

नगर निगम, जोधपुर
(नगरीय क्षेत्र भवन) उपविधि, 2010

जोधपुर नगर निगम, जोधपुर

प्रारूप

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 18) की धारा 75, 152, 153, 167 से 172, 177 से 197, 219, 220, 236 से 239, 243 से 246, 252, 253, 287 से 290, 292, 293, व 294, के साथ पठित उसकी धारा 340 की उप- धारा (1) के खण्ड (च), (छ), (ज), (न), (प), (फ), (ब), (भ), तथा (म) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए नगर निगम जोधपुर द्वारा एतद्वारा निम्नालिखित उपविधि बनाती है, अर्थात:-
नगर निगम जोधपुर (नगरीय क्षेत्र, भवन) उपविधि, 2010

1. संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ:-
 - 1.1 ये उपविधि नगर निगम जोधपुर (नगरीय क्षेत्र, भवन) उपविधि, 2010 कहलायेंगे।
 - 1.2 ये उपविधि इनके राज पत्र में प्रकाशित होने की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
 - 1.3 इन उपविधियों का विस्तार नगर निगम जोधपुर सीमा के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्रों अर्थात् नगरीय क्षेत्र में होगा।
2. परिभाषाएँ:-
इन उपविधिया जब तक विषय अथवा संदर्भ द्वारा अन्यथा अपेक्षित नहीं हो :-
 - 2.1 अधिनियम से अभिप्रेत राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 18) है "महापौर" से तात्पर्य नगर निगम जोधपुर का महापौर से है।
 - 2.3 "मुख्य कार्यकारी अधिकारी/आयुक्त से तात्पर्य नगर निगम जोधपुर के मुख्य कार्यकारी अधिकारी/आयुक्त से है।
 - 2.4. "अग्नि शमन अधिकारी" से तात्पर्य नगर निगम जोधपुर से 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 जिसके किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या बसकृत की जाती हो अभिप्रेत है।
 - 2.7 "कुर्सी" से भूतल फर्श के धरातल और भूखण्ड 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 अभिप्रेत है।
 - 2.9 खुला स्थान से भूखण्ड का वह भाग जो आकाश की ओर खुला हो या पारदर्शी अर्धपारदर्शी मेटेरियल से ढका हो अभिप्रेत है
 - 2.10. "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।
 - 2.11 "गुप हाऊसिंग फ्लैट्स के भवन:" एक ही भूखण्ड पर यदि एक से अधिक निवास इकाई बनाना प्रस्तावित है तो गुप हाऊसिंग/फ्लैट्स हेतु भवन माना जायेगा लेकिन इन उपविधियों में किये गये उपयोग के अनुसार केवल ऐसे आवासीय भवन अथवा भवनों की (ऊँचाई में गणना योग्य) स्टिल्ट के बिना 12 मी. से अधिक प्रस्तावित है तथा स्टिल्ट होने की दशा में स्टिल्ट के ऊपर 12मी. से अधिक ऊँचाई भवन की प्रस्तावित होने की दशा में ऐसे भवनों का फ्लैट्स/गुप हाऊसिंग का भवन माना जायेगा।
 - 2.12 गुप हाऊसिंग :- गुप हाऊसिंग से तात्पर्य 5000 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के ऐसे आवासीय भूखण्ड/स्थल जो 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हो पर फ्लैट्स के ब्लॉक्स/आवासों के समूहों के निर्माण से हैं
 - 2.13 फ्लैट्स :- फ्लैट्स से तात्पर्य 12 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी पर न्यूनतम 750 वर्गमीटर तथा अधिकतम 5000 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों पर एक से अधिक निवास इकाईयों/आवास समूहों के निर्माण से हैं

- 2.14 बहुईकाईया आवासीय भवन :- बहुईकाई आवासीय भवन से ऐसे स्वतंत्र आवासीय भवन अभिप्रेत है जिससे भूखण्ड-स्वामी द्वारा स्वयं के निवास अथवा परिवार के अन्य सदस्यों हेतु एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय ईकाईयों (बैडरूम, ड्राईगरूम, किचन,टॉयलेट, आदि सहित) का निर्माण किया जाना प्रस्तावित हो तथा प्रस्तावित भवन की उचाई अधिकतम 12 मीटर हो।
- 2.15 "चार दीवारी क्षेत्र" से नगर निगम जोधपुर शहर के चारदीवारी (परकोटा) से घिरा हुआ पुराना जोधपुर नगर (दरवाजों, दीवारों, और दरवाजों के खंबों इत्यादि सहित) अभिप्रेत है।
- 2.16 "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।
- 2.17 "बेसमन्ट" से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णतः या आंशिक रूप से भू सतह के नीचे निर्मित किया गया हो अभिप्रेत है।
- 2.18 "एफ.ए.आर." से सभी मंजिलों के सर्कल आच्छादित क्षेत्रफल को (जो इस हेतु गणना योग्य है)भूखण्ड के क्षेत्रफलसे भाग देने पर प्राप्त भागफल अभिप्रेत है।
सभी मंजिलों का कुल आच्छादित क्षेत्रफल (एफ.ए.आर. में गणना योग्य)
एफ.ए.आर = -----
भूखण्ड का क्षेत्रफल
- 2.17 नगर पालिका से राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 का राजस्थान अधिनियम सं 38) के अधिन स्थापित कोई नगर पालिका बोर्ड या नगर परिषद अभिप्रेत है।
- 2.18 "नगर निगम" से नगर निगम जोधपुर अभिप्रेत है।
- 2.19 नेशनल बिल्डिंग कोड से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली प्रकाशित नेशनल बिल्डिंग का प्रचलित संस्करण अभिप्रेत है।
- 2.20 "निवास इकाई:" निवास ईकाई से भवन या उसके 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।
- 2.21 "प्रोजेक्शन" से किसी भी भवन से बाहर निकली हुई कोई संरचना (जो किसी भरी सामग्री की हो) अभिप्रेत है।
- 2.22 "आवासीय भवन" से कोई भवन जो मुख्य रूप से मनुष्यों के आवासन के लिये काम आता हो या अधिकल्पित हो, अभिप्रेत है।
- 2.23 "हैजार्डस भवन" से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्याधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थ या उत्पादकों के जो अत्याधिक तेजी से जल उठने वाले और अथवा जो विषैला धुआ या विस्फोटक उत्पन्न करने वाले हो अथवा ऐसे भण्डारण उठाई,धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये सिजमें बहुत अधिक संक्षारक, विषैला या हानिकारक क्षार,अमल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य अथवा रसायन काम आता हो जो ज्वाला धुआ और विस्फोट उत्पन्न कर सकते हो, विषैला प्रदाहजनक या संक्षारण गैस उत्पन्न कर सकते हो, अथवा ऐसी सामग्री जिसके भण्डारण उठाई, धराई या प्रसंस्करण से धूल का विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न होता हो या पदार्थ को स्वतः ज्वलनशील सूक्ष्म अंशों में विभाजित करता हो, के भण्डारण, उठाई,धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये उपयोग में लिया जाता हो अभिप्रेत है।
- 2.24 "पैरापठ से रेलिंग सहित या रहित" छत या फर्श के सिरे के साथ साथ निर्मित नीची दिवार जो 1.5 मीटर से अधिक तथा 0.75मी. कम ऊचाई की नहीं हो अभिप्रेत हो।
- 2.25 "पार्किंग स्थल" से वाहनों को पार्क करने के लिये पर्याप्त आकार का स्थल जो किसी गली या रास्ते से जोड़ने वाले वाहन मार्ग सहित अहातायुक्त/अहतारहित कोई क्षेत्र चाहे वह आच्छादित हो अथवा खुला हो अभिप्रेत है।
- 2.26 "पार्टीशन वाल" से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊचाई में एक मंजिल या उसका भग अभिप्रेत है।

- 2.28 "रोड लेवल" से भूखण्ड के सामने की सड़क के मध्य की ऊचाई का लेवल अभिप्रेत है जिस पर स्थित है यदि भूखण्ड के सामने की सड़क ढलान में है तो भूखण्ड के मध्य बिन्दु के समान स्थित रोड़ लेवल अभिप्रेत है।
- 2.29 "पोर्च" से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या वाहनों के लिये खम्भों पर आधारित अथवा अन्यथा आच्छादित धरातल अभिप्रेत है।
- 2.30 "बालकानी" से आने जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला रेलिंग रहित या सहित क्षैतिज आगे निकला भाग अभिप्रेत है।
- 2.31 "बहुमंजिला" भवन से ऐसा भवन जिसकी ऊचाई 15 मीटर से अधिक हो अभिप्रेत है।
- 2.32 बरामदा से ऐसा आच्छादित क्षेत्र जिसका कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो व ऊपर की मंजिलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम 1 मीटर ऊचाई की पैरामेट खड़ी की गई हो अभिप्रेत है।
- 2.33 "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।
- 2.34 "भवन रेखा" से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधि पूर्वक विस्तार हो सकता है अभिप्रेत है।
- 2.35 "भवन मानचित्र" समिति से नगर निगम जोधपुर द्वारा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम की धारा 055 के तहत गठित भवन मानचित्र समिति अभिप्रेत है।
- 2.36 "भवन निर्माण" से नये भवन निर्माण, निर्मित भवन में परिवर्तन या परिवर्धन, निर्मित भवन को आंशिक या पूर्ण रूप से क्षतिग्रस्त भवन का आंशिक या पूर्ण रूप से निर्माण कराना अभिप्रेत है।
- 2.37 "भूखण्ड धारक" से भूखण्ड का विधि सम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह अभिप्रेत है।
- 2.38 भूमि स्तर (ग्राउन्ड लेवल) से भूखण्ड या स्थल का औसत तल अभिप्रेत है।
- 2.39 मल्टीफ्लेक्स से ऐसा भवन जिसमें एक या एक से अधिक सिनमो, थियेटर, सभा स्थल के साथ मनोरंजन एवं वाणिज्यिक गतिविधियां प्रस्तावित हो अभिप्रेत है।
- 2.40 "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 से संबंधित कमरे के 25 प्रतिशत से अधिन न हो एवं स्पष्ट ऊचाई 2.4 मीटर से कम ना हो।
- 2.41 "मोटल" से ऐसा भवन तो यात्रा करने वालों की सुविधा के लिये मुख्य मार्ग के निकट स्थापित हो।
- 2.42 "मंजिल" से किसी भवन का वह भाग जो किसी फर्श की शतह और उसके ठीक उपर के फर्श की शतह के मध्य स्थित है अथवा जहां उसके ऊपर कोई फर्श नहीं, वहां किसी फर्श था ठीक उसके ऊपर की छत के मध्य का स्थान।
- 2.43 "रिजोटर्स" से ऐसा भवन जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ साथ आमोद प्रमोद व मनोरंजन की सुविधा हो अभिप्रेत है।
- 2.44 "वाणिज्यिक भवन" से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग व्यावसायिक गतिविधियां जैसे दुकाने, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिये किया जा रहा हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो जैसा की अनुसूचि 1 में वर्णित है अभिप्रेत है।
- 2.45 "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 उसमें स्नानघर, शौचालय, लॉड्जी, भोजन सेवा, भण्डारण, गलैरी, रसोई जिनका ज्यादातर समय उपयोग नहीं किया जाता है सम्मिलित नहीं होंगे। ऐसे कमरों की न्यूनतम ऊचाई 2.75मी होगी।

- 2.46 "संस्थागत भवन" से विद्यालय, महाविद्यालय, 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।
- 2.47 "शौचालय" से ऐसा स्थल, 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।
- 2.48 "सड़क" की चौड़ाई से सड़क से सटे दोनों और स्थित भूखण्डों के बीच की दूरी अभिप्रेत है। मास्टर प्लान अथवा अन्य किसी योजना के अन्तर्गत निर्धारित किये अनुसार सड़क की चौड़ाई मान्य होगी।
- 2.49 "सक्षम अधिकारी" से उपविधि 4 में वर्णित अधिकारी अभिप्रेत है। जो शब्द परिभाषित नहीं किये गये उनके संबध में नगर पालिका अधिनियम 2009 में दी गई परिभाषा लागू होगी।
- 2.50 "स्टिलट फ्लोर" से कुर्सी क खम्बों पर बना हुआ एवं तीन तरफ से खेला तल जो की मुख्य रूप से पार्किंग के काम आता हो अभिप्रेत है।
- 2.51 "योजना क्षेत्र" से नगर निगम जोधपुर नगरीय क्षेत्र के भीतर कोई स्वीकृत क्षेत्र या गृह निर्माण सहकारी समिति की स्वीकृति योजना या उपविभाजन नियम 1975 के तहत स्वीकृत निजी योजना पूर्व की पंचायत समिति की योजनाए स्वीकृत अथवा नगर पालिका अधिनियम 2009 के अन्तर्गत स्वीकृत की गई योजना/अथवा नगर सुधार न्यास की स्वीकृत योजना तथा आवासन मण्डल एवं रीको की योजना अभिप्रेत है।
- 2.52 "सैटबैक" से उन न्यूनतम दूरिया जो भू खण्ड की सीमा रेखाओ से भू खण्ड के अन्दर विधि पूर्वक किसी भवन की कुर्सी का निर्माण किया जा सकता है, से अभिप्रेत है।
 (1) सामने के सैटबैक से किसी भू खण्ड के सड़क की तरफ लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
 (2) पार्श्व सैटबैक से किसी भू खण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
 (3) पीछे के सैटबैक से किसी भू खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
- 2.53 "सर्विस फ्लोर" से किन्हीं दो मंजिलो के बीच 2.00 मीटर की ऊचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से संबधित पाईप सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग मे लाया जाये अभिप्रेत हैं।
- 2.54 "समतुल्य कार ईकाई" से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर या छः साईकिल के बराबर अभिप्रेत है।
- 2.55 "होटल" से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित ठहराने के लिए काम मे आने वाला भवन अभिप्रेत हैं।
- 2.56 "जोनिंग कोड" से मास्टर प्लान मे शामिल जोनिंग कोड (भू उपयोग जोनिंग कोड) अथवा नगरीय क्षेत्र के लिये अनुमोदति जोनिंग कोड अभिप्रेत है।
- 2.57 "मिश्रित भू उपयोग" से मास्टर प्लान के लैंड युज प्लान मे दर्शित मिश्रित भू उपयोग एवं लैंड युज जोनिंग कोड मे वर्णित मिश्रित भू उपयोग अभिप्रेत है।
- 2.58 फार्म हाऊस से स्थान्तरित भूमि पर ऐसा आवासीय भवन जो मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग में लिया जावे अभिप्रेत है।
- 2.59 अनुसूची से इन उपविधियों के साथ संलग्न अनुसूची अभिप्रेत है।
- टिप्पणी :-
- (क) वे शब्द और अभियव्यक्तियों जो इन उपविधियों में लिखी गई है किन्तु इनमे परिभाषित नहीं की गई है, उनका वही अर्थ होगा जैसा कि उनके लिए राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 (रा.न.पा. 38 2009 है।)में निर्धारित किया गया है।
- (ख) अन्य परिभाषायें जो यहां उल्लेखित नहीं है उनका वही अर्थ होगा जैसा उनके लिये राष्ट्रीय भवन संहिता में निर्धारित किया गया है।
3. बिना सक्षम अधिकारी की स्वीकृत के भवन निर्माण पर निषेध :-

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

(1) रा.ना.पा.अ. उ.वि. 2009 की धारा 194 (7 घ) के अनुसार 250 वर्ग मी./300 वर्ग गज तक के आवासीय भुखण्डों में ग्राउंड प्लोर व प्रथम प्लोर (10 मीटर उचाई) तक के भवनों का निर्माण सक्षम अधिकारी की बिना लिखित स्वीकृति के इन उपविधियों के अनुरूप किया जा सकेगा। इसके लिए निम्न प्रक्रिया होगी। :-

(क) आवासीय भवनों के निर्माण हेतु प्रार्थी द्वारा निर्धारित प्रारूप में आवेदन के साथ प्रस्तावित मानचित्र (उपविधि 4 (स्वामित्व दस्तावेज तथा शपथ पत्र) में वर्णित सक्षम अधिकारियों में से तकनीकीविद को छोड़कर अन्य) प्रस्तुत करना होगा। मानचित्र में प्रस्तावित सेटबैक (नियमानुसार देय) दर्शाने होंगे। देय शुल्क जमा करवाने के पश्चात प्रस्तावित मानचित्र के अनुरूप निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा सकता है।

(ख) प्रस्तावित मानचित्र के विपरीत किसी भी प्रकार का निर्माण होने की स्थिति में सक्षम अधिकारी द्वारा नियमानुसार शास्ती वसूल की जा सकती है निर्माण को अवैध मानते हुए ध्वस्त करने की कार्यवाही की जा सकेगी।

(2) नगर निगम जोधपुर के क्षेत्राधिकार में स्थित 300 वर्ग गज तक के आवासीय भुखण्डों में 3(1) में वर्णित के अतिरिक्त निर्माण स्वीकृति एवं 100 वर्गगज तक व्यवसायिक भुखण्डों की निर्माण अनुमति सक्षम अधिकारी , आयुक्त निर्धारित प्रक्रिया अनुसार जारी कर सकेगा।

