



सत्यमेव जयते

राजस्थान राज-पत्र  
विशेषांक

RAJASTHAN GAZETTE  
Extraordinary

साधिकार प्रकाशित

Published by Authority

कार्तिक 2, मंगलवार, शाके 1939-अक्टूबर 24, 2017  
Kartika 2, Tuesday, Saka 1939 October 24, 2017

भाग 6 (ख)

जिला बोर्डों, परिषदों एवं नगर आयोजना संबंधी विज्ञप्तियां आदि।

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

अधिसूचना

जयपुर, अक्टूबर 18, 2017

संख्या प.18(13)नविवि/जयपुर/2016 :-राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा 338, राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 75, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 96, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा 92 एवं अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 की धारा 92 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये राज्य सरकार द्वारा एकीकृत भवन विनियम-2017 लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है। एकीकृत भवन विनियम-2017 राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से प्रभावी होंगे।

इन विनियमों के प्रवृत्त होने की तिथि से किसी भी नगरीय निकाय द्वारा पूर्व में अधिसूचित नगरीय क्षेत्र भवन विनियम प्रत्याहारित समझे जावेंगे।

नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर

अधिसूचना

एकीकृत भवन विनियम, 2017

1 संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ

- 1.1 ये विनियम एकीकृत भवन विनियम, 2017 कहलायेंगे।
- 1.2 ये विनियम इनके राज पत्र में प्रकाशित होने की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
- 1.3 इन विनियमों का विस्तार माउण्ट आबू एवं जैसलमेर को छोड़कर राजस्थान के सभी शहरों के नगरीय क्षेत्रों में होगा।

2 परिभाषाएँ:

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

- 2.1 'अधिनियम' से जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2009, अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2013, राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959, राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 अभिप्रेत है।
- 2.2 'सक्षम अधिकारी' से भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु ग्राम पंचायत की आबादी क्षेत्र में ग्राम पंचायत का प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम के क्षेत्र में संबंधित नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम द्वारा प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यासों में संबंधित न्यास का प्राधिकृत अधिकारी, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण में संबंधित विकास प्राधिकरणों के प्राधिकृत अधिकारी, रीको एवं आवासन मण्डल के योजना क्षेत्रों में रीको एवं आवासन मण्डल के प्राधिकृत अधिकारी या अन्य किसी विशिष्ट क्षेत्र हेतु राज्य सरकार द्वारा बिनिरिदिष्ट अधिकारी अथवा विनियम संख्या 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।
- 2.3 'नगरीय क्षेत्र' से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम की धारा 3(1) के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित नगरीय क्षेत्र, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरणों के अंतर्गत आने वाला अधिसूचित क्षेत्र तथा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के तहत अधिसूचित नगर पालिका क्षेत्र, अभिप्रेत है।
- 2.4 'अग्नि शमन अधिकारी' से संबंधित नगरीय निकाय द्वारा नियुक्त मुख्य अग्नि शमन अधिकारी अभिप्रेत है।
- 2.5 'अनुसूची' से इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची अभिप्रेत है।
- 2.6 'भू-आच्छादन (Ground Coverage) से भूमि का आच्छादित क्षेत्र जो कुर्सी तल के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित हो, अभिप्रेत है। यदि भवन स्टिल्ट पर बना है तो ठीक उसके ऊपर का तल क्षेत्र आच्छादित क्षेत्र की गणना का आधार होगा।

