गमीटर
3.	उपविभाजन एवं पुनर्गठन हेतु शुल्क (स्वीकृति योग्य भूमि के क्षेत्रफल पर एवं स्वीकृति जारी करने से पूर्व देय)	
क.	आवासीय	रु. 5/- प्रति वर्गमीटर
ख.	व्यावसायिक	रु. 25/- प्रति वर्गमीटर
ग.	अन्य प्रकार के भूखण्डों हेतु	रु. 15/- प्रति वर्गमीटर
4.	पार्किंग की आवश्यकता की कमी पर शुल्क सक्षम अधिकारी द्वारा क्षेत्र के आरक्षित दर को ध्यान में रखते हुये तय किये अनुसार	रु. <u>50000/-</u> प्रति समतुल्य कार इकाई
5.	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क, अधिवास प्रमाण-पत्र शुल्क एवं मलवा	

शुल्क				
क्र. सं.	विवरण	रू. प्रति वर्गमीटर पर (एफ.ए.आर. में गणना योग्य प्रस्तावित निर्मित क्षेत्रफल पर देय) अनुज्ञा शुल्क रूपये में	अधिवास प्रमाण पत्र शुल्क	मलवा शुल्क (एकमुश्त)
1.	आवासीय/संस्थागत व्यावसायिक को छोड़कर अन्य उपयोग)			
क.	500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड	500 (एकमुश्त)		500
ख.	500 वर्गमीटर से बड़े 1500 वर्गमीटर के भूखण्ड	50.00 प्रति व.मी.	10.00	2000
ग.	1500 वर्गमीटर से ज्यादा बड़े भूखण्ड	100.00 प्रति व.मी.	20.00	10000
2.	व्यावसायिक			
क.	500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड	500 (एकमुश्त)		500
ख.	500 वर्गमीटर से बड़े 1500 वर्गमीटर के भूखण्ड	50.00 प्रति व.मी.	30.00	5000
ग.	1500 वर्गमीटर से ज्यादा बड़े भूखण्ड	125.00 प्रति व.मी.	50.00	10000
घ.	मोटल रिसोर्ट	100.00	50.00	10000
3.	मिश्रित उपयोग			
क.	प्रोफेशनल उपयोग अर्थात् स्व. रोजगार के अन्तर्गत उपयोग में आने वाले क्षेत्रफल पर देय	15.00	कोई नहीं	कोई नहीं

15 मीटर से ऊंचे भवनों पर लागू होंगे

एफ.ए.आर. में गणना योग्य 1500 वर्गमीटर से अधिक निर्मित क्षेत्रफल पर यह दर लागू होगी। प्रारम्भ के 1500 वर्ग मीटर तक के निर्मित क्षेत्र (एफ.ए.आर. में गणना योग्य) पर उपरोक्त तालिका के क्रम में संख्या 1 ख व 2 ख में वर्णित दरें ही लागू होंगी।

6. भवन निर्माण अनुज्ञा नवीनीकरण के प्रकरणों में आवेदन शुल्क (प्रार्थना पत्र की कीमत) एवं जांच शुल्क लिया जायेगा।

आदेश
जयपुर, दिसम्बर, 22, 2000

वर्षा के पानी द्वारा भूगर्भ का जल स्तर बढ़ाने के उद्देश्य से निर्देशित किया जाता है कि राज्य की सभी नगरीय क्षेत्रों के 500 वर्ग मीटर अथवा बड़े भूखण्डों पर सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रस्तावित व वर्तमान भवनों में वर्षा के पानी द्वारा भूगर्भ का जल स्तर बढ़ाने हेतु निम्न प्रावधान किया जायेगा :-

500 वर्ग मीटर से 1000 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों में वर्षा का पानी इकट्ठा करने के लिये 1 मीटर 1 मीटर 1.75 मीटर के पक्के गड्ढे का निर्माण किया जाएगा। इस गड्ढे में वर्षा का पानी इकट्ठा करने के लिये नालियों की समुचित संरचना की जायेगी एवं संलग्न स्केच के अनुसार बोरबेल को जोड़कर जल रिसाव की व्यवस्था की जावेगी। 1000 वर्ग मीटर से 10000 वर्ग मीटर तक उपरोक्तानुसार प्रति 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के अनुपात में रोकतानुसार सेटबैंक क्षेत्र में पानी के रिसाव हेतु अलग-अलग जगह व्यवस्था होगी। एक हेक्टर से बड़े भूखण्ड में श्रम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार वर्षा के पानी को

इकट्ठा करने के लिये समुचित क्षमता का भूमिगत एक या एक से अधिक टैंक बनाया जाएगा तथा जल के रिसाव हेतु बोरवेल नुमा अथवा सोक पीट जैसी अन्य व्यवस्था की जायेगी। सभी नगर विकास न्यास एवं स्थानीय निकाय भूखण्डों के मानचित्रों को जारी करने से पूर्व सुनियोजित करेंगे कि इनका उचित प्रावधान किया गया है।