(3) 3.1 व 3.2 के अतिरिक्त अन्य स्वीकृति भवन निर्माण समिति द्वारा की जायेगी।

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

(क) खिड़की या रोशनदान निकालने अथवा बंद कराने हेतु ।

(ख) अंत संचार द्वारा उपलब्ध कराने हेतु।

(ग) विभाजन उपलब्ध कराने हेतु।

(घ) फाल्स सिलिंग बनाने हेतु।

(ङ) बागवानी हेतु।

(च) सफेदी कराने हेतु।

(छ) रंगाई हेतु।

(ज) पुनः टाइल्स अथवा पुनः छत बनवाने हेतु।

(झ) प्लास्टर कराने हेतु।

(ण) पुनः फर्श 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, पुनः निर्माण हेतु।

(ड) 1.5 मीटर तक ऊचाई की बाउण्ड्री वाल हेतु।

(ढ) निर्मित भवनो में कुर्सी की ऊचाई बढ़ाने हेतु।

(श्र) पानी के भण्डारण हेतु टैंक।

(ण) कुलिंग प्लान्ट

(त) भवन से संबंधित सेवाये एवं सुविधाए वातानुकुलन आग से बचाव इत्यादि

(थ) आन्तरिक परिवर्तन हेतु।

4. सक्षम अधिकारी

भवन निर्माण अनुमति हेतु निम्नानुसार सक्षम अधिकारी होंगे।

4.1 नगर निगम जोधपुर द्वारा प्राधिकृत अधिकारी अथवा भवन निर्माण समिति/बोर्ड द्वारा अधिकृत अधिकारी या समिति।

4.2 प्रथम मंजिल तक के प्रस्तावित आवासीय भवनो के लिये नगर निगम जोधपुर में उपविधिया 17(i), 17(ii), 17(iii), 17(iv) में वर्णित पंजीकृत तकनीकीविद भी अधिकृत होंगे।

- 4.3 रीको की योजनाओं में रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी।
 4.4 राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में (स्थानीय निकाय को योजना हस्तान्तरण से पूर्व) राजस्थान आवासन मण्डल का प्राधिकृत अधिकारी।
 4.5 जोधपुर विकास प्राधिकरण की योजनाओं में जो० वि० प्रा० का प्राधिकृत अधिकारी

5. विशेष शक्तियाँ :-

5.1 इन शक्तियों के विषय पर नगर निगम जोधपुर द्वारा समय समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये गये आदेश/अधिसूचना जहाँ तक वह इन उपविधियों के प्रावधानों से असंगत नहीं हो, अथवा प्रावधानों को स्पष्ट करने के लिए हो उपविधियों के भाग समझे जायेंगे। इनकी प्रति सक्षम अधिकारियों को भेजी जायेगी तथा सार्वजनिक रूप से विज्ञापित जारी की जायेगी।

5.2 नगर निगम जोधपुर के सक्षम अधिकारियों द्वारा मुख्य/महत्वपूर्ण सड़को, पुरातत्व/ऐतिहासिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारकों के समीप भवनों के वास्तुकला संबंधी स्वरूप तथा अधिकल्पन रंग और विज्ञापन तस्त्रियाँ एवं चिन्हों के संबंध में निर्देश जारी किये जा सकेंगे। एवं निर्माण को नियंत्रित किया जा सकेगा।

5.3 ऐसे भवन जिस बाबत इन उपविधियों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है उनके लिए एवं विशेष योजना के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए नगर निगम जोधपुर द्वारा अलग से मानदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे।

5.4 विवादित मामलों को तय करने हेतु प्रकरणों को मुख्य नगर नियोजक राजस्थान के माध्यम से राज्य सरकार को भेजा जा सकता है।

5.5 गैर योजना क्षेत्रों के लिए भवन मानचित्र समिति/प्राधिकृत अधिकारी द्वारा मौजूदा भवन रेखा व स्थल के स्वरूप को ध्यान में रखते हुए भिन्न सेट बैक भवनों की ऊँचाई एफ.ए. आर. पार्किंग आदि मानदण्ड भी निर्धारित किये जा सकेंगे।

5.6 यदि किसी प्रकरण में 30 मीटर से अधिक ऊँचाई की निम्न स्वीकृति दी जानी है अथवा किसी प्रकरण में एफ.ए.आर. अन उपविधियों के प्रावधानों से अधिक दिया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे प्रकरणों में केवल राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति दी जा सकती है।

5.7 इन उपविधियों के अन्तर्गत किसी प्रावधान में विशेष प्रकरण में शिथिलता प्रदान करने का राज्य सरकार को अधिकार होगा।

6. भवन निर्माण हेतु मानक स्तर :-

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

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

7. भवन निर्माण की श्रेणियाँ एवं मानदण्ड :-

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

7.1.1 आवासीय भवन

- (क) आवासीय भवन
- (ख) फ्लेट्स/गुप हाऊसिंग
- (ग) वातावरण मैत्री (फार्म हाऊस)

7.1.2 वाणिज्यिक भवन

- (क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान /दुकाने

- (ख) व्यावसायिक परिसर / होटल / इनडोर अम्यूजमेंट सेन्टर
 (ग) मोटल / रिसोर्ट
 (घ) थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाऊसिंग
 (ङ) एम्यूजमेंट पार्क
 (च) 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

7.2 आवासीय भवन :-

आवासीय भवनो के लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड को क्षेत्रफल, सैटबैक की न्यूनतम आवश्यकता आच्छादित क्षेत्र ऊचाई, एफ.ए.आर. की सीमाएँ तालिका "क" / "ख" / "अ" जैसा भी लागू हो, के प्रावधानो के अनुसार होगी।

तालिका "क"
 आवासीय भवन हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	उपयोग	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट वेक्स (मी.)				अधिकतम ऊचाई	एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व 1	पार्श्व 2	पीछे		
1 (क)	प्लॉटेड विकास के भूखण्डो हेतु गैर योजना क्षेत्र	सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये गये अनुसार	कच्ची बस्ती क्षेत्र व वाल सिटी में 45 वर्ग मीटर तक 0 सेटबैक व 45 से 112.5 वर्ग मीटर तक केवल 3 मीटर सामने की तरफ सेटबैक निर्धारित किया जाता है शेष क्षेत्रफल एवं एरिया के लिए प्रावधान अनुरूप तालिका (ख) के अनुसार, अथवा उपविधि 7.8 के अनुरूप एवं सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित				तालिका ख के अनुसार	तालिका ख के अनुसार
(ख)	योजना क्षेत्र	योजनानुसार	योजनानुसार अथवा नही होने की स्थिति मे तालिका "ख" के अनुसार अथवा उपविधि 7.8 के अनुसार जैसा सक्षम अधिकारी द्वारा तय किया जाये।				तालिका ख के अनुसार	तालिका ख के अनुसार

तालिका क हेतु टिप्पणी :-

(1) योजना क्षेत्र मे योजना के मानदण्ड जैसे सैटबैक देय आच्छादन आदि लागू होंगे। योजना क्षेत्रो तथा गैर योजना क्षेत्रो मे देय ऊचाई 12.00 मी तक सिमित होगी। यदि

इससे अधिक ऊचां भवन बनाना प्रस्तावित है तो तालिका अ एवं तालिका की टिप्पणी के प्रावधान लागू होंगे।

- (2) आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास ईकाई देय है
- (3) यदि पुराना स्वीकृति निर्माण यथावत रखते हुए कोई अतिरिक्त निर्माण करना चाहता है तो योजना क्षेत्र में योजना के अनुसार सैटबैक रखते हुए निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है तथा गैर योजना क्षेत्रों में सैटबैक 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) उपविधि 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।
- (5) भूखण्ड में किसी मंजिल पर उस मंजिल का 25 प्रतिशत अथवा 100 व.मी. जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवस्था के लिये उपयोग में लिया जा सकता है।
(क) एडवोकेट (ख) इंजिनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ङ) चाटर्ड एकाउन्टेन्ट/वित्तीय सलाहकार।

लेकिन निम्न गतिविधियाँ अनुज्ञेय नहीं होंगी।

- (1) खुदरा दुकानें (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉपस (5) गोदाम / भण्डारण
- (6) ऐसी अन्य गतिविधियाँ जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हों जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाए।
- (6) यदि पार्किंग हेतु स्टिलट बनाना प्रस्तावित है एवं आवश्यक प्रक्रिया जैसे शपथ पत्र नगर निगम जोधपुर से अनुबंध किया गया है तो ऊचाई 12 मी. के स्थान पर 15 मी. देय होगी। लेकिन यह देय ऊचाई सड़क की चौड़ाई के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी।

तालिका "ख"

गैर योजना क्षेत्र के आवासीय क्षेत्रों / पृथक आवासीय भूखण्डों एवं स्वतंत्र आवासीय भवन के भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	उपयोग	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट वेक्स (मी.)				अधिकतम ऊचाई	एफ.ए.आर. जो भी प्राप्त हो
			सा मने	पार्श्व 1	पार्श्व 2	पीछे		
क(1)	45 व.मी तक	सेट वेक्स क्षेत्र के अन्दर	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		3.0	—	—	2.5	12 मी.	जो भी प्राप्त हो
4	175 व.मी. से ज्यादा परन्तु 220 वर्ग मी तक	उपरोक्तानुसार	4.5	—	—	2.5	12 मी.	जो भी प्राप्त हो।
5	220 व.मी. से ज्यादा परन्तु 300 व.मी. तक		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।
7	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी.तक	उपरोक्तानुसार	7.5	3.0	—	3.0	12 मी	जो भी प्राप्त हो।
8	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	9.0	4.5	4.5	4.50	12 मी	12
9	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	12.0	6.0	6.0	6.0	12 मी *	12
10	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार 40%	6.0 12.0	3.0 9.0	9.0	9.0	12 मी *	12
11	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हेक्टर.तक	35%	15	9	9	9	12 मी *	12
12	1 हेक्टर से ज्यादा परन्तु 10 हेक्टर तक	35%	18	9	9	9	12 मी *	12
ख	वातावरण मैत्री आवासीय (फार्म हाऊस) न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 व.मी.	10% या 400 व. मी. जो भी कम हो।	15	10	10	10	8 मी.*	—

तालिका ख के लिये टिप्पणी :-

- (1) आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास ईकाई देय है।
- (2) उपविधि 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।
- (3) भूखण्ड में किसी मंजिल पर उस मंजिल का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मी. जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवस्था के लिये उपयोग में लिया जा सकेगा
(क) एडवोकेट (ख) इंजिनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ङ) चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार लेकिन निम्न गतिविधिया अनुज्ञेय नहीं होगी।
(1) खुदरा दुकाने (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉपस गोदाम /भण्डारण

- (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाए।
- (4) यदि किसी भूखण्ड पर 12.0 मी. से अधिक ऊँचाई का भवन बनाना प्रस्तावित हो तो तालिका अ तथा तालिका अ की टिप्पणी के अनुसार प्रावधान देय होगा।
- (5) यदि पार्किंग हेतु स्टिल्ट बनाना प्रस्तावित है एवं आवश्यक प्रक्रिया जैसे शपथ पत्र तथा नगर निगम जोधपुर से अनुबंध किया गया है तो ऊँचाई 12 मी. के स्थान पर 15 मी. देय होगी। लेकिन यह देय ऊँचाई सड़क की चौड़ाई के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी।

तालिका "अ"
ग्रुप हाऊसिंग/ फ्लेट्स निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र.स.	स्थिति	भूखण्ड का न्यूनतम आकार	अधिकतम आच्छादन	न्यूनतम सेट वेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	एफ.ए. आर.
				सामने	पार्श्व 1	पार्श्व 2	पीछे		
1	ग्रुप हाऊसिंग/ फ्लेट्स हेतु आरक्षित भूखण्ड	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार
2	योजना के अर्न्तगत स्वतंत्र आवास भूखण्ड के	750 व. मी. से 1500 व. मी. तक	सेटबेक क्षेत्र के अन्दर	9.0*	4.5	4.5	4.5	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.67
		1500 व. मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व. मी. तक	सेटबेक क्षेत्र के अन्दर	12.0*	6.0	6.0	6.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.67
		2500 व. मी. से ज्यादा	40%	12.0*	9.0	9.0	9.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.67
		750 व. मी. से 1500 व. मी. तक	सेटबेक क्षेत्र के अन्दर	9.0*	4.5	4.5	4.5	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.67
3	गैर योजना क्षेत्र पृथक भूखण्ड होने की स्थिति	1500 व. मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व. मी. तक	सेटबेक क्षेत्र के अन्दर	12.0*	6.0	6.0	6.0	उपविधि 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	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.67
	4000 व. मी. से ज्यादा परन्तु 1 हेक्टर तक	35%	15.0*	9.0	9.0	9.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.67
	1 हेक्टर से ज्यादा परन्तु 10 हेक्टर तक	35%	18.0*	9.0	9.0	9.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.67

* कृपया टिप्पणी देखे।

तालिका अ हेतु टिप्पणीयां

उपविधि 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान आवश्यक होगा।

- (2) 15 मीटर से अधिक ऊंचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा आपतकालीन, अग्निशमन का प्रावधान करना होगा। अग्निशमन के प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार होंगे।
- (3) गैर योजना क्षेत्र में पृथक भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैट बैंक (कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की ओर का सैट बैंक मोके की स्थिति के अनुसार होगा) तालिका अनुसार अथवा आस पास की मौजूदा भवन रेखा के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जायेगा।
- (4) योजना क्षेत्र में स्वतंत्र आवास का भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैट बैंक (कोने के भूखण्ड में बड़ी सड़क की तरफ का सैट बैंक) तालिका के अनुसार अथवा योजना अनुसार जो भी अधिक हो देय होगा। कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की तरफ का सैट बैंक योजना अनुसार रहेगा।
- (5) कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. क्षेत्र का 3 प्रतिशत दुकानों के लिए उपयोग किया जा सकता है। जो कि केवल स्टिलट फ्लोर पर देय है दुकानों के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु इन दुकानों में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा।
- (6) यदि भूखण्ड अनुसूची में वर्णित क्षेत्र के बाहर स्थित है एवं भूखण्ड के सामने की सड़क 18मी. अथवा अधिक है तो एफ.ए.आर 1.67 के स्थान पर 1.8 तक देय होगा।
- (7) भूखण्ड के बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट को छोड़कर किसी मंजिल पर उस मंजिल का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग.मी.जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है।

(क) एडवोकेट (ख) इंजिनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ङ)

चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार

लेकिन निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय नहीं होगी।

- (1) खुदरा दुकान (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉपस (5) गोदाम/भण्डारण (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाए।
- (8) भूखण्ड के सामने के सड़क की चौड़ाई 12मी.से कम होने पर देय एफ.ए.आर, 1.2 तक सीमित होगा।
- (9) वातावरण मैत्री आवासीय (फार्म हाऊस) भवन परिस्थितिक/ग्रामीण क्षेत्र में एवं नगरीकरण योग्य सीमा से भी अनुज्ञय होंगे।
- (10) भूखण्ड में प्रत्येक 150 व.मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो कि 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो लगाने होंगे।

7.3 व्यवसायिक भवन:-

व्यवसायिक भवनों लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल,सेटबैक की न्यूनतम आवश्यकता, अधिकतम क्षेत्र, अधिकतम ऊंचाई एवं एफ.ए.आर. की सीमाएँ तालिका "ग" के अनुसार होगी।

तालिका "ग"

व्यावसायिक भवनों हेतु मानदण्ड

क्र. स.	उपयोग	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट वेक्स (मी.)				अधिकतम ऊंचाई	एफ.ए. आर.
1	लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकाने							
(1)	45 व.मी.तक	सेट बैक्स क्षेत्र के अन्दर	-	-	-	-	8 मी.	जो भी प्राप्त हो
(2)	45 व.मी.से ज्यादा परन्तु 112.5 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	-	-	-	-	8 मी.	जो भी प्राप्त हो
(3)	112.5 व.मी.से ज्यादा परन्तु 175 व.मी.तक	उपरोक्तानुसार	3	-	-	2.5	12.5	जो भी प्राप्त हो
(4)	12.0 व.मी.से ज्यादा परन्तु 220 व.मी.तक	उपरोक्तानुसार	4.5	-	-	2.5	12.5	जो भी प्राप्त हो
	220 व.मी.से ज्यादा परन्तु 300 व.मी.तक	उपरोक्तानुसार	4.5	3.0	-	3.0	12.5	जो भी प्राप्त हो
	300 व.मी.से ज्यादा परन्तु 500 व.मी.तक	उपरोक्तानुसार	6.0	3.0	-	3.0	12.5	जो भी प्राप्त हो

13

2. व्यावसायीक परिसर

1	500 व.मी.से ज्यादा परन्तु 750 व.मी.तक	उपरोक्तानुसार	7.5	3.0	3.0	3.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	जो भी प्राप्त हो
2	750 व.मी.से ज्यादा परन्तु	उपरोक्तानुसार	9	4.5	4.5	4.5	उपरोक्तानुसार	1.75

	1500 व.मी. तक							
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 हेक्टरयर तक	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	उपरोक्तानुसार	1.75
6	1 हैक्टरयर से ज्यादा	35%	18.0	9.0	9.0	9.0	उपरोक्तानुसार	1.75
3	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
4	थोक व्यापार केन्द्र	35%	12.0	9.0	9.0	9.0	12 मी	1.0
5	एम्प्लूजमेन्ट पार्क	5%	30.0	10.0	10.0	10.0	30 मी	0.1
6	सिनेमा	30%	18	6	6	6	उपविधि 7.11 के अनुसार	जो भी प्राप्त हो
7	मल्टीप्लेक्स	30%	18	6	6	6	उपरोक्तानुसार	1.5