- 2.7 'औद्योगिक भवन' से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बर्न-ई, संयोजित या प्रसंसकृत की जाती हो, अभिप्रेत है।
- 2.8 'अधिवास प्रमाण पत्र' (Occupancy Certificate) से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो विनियम संख्या 17 के प्रावधानों की पालना पूर्ण करने पर सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया जावे।
- 2.9 'कुर्सी' (Plinth) से भूतल फर्श के घरातल और भूखण्ड के सामने के मुख्य सड़क के तल के बीच की संरचना का भाग अभिप्रेत है।
- 2.10 'कुर्सी क्षेत्र' से बेसमेन्ट की छत या भू मजिल के फर्श के स्तर पर निर्मित आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है।
- 2.11 'कौचिंग सेंटर' से कोई व्यक्ति, सोसाइटी, ट्रस्ट या व्यक्तियों के समूह द्वारा संचालित किये जाने वाला शैक्षणिक केन्द्र, जिसमें 10 से अधिक अभ्यर्थी अध्ययन करते हो अभिप्रेत है।
- 2.12 'पूर्णता प्रमाण पत्र (Completion Certificate)' से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो विनियम संख्या 16 के प्रावधानों की पालना पूर्ण करने पर सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया जावे।
- 2.13 'खुला स्थान' से भूखण्ड का वह भाग जो आकाश की ओर खुला हो या पारदर्शी अथवा अर्धपारदर्शी मेटेरियल से ढका हो अभिप्रेत है।
- 2.14 'ग्राम पंचायत' से राजस्थान पंचायत अधिनियम संशोधन, 1994 के अन्तर्गत गठित ग्राम पंचायत अभिप्रेत है।
- 2.15 'गोदाम' से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग है जो कि मुख्य रूप से सामान (ज्वलनशील/अज्वलनशील) के लिए भण्डारण के काम आता हो अभिप्रेत है।
- 2.16 'आवासीय भवन' से कोई भवन जो मुख्य रूप से मनुष्यों के आवासन के लिये काम आता हो या अधिकल्पित हो, अभिप्रेत है।
- 2.17 'निवास इकाई' से भवन या उसका भाग अभिप्रेत है जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य कमरा, रसोई, शौचालय, हो जो पूर्णतः/मुख्यतः निवासीय प्रयोजन के लिए अधिकल्पित हो या उपयोग में लिया जाता हो।
- 2.18 'स्वतंत्र आवास' से एक ऐसा भवन जिसमें अधिकतम तीन निवास इकाईयो से है, अभिप्रेत है।
- 2.19 'बहु इकाई आवास' से तात्पर्य 225 वर्गमीटर से बड़े एवं 1000 वर्गमीटर से छोटे तथा 12 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़को पर स्थित भूखण्डों पर तीन से अधिक आवासीय इकाईयों के निर्माण से है।
- 2.20 'फ्लैट्स' से तात्पर्य 12 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर 1000 वर्गमीटर व इससे बड़े एवं 5000 वर्गमीटर से छोटे आवासीय भूखण्डों पर तीन से अधिक निवास इकाईयों/आवास समूहों के निर्माण से है।
- 2.21 'ग्रुप हाउसिंग' से तात्पर्य 12 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर 5000 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के ऐसे आवासीय भूखण्ड/स्थल, पर फ्लैट्स के ब्लॉक्स/आवासों के समूहों के निर्माण से है।
- 2.22 'छज्जा' से सामान्यतया बाहरी दीवारों पर खुलने वाले स्थानों के ऊपर धूप तथा वर्षा से बचाव के प्रयोजनार्थ बनाये जाने वाली ढलवा अथवा क्षैतिज संरचना अभिप्रेत है।
- 2.23 'बेसमेन्ट' से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णतः या आंशिक रूप से भू सतह के नीचे निर्मित किया गया हो अभिप्रेत है।
- 2.24 'बी.ए.आर.' (Builtup Area Ratio) से सभी मजिलों के विनियम संख्या 8.9.2 के अनुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल को भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल अभिप्रेत है, मानक बीएआर विनियम संख्या 8.9.1 के अनुसार होगा।
- 2.25 'नगरीय निकाय/स्थानीय निकाय' से जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगर पालिका/नगर परिषद्/नगर निगम जैसी भी स्थिति हो, अभिप्रेत है।
- 2.26 'नेशनल बिल्डिंग कोड' से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित नेशनल बिल्डिंग कोड का प्रचलित संस्करण अभिप्रेत है।
- 2.27 'प्रोजेक्शन' से किसी भी भवन से बाहर निकली हुई कोई संरचना (जो किसी भी सामग्री की हो) अभिप्रेत है।
- 2.28 'हैजार्डस भवन' से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्याधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादकों के जो अत्याधिक तेजी से जल उठने वाले और अथवा जो विषैला धुंआ या विस्फोटक उत्पन्न करने वाले हो अथवा ऐसे भण्डारण उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये जिसमें बहुत अधिक संक्षारक, विषैला या हानिकारक धार, अमल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य अथवा रसायन काम आता हो जो ज्वाला, धुंआ और विस्फोट उत्पन्न कर सकते हो,

- विषैला प्रदाहजनक या संक्षारण गैस उत्पन्न कर सकते हो, अथवा ऐसी सामग्री जिसके भण्डारण उठाई, धराई या प्रसंस्करण से धूल का विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न होता हो या पदार्थ को स्वतः ज्वलनशील सूक्ष्म अंशों में विभाजित करता हो, के भण्डारण, उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये उपयोग में लिया जाता हो अभिप्रेत है।
- 2.29 'पैरापेट' से रैलिंग सहित या रहित छत या फर्श के सिरे के साथ-साथ निर्मित नीची दीवार जो 1.5 मीटर से अधिक तथा 0.75 मी. से कम ऊंचाई की नहीं हो, अभिप्रेत है।
- 2.30 'पार्किंग स्थल' से वाहनों को पार्क करने के लिये पर्याप्त आकार का स्थल जो किसी गली या रास्ते/रैम्प से जोड़ने वाले वाहन मार्ग सहित अहातायुक्त/अहातारहित कोई क्षेत्र चाहे वह आच्छादित हो अथवा खुला हो अभिप्रेत है।
- 2.31 'पार्टीशनवाल' से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊंचाई में एक मंजिल या उसका भाग अभिप्रेत है।
- 2.32 'रोड लेवल' से भूखण्ड के सामने की मुख्य सड़क के मध्य की ऊंचाई का लेवल अभिप्रेत है जिस पर भूखण्ड स्थित है, यदि भूखण्ड के सामने की सड़क ढलान में है तो भूखण्ड के सामने स्थित राड का उच्चतम लेवल अभिप्रेत है।
- 2.33 'पोर्च' से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या वाहनों के लिये खम्भों पर आधारित अथवा अन्यथा आच्छादित धरातल अभिप्रेत है।
- 2.34 'बालकनी' से आने जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला रैलिंग सहित क्षैतिज आगे निकला भाग अभिप्रेत है।
- 2.35 'बहुमंजिला भवन' से ऐसा भवन जिसकी रोड़ लेवल से ऊंचाई 15 मीटर (स्टिक्ट/पार्किंग फ्लोर सहित) से अधिक हो अभिप्रेत है।
- 2.36 'बरामदा' से ऐसा आच्छादित क्षेत्र जिसका कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो व ऊपर की मंजिलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम 1 मीटर ऊंचाई की पैरापेट खड़ी की गई हो अभिप्रेत है।
- 2.37 'भवन' से कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी संरचना या परिनिर्माण का भाग जो कि आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों हेतु प्रयोग में लिये जाने के लिये आशयित हो, (चाहे वास्तव में काम में आ रहा हो या नहीं) अभिप्रेत है।
- 2.38 'भवन रेखा' से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधि पूर्वक विस्तार हो सकता है अभिप्रेत है।
- 2.39 'भवन निर्माण' से नये भवन का निर्माण, निर्मित भवन में परिवर्तन या परिवर्धन, निर्मित भवन को आंशिक या पूर्ण रूप से ध्वस्त किया जाकर पुनर्निर्माण, दुर्घटना या प्राकृतिक आपदा से आंशिक या पूर्ण रूप से क्षतिग्रस्त भवन का आंशिक या पूर्ण रूप से निर्माण कराना अभिप्रेत है।
- 2.40 'भूखण्डधारी' से भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह, प्राइवेट एवं पब्लिक लिमिटेड कम्पनी, एचयूएफ एवं पार्टनरशिप फर्म अभिप्रेत है।
- 2.41 'भूमि स्तर (ग्राउण्ड लेवल)' से भूखण्ड या स्थल का औसत तल अभिप्रेत है।
- 2.42 'मल्टीप्लेक्स' से ऐसा भवन जिसमें एक या एक से अधिक सिनेमा, थियेटर, सभा स्थल के साथ मनोरंजन, रेस्टोरेंट एवं वाणिज्यिक गतिविधियाँ जैसे- शॉरूम, रिटेल शॉप्स प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।
- 2.43 'मैजनाईन फ्लोर' से भूतल एवं इससे ऊपर की किन्हीं दो तलों के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल जो कि भूमि तल से ऊपर हो एवं जिसका प्रवेश केवल निचली मंजिल से हो अभिप्रेत है, तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊंचाई 2.4 मी. से कम न हो।
- 2.44 'मोटल' से ऐसा भवन जिसमें यात्रा करने वालों के लिए ठहरने, वाहन पार्किंग एवं वाहन रिपेयरिंग, रिटेल शॉपिंग एवं खानपान की सुविधाएँ हो, अभिप्रेत है।
- 2.45 'मंजिल' से किसी भवन का वह भाग जो किसी फर्श की सतह और उसके ठीक ऊपर के फर्श की सतह के मध्य स्थित है अथवा जहां उसके ऊपर कोई फर्श नहीं, वहां किसी फर्श तथा ठीक उसके ऊपर की छत के मध्य का स्थान।
- 2.46 'रिसोर्ट' से ऐसा भवन, जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ-साथ आमोद प्रमोद, खानपान एवं मनोरंजन की सुविधाएँ हो अभिप्रेत है।
- 2.47 'वाणिज्यिक भवन' से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग वाणिज्यिक गतिविधियाँ जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिए किया जा रहा हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है।