*कृपया टिप्पणी देखे।

टिप्पणी :-

सामान्य :

- (1) जहाँ व्यावसायिक भूखण्डों हेतु टाईप डिजाइन स्वीकृत है वहाँ उसी स्वीकृत टाईप डिजाइन के भवन मानदण्ड लागू होंगे अर्थात् उतनी ही मंजिलें एवं उतना ही निर्मित क्षेत्र उसी ऊँचाई तक देय होगा।
- (2) भूखण्ड यदि किसी व्यावसायिक योजना का भाग है तो उस योजना के प्रावधान लागू होंगे तथा किसी भूखण्ड पर यदि भूतल पर शत प्रतिशत निर्माण अनुज्ञेय है तथा योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया है तो वहाँ पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक नहीं होगा अर्थात् पार्किंग की पूर्ति हेतु कोई शुल्क देय नहीं होगा।
- (3) उपरोक्त टिप्पणी (1) व (2) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में पार्किंग के प्रावधान 9.1 के अनुसार लागू होंगे।
- (4) यदि किसी भूखण्ड के सामने सेटबैक 12 मी. से कम है एवं यह भूखण्ड किसी योजना का भाग नहीं है तो ऐसी दशा में भवन एवं सड़क के बीच बाउण्ड्रीवाल या रेलिंग का निर्माण नहीं किया जायेगा।
- (5) 15 मीटर से अधिक उचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन आदि का प्रावधान करना होगा। अग्निशमन के प्रावधान नेशनल बिल्डिंग के अनुरूप होंगे।

- (6) व्यावसायिक भवनो/व्यावसायिक परिसरो मे होटल भी शामिल है जिसके लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 500...मी होगा नेटवर्क उचाई एफ.ए.आर. तालिका "ग" के अनुसार देय होंगे।
- (7) मुखण्ड व्यावसायिक योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान /पेरामीटर्स लागू होंगे एवं जिन पेरामीटर्स का उल्लेख योजना मे नहीं है वे उपरोक्त तालिका अनुसार होंगे। सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्तें लागू नहीं होंगी। अर्थात किसी योजना मे 12 मी. से कम चौड़ी सड़क पर व्यावसायिक अनुज्ञा नहीं दी जायेगी।

लघु व्यावसायिक/प्रतिष्ठान/दुकाने :-

- (8) गैर योजना क्षेत्र 112.5 व. मी. क्षेत्रफल तक के मुखण्ड मे आदि पार्किंग व्यवस्था प्रदान करना संभव नहीं है तो वही इस पार्किंग की पूर्ति हेतु नगर निगम जोधपुर द्वारा निर्धारित दर पर राशी जमा करानी होगी।

व्यावसायिक परिसर :-

- (9) 12 मी. से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होगा।
- (10) 500 व. मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक क्षेत्रफल के मुखण्ड पर व्यावसायिक परिसर 12 मीटर अथवा उससे अधिक चौड़ी सड़क होने पर ही 1.75 एफ.ए.आर. देय होगा।
- (11) 1500 व. मी. से अधिक क्षेत्रफल के मुखण्ड कम से कम 10 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होने पर ही 1.75 एफ.ए.आर. देय होगा।
- (12) हउपरोक्त 10 एवं 11 के अनुसार सड़क की न्यूनतम चौड़ाई उपलब्ध नहीं होने पर देय एफ.ए. आर. 1.5 तक ही सिमित होगा चाहे मुखण्ड अनुसूचि 3 मे वर्णित क्षेत्र के बाहर हो

- (13) यदि मुखण्ड अनुसूचि 3 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 न होने पर एफ.ए.आर. 1.5 सिमित होगा।

- (14) मुखण्ड तालिका घ मे वर्णित सड़को पर स्थित होने पर उपविधि 7.7 मे वर्णित सेटबैक के प्रावधान लागू होंगे।

मोटल/रिसोर्ट :-

- (15) मोटल एवं रिसोर्ट पारिस्थितिक (ecological zone)/ग्रामिण क्षेत्र मे अनुज्ञेय होंगे।
- (16) रिसोर्ट के लिये मुखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा एवं होटल्स हेतु मुखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 व.मी. होगा।
- (17) मोटल 18 मी. तथा रिसोर्ट 9 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।
- (18) मोटल्स एवं रिसोर्ट के मुखण्ड में प्रत्येक 150 व.मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष मे अनुपात मे बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊचाई ग्रहण कर सकते हो लगाने होंगे।

थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाऊसिंग :-

- (19) मुखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 150 व.मी. होगा।
- (20) सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मी. होगी।

एम्प्लूजमेन्ट पार्क :-

- (21) मुखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा।
- (22) खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण/झुले ऊचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे। प्रत्येक 100 व0.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6मी. या इससे अधिक ऊचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाने होंगे एवं सेटबैक क्षेत्र के न्यूनतम 10 प्रतिशत भाग को वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जाएगा।

सिनेमा/मल्टीप्लेक्स :-

- (23) सिनेमा का निर्माण "राजस्थान सिनेमा (रेग्युलेशन) एक्ट 1952" एवं "राजस्थान सिनेमा (रेग्युलेशन) नियम 1959 के प्रावधानो के अनुरूप होगा।

- (24) सिनेमा हेतु मुखण्ड का क्षेत्रफल स्कीम के अनुसार अथवा 500 सीटो तक के सिनेमा घर हेतु न्यूनतम 1500 व.मी. होगा। 500 सीटो के पश्चात प्रत्येक 25 सीटो या उसके भाग के लिये मुखण्ड का अतिरिक्त क्षेत्रफल 75 व.मी. होगा। मल्टीप्लेक्स हेतु मुखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 व.मी. होगा। प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे एवं सैटबैंक क्षेत्र के न्यूनतम 10 प्रतिशत भाग को वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जाएगा।
- (25) मुखण्ड स्कीम के अनुसार न्यूनतम 30 मी. चौड़ी सड़क पर स्थित होगा। यदि मुखण्ड अनुसूची 3 में वर्णित क्षेत्र के बाहर स्थित है तो तालिका "5" में जहाँ 1.75 एफ.ए.आर. उल्लेखित है, उसके स्थान पर एफ.ए.आर. 2.00 देय होगा।
- (26) यदि सिनेमा के मुखण्ड में सिनेमा के अनुभवी उपयोग के अलावा अन्य वाणिज्य उपयोग जैसे दुकाने वाणिज्यक कार्यालय, होटल आदि प्रस्तावित है तो ऐसे वाणिज्यक उपयोग मल्टीप्लेक्स उपयोग हेतु प्रत्येक 50 व.मी. निर्मित क्षेत्र जो कि एफ.ए.आर. में गणना योग्य हो पर एफ.ई.सी.यू. की दर से एवं सिनेमा के लिये प्रत्येक 10 सीट पर एक ई.सी.यू. की दर से पार्किंग सुविधा उपविधि 9.1 के अनुसार प्रदान करनी होगी।
पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन :-
- (27) पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन के भवनों की निर्माण अनुज्ञा केन्द्रीय सड़क एवं भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा समय समय पर निर्धारित मानदण्डों के मानक स्तर के अनुसार दी जा सकेगी। पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :-
(क) अधिकतमा आच्छादित क्षेत्र - 20 प्रतिशत
(ख) एफ.ए.आर.- 0.2
(ग) ऊँचाई - 7 मीटर
- (28) यदि पेट्रोल/डिजल पम्प बिना सर्विस स्टेशन के बनाया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे मुखण्ड के लिये सड़क के साथ चौड़ाई न्यूनतम 30 मी. होगी। तथा गहराई न्यूनतम 20 मी होगी।
- (29) यदि पेट्रोल / डिजल पम्प सर्विस स्टेशन के साथ बनाया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे मुखण्ड की सड़क के साथ चौड़ाई न्यूनतम 36 मी. होगी तथा गहराई भी 36 मी. होगी।
- (30) सड़क की प्रस्तावित पेट्रोल पम्प की इन्टरसेक्शन से दूरी निम्नानुसार होगी :-
(क) 24 मीटर तक चौड़ी सड़क के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी -50 मीटर
(ख) 24 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी -100 मीटर
7.4 संस्थागत भवन :-
संस्थागत भवनो के लिए भवन निर्माण बाबत मुखण्ड का क्षेत्रफल सेट बैंक की न्यूनतम आवश्यकता, ऊँचाई तथा एफ.ए.आर. की सीमाए तालिका "ड" कि अनुसार होंगे।

तालिका "ड"
संस्थागत भवनो हेतु मानदण्ड

क्र. स.	क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट वेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	देय ए फ.ए. आर.
			सामने	पार्श्व 1	पार्श्व 1	पीछे		
(1)	500 व.मी तक	सेट बैंक क्षेत्र के अन्दर	योजना के अनुसार निर्धारित सेटबैंक				12 मी.	1.0
(2)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सेट बैंक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.0
(3)	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु	सेट बैंक क्षेत्र के	9	4.5	4.5	4.5	उपविधि 7.11 के	1.0

	1500 व.मी. तक	अन्दर					अनुसार	
(4)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सेट बैक्स क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	उपविधि 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	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.0
(6)	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हेक्टर तक	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.0
(7)	1 हेक्टर से ज्यादा	35%	18	9	9	9	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.0

* कृपया टिप्पणी देखे।

टिप्पणी :

- (i) मुखण्ड यदि योजना का हिस्सा है तो योजनाके प्रावधान प्रभावी होंगे सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्तों की अनिवार्यता नहीं होगी।
- (ii) 4000 व.मी. से अधिक बड़े मुखण्डों के सामने सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18मी. होगी,यदि सड़क 18 मीटर से कम किन्तु 2 मी. या इससे चौड़ी है तो देय एफ.ए.आर. 0.75 तक सीमित होगा।
- (iii) उपविधि 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक होगा।
- (iv) यदि मुखण्ड योजना में संस्था के लिये निर्धारित नहीं है तो मुखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्ग मीटर एवं सड़ककी न्यूनतम चौड़ाई 18.00 मी. होगी परन्तु नर्सिंगहोम 18.00 मी. से कम परन्तु न्यूनतम 12.00 मी. चौड़ी सड़क पर भी अनुज्ञेय होंगे।
- (v) संस्थागत भवनों हेतु सामान्य एफ.ए.आर. 1.00 अनुज्ञेय होगा परन्तु 1000 व.मी. से बड़े मुखण्डों पर 1.50 तक एफ.ए.आर. (अस्पताल उपयोग हेतु 2.00 तक) इस शर्त पर दिया जा सकेगा कि आवश्यक पार्किंग मुखण्ड के अन्दर ही प्रावधानित हो तथा अधिक एफ.ए.आर. हेतु नियमानुसार वेटरमेंट लेवी देय होगी।
- (vi) 15 मीटर से अधिक ऊंचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा तदनुसार आपातकालीन, अग्निशमन आदि का प्रावधान करना होगा। अग्निशमन के प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानानुसार करने होंगे।
- (vii) संस्थागत बहुमंजिले भवन 1000 व.मी. अथवा उससे अधिक बड़े मुखण्डों पर देय होंगे।
- (viii) सूचना तकनीक (Information Technology) हेतु प्रस्तावित भवनों के लिए अधिकतम एफ.ए.आर. 2.00 अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
- (ix) प्रत्येक 100 मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाने होंगे।
- (x) 1 हेक्टेयर क्षेत्र से बड़े संस्थागत उपयोग के मुखण्ड पर लोअर ग्राउण्ड फ्लोर निम्न शर्तों के साथ अनुज्ञेय किये जा सकेंगे।
 - 1.पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखंड में किया जाना होगा।
 - 2.अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी गलियारा भवन के चारों ओर उपलब्ध हों।

3.लोअर ग्राउंड को वातानुकूलित बनाया जाये

4.वर्षा,जल, ड्रेनेज सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।

7.5 औद्योगिक भवन :-

औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड "रीको" के नियमो/उपविधियो आदि मे संबधित प्रावधानो के अनुरूप होंगे।

7.6 विशेष प्राकृति के भवन :-

अन्य विशेष प्रकृति के भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यक/संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति मे नही आते है जैसे मिश्रित भू उपयोग तथा जिनके बारे मे यहा मानदण्ड निर्धारित नही है ऐसे भवनो मे भवन निर्माण के मानक स्तर भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये गये अनुसार होगा।

7.7 विशेष सड़को पर रिहायशी/वाणिज्यक/संस्थागत आदि भवनो हेतु प्रावधान :-
तालिका "घ" मे वर्णित सड़को पर निर्माण के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे।

(क) देय एफ.ए.आर. संबधित तालिकाओ के अनुसार होगा।

(ख) अधिकतम ऊचाई 19.81 मी. होगी।

(ग) अधिकतम आच्छादन 50 प्रतिशत या योजनानुसार जो भी कम हो वह देय होगा।

(घ) सेटबैक मौका स्थिति अनुसार अथवा उपविधि 7.8 के अनुसार होंगे।

(ङ) उपविधि संख्या 7.7 (ख) के अनुसार अर्थात देय ऊचाई अधिकतम होनी चाहिए एफ.ए.आर. प्राप्त होता हो अथवा नही।

तालिका "घ"

विशेष सड़को का निर्धारण नगर निगम जोधपुर द्वारा किया जायेगा।

7.8 सैट बैक :

(1) सैट बैक का निर्धारण भूखण्ड की बाउण्ड्री से होगा।

(2) यदि भूखण्ड का आकार इा प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्ड्री से फ्रन्ट सेटबैक की लाइन निर्धारित करने मे समीपस्थ भूखण्डो के लिए निर्धारित फ्रन्ट सैटबैक लाईन से समरूपता नही बनती है तो सक्षम अधिकारी द्वारा फ्रन्ट सैटबैक आसपास के भवनो के फ्रन्ट सैटबैक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा। सामान्य तौर पर भूखण्ड का अग्र सेटबैक चौड़ी सड़क की ओर होगा व भवन की प्रस्तावित ऊचाई का निर्धारण उसी सड़क के परिप्रेक्ष में किया जा सकेगा।

(3) अग्र सेटबैक भूमी समर्पण के पश्चात समर्पित भूमि की चौडाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात 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 का समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हेक्टेयर था परन्तु भू पट्टी समर्पण के पश्चात (चाहे सड़क चौड़ी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर से कम होता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी। बशर्ते भूखण्ड अन्य शर्ते पूरी करता हो ।

(4) जिन भूखण्डो मे एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए प्रावधान :

सैटबैक गुप हाउसिंग, व्यवसायिक भवन एवं संस्थागत भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात चौड़ी सड़क की ओर का सैटबैक संबधित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर सैटबैक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा। गैर योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क की ओर का सैटबैक आसपास की भवन रेखा के अनुसार अथवा संबधित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबैक सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार होगा।

(5) यदि किसी भूखण्ड पर देय सैटबेक्स के कारण तालिका में अंकित अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो उससे निम्न श्रेणी के भूखण्ड के सैटबेक्स की सीमा तक उस भूखण्ड के सैटबेक्स (अग्र सैट बेक्स को छोड़कर अन्य)में शिथिलता देय होगी। जिससे तालिका में अंकित आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त किया जा सकें।

(6) विभिन्न आकर के भूखण्डों के आगे विभिन्न तालिकाओं में जो सैटबैक अग्रसेट बेक के रूप में दिये हैं वह संबंधित सड़क की चौड़ाई पर भी निर्भर करेंगे। वह निम्नालिखित से कम नहीं होंगे।

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

लेकिन भवन मानचित्र समिति अथवा सक्षम अधिकारी मौके की स्थिति को देखते हुए अथवा भवन रेखा को देखते हुए अथवा स्थल के स्वरूप के ध्यान में रखते हुए भिन्न सैटबैक 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 मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी तय करने के लिये अधिकृत है वहां भवन मानचित्र समिति /सक्षम अधिकारी के निर्णयानुसार देय होगा।

(2) भवन के बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट को छोड़कर किसी भी मंजिल पर आच्छादन उपरोक्त बिन्दु पर संख्या (1) में वर्णित देय आच्छादन (संबंधित टेबिल के कॉलम 3 में उल्लेखित) से अधिक नहीं होगा।

(ख) आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नालिखित को शामिल नहीं किया जावेगा।

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

(2) ड्रेनेज, क्लवर्ट, कन्ड्यूट,कैच,चेम्बर,गटर गार्वेज शुट(अधिकतम 0.6.मी.0.6मी.)इत्यादि

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

(4) बालकानी जो कि भवन से बाहर 1.2 मीटर या सेटबेक दूरी का 1/3जो भी कम हो, तक निकली हुई हो

(5) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल यम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, क्लवर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर, गटर गार्वेज शुट, चौकीदार का कमरा इत्यादि हेतु भवन के एफ.ए.आ. क्षेत्र का 7 प्रतिशत।

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

(7) सेटबैक में घरेलू उपयोग तथा अग्निशमन के लिए आवश्यकतानुसार भूमिगत पानी का टैंक व पम्प रूम नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानों के अर्न्तगत तथा आवश्यकता अनुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान का प्रावधान किया जा सकता है

(8)सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट , गैस बैंक तथा प्रवेश द्वार

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 सर्कल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा परन्तु उपविधि 7.10 (ख) के अनुसार छूट देय होगी। तालिकाओं में उल्लेखित एफ.ए.आर. अधिकतम है, परन्तु उपविधि 7.10 (ग) के प्रावधानों के अनुसार भूपट्टी सर्म्पण 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 उपविधि 7.9 (ख) में वर्णित बिन्दु तथा
- (2) लिफ्ट बेल एवं लिफ्ट मशीन का कमरा, जीना/सीढी तथा सीढी कक्ष पर गुमटी।
- (3) जनरेटर रूम सैट बैंक में बनाया जा सकता है बशर्ते न्यूनतम सैट बेक 9 मी.हो एवं अग्नि शमन 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 लिये संबंधित विभाग को भवन निर्माता उपयोगकर्ता द्वारा तय किये प्रारूप में कार्यालय नगर निगम जोधपुर प्रक्रियानुसार शपथ पत्र एवं अनुबंध पेश करना होगा। बेसमेन्ट व स्टिल्ट के पार्किंग क्षेत्र का भवन मालिक या सब लीजकर्ता द्वारा यदि उपयोग परिवर्तन किया जाता है तो जोधपुर नगर निगम को इस अनाधिकृत निर्माण उपयोग को हटाने का अधिकार होगा।

(5) व्यावसायिक भवनों में बेसमेन्ट व स्टिल्ट का वह भाग जो पार्किंग के लिए भवन मालिक पंजीकृत विक्रय विलेख पत्र द्वारा नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण को पार्किंग स्थल समर्पित करेगा तथा तदुपरान्त संबंधित निकाय पार्किंग स्थल के रख-रखाव व संचालन हेतु व्यावसायिक समूह द्वारा गठित संस्था को आवंटित/सब-लीज पर देगी।

(5) किन्हीं दो मंजिलों के बीच 2.00 मी.की ऊंचाई तक सर्विस फ्लोर का क्षेत्रफल जो केवल भवन से संबंधित सर्विसेज के उपयोग में लिया जाये।

(6) आग से बचाव हेतु खुली सिढी जो की भवन के साथ अथवा सैटबेक क्षेत्र में भवन से दूर हो तथा अग्निशमन वाहनों/यंत्रों के आवागमन में बाधा उत्पन्न ना करें।

(7) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स. व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, क्लवर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर, गटर गार्वेज शुट चौकीदार का कमरा, स्टोर वेल एवं लिफ्ट मशीन का कमरा, जीना/सीढी कक्ष पर गुमटी हेतु भवन के एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत तक अतिरक्त देय होगा। ये सुविधाएँ भवन में बेसमेन्ट स्टिल्ट अथवा अन्य तल पर प्रस्तावित की जा सकती है।

(8)(क) पार्किंग क्षेत्र में पहुचने हेतु वाहनों के लिये प्रस्तावित रेम्प, (ख) अस्पताल एवं नसिर्ग होम में रूग्णों को लाने ले जाने के लिये रेम्प (ग) सार्वजनिक भवनों में विकलांगों के लिये रेम्प जो कि 1.5 मीटर से ज्यादा चौड़ा नहीं हो।

(9)केवल गुप हाऊसिंग/फ्लेट्स के प्रकरणों में एफ.ए.आर.में गणना योग्य प्रत्येक 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 8 व.मी. घरेलू स्तर के लिये एफ.ए.आर.में छूट दी जा सकेगी।

(10)2.5मी. तक चौड़ा सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रस्तावित कोरीडोर,पेरोज/लॉबी यदि इससे अधिक चौड़ाई प्रस्तावित की जाये तो 2.5मी. से अधिक चौड़ाई के क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर.में की जायेगी।

(ग) नगर निगम जोधपुर की मांग पर किसी भूखण्ड में से बिना क्षतिपूर्ति के नगर निगम जोधपुर को भूपट्टी समर्पित की जाने पर मूल भूखण्ड पर स्वीकृति 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।

(घ) यदि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु किसी भूखण्ड की भूमि निःशुल्क समर्पित कराई जाती है एवं देय एफ.ए.आर. उस भूखण्ड पर प्राप्त नहीं होता है तो इस एफ.ए.आर. का उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 में उल्लेखित टीडीआर के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा।

(ड) किसी भूखण्ड के लिए अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त होने की स्थिति में अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए 100/- प्रति वर्ग फीट या आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो **betterment levy** देय होगी, परन्तु भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में भू-उपयोग शुल्क ही देय होगा।

7.11 ऊंचाई:-

(1) 24 मी. से कम चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों में भवनों की ऊंचाई सामने के डेढ़ गुना अथवा 24 मी. से जो भी कम हो से अधिक नहीं होगी। 24 मी. अथवा उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों में भवनों की ऊंचाई 30 मीटर तक देय होगी। यदि भवन में स्टिल्ट/बेसमेंटपार्किंग हेतु बनाया जाना प्रस्तावित है तो केवल बेसमेंट पार्किंग की दशा में सामने से सड़क के स्तर से कुर्सी तक की ऊंचाई (अधिकतम 1.2 मी.) केवल स्टिल्ट पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने की दशा में स्टिल्ट की स्पष्ट ऊंचाई (अधिकतम 4 मी.) बेसमेंट एवं स्टिल्ट दोनों को पार्किंग हेतु आवश्यकतानुसार प्रस्तावित किये जाने की दशा में उपरोक्तानुसार दोनों को जोड़कर जैसा भी हो ऊंचाई की गणना में छूट दी जा सकती। किन्तु उपरोक्त ऊंचाई के प्रावधान निम्न पर लागू नहीं होंगे।

(क) तालिका "घ" 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 जहाँ ऊंचाई का उल्लेख है।

(घ) योजना क्षेत्रों में यदि निलामी की शर्तों में अधिक ऊंचाई की जाती / गई है देय ऊंचाई हेतु सड़क की चौड़ाई मास्टर प्लान/अन्य किसी योजना में दर्शाये अनुसार मान्य होगी।

(ii) भवनो की ऊंचाई का निर्धारण भूखण्ड के सामने की सड़क के मध्य बिन्दु का औसत स्तर अथवा जहाँ यह सम्भव न हो वहाँ आसपास के औसत भूमितल को आधार मानकर होगा।

(iii) सभी प्रकार के उपयोग व आकार के भूखण्डो हेतु निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएँ भवन की ऊंचाई में सम्मिलित नहीं की जायेगी।

छत के पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएँ जो ऊंचाई से 2.00 मीटर से अधिक न हो, यदि पानी का टैंक सीढ़ी कक्ष की गुमटी पर बनाया जाता है तो (गुमटी को शामिल करते हुए) ऊंचाई 5.0 मी. से अधिक न हो, संवातन, वातानुकूलन, लिफ्ट कक्ष और ऐसे सर्विस उपकरण, सीढ़ी जो गुमटी से आच्छादित हो तथा जो 3.00 मीटर से अधिक ऊंची न हो, लिफ्ट कक्ष 7.75 मीटर से अधिक ऊंचा न हो। चिमनी और पैरापेट बाल (मुंडेर) तथा ऐसे संरचनाएँ जो भवन की सौन्दर्य वृद्धि हेतु निर्मित की जाये तथा जो 1.5 मीटर से अधिक न हो। सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयंत्र।

(iv) जिन भूखण्डो में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊंचाई एवं अन्य प्रावधान जैसे एफ.ए.आर. आदी चौड़ी सड़क को आधार मानकर देय होगी।

7.12 मुख्य सड़को के दोनो ओर अनुज्ञा की शर्तें एवं प्रतिबन्ध :-

राष्ट्रीय उच्च मार्ग/राज्य उच्च मार्ग सड़को के दोनो तरफ स्थित भूखण्डो मे सड़क की मध्य रेखा के दोनो ओर 75 मीटर तक की दूरी/जैसा मास्टर प्लान मे दर्शाया गया है तथा किसी भी प्रकार के निर्माण (जिसमें बाउण्ड्रीवाल भी शामिल हैं) 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 के प्रावधान केवल उन्हीं भूखण्डों पर लागू होंगे जिसका निस्तान्त्रण 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 के भू उपयोग में भू स्वामी परिवर्तन हेतु आवेदन करता है तो उसका निष्पादन निम्न प्रकार किया जायेगा :- यदि आवेदित भू उपयोग सम्बन्धित यूज जोन जिसके लिये योजना बनाई है में उल्लेखित भू उपयोग के अनुसार है तो व योजना में परिवर्तन का प्रकरण होगा। जिसका परिक्षण के पश्चात निर्णय सक्षम अधिकारी द्वारा किया जायेगा। अन्यथा प्रकरण को भू उपयोग उपान्तरण का मानकर तदानुसार कार्यवाही की जावेगी।

7.14 भूखण्ड के उप विभाजन एवं पुनर्गठन की दशा में मानदण्डों का निर्धारण :-

7.14.1 भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा किसी भी प्रयोजन के लिए मास्टर प्लान क्षेत्रीय योजना या अन्य विशेष योजनाओं में निर्धारित उपयोग हेतु :-

(i) किसी भूखण्ड को एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजित किया जा सकेगा।

(ii) दो या दो से अधिक भूखण्डों 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 (उप विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 के अनुसार किया जायेगा।

7.14.3 इस प्रकार उप विभाजित भूखण्डों के लिए अग्र सेट बैंक योजना क्षेत्र होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस पास की भवन रेखा के अनुसार भवन मानचित्र समिति सक्षम अधिकारी द्वारा एफ. ए.आर. राट बैंक 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 आस पास की भवन रेखा के अनुसार तय किया जायेगा। पुनर्गठित भूखण्डों पर अग्र सेट बेक्स को छोड़कर अन्य सेट बेक देय आच्छादन आदि भवन समिति अधिकारी द्वारा तय किये जा सकेंगे। भूखण्डों के पुनर्गठन की दशा में एफ.ए.आर. अथवा कुलनिर्मित क्षेत्र पूर्व के सभी भूखण्डों में देय एफ.ए.आर.को मिलाकर उतना ही दिया जा सकेगा।

7.14.4 भूखण्डों के उप विभाजन या पुनर्गठन हेतु निर्धारित दर से शुल्क स्वीकृत किये जाने वाले भू मांग हेतु देय होगा

7.15. (क) वर्षा के पानी द्वारा भूगर्भ का जल स्तर बढ़ाना:- जोधपुर शहर चारदिवारी को छोड़कर

300. व.मी. अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सेट बेक क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए एक गड्ढे का निर्माण किया जायेगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 व.मी. व गहराई 0.75 मी. होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पत्थर अथवा ईंट के टुकड़े तथा बजरी भरे जायेंगे। ताकि पानी छनकर ढके हुए दूसरे गहरे गड्ढे जो कि 1'1 '1 1.75 मी. का हो में जा सके। इस गड्ढे से वर्षा के पानी की इकट्ठा करने के लिए समुचित नालियाके की संरचना की जायेगी। प्रथम गड्ढे की लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि समय समय पर इसकी सफाई की जा सकें। दूसरे गड्ढे की पाईप के जरिये 6 इंच व्यास की ट्यूबेवल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के ट्यूबेवल की न्यूनतम गहराई 15 मी. होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 ट्यूबेवल होंगे जिनमें आप में 2 मी. की न्यूनतम दूरी होगी। जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी ट्यूबेवल में जा सके तथा बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्गमीटर के

हिसाब से तीन ट्यूबवेल के गड्डे अतिरिक्त होंगे। इस प्रकार के गड्डों को गड्डों को उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी रिसाव शीघ्र तथा अच्छी तरह से हो सकें। इन गड्डों को उपर से पूर्णरूप से ढकना होगा। इसमें यह भी व्यवस्था करनी होगी कि इनमें पानी अधिक भर जाने के कारण अतिरिक्त पानी नाली के माध्यम से स्वतः ही बहकर भूखण्ड के बाहर निकल जायें। 1 हेक्टर से बड़े भूखण्ड में सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए समुचित क्षमता का भूमिगत टैंक बनाया जावेगा तथा जल के रिसाव हेतु समुचित ट्यूबवेलनुमा संरचना की जावेगी अथवा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब/पौण्ड आदि से जल का रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी।

7.15 (ख) 5000 वर्ग मीटर तथा उस से बड़े भूखण्डों में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल (wastw water) के शुद्धीकरण हेतु रीसाईकिलिंग की व्यवस्था करनी होगी इसमें टॉयलेट से निकलने वाला जल शामिल नहीं होगा। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग बागवानी तथा फलश के उपयोग में ही लिया जा सकेगा। स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था करनी होगी। :-

1. सेटलिंग (settling-Tank):- टैंक का निर्माण – सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगनी क्षमता का टैंक बनाना होगा।
2. शुद्धीकरण (Disinfection) :- हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।
3. फिल्टर (Filters) :- अपशिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा जो कि एकटीव चारकोल, सेलूलोज , शिरामिक कॉटेरेज (Activated Charcoal, Cellulose of ceramic cartridge) के उपयुक्त होंगे। इस प्रकार के अपशिष्ट जल के लिए पृथक पाईप लाईन उपलब्ध करानी होगी। यह किसी भी दिशा में सीवर लाईन से नहीं किया जायेगा। इस प्रकार शुद्धीकरण नहीं करने पर भवन निर्माता से 10/- रुपये प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर प्रतिवर्ष पेनल्टी ली जायेगी।
4. शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट स्थापित किया जाना होगा।

7.16 सौर ऊर्जा से पानी गरम करना।

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

- होस्पिटल एवं नर्सिंग होम।
 - होटल, अतिथि ग्रह, विश्राम ग्रह, लॉज, राजकीय आवास ग्रह।
 - सभी प्रकार के छात्रावास 500 व.मी. 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, जबकी भवन के डिजायन में छत से विभिन्न वितरण स्थलों तक, जहां गर्म पानी की आवश्यकता हो ताप रोधक पाईपों का प्रावधान हो एवं भवन की छत पर सौर संयंत्र हेतु उपयुक्त स्थान हो।

7.16.2 संयंत्र की स्थापना एवं मानदण्ड सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने के संयंत्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटार प्रतिदिन प्रति व्यक्ति स्नान हेतु एवं 10 लीटर प्रतिदिन व्यक्ति रसोई घर होनी चाहिये बशर्त है कि छत का अधिकतम 50 प्रतिशत भाग ही सौर ऊर्जा संयंत्र के काम में लिया जाता है। सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने का संयंत्र एवं प्रणाली “ब्यूरो ऑफ इन्डीयन स्टेण्डर्ड (आई. एस.श्र. 2933/3129 एवं 12976”) के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिये। तथा

जहाँ कहीं भी लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो वहाँ सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ साथ पानी गर्म करने हेतु अन्य व्यवस्था का प्रावधान किया जा सकता है ।

7.16.3 उपविधि संख्या-8.16.1 एवं 8.16.2 के प्रावधान अनुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चित नहीं किए जाने की दशा में निर्मित क्षेत्रफल पर रु. 50/- प्रति वर्गमीटर वार्षिक दर से पेनल्टी ली जायेगी।

8. भवन निर्माण के लिए आवश्यक अतिरिक्त मानदण्ड :-

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

8.2 जलमल सम्बन्धी विभिन्न व्यवस्थाये राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी।

8.3 कोने के भूखण्ड में सीमित की ऊंचाई सड़क के मोड़ पर, मोड़ के सामने और पार्श्व में दोनो ओर 5 मी. की लम्बाई में 0.75 मीटर तक सीमित रहेगी और शेष रेलिंग लगाकर पूरी की जा सकेगी।

8.4 मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन का विनियमन सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने नगर निगम जोधपुर को नुक्कड़ के भवन के स्वामी को यह निर्देश देने का अधिकारी होगा कि वह भवन के नुक्कड़ को अथवा मोड़ पर बाउण्ड्री की दीवार को ऐसा गोलाकार बना दे जैसा कि नगर निगम द्वारा ठीक समझा जाये।

8.5 रेम्प का ढाल 1 : 7 से अधिक नहीं होगा, परन्तु 1 मी. की ऊंचाई तक पहुंचने के लिये रेम्प की ढाल ज्यादा भी हो सकती है। सड़क से भवन/भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रेम्प/सीढ़िया सिकी भी अवस्था में सड़क के मार्गाधिकार में नहीं होगी। रैम्प आने व जाने के लिए अलग-अलग होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.3 मीटर एवं आने-जाने के लिए एक ही होने पर न्यूनतम चौड़ाई 6 मीटर रखनी होगी। रैम्प का निर्माण सैटबैक में करते समय यह आवश्यक होगा कि रैम्प के अलावा भवन के चारों ओर न्यूनतम 3.6 मी. परिसंचालन हेतु स्पष्ट गलियारा उपलब्ध हो। रैम्प को इस गलियारे का भाग नहीं माना जावेगा।

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

क्र. संख्या	भवन के अवयव/उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	न्यूनतम चौड़ाई (मी.)	न्यूनतम ऊंचाई (मी.)
1.	वास योग्य कमरे	9.5	2.4	2.75
2	रसोई घर	4.5	1.5	2.75
3	स्नान घर	1.8	1.2	2.2
4	टॉयलेट	2.8	1.2	2.2
5	शौचालय	1.+	1.2	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 वर्गमी. से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों पर लागू होंगे।
2. मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थानों से सम्बन्ध छात्रावासों के एक व्यक्ति हेतु आवासीय कमरे के लिए न्यूनतम आकार 7.5 वर्गमी. होगा।
3. यदि रसोई घर को भोजन कक्ष के रूप में भी काम में लिया जाना प्रस्तावित होता है तो न्यूनतम क्षेत्रफल 4.5 वर्गमी. के बजाय 9.5 वर्गमी. होगा।
4. यदि रसोई घर की ऊंचाई उस भाग में 2.75 मी. से कम हो सकती है जहां उपर के फर्श में पानी के निकास हेतु ट्रेप बनाया गया हो रसोई का फर्श जलरोधी होगा।
5. रसोई घर ट्रेप में न्यूनतम 1 वर्गमी. क्षेत्रफल की खिड़की होगी जो सीधे ही भीतर या बाहरी खुले स्थान की तरफ हो किन्तु उपविधि 8.6 के शेड में नही खुलती हो।
6. बहुमंजिले आवासीय भवनों में कचरा डालने के लिए शेड 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 वातायान के रूप में न्यूनतम 0.4 वर्गमीटर हो परन्तु यह सीमा 50 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही लागू होगी।
8. 12 मी. उंचाई तक आवासीय भवनों में जीने तथा पैरोज की न्यूनतम चौथाई 0.9 मी. व 1.0 मी. होगी। अन्य सभी प्रकार के भवनों में जीने तथा पैसेज न्यूनतम चौड़ाई क्रमश 1.2 व 1.5 होगी।
9. अध्ययन कक्ष या शिक्षण हेतु प्रयुक्त कक्ष का न्यूनतम आकर 5.5 बाई 4.5 मी. और ऐसे कमरे का कोई भाग अपेक्षित खुले भाग से लगने वाली बाहरी दीवार से 7.5 मी. से अधिक दूर नहीं होगा। ऐसे कमरों में न्यूनतम संवातन उसके क्षेत्रफल का 1/5 तक होगा।
10. होस्पिटल के जनरल वार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 40 वर्गमी. से कम नहीं होगा और उसकी एक भुजा 5.5 मी से कम नहीं होगी।
11. बहुमंजिले भवनों के चारों ओर की चारदीवारी के साथ प्रत्येक 6 मी. के अन्तराल पर 6 मी. या इससे अधिक उंचाई ग्रहण कर सकते हो ऐसे वृक्ष लगाने होंगें।
12. फलश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र, पार्श्व, पृष्ठ और भीतरी स्थानों में इन खुले तो संवातन शौफ्ट में खुलेंगें जिनका आकार निम्नालिखित से कम नहीं होगा।

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

13 पूर्ण रूप से वातानुकूलित भवनों के लिए शौचालय व वास योग्य कमरों के लिए जिनमें संवातन के लिए मेकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम किया जावे वहाँ ऐसे शौचालय एवं उक्त कमरों की खिड़की की संवातन शौफ्ट में खुलने की आवश्यकता नहीं होगी।

8.7. बेसमेट के निर्माण हेतु निम्नानुसार सीमा अनुज्ञेय होगी :-

1. निर्धारित सेट बैक छोड़ने के पश्चात शेष भाग पर बेसमेन्ट का निर्माण किया जा सकेगा परन्तु 15 व.मी. से छोटे वाणिज्यिक भवनों में बेसमेन्ट देय नहीं होगा। यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व (साईड) व पीछे का सेट बैक 2 मीटर से कम हो एवं प्रार्थी सेटबैक रेखा तक तहखाना बनाना चाहता है तो ऐसी दशा में नगर निगम जोधपुर के हित में क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा।

2. नीचला बेसमेन्ट यानि बेसमेट के नीचे बेसमेट तभी अनुज्ञेय होगा इसे पार्किंग हेतु उपयोग में लाया जाता है। यह केवल उन्ह भूखण्डों में देय होगा जिनका क्षेत्रफल 1500 व.मी. या उससे अधिक है एवं इसके लिए पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जायेगी परन्तु किसी भी भूखण्ड पर दो से अधिक बेसमेन्ट देय नहीं होंगे।

3. बेसमेन्ट की उचाई न्यूनतम 2.75 मी. तथा अधिकतम 4.2 मी. होगी।

4. भवन में बेसमेट निर्धारित सेट बैक छोड़कर देय है तालिका में चाहे देय आच्छादान प्रतिशत से यह अधिक क्यों नहीं हो। यदि भवन की सीमाएँ बेसमेन्ट की सीमा से भिन्न है तो भवन के बाहर स्थित बेसमेन्ट की छत भूखण्ड के भूमि की स्तर से 1.2 मीटर से अधिक उंची नहीं बनाई जायेगी।

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

1. प्रत्येक भाग फर्श से छत की नीचे की सतह से भीतरी छत तक कम से कम .75 मीटर ऊंचा होगा।
2. पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जानी होगी। वातायन का मानक वही होगी। जो उपविधि के अनुसार इस उपयोग हेतु आपेक्षित है।
3. इस प्रकार की पर्याप्त व्यवस्था करनी होगी कि सतह का पानी बहकर बेसमेन्ट में न घुसे।
4. दीवारें और फर्श जलरोधी बनाने होंगे और नमी रोधी उपचार की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
5. धार से अधिक मंजिलो वाले भवनों में उच्चतर मंजिलो से पहुँच और निकास के लिये की गई मुख्य एवं वैकल्पिक सीढीयों से भिन्न व्यवस्था द्वारा बेसमेन्ट में पहुचने का रास्ता दिया जायेगा।

6. कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु तहखाने में पर्याप्त संख्या में ऐसे निकास 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 भण्डार हेतु।
2. अन्य कोई गतिविधि जो की भवन में रहने वाले के लिए परिसंकटमय या हानिकारक हो।

8.7.4 इन विनियोगों में बेसमेन्ट 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 व टॉयलेट भी अनुज्ञे होंगे यदि गन्दे पानी की समुचित निस्तारण व्यवस्था हों
2. पुस्तकालय, समिति कक्ष एवं व्यावसायिक प्रयोजन हेतु बशर्ते वातानुकूलन व्यवस्था हो।

8.8 स्टिल्ट स्टोर :-

8.8.1 किसी भूखण्ड में सैटबैक छोड़कर शेष बचे भाग पर स्टिल्ट निर्मित किया जा सकेगा, परन्तु स्टिल्ट के ऊपर निर्माण करते समय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र की सीमा से अधिक के भाग पर लेण्ड स्केप के रूप में विकसित किया जाना होगा। एक भवन में केवल एक ही स्टिल्ट फ्लोर देय होगा। एवं स्टिल्ट फ्लोर के कुर्सी की उचाई सडक से न्यूनतम 0.5 मीटर होगी। उपर की स्टिल्ट फ्लोर में जोन हेतु रैम्प का निर्माण साइड सेटबैक में किया जा सकता है बशर्ते कि भूजल पर अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए 3.6 मीटर का गलियारा बना रहें।

8.8.2 यदि प्रार्थी चाहे तो स्टिल्ट फ्लोर भू मंजिल के ऊपर भी पार्किंग हेतु ले सकता है लेकिन ऐसे प्रकरणों में लिस्ट संबंधित तालिका में उल्लेखित अधिकतम अनुज्ञेय आच्छादन तक सीमित होगा।

8.8.3 केवल ग्रुप आऊसिंग/फ्लेट्स के प्रकरणों में स्टिल्ट पर बने क्षेत्रफल में लिफ्ट तथा सीढ़ी के उपयोग में आने वाले क्षेत्र को ताकि यदि दुकाने प्रस्तावित है तो वह क्षेत्र को छोड़कर शेष का उपयोग केवल पार्किंग के लिए होगा परन्तु लिफ्ट, दुकाने व सीढ़ी के 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।

- i. स्वागत कक्ष
- ii. सामुदायिक शौचालय
- iii. स्विच एवं गार्डरूम
- iv. भवन निवासकर्ताओं की समिति का कार्यालय 30 व.मी. अधिकतम
- v. भवन निवासकर्ताओं के लिये सामुदायिक हॉल/क्लब

8.8.4 कुर्सी तल से स्टिल्ट की छत तल तक ही अधिकतम ऊंचाई 4.0 मीटर होगी।

8.8.5 कुर्सी तल से स्टिल्ट की छत की बीम तल तक अधिकतम ऊंचाई 2.8 मीटर होगी तथा बेसमेन्ट सहित स्टिल्ट की ऊंचाई भूमि तल से स्टिल्ट की छत तक अधिकतम 3.7 मीटर होगी ताकि स्टिल्ट के उपर फ्लोर में बालकनी का प्रावधान किया जा सके। स्टिल्ट पर भी मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। इस दशा में स्टिल्ट की अधिकतम ऊंचाई 6.2 मी. होगी।

8.8.7 स्टिल्ट का उपयोग अनुज्ञेय उपयोगों के अलावा आशिक रूप से पार्किंग व आशिक रूप से आवासीय/व्यावसायिक करने पर ऊंचाई की छूट देय नहीं होगी

8.9. सर्विस फ्लोर :-

किन्हीं दो मंजिलों के बीच में विभिन्न लम्बिंग, सैनेट्री, एवं अन्य मैकेनिकल एवं इलेक्ट्रिकल सुविधाओं के पाइप, डक्ट आदि के लिए उपयोग के सर्विस फ्लोर बनया जा सकेगा, जिसकी अधिकतम ऊंचाई 2.00 मीटर होगी।

8.10. गैराज :-

(क) पार्श्व सेटबैक में केवल एक निजी गैराज उप रिहायशी भूखण्डों में अनुज्ञेय होगा जहाँ यह सेटबैक न्यूनतम 3 मीटर होगा। गैराज का अधिकतम क्षेत्रफल 20 व.मी. होगा। गैराज आच्छादित क्षेत्र व एफ.ए.आर. की गणना में शामिल होगा। गैराज का निर्माण भूखण्ड की पिछली सीमा से 9 मीटर के भीतर किया जा सकता है। गैराज के ऊपर केवल प्रथम तल पर उतने ही क्षेत्र का निर्माण किया जा सकता है। जो कि एफ.ए.आर. में शामिल किया जायेगा। 750 व.मी. से बड़े आवासीय भूखण्डों में यदि एफ.ए.आर. 1.2 से अधिक प्रस्तावित है तो सेट बैक में गैराज देय नहीं होगा।

(ख) उपविभाजित आवासीय भूखण्डों में यदि पार्श्व सेट बैक 3.0 मी. या उससे अधिक है तो ऐसे प्रत्येक भूखण्ड में एक गैराज उपरोक्त वर्णित शर्तों के पूर्ण होने पर दिया जा सकता है।

8.11. पोर्च :-

8.11.1 पोर्च साइड सैटबैक या अग्र सैटबैक में खम्बों में सहारे टिका हुआ या अन्यथा देय होगा। लेकिन अग्र सैटबैक में पोर्च तभी देय हो सकता है जब अग्र सैटबैक 6.0 मी. या उससे अधिक हो तथा साइड सैटबैक में पोर्च तभी देय होगा जब साइड सेटबैक न्यूनतम 3मी. हो। पोर्च के ऊपर किसी भी प्रकार का निर्माण देय नहीं होगा। सामान्यतया एक भूखण्ड में एक पोर्च ही देय होगा। किन्तु विशेष परिस्थितियों में बड़े भवनों में दो पोर्च भवन मानचित्र समिति द्वारा स्वीकृत किये जा सकते हैं सभी प्रकार के भवनों में जहाँ एक से अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हो, वहाँ प्रत्येक टॉवर में एक पोर्च देय होगा।

8.11.2 पोर्च का अधिकार आवासीय भवनो में अधिकतम 18 व.मी. तथा चौड़ाई 3.0 मी. से अधिक नहीं होगी

8.11.3. अन्य उपयोग के भवनों में जिनमे अग्र सेट बेक 12मी. या उधिक हो में अग्र सेट बेक में पोर्च का क्षेत्रफल 40 व.मी. व चौड़ाई 6.0 मीटर से अधिक नहीं होगा।

8.11.4 विशेष भवनो में पोर्च का क्षेत्रफल यदि आवश्यक हो तो 40 मी. से अधिक हो सकता है जिसकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी से लेना आवश्यक है।

8.12. बालकानी :-

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

(ख) बालकानी सेट बेक की दूरी की एक तिहाई या 1.2 मी जो भी कम हो देय होगी। परन्तु बालकानी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढ़ाई जा सकती है लेकिन इस अतिरिक्त चौड़ाई से सम्बन्धित क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. से आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी। परन्तु मुखण्ड का आच्छादन अनुज्ञेय आच्छादन से अधिक नहीं होगा।

(ग) यदि भवन में किसी तरफ का सेट बेक 6.0 मीटर से अधिक हो तो उस तरफ बालकानी को भवन के अन्दर/कमरे 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 हुए मंजिल पर कुल आच्छादन संबन्धित तालिका के कॉलम 3 में उल्लेखित अधिकतम अनुज्ञेय आच्छादन प्रतिशत से अधिक नहीं होगा और 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 सेट बेक दूरी का एक तिहाई जो भी कम हो तथा भूमि तल से 2.1 मीटर से कम की ऊचाई पर न हो।

(ख) सीढी की मध्यवर्ती ठहराव (लैंडिंग) जो की चौड़ाई में 1.0 मीटर या सेट बेक दूरीका एक तिहाई जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मी. से कम की उचाई पर न हों। इसे जाली या ग्रिल से ढका जा सकता है। यह एफ.ए.आर. तथा आच्छातिद क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगी

(ग) अलमारी, जो कि प्रत्येक, रिहायशी कमरे पन 2.0 मीटर लम्बाई एवं 0.6 मीटर चौड़ाई की हो तथा भूमि तल से 3.5 मीटर से कम की उचाई पर न हो।

(घ) बालकानी जो कि चौड़ाई में 1.2 मीटर या सैट बैक दूरी का एक तिहाई, जो भी कम हो, तथा भूमि तल से कम से कम 3.5 मीटर की उचाई पर हो।

8.14 भू उपयोग उपान्तरण:-

भूमि उपयोग उपान्तरण के पश्चात मुखण्ड पर अग्र सैटबेक का हिस्सा होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्रों में आसपास की भवन रेखा के अनुसार देय होगा, अग्र सैटबैक सक्षम अधिकारी द्वारा तय किया जा सकेगा। अन्य सेटबेक मूल मुखण्ड अथवा तालिका अनुसार जो भी अधिक हो अनुज्ञेय होगा। देय आच्छादान, ऊचाई एफ.ए.आर. प्रस्तावित उपयोग से संबंधित तालिका अथवा मूल मुखण्ड के जो भी कम हो अनुज्ञेय होंगे। यदि किसी मुखण्ड पर एक उपयोग हेतु मानचित्र अनुमोदित कराकर उससे भिन्न उपयोग हेतु निर्माण किया जाता है तथा नियमानुसार भू उपयोग परिवर्तन कराने के पश्चाम परिवर्तन उपयोग हेतु मानचित्र प्रस्तुत किए जाते हैं तो निर्माण भवन उपविधियों के प्रावधानों के अनुरूप होने की दशा में इसे प्रारम्भ से ही बिना स्वीकृति का निर्माण नहीं मानकर आवेदक से आवासीय आरक्षित दर का 10 प्रतिशत शास्ती लेकर परिवर्तन उपयोग के मानचित्र अनुमोदित किए जा सकते हैं।

9. भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएँ:-

9.1. पार्किंग सुविधा

9.11 भवन निर्माण हेतु निम्नानुसार सुविधा आवश्यक होगी

(क) आवासीय एवं अन्य उपयोग (वाणिज्यिक भवनों, सिनेमा एवं थियेटर्स के अलावा) एक

समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू) वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र देय होगी लेकिन 200 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 लिए एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू) प्रति 50वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर देना आवश्यक होगा साथ ही तालिका ग के नीचे के नीचे दी गई टिप्पणी में से पार्किंग से संबंधित प्रावधान भी लागू होंगे।

9.1.2 एक इकाई ई.सी.यू के लिए खुले में 25 वर्ग मीटर भूतल पर आच्छादित में 30 वर्गमीटर तथा बेसमेन्ट में 35 वर्ग मीटर क्षेत्र आवश्यक होगा।

9.1.3 पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराते हुए कुल ई.पी.यू.का न्यूनतम 75 प्रतिशत कार पार्किंग के लिए ही निर्धारित होगा। तथा 20 एस स्कूटर पार्किंग एवं 5 प्रतिशत साईकिल पार्किंग के लिए होगा।

9.14 10.1.1 (क) एवं (घ) में वर्णित आवश्यक पार्किंग की गणना के लिए वह क्षेत्रफल आधार माना जायेगा जो एफ.ए.आर.में सम्मिलित किया जाता है।

9.1.5 विभिन्न वाहनों के लिए पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के चालन का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु क्षेत्रफल की गणना उपविधि 10.1.2 के आधार पर की जायेगी।

कार	2.75 मीटर * 5.5 मीटर
दूपहिया ओटो/स्कूटर	1 मीटर * 2 मीटर
साईकिल	0.5 मीटर * 2 मीटर

9.16 तालिका घ में वर्णित सड़कों पर एवं योजना क्षेत्रों 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 निर्धारित शुल्क लिया जायेगा और अन्य क्षेत्रों में वांछित पार्किंग उपलब्ध न कराने पर अनुज्ञेय एफ.ए.आर. उसी अनुपात में कम देय होगा।

9.17 प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेन्ट एवं रिटल्ट के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है जिसके लिए भवन निर्माता नगर निगम जोधपुर के हक में एक एग्रीमेंट तथा शपथ पत्र देगा की भवन निर्माता द्वारा यह भाग किसी को बेचा नहीं जायेगा। इस केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा। जिसका की भवन निर्माता द्वारा यह भाग किसी को बेचा नहीं जायेगा। इस केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा। जिसका अधिकार संयुक्त रूप से भवन निवास कर्ताओं पर रहेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाने पर नगर निगम जोधपुर 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 जायेगा। स्व भवन निर्माता/भवन निवासकर्ता इसे देने के लिए बाध्य होगा।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेन्ट एवं रिटल्ट के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है जिसके लिए भवन निर्माता नगर निगम/ जोधपुर विकास प्राधिकरण के हक में एक एग्रीमेंट 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, जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम, 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 जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम तोड़फोड़ के लिए हर्जा - खर्चा वसूलने तथा अन्य दंडात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दंड (नगर निगम/जोधपुर विकास प्राधिकरण राज्य सरकार से स्वीकृति

प्राप्त कर उसे दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन निर्माता/भवन निवास कर्ता इसे देने के लिए बाध्य होगा।

प्रस्तावित आवसीय भवनों में बेसमेंट एवं रिटल्ट के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है तथा शपथ पत्र देगा कि भवन निर्माता द्वारा यह बात किसी को बेचा नहीं जायेगा। इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लाया जायेगा। व्यवसायिक उपयोग के भवनों में प्रस्तावित पार्किंग स्थल भवन निर्माता द्वारा किसी को बेचा नहीं जायेगा। तथा भवन निर्माता पार्किंग हेतु निर्धारित स्थल नगर निगम को पंजीकृत समर्पण पत्र द्वारा हस्तान्तरित करेगा व स्थानीय निकाय इसके रखरखाव व संचालन हेतु व्यवसायिक समूह की संस्था को आवंटन / सब लीज पर देगा।

वाहनों को अधिक से अधिक पार्किंग भूखंडों के अदर उपलब्ध कराने की दृष्टि से बेसमेंट में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। सभी सेटबैक में मैकेनिकल कार पार्किंग तभी देय होगी जब न्यूनतम सेटबैक 9 मीटर का होवे तथा मैकेनिकल कार पार्किंग लगाने के बाद 3.6 मीटर का गलियारा बना रहें। इसके अतिरिक्त मैकेनिकल पार्किंग स्टिल्ट पर भी अनुज्ञेय होगी। कुल पार्किंग का अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय होगा।

9.2 निकास की व्यवस्था:-

निकास की व्यवस्था हेतु निम्न व्यवस्थाएं आवश्यक होगी:-

- (I) भवन में निकास की पर्याप्त व्यवस्था की जायेगी और जिससे आग लगने या अन्य आपातस्थिति आने पर लोग इनमें से सुरक्षित रूप से बचकर निकल सकें।
- (II) सभी बाहर निकलने के रास्ते बाधाओं से मुक्त होंगे।
- (III) प्रत्येक मंजिल पर पहुचने एवं वहाँ से निकास करने के मार्ग स्पष्ट रूप से अंकित और चिन्हित किये जाने होंगे।
- (IV) सभी बाहर निकलने के रास्ते में उचित रूप से रोशनी की व्यवस्था होगी।
- (V) सभी निकास मार्ग भवन के बाहर खुले स्थान तक, जहाँ से सड़क पर पहुचा जा सकें स्पष्ट रूप से निर्धारित किये जायेंगे।
- (VI) कि भवन के प्रत्येक भाग से बिना गुजरे आसानी से बाहर निकला जा सकें।

9.3 विद्युत सेवायें:-

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

9.3.2 मीटर या स्विच रूग इत्यादि के लिए राजस्थान राज्य विद्युत मंडल की आवश्यकता के अनुरूप भवन में स्थान चिन्हित किया जाना होगा।

9.3.3 भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल द्वारा निर्धारित नियमानुसार कनेक्टेड लोड की गणना करते हुए यदि 50 क्वीए से अधिक लोड की पात्रता बनती है तो भूखण्ड की सीमा में पार्श्व या पीछे के सेट बैक में मुख्य भवन से 3 मीटर की स्पष्ट दूरी पर कम से कम 20 व.मीटर क्षेत्रफल का स्थान ट्रॉसफार्मर/सब स्टेशन हेतु चिन्हित किया जाना आवश्यक होगा। कनेक्टेड लोड की गणना निम्न आधार पर की जायेगी:-'

आवासीय प्रयोजन 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 8 के.डब्लू

अन्य प्रयोजन प्रत्येक 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 10 के.डब्लू

- 9.4 नलकारी एवं जल मल निकास सेवाये नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबन्धों के अनुरूप होंगे।
- 9.5 भवन निर्माण में अतिरिक्त मानदण्ड बाबत में जिन विषयों पर ब्यौरा यहां नहीं दिया गया है उन बाबत मानदण्ड नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबन्धों के अनुसार होंगे।

नोट:- यदि सक्षम अधिकारी/भवन मानचित्र समिति द्वारा आवश्यक समझा जाये तो पंजीकृत तकनीकीबद को यह प्रमाणित करना होगा कि भवन मानचित्रों में उपरोक्त 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 उपक्रमों के अनुसार होगा।

10.2 इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी- आच्छादित क्षेत्र की परीसीमाओं एवं ओवर हैड इलेक्ट्रिक सप्लाई लाईन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवश्यक होगी।

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

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

- 10.3 डैम्प साईट्स का उपचार :- जहाँ पर भूखण्ड स्थल पर आर्दता है वहाँ भवन निर्माणसे पूर्ण निर्माण स्थल पर डैम्प प्रूफिंग या अन्य सुरक्षात्मक उपाय किया जाना आवश्यक होगा।

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

11. शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिए विशेष सुविधा :-

सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग हेतु वाणिज्यिक भवनों जैसे सिनेमा, ड्रामा, थियेटर (रंगशाला) हॉस्पिटल, प्रसूति ग्रह, 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 द्वारा तथा भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक पथ 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। यदि कोई ढलान 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 ओर जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिए भिन्न प्रकार के ध्वनी संकेतों का प्रावधान हो। धरातल फिसलन रहित होगा और उसकी बनावट ऐसी होगी जिस पर पहियेदार कुर्सी आसानी से चल सकें, जो भी मोड़ बनाये जायेंगे सामान्य धरातल के अनुरूप होंगे।)

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

(क) आशक्त व्यक्तियों के वाहनों के लिए परिसर प्रवेश के निकट, दो कारो के लायक भूतल पार्किंग बनाया जायेगा, जो भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30.00 मीटर की पैदल दूरी पर होगा।

(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 जायेगी।

(घ) पार्किंग स्थल पर ऐसा कोई व्यक्ति संकेत यांत्र लगाया जायेगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु ध्वनी सूचना देवे वाली हो अथवा इसी प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जाएगी।

11.3 भवन सम्बन्धी अपेक्षाएँ :-

शारिरीक रूप से आशक्त व्यक्तियों के लिए भवन सामग्री समेत सुविधायें इस प्रकार होंगी।

(I.) कुर्सी तल तक पहुँच मार्ग ।

(II.) विकलांगों के लिए प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने का गलियारा।

(III.) सीढ़ी मार्ग

(IV.) लिफ्ट

(V.) शौचालय

(VI.) पेयजल

11.3.1. कुर्सी तल तक पहुँच मार्ग :-

सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग हेतु वाणिज्यिक भवनों, जैसे उपर उल्लेखित हैं में विकलांग के आने जाने के लिए एक प्रवेश उवश्य होना चाहिए और उसे स्पष्ट रूप से संकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार तक पहुँचने के लिए ढलान-यह सीढ़ीदार रास्ता बनाया जाएगा।

(क) ढलानदार पहुँच मार्ग - भवनों में प्रवेश हेतु ढलान तल खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा। ढलान की चौड़ाई अधिकतम 1.12 ढाल देते हुए, न्यूनतम 1800 मि.मी. की होगी ढलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी, तथा इसके दोनो किनारों पर 800 मि.मी. ऊँची रेलिंग होगी, जो ढाल के ऊपरी व निचले सिरे से 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी। निकट की दीवार से रेलिंग के बीच 50 मि.मी. तक का फासला होगा।

(ख) ढलानदार पहुँच मार्ग :-सिढ़ी दार पहुँच मार्ग हेतु पैडी (सीढ़ी पर पैर रखने की जगह) 300 मि.मी. से कम नहीं होगी और पैडी की ऊँचाई 150 मि.मी. तक की होगी। ढलानदार पहुँच मार्ग की ही तरह सीढ़ीदार प्रवेश मार्ग के दोनो तरफ 800 मि.मी. ऊँची रेलिंग जाएगी।

(ग) वाहन से उतरना-चढ़ना :- वाहन से उतरने-चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800 * 2000 मि०मी० होगा। ढलान संलग्न उतरने चढ़ने का स्थल ऐसी फार्श सामग्री का होगा। जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आस पास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन 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 ताकि सीधे बाहर की ओर उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा, जहाँ पर कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को संबन्धित भवन के उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतों मुहैया करायी जा सकती हो, इस प्रकार का होगा।

(क) उसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के दिशा निर्देश हेतु तल पर ही "पथदर्शी" ध्वन्यात्मक व्यवस्था की जाए या कोई यंत्र लगाया जाए, जिससे ध्वनि संकेत दिये जा सके।

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

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

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

11.3.3 सीढ़ीदार मार्ग :- सीढ़ी वाले मार्ग 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 उठन-सीढ़ी (नसेनी) में 1:12 से अधिक सीढ़ियाँ नहीं होंगी।

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

11.3.4 लिफ्ट जहाँ कही इन उपविधियो के अनुसार लिफ्ट आवश्यक है, वहाँ कम से कम एक लिफ्ट पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ता हेतु होगी भारतीय मानक बयूरों 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 तक से 1000 मि.मी. ऊपर नियंत्रक-फलक के निकट 600 मि.मी. लम्बी रेलिंग लगायी जाए।

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

(ग) लिफ्ट द्वार के स्वचालित रूम में 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 तथा लिफ्ट से बाहर भीतर जाने आने हेतु लिफ्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देगे।

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

(क) इस शौचालय का न्यूनतम आकार 1500 * 1750 मि.मी. होगा।

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

(ग) शौचालय मेंदीवार से 50 मि.मी. की दूरी पर अच्छी तरह खड़ी/समानांतर रेलिंग लगी होगी।

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

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

11.3.7 बच्चों के लिए भवन डिजाइने:- पूर्णतः बच्चों के उपयोग के भवनो (बाल भवनों) में बच्चों के कद आदि को ध्यान में रखकर रेलिंग व सजावटी सुविधा साधन में घट बढ़ कराना जरूरी होगा।

12. भवन निर्माण अनुज्ञा :-

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

(II) इन विनिमयों के अर्न्तगत अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु भवन मानचित्र पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा तैयार किये एवं प्रमाणित किये जाने आवश्यक होंगे।

(III) प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु नगर निगम जोधपुर में पंजीकृत तकनीकीविद अधिकृत है। वास्तविद जो कि उपविधि 17 में वर्णित तकनीकी अर्हताये रखते है उन्हे 17.1 के अनुसार पंजीकृत करना आवश्यक नही है लेकिन ऐसे वास्तविद उपविधि 17.4 के अनुसार स्वयं को पंजीकृत कराने पर ही मानचित्रों को उपविधि 12.3 के अनुसार स्वीकृत करने के लिए अधिकृत होंगे। इस हेतु प्रार्थी नगर निगम जोधपुर से अदेय प्रमाण पत्र तथा स्वामित्व की जाँच हेतु नगर निगम जोधपुर में इस कार्य के लिए विशेष रूप से पंजीकृति वकीलो (जो बार कौंसिल का सदस्य हो एवं 10 वर्ष का अनुभव हो।) से स्वामित्व का प्रमाण पत्र प्राप्त कर पंजीकृत तकनीकीविद को सौपेगा। यदि भुखण्ड नगर निगम जोधपुर की योजना काहिस्सा है तो प्रार्थी नाम हस्तांतरण पत्र प्राप्त करेगा। एवं इसे भी पंजीकृत तकनीकीविद को सौपेगा। इसके पश्चात् तकनीकीविद स्वीकृति प्रदान करने के पांच दिवस के भीतर इसे मानचित्रो की तीन प्रतियों के साथ उक्त दस्तावेज निर्धारित शुल्क के साथ सक्षम अधिकारी को

जमा करायेगा जिसकी प्राप्ति रसीद दी जायेगी। पंजीकृत तकनिकिविद् का यह दायित्व होगा कि वह इन उपविधियों के प्रावधानों के अनुसार भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदति कर तदानुसार मौके पर निर्माण कराये। निर्माण नियमों के विपरीत पाये जाने की स्थिति में तकनिकिविद् तथा स्वामित्व विवादग्रस्त पाये जोन कि स्थिति में संबधित वकील के विरुद्ध नगर निगम द्वारा कार्यवाही की जा सकेगा।

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

12.5 हेक्टेयर क्षेत्र से अधिक क्षेत्रफल के भूखंडों पर प्रस्तावित भवनों, पर्यटन इकाई परियोजनार्थ भूखंडों पर प्रस्तावित भवनों, 10.00 करोड से अधिक लागत के निलामी द्वारा कय किये गये गुप हाउसिंग/वाणिज्यक परियोजनार्थ भूखंडों पर प्रस्तावित भवनों हेतु पजीकृत वास्तुविद् के माध्यम से भवन मानचित्र आवश्यक दस्तावेजों एवं स्वगणना के आधार पर भवन विनिमय के तहत देय समस्त शुल्क भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क, मलबा शुल्क आदि डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् भूखंड पर भवन निर्माण आरंभ किया जा सकेगा। कुर्सी स्तर से उपर का निर्माण नियमानुसार भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात् ही किया जा सकेगा। भूखंड पर कुर्सी स्तर तक के निर्माण में भवन उपविधियों का उल्लंघन होने पर नियमों के विपरीत किये गये निर्माण को हटाया एवं बिना स्वीकृति निर्माण माना जाकर इस निर्माण हेतु नियमानुसार शास्ति जमा होने एवं मानचित्र अनुमोदन के पश्चात् ही कुर्सी स्तर से उपर का निर्माण किया जा सकेगा।

13. भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए प्रक्रिया :-
भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु निम्न प्रक्रिया रहेगी।

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

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

(क) स्थल मानचित्र जिसमें भूखण्ड को भौतिक विवरण यदि प्रार्थी द्वारा नगर निगम में पंजीकृत वकील द्वारा प्रमाणित स्वामित्व का प्रामाण पत्र मय दस्तावेज दिया जाता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा स्वामित्व की जांच की आवश्यकता नहीं होगी अन्यथा प्रार्थी स्वामित्व संबधी दस्तावेज जमा करवा सकमा है पट्टा एवं जहां पट्टा जारी न हो वहाँ नगर निगम या पट्टा जारी करने वाले सक्षम अधिकारी का अनुमति प्रामाण पत्र विक्रय पत्र इत्यादि प्रार्थी द्वारा संलग्न किया जायेगा।

(ख) यदि आवश्यक है तो भूखण्ड के सामने सड़क को चौड़ा करने के उद्देश्य से सड़क के साथ भूखण्ड में से भू पट्टी समर्पित की जाने के संबध में सरण्डर डीउ तथा कब्जा सम्मालने जाने का प्रमाण पत्र।

- (ग) यदि आवंटन शर्तों/पट्टा शर्तों में से किसी शर्त के विपरित मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं तो सक्षम अधिकारी का अनापत्ति प्रामाण पत्र।
- (घ) यदि प्रार्थी प्रस्तावित भवन को मास्टर प्लान में स्वीकृत भू उपयोग में विपरित भवन निर्माण करना चाहता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा भू उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रामाण पत्र।
- (ङ) हेजार्डस भवन के मामले में चाफ कन्ट्रोलर ऑफ एकसप्लोसिव एवं चीफ फायर ऑफिसर का सुरक्षा संबंधी प्रमाण पत्र।
- (च) यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पडोसी के भूखण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है तो नगर निगम हित इन्डेमिनिटी बॉन्ड।
- (छ) हवाई अड्डे की सीमा से 2 कि.मी. की दूरी तक प्रस्तावित भवन की ऊंचाई के संबंध में नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र।
- (ज) स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति।
- (झ) अन्य कोई सूचना या दस्तावेज सक्षम जो अधिकारी द्वारा चाही जावे।
- (ण) 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 अथवा प्राधिकृत अधिकारी स्वीकृति/अस्वीकृति मय कारण/राशी जमा करने हेतु मांग पत्र/दस्तावेज अथवा मानचित्र जैसे आवश्यक रिकार्ड प्रस्तुत करने की सूचना प्राधिकृत अधिकारी द्वारा 60 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 30 दिवस के पश्चात् भी यदि 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 या संबंधित अधिकारी को प्रस्तुत करेगा। इसके पश्चात् प्रार्थी इन उपविधियों के अनुसार निर्माण करने के लिए स्वतंत्र होगा। यदि निर्माण इन उपविधियों के अनुसार है तो निर्माण स्वतः ही स्वीकृत माना जावेगा।

13.3 प्रार्थी द्वारा भवन अनुज्ञा प्रार्थना पत्र के साथ जांच फीस व अनय प्रभार जमा करवाने होंगे जिन्हे समय समय पर राज्य सरकार, नगर निगम या सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किया जाये। इसके प्रमाणस्वरूप चालान की एक प्रति प्रार्थना पत्र के साथ जमा करवानी होगी।

13.4 मानचित्र में रंग निम्न व्यवस्था के अनुसार भरे जायेंगे।

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

13.5 आवेदन पत्र के साथ दिया जाने वाला स्थल मानचित्र एक हैक्टेयर क्षेत्र तक के लिए 1:500 से कम से स्केल में तथा एक हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रोंके 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 जावेगे।

- (क) लगती हुई भूमी/स्थल की सीमा
- (ख) आस पास के पथ व उसके संबंध में स्थल की स्थिति
- (ग) पथ का नाम जहा पर कि भवन निर्मित किया जाना है।
- (घ) स्थल पर व उसके ऊपर और उसके निचे समस्त विद्यमान भवन।

- (ड) भवन व समस्त अन्य भवनो को जिस भूमि पर आवेदक निर्माण करना चाहता है की निम्नलिखित के संबध मे 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, आवगमन, प्रकाश के प्रवेश तथा सफाई के आयोजनों के लिए रास्ते को सुनिश्चित करने के लिए भवन के भीतर और चारों ओर छोड़ा गया स्थान ओर खुले स्थानों के ऊपर आगे निकले हुए भाग के विवरण (यदि कोई हों)
- (ज) प्रस्तावित भवन के सामने के पथ (यदि कोई हो) और पार्श्व (यदि कोई हो) या उसके पीछे के पथ की चौड़ाई।
- (झ) भवन के मानचित्र के संबध में उतरी दिशा का निर्देश चिन्ह।
- (ण) स्थल पर स्थित भौतिक संरचनाएँ जैसे कुएँ, नालियाँ, बिजली ओर टेलिफोन की लाईन इत्यादि
- (ट) निकास बिन्दु तक मालवाही तथा जल निकास लाईने और जल प्रदाय लाईने।
- (ठ) ऐसे अन्य विवरण जो नगर निगम द्वारा निर्धारित किये जाय।
- (ड.) प्रस्तावित भुखण्ड की संख्या का मानचित्र में अंकन करना होगा।
- 13.6 आवेदन पत्र के साथ लगाये जाने वाले मानचित्र जैसे प्लान, एलिवेशन एवं सेक्शन 1:100 से कम के माप के नहीं होंगे अथवा उस माप के हो जिससे स्थिति स्पष्ट हो। सक्षम अधिकारी आवश्यकतानुसार स्केल प्रार्थी को मानचित्र देने के लिए निर्देश दे सकता है। मानचित्र :- (क) में सभी तलों के तल चित्र (प्लान) आच्छादित क्षेत्र को दर्शित करने हुए और भवन संरचना के आधार, उनकी माप, कमरों के आकार, सीढीयों, रफ्टों (रेम्पो) तथा लिफ्टवैल, स्नानागार, शौचालय इत्यादि की स्थिति, आकार और स्थान को स्पष्टत दिखाया जावेगा।
- (ख) भवन के सभी मार्गों के उपयोग या अधिवास दिखाये जायेंगे।
- (ग) सेक्शन के मानचित्र जिनमें भूमिगत तल की दीवारी की मोटाई, फ्रेम संरचना व उसके अवयवों का आकार और स्थान, तलों के फर्श (स्लेव) 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 सेक्शन में भवन और कमरों की ऊंचाई साथ ही पैरापेट की ऊंचाई और जल निकास ओर छत के ढलान सभी दर्शित किये जायेंगे। कम से कम एक सेक्शन सीढी से होकर होगा।
- (घ) सभी ओर से बाहरी स्वरूप (एलीवेशन) दर्शाये जायेंगे।
- 13.7 बहुमंजिले/विशिष्ट भवनों के लिए मानचित्र में निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना दी जायेगी/दर्शित की जायेगी।
- (क) वाहनों के घूमने के सर्किल के ब्यौरे सहित शमन उपकरणों, वाहनों के लिए मार्ग तथा भवन के चारों ओर मोटरयान के लिए मार्ग।
- (ख) मुख्य और वैकल्पिक सीढियों का आकार तथा उसके साथ बालकोनी से प्रवेश गैलरी या हवादार लॉबी से प्रवेश।
- (ग) लिफ्ट के लिए स्थान और ब्योरे।
- (घ) फायर लिफ्ट का स्थान और आकार।
- (ङ) धुआं रोकने के लिए लॉबी द्वार, जहां दिया जाये।
- (च) वाहनों के लिए मार्ग एवं वाहन खडे करने के स्थल दिखाते हुए मानचित्र।
- (छ) बचाव के मार्ग एवं वाहन खडे करने के स्थल दिखाते हुए मानचित्र।
- (ज) भवन सेवाओं के ब्यौरे, वातानुकूल प्रणाली व उसके साथ फायर डैम्पर्स, यांत्रिक वायुप्रवाह प्रणाली, विद्युत सेवाएँ, बायलर, गैस पाईप इत्यादि की स्थिति।

(झ) अस्पताल तथा विशेष जोखिम वाले भवनों में निकास के ब्यौरे रपटों की यवस्था सहित।

(ण) जनरेटर, ट्रॉसफार्मर और स्विचगीयर कक्ष की स्थिति।

(ट) धूम्र निकास प्रणाली यदि कोई हो।

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

(ड) आग से बचाव हेतु हर समय पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए भवन के छत पर समुचित क्षमता के दो टैंक बनाये जायेंगे। इसमें एक टैंक अग्निशमन व्यवस्था के पाईपों 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 ढकन के 30 सेन्टीमीटर नीचे से पाइप 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।

(ढ) प्रार्थी एवं पंजीकृत तकनीकी विद से घोषणा पत्र।

- 13.8 केवल पंजीकृत तकनीकी विद द्वारा ही तैयार किये गये मानचित्र स्वीकार किये जायेंगे। पंजीकृत तकनीकी विद मानचित्र पर अपना नाम, पता और पंजियन संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेगें।
- 13.9 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 अवधि मुख्य कार्यकारी अधिकारी /आयुक्त द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं जांच फीस ले कर सामान्यता दो वर्ष के लिए बढ़ायी जा सकेगी। बशर्ते चाही गई स्वीकृति में छोटे अतिरिक्त परिवर्तनों के अलावा फरबेदल नहीं दर्शाया हो
- 13.11 निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व अनुज्ञा शुल्क तथा अन्य शुल्क जो संबधित संस्था जैसे नगर निगम द्वारा तय किये गये अनुसार लिया जायेगा।
- 13.12 भू धारक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुमोदित होने की अवस्था में मांग पत्र जिसमें विभिन्न मदों के पेटे के लिये जाने वाले शुल्क व प्रभारों का विवरण ही जारी किया जायेगा। भू धारक से मांगी गई राशि नगर निगम कोष में जमा कराये जाने की सूचना संबधित को प्रस्तुत करने की तिथि से 15 दिवस में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी कर दी जावेगी।
- 13.13 यदि सदस्य, सचिव अथवा संबधित सक्षम अधिकारी उपरोक्त उपविधि संख्या 13.12 में निश्चित अवधि में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी नहीं करता है तो ऐसीर अवस्था में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी मानी जावेगी और भू धारक भवन निर्माण का कार्य प्रारम्भ करने के लिए स्वतंत्र होगा।
- 13.14 बहुमंजिला भवनों में निम्न प्रवाधनों की पालना आवश्यक रूप से करनी होगी।
- (क) रेनवाटर हारवेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण।
- (ख) एनबीसी के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भूंकप रोधी प्रावधान
- (ग) नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लानटेशन की उपलब्धता।
- (घ) भवन विनिमयों के प्रावधानों के अनुसार पार्किंग का प्रावधान।
- 13.15 उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व न्यूनतम 5.00 लाख रुपये एवं अधिकतम 20.00 लाख रुपये अमानत राशि के रूप में भवन निर्माता को जमा कराने होंगे। यह राशि कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त चारों प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी। अमानत राशि भूखंड के आकार के अनुपात निम्नानुसार ली जायेगी।

क्र 0	भूखंड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि
1	1000 से 2500 वर्ग मीटर तक	5.00 लाख
2	2500 से 4000 वर्ग मीटर तक	10.00 लाख
3.	4000 वर्ग मीटर से अधिक एवं 10,000 वर्ग मी तक	15.00 लाख
4.	10,000 वर्ग मी से अधिक	20.00 लाख

उक्त अमानत राशि यदि जोधपुर नगर निगम ने जमा करा दी है तो फायर अनापत्ति के समय नगर निगम जोधपुर में अलग से जमा कराने की आवश्यकता नहीं होगी।

- 13.16 भवन मानचित्र अनुमोदन में होने वाले विलंब को रोकने के लिए यह मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाने वाली पत्रावली में एक चेक लिस्ट का प्रपत्र लगाया जायेगा। प्रार्थी इस चेक लिस्ट को भरकर देगा अनुमोदन हेतु पत्रावली लेते समय संबंधित कर्मचारी/अधिकारी द्वारा उक्त चेक लिस्ट के अनुसार समस्त दस्तावेजों की जांच करने के उपरांत ही पत्रावली (मानचित्र) स्वीकार की जायेगी दस्तावेज कम होने पर उसी समय प्रार्थी को कमियों के बारे में सूचित कर दिया जायेगा।
14. निर्माण कार्य के दौरान अपनायी जाने वाली प्रक्रिया:-
- 14.1 अनुज्ञा प्राप्ति के एक वर्ष के भीतर अथवा कार्य प्रारम्भ 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 प्लीथ लेवल तक निर्माण की सूचना प्राप्त होने पर जॉन में कार्यरत उप नगर नियोजक सहायक नगर नियोजक ,सहायक अभियंता तथा प्रवर्तन अधिकारी निर्माणीधीन भवन में प्लीथ लेवल की जांच अनुमोदित मानचित्र के आधार पर करेंगे। तथा सदस्य सचिव भवन मानचित्र समिति को सूचित करेगा सही निर्माण पाये जाने पर आगे निर्माण अनुमति दी जायेगी अन्यथा उपरोक्त जांच दल द्वारा अवैध निर्माण हटाने की कार्यवाही की जायेगी।
- 14.3 प्लीथ लेवल से उपर संपूर्ण निर्माण की जांच संबंधित आयुक्त/सहायक नगर नियोजक तथा प्रवर्तन अधिकारी (संबंधित जानें) के स्तर से सुनिश्चित की जायेगी। तथा निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप पाये जाने पर आवेदक से अधिवास निर्माण पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के लिए निर्देशित किया जायेगा।

अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये तो मांगी जा सकती है।

- 14.4 भवन उपविधियों की अपेक्षाओं के अनुरूपों भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।
- 14.5 सक्षम अधिकारी या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा समय समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा। तथा बहुमंजिले तथा अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में आवेदक द्वारा भवन निर्माण प्रारंभ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जायेगा जिसमें संबंधित आयुक्त संबंधित जॉन प्रवर्तन अधिकारी के टेलिफोन नं इत्यादि अंकित किये जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्तें अंकित की जायेगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माण कर्ता द्वारा मौके पर रखी जायेगी।
- 15 अधिवास प्रमाण पत्र:-
- 15.1 15 मीटर से ऊर्चे भवनों के निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माण कर्ता को अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। आवश्यक जांच के उपरान्त सक्षम अधिकारी प्रमाण पत्र जारी किया जायेगा। इसकी निम्नुसार प्रक्रिया होगी।
- (क) अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होंगे 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 जायेगा। अधिवास प्रमाण पत्र जारी न किये जाने का निर्णय सूचित करते समय सक्षम अधिकारी द्वारा आक्षेप भी सूचित किये जाने होंगे।

15.2 सभी प्रकार के बहुमंजिलों, भवनों के लिए तथा विशिष्ट भवनों के लिए अग्निशमन अधिकारी से संतुष्टि पत्र जारी होने के बाद ही अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा

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

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 होने से ध्वस्त कराया जा सकेगा एवं ऐसे समस्त निर्माण की जिम्मेदारी अनुज्ञाधारी की होगी। एवं हर्जा संबंधित से वसूल किया जावेगा।

16.2 ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद पंजीकृत वकील जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लंघन किया जाना अथवा गलत कथन किया जाना अथवा किसी सारवान तथ्य को गलत प्रस्तुत किया जाना अथवा सारवान तथ्यों को छुपाये जाना पाया जाता है, के विरुद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित/रदद 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 तथा ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिए आवेदन कर्ता को दोषी माना जायेगा।

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

17 तकनीकी विज्ञ: अर्हताएं एवं पंजीकरण:-

17.1 नगर निगम द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकीविद के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हो एवं 17.2 के अनुसार अर्हताएं रखते हो। परन्तु काउंसिल ऑफ आर्किटेक्टर के सदस्यों/ उपविधि 17.2 में वर्णित तकनीकीविदों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है

17.2 पंजीकृत तकनीकीविद के लिए अर्हताये निम्नानुसार होगी :-

(I) इण्डियन इन्स्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्टस का सहयुक्त सदस्य अथवा

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

(III) काउन्सिल ऑफ आर्किटेक्चर की सदस्यता के लिए पात्र बनाने वाली ऐसी अर्हताएं जैसी कि वास्तुविद अधिनियम 1972 की अनुसूची में सूचीबद्ध है।

अथवा

(IV) इन्स्टीट्यूशन ऑफ इन्जिनियर्स की नियमित (कारपोरेट) सदस्यता (सिविल)/इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर इण्डिया नई दिल्ली का एसोसिएट मेम्बर।

अथवा

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

अथवा

(VI) आर्किटेक्चरल असिस्टेंट शिप का मान्यता प्राप्त पाठ्यक्रम तथा वास्तविक/सिविल अभियंता के अधीन दो वर्ष का अनुभव।

अथवा

(VII) मान्यता प्राप्त संस्था में सिविल इन्जिनियरिंग में डिप्लोमा ओर वास्तुविद/सिविल अभियन्ता के अधीन पांच वर्ष का अनुभव।

(VIII) मान्यता प्राप्त संस्था में सिविल इन्जिनियरिंग में ड्राफ्टसमैन ओर वास्तुविद/सिविल अभियन्ता के अधीन पांच वर्ष का अनुभव।

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

17.3 सक्षमता :-

17.3.1 उपविधि संख्या 17.* (I), (II), (III), (IV) अर्न्तगत उल्लेखित तकनीकीविद सभी प्रकार का क्षेत्रफल के भवनों हेतु मानचित्र और सम्बन्धित सूचना देने के हकदार होंगे।

17.3.2 उपविधि संख्या 17.2 (v) के अर्न्तगत उल्लेखित तकनीकीविद 200 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 15 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और सम्बन्धित सूचना देने के हकदार होंगे।

17.3.3 उपविधि संख्या 17.2 (VI), (VII) व (VIII) अर्न्तगत उल्लेखित तकनीकीविद 100 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 8 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और सम्बन्धित सूचना देने का हकदार होंगे।

17.4 पंजीकरण की प्रक्रिया :-

निर्धारित अर्हतायें रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करेगा जो कि लोटाई नहीं जायेगी। उपविधि 17-(I), व (III) (IV) तक अर्हताये रखने वाले व्यक्ति/फर्म रूपये 5000 फीस उपविधि 17 (v) अर्हतायें रखने वाला व्यक्ति/फर्म रूपये 2500 फीस।

17.5 पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व :-

पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिये जाने की अवस्था में भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा व्यवस्था एवं भवन में अपेक्षित सभी सेवाये जहा कही भी इन उपविधियों में अपेक्षित है नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डियाव नेशनल इलेक्ट्रीसिटी कोड के अनुसार निष्पादित करे भवन निर्माण यदि भवन उपविधियों का उल्लंघन किया जाता है तो उल्लंघन की जिम्मेवारी भवन निर्माता/अनुज्ञाधारी की होगी।

17.6 पंजीकृत वकील का दायित्व :-

इन उपविधियों के अर्न्तगत स्वामित्व को प्रमाणित करने हेतु वकील को दस वर्ष का अनुभव (बार कॉंसिल द्वारा जारी) प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु अधिशाषी अधिकारी नगर निगम को रूपये 5000/- देय शुल्क के साथ आवेदन करना होगा। वकील द्वारा जारी स्वामित्व के प्रमाण पत्र में दोष पाये जाने पर बार कॉंसिल को सम्बन्धित वकील के विरुद्ध उचित कार्यवाही हेतु सूचित किया जायेगा।

18. निरसन तथा व्यावृत्ति :-

18.1 इन उपविधियों के प्रभावशील होने के साथ ही पूर्व में प्रचलित संमस्त आदेश स्वतः निरस्त हो जावेगे।

18.2 वर्तमान में प्रचलित प्रभावशील किसी अन्य कानून में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी इन उपविधियों के प्रभावशील होने पर नगर निगम जोधपुर नगरीय क्षेत्र में भवन निर्माण हेतु यही उपविधि प्रभावशील होगी।

18.3 इन उपविधियों के लागू होने से पूर्व तत्कालीन उपविधियों /नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार हुए होने के साथ हटाने परिवर्तन या परिवर्तन करने की आवश्यकता नहीं होगी। परन्तु यदि कोई व्यक्ति पूर्व स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्रों के अनुसार निर्माण नहीं कराकर नये उपविधियों के अर्न्तगत निर्माण की अनुमति चाहता है तो वह इसके लिये सक्षम अधिकारी के समक्ष आवेदन कर सकेगा।

18.4 यदि कोई व्यक्ति पूर्व में किए अनुमोदित निर्माण पर नया तल/कमरे बनाना चाहता है तो उसे पूर्व में निर्धारित सेट बेक्स के अन्दर निर्माण की अनुमति दी जा सकती है परन्तु प्रार्थी का संकल निर्माण इन उपविधियों में अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक नहीं होगा। यदि भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि में प्रारम्भ करने के पश्चात् अधूरा रह जाता है तो प्रार्थी को पूर्वानुमोदित मानचित्र के अनुसार निर्माण करने की अनुज्ञा दी जा सकेगी।

18.5 इन उपविधियों के लागू होने से पूर्व नीलामी द्वारा बेचे गये भूखण्डों के निर्माण की अनुमति नीलामी के समय दी गई शर्तों के अनुसार होगी तथा आवश्यक हो तो इस हेतु वर्तमान भवन उपविधियों में शिथिलता प्रदान की जा सकेगी।

18.6 यदि किसी भूखण्ड धारक ने इन उपविधियों के लागू होने से पूर्व में दिये गये भवन मानदण्डों के अनुरूप भवन मानचित्र स्वीकृति करने हेतु प्रार्थना पत्र सक्षम अधिकारी के सम्मुख प्रस्तुत कर रखा है। एवं भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्णय लिया गया है तो ऐसी परिस्थिति में प्रार्थी को इन उपविधियों के प्रभावी होने के पूर्व लागू नियमों के अनुसार स्वीकृति दी जा सकेगी, यदि प्रार्थी चाहे इन उपविधियों के अनुसार भी मानचित्र स्वीकृति हेतु भी आवेदन कर सकता है।

19. विशेष प्रावधान

1. मास्टर विकास योजना में दर्शाये अनुसार विभिन्न घनत्व जॉन(DENSITY ZONE) में निर्धारित एफ.ए.आर से अधिक अनुज्ञेय नहीं होगा। मास्टर विकास योजना में अंकित एफ.ए.आर ही प्रभावी होंगे।
2. हेरिटेज संरक्षण :- हेरिटेज संरक्षण हेतु प्रभावी उपविधि के प्रावधान भवन उपविधियों के प्रावधानों से स्वरूप पर ही होंगे।
3. आर्थिक दृष्टि से कमजोर व कच्ची बस्ती पुर्न विकास हेतु प्रभावी निति के मापदंड इन उपविधियों के मापदंडों से सर्वोपरि होंगे।
4. टी.डी.आर (Transferable development right) का प्रावधान मास्टर विकास योजना में उल्लेखित मापदंडों के अनुसार अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
5. जोधपुर शहर के मास्टर प्लान में दर्शाये गये नगरीय करण योग्य क्षेत्र से बाहर न्यूनतम 60 मीटर चौड़ी सड़को पर विशिष्ट प्रकृति भवनों के लिए अलग से मापदंड राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जा सकेगें।
6. जोधपुर शहर में प्रस्तावित मोनो रेल रूठ पर अतिरिक्त एफ.ए.आर हेतु राज्य सरकार द्वारा स्थिरता दी जा सकेगी।

नोट :- इन उपविधियों सरलीकरण की दृष्टि से 3.0 मीटर की गणना जहां आवश्यक हो 10 फीट के रूप में की जावेगी।

अनुसूची - 1

विभिन्न गतिविधियां एवं कार्य संगत के आधार पर आवश्यक भवनों की सूची।

क्र.सं.	भवनों की प्रकृति	गतिविधियों एवं कार्य संगत
1	आवासीय	फार्म हाऊस प्लाटेड आवासन, गुप/फ्लेटस आवासन

2	वाणज्यिक	<p>भण्डारगार, भण्डारण एवं अ-ज्वलनशील वस्तुओं के लिए कोल्ड स्टोरेज एवं दुग्धप्रशीतल संयंत्र, जक यार्ड, पेट्रोल उत्पादन डिपो, गैस गोदाम, कोल यार्ड, ईंधन लकड़ी यार्ड, स्टीलयार्ड, फल जक यार्ड , एवं सब्जी बाजार डेयरी उत्पाद बाजार कन्फेक्शनीर बाजार पशु बाजार, चारा बाजार, तेल/घी बाजार , खाद्यान्न/दाल/मसाला/शुष्क फल बाजार , बाखना बाजार, चाय बाजार किराना बाजार, मुर्गी उत्पाद बाजार, वस्त्र होजरी एवं गारमेन्ट बाजार, लोह एवं इस्पात/हार्डवेयर, बाजार, सीमेन्ट एवं सीमेन्ट उत्पाद बाजार टिम्बर प्लाईवुड एवं ग्लास बाजार, फर्नीचर एवं फिक्सचर बाजार, पेन्ट एवं वॉशिंग बाजार, पत्थर पट्टी बाजार, संगमरमर एवं अन्य बिल्डिंग स्टोर बाजार, ईंट/बजरी/चुना बाजार, सैन्ट्री फिटिंग बाजार, अन्य निर्माण सामग्री वस्तु बाजार, मत्स्य एवं मांस बाजार, रसायन बाजार, औषध बाजार , शल्य चिकित्सा/वैज्ञानिक उपकरण बाजार, कागज/लेखन सामग्री/पुस्तक प्रकाशक बाजार, मुद्रणालय क्षेत्र इलेक्ट्रॉनिक/विद्युत सामान बाजार, ऑटोमोबाइल एवं अन्य इंजीनियरिंग पूर्जा बाजार, लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार, टायर एवं ट्यूब बाजार, पारम्परिक हस्तकला बाजार, शिल्पीकृत प्रस्तर बाजार, पटाखा बाजार कोर्ड बोर्ड कन्टेनर्स एवं कागजी थैली बाजार, तम्बाकू एवं सहउत्पादक बाजार, प्लास्टिक उत्पादन बाजार कांकरी एवं बर्तन बाजार, सोना चॉदी एवं जवाहरात एवं रत्न बाजार , धर्म उत्पादक बाजार, साईकिल बाजार, धातु उत्पादक बाजार, खिलौना एवं खेल कूद के सामान का बाजार, खुदरा दुकाने , रिपेयर शॉप/सर्विस शॉप/विविध विनिर्माण दुकान साप्ताहिक बाजार/हाट बाजार, बेडिंग बुथ (स्थिर) कियोस्क, अनौपचारिक खुदरा दुकाने, रेस्टोरेन्ट/कैफेटेरिया, जिनी क्षेत्र के व्यावसायिक प्रतिष्ठान बैंक, प्रदर्शनी एवं बिक्री क्षेत्र, केटरर, टेन्ट हाउस, होटल मोटल , पेट्रोल फिलिंग स्टेशन, ऑटो सर्विस स्टेशन, जक शॉप, पुष्प विक्रेता डेयरी बूथ, फल एवं सब्जी की दुकान , नाई की दुकान सिनेमा, मल्टीप्लेक्स ।</p>
3	संस्थागत भवन	<p>सरकारी एवं अर्धसरकारी कार्यालय, स्वायत्त शासन कार्यालय सरकारी आरिक्षत क्षेत्र, विश्वविद्यालय शैक्षिक महाविद्यालय, आयुर्विज्ञान महाविद्यालय, नर्सिंग प्रशिक्षण महाविद्यालय, अध्यापक प्रशिक्षण महाविद्यालय, पॉलो क्लिनिक, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, माध्यमिक विद्यालय, उच्च प्राथमिक विद्यालय, प्राथमिक पाठशाला, पुर्व प्राथमिक शाला, विकलांग बालको के लिए विद्यालय, ऑटो मोबाइल , ड्राईविंग स्कूल व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान, होटल प्रबन्ध संस्थान, स्वास्थ्य रक्षा प्रबन्ध संस्थान, ग्रामीण प्रबन्ध संस्थान, सव्यसेवी संस्थाएं, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान सरकारी/अर्धसरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्थान, वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान , खेलकूद प्रशिक्षण संस्थान अतिथि गृह , रेन बसेरा, धर्मशाला, मेरजि हॉल, शिशु सदन/कामकाजी महिला सदन, वृद्धावस्था सदन, छात्रावास, पौढशिक्षा/शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि कला एवं हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र ऑगनवाडी केन्द्र केन्द्रीय जनरल रेफरल हॉस्पिटल सेटेलाईट अस्पताल, हृदय रोग चिकित्सा अस्पताल वक्ष एवं क्षय रोग अस्पताल, नेत्र अस्पताल, मनोविकृत अस्पताल, कैंसर अस्पताल, एड्स अस्पताल , दन्त चिकित्सा अस्पताल, महाविद्यालय , हडिडियों का अस्पताल/होम्योपैथी अस्पताल , नूरानी अस्पताल, प्राकृतिक चिकित्सालय, पशु अस्पता, 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 दीर्घा प्लेनेटोरियम, महिला सदन, सामुदायिक केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला</p>

		भूमी , योग साधना केन्द्र, धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृतिक केन्द्र, श्मशान, कर्बिस्तान/सीमट्री अग्निशमन केन्द्र रेल सुधार/बाल अपराध सदन, टेलिफोन एक्सचेंज, डाकघर, तारघर, निजी कोरियर सेवा, दुरदर्शन केन्द्र आकाशवाणी, दूरसंचार टावर एवं स्टेशन, गैस बुकिंग/सप्लाय स्थान, पुलिस थाना, पुलिस चौकी, पुलिस लाईन, नागरिक सुरक्षा/होमगार्ड, विज्ञान प्रयोगशाला।
4	औद्योगिक	कृषि आधारित उद्योग, यांत्रिक अभियांत्रिकी, रसायन एवं औषध उद्योग, घात्विक उद्योग, वस्त्र उद्योग, ग्लास एवं सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेन्ट, जोखिम, प्रधान उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, ग्रेनाइट संगमरमर एवं अन्य कटिंग एवं पॉलिशिंग उद्योग, सैनेटरी।
		वेयर उद्योग, सीमेन्ट उत्पाद उद्योग, बिजली सामग्री उद्योग, इलेक्ट्रॉनिक उद्योग, स्टील फर्नीचर उद्योग, वस्त्र रंगाई एवं छपाई उद्योग, टायर स्ट्रिडिंग, वध गृह एवं अन्य मांस प्रोसेसिंग उद्योग, कुटीर/गृह उद्योग, डेयरी प्लाट, स्टोन केशर खनन एवं ईट व चूना भट्टे।
5	विशेष प्रकृति के भवन	थियेटर सभागार भवन, ठोस कूड़ाकरकट, संग्रह केन्द्र, ठोस कूड़ाकरकट उपचार संयंत्र एवं निस्तारण भूमि सिवेजर, गन्दा जल उपचार संयंत्र, सुलभ शौचालय/पब्लिक शौचालय चमडी एवं हडडी संग्रह केन्द्र वध ग्रह, वाटर फिल्टर एवं ट्रीटमेन्ट प्लान्ट जल सेवा के जलाशय एवं पब्लिक स्टेशन प्याउण पावरग्रिड स्टेशन, विद्युत उत्पादन संयंत्र पार्क एवं खेल के मैदान अन्य खुले स्थान, स्विंगिंग पुल,ओडिटोरियम थियेटर, खुला थियेटर/रंगमंच, गोल्फ मैदान,पोलोग्राउन्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर स्टेडियम, खेलकूद परिसर रीजनल पार्क/शहर स्तरीयपार्क, पक्षीय अभयारण्य, वनस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान पार्क बस यातायात प्रशिक्षण पार्क,एक्यूरियम व्यापक परिवहन कोरीडोर पार्किंग स्थल,तांगा स्टेण्ड,थैला स्टेण्ड बैलगाडी स्टेण्ड, रिक्शा स्टेण्ड, ऑटो रिक्शा स्टेण्ड, टेक्सी स्टेण्ड, बस स्टेण्ड, रेल्वे सामान यार्ड, रेल्वे यार्ड, एयर पोर्ट, हैलीपेड, एयर कारगो परिसर ट्रक टर्मिनल्स/ट्रक स्टेण्ड,पक्कर चौकी, बिक्री कर चौकी, चैक पोस्ट बस टिकिट बुकिंग एवं आरक्षण कार्यालय कन्टेनर सेवा परिसर कृषि अनुसंधान फार्म कृषि फार्म, पुष्प कृषि फार्म, टिशूकल्वर उपवन पौधाशाला, मुर्गीपालन, डेयरी एवं सुअर/बकरी व भेड़/आदि फार्म।

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

भवन उपविधि 2010 के अन्तर्गत भवन निर्माण अनुज्ञा, अधिवास प्रमाण पत्र, मलवा आदि शुल्क

1. आवेदन शुल्क :-

(क) 500 वर्ग गज तक के आवासीय भूखण्ड रु. 500/- पत्रावली

एवं 50 वर्ग गज तक के व्यवसायिक भूखण्ड

(ख) 500 वर्ग गज से बड़े आवासीय भूखण्ड तथा

समस्त प्रकार के भवन निर्माण हेतु आवेदन रु 1000/- प्रति पत्रावली

2. जांच शुल्क:-

(क) 500 वर्ग मीटर तक के आवासीय भूखण्ड एवं रु. 500/- एक मुश्त

50 वर्ग मीटर तक के व्यवसायिक भूखण्ड

(ख) 500 वर्ग मीटर से बड़े आवासीय भूखण्ड रु. 1000/- एक मुश्त

के नाप पर एवं अन्य सभी प्रकार के भूखण्ड

(ग) 50 वर्ग गज से बड़े आवासीय भूखण्ड रु. 10/- प्रति वर्ग गज भूखण्ड के नाप

पर।

3. उप विभाजन एवं पुनर्गठन हेतु शुल्क

- (स्वीकृति योग्य भूमि के क्षेत्रफल पर एवं स्वीकृति जारी करने से पूर्व देय)
- (क) आवासीय रु. 10/- प्रति वर्ग गज
- (ख) व्यावसायिक रु. 25/- प्रति वर्ग गज
- (ग) अन्य प्रकार के भूखण्ड हेतु रु. 15/- प्रति वर्ग गज
4. (ए) पार्किंग की आवश्यकता की कमी पर शुल्क रु. 100000/- (आवासीय)
(प्रति समतुल्यवार ईकाई) 2,00000 /-(व्यवसायिक)
- (बी) पार्किंग क्षेत्र अन्य उपयोग करने पर पेनल्टी प्रति समतुल्य कार ईकाई
2,00000 /-(आवासीय)
4,00000 /-(व्यवसायिक)

5. सेटबैक पर निर्माण का नियमन : भवन निर्माण स्वीकृति में छोड़े गए सेटबैक पर किए गए निर्माण का नियमन उस क्षेत्र की आरक्षित दर के 50 प्रतिशत पेलेन्टी लेकर नियमन किया जा सकेगा। आरक्षित दर नहीं होने पर डी.एल.सी. दर की 33 प्रतिशत राशि लेकर नियमन किया जा सकेगा।

6. भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क, अधिवास प्रमाण पत्र एवं मलबा शुल्क एवं विकास रखरखाव शुल्क

(B) आवासीय निर्माण

क्र.स.	क्षेत्रफल	रु. प्रति वर्गगज पर (एफएआर में गणना (एफएआर में गणना योग्य प्रस्तावित क्षेत्रफल पर देय)		मलबा शुल्क (एक मुश्त)	विकास/संधारण शुल्क वर्ग गज में	धरोहर राशि
		अनुज्ञा शुल्क रुपये में	अधिवास प्रमाण पत्र शुल्क			
2	200 गज तक	10	10 रु. प्रतिगज	1000	25	1500
3	201 से 300 गज तक	20	20 रु प्रतिगज	2000	30	2000
4	301 से 500 गज तक	25	25 रु प्रतिगज	3000	40	3000
5	501 से 1000 गज तक	50	30 रु प्रतिगज	5000	60	5000
6	1000 से उपर	75	50 रु प्रतिगज	10000	80	5000
7	बहुमंजिला इमारते	100	50 रु प्रतिगज	20000	100	10000

(सी) व्यवसायिक निर्माण की / औद्योगिक / संस्थान शुल्क

क्र	विवरण	रु. प्रति वर्गगज पर (एफएआर में गणना (एफएआर में गणना योग्य प्रस्तावित क्षेत्रफल पर देय)	मलबा शुल्क एक मुश्त	विकास/संधारण शुल्क	धरोहर राशि
		अनुज्ञा शुल्क रूपये में वर्गगज मे	अधिवास प्रमाण पत्र शुल्क वर्गगज मे	वर्गगज मे	
1	100 गज तक	25	25	2000	2000
2	101 गज से 200 तक	40	50	5000	5000
3	201 से 500 तक	60	50	10000	10000
4	501 से 1000 तक	100	75	20000	20000
5	1000 से उपर	125	100	30000	30000

मिश्रित में :-

उपरोक्त बिन्दु ए. ओर बी के अनुसार देय होगा।

(ए) 300 वर्ग गज के जी + 1 टाइप के आवासीय निर्माण की दरें।

1. अनुज्ञा शुल्क 10 रु प्रति वर्ग गज
2. विकास शुल्क 25 रु प्रति वर्ग गज
3. मलबा शुल्क 500 रु वर्ग गज
4. आवेदन शुल्क 250 रु प्रति प्रत्रावली
5. उपविभाजन शुल्क 10 रु प्रतिगज
6. धरोहर राशि

(अ) 200 वर्गगज तक 1000 रूपये

(ब) 200 वर्गगज से 300 वर्गगज 2000 रूपये