- 2.48 'वास योग्य कमरा' ऐसा कमरा जो एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन, रहवास, सोने या खाने के प्रयोजनार्थ अधिवास में लिया हुआ हो या अधिवास हेतु परिकल्पित हो किन्तु इसमें स्नानघर, शौचालय, लॉन्ड्री, भोजन, सेवा, मण्डारण, गैलेरी, रसोई, जिनका ज्यादातर समय उपयोग नहीं किया जाता है सम्मिलित नहीं होंगे।
- 2.49 'संस्थागत भवन' से विद्यालय, महाविद्यालय, सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी संस्थाओं के कार्यालय, अस्पताल, नर्सिंग होम एवं सामुदायिक सुविधाओं, सांस्कृतिक व धार्मिक उपयोग के लिए प्रयोग हेतु भवन जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है। इसमें सूचना तकनीक इकाई में निम्न उपयोग के भवन सम्मिलित होंगे :-सॉफ्टवेयर एप्लीकेशन, कॉल सेन्टर, मेडिकल ट्रान्सक्रिप्शन, बायो इन्फॉरमेटिक, वेब/डिजिटल डवलपमेंट सेन्टर आदि।
- 2.50 'शौचालय' से ऐसा स्थान, जो कि मल या मूत्र त्यागने के लिए या दोनों के लिए हो, उसमें मनुष्यमल के लिये संयोजित पात्र यदि कोई हो, के साथ की संरचना अभिप्रेत है।
- 2.51 'सड़क की चौड़ाई' से सड़क से सटे दोनों ओर स्थित भूखण्डों के बीच की दूरी अभिप्रेत है।
- 2.52 'सक्षम अधिकारी' से विनियम 4 में वर्णित अधिकारी अथवा विनियम 20 के अनुसार राज्य सरकार द्वारा पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।
- 2.53 'स्टिक्ट फ्लोर' से खम्बों पर बना हुआ खुला तल जो कि मुख्य रूप से पार्किंग के काम आता हो अभिप्रेत है।
- 2.54 'योजना क्षेत्र' से नगरीय क्षेत्र के भीतर अधिनियम के अन्तर्गत स्वीकृत की गई योजना, कोई स्वीकृत क्षेत्र या स्थल जिसके अधीन तैयार स्कीम या गृह निर्माण सहकारी समिति की स्वीकृति योजना या उपविभाजन नियम, 1975 अथवा टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत निजी योजना, पूर्व की पंचायत समिति की स्वीकृत योजनाएं अथवा आवासन मण्डल एवं रीको की योजना अभिप्रेत है।
- 2.55 'सैटबैक' से उन न्यूनतम दूरियां जो भू-खण्ड की सीमा रेखाओं से भू-खण्ड के अन्दर विधिपूर्वक किसी भवन की कुर्सी का निर्माण किया जा सकता है, से अभिप्रेत है।
- (i) सामने के सैटबैक से किसी भू-खण्ड के सड़क की तरफ लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
- (ii) पार्श्व सैटबैक से किसी भू-खण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
- (iii) पीछे के सैटबैक से किसी भू-खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
- 2.56 'समतुल्य कार इकाई' (Equivalent Car Unit) से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर के बराबर अभिप्रेत है।
- 2.57 'हॉटल' से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित अस्थाई तौर पर ठहराने के लिए काम में आने वाला भवन अभिप्रेत है।
- 2.58 'विकास नियंत्रण विनियम (Development Control Regulation)' से शहरों/कस्बों की मास्टर विकास योजना में शामिल विकास नियंत्रण विनियम अभिप्रेत है।
- 2.59 'मिश्रित उपयोग' के भवन से ऐसा भवन जिसमें आवासीय, वाणिज्यिक व संस्थागत एक से अधिक उपयोग एक ही भूखण्ड/भवन में प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।
- 2.60 'फार्म हाउस' से रूपान्तरित भूमि पर ऐसा भूखण्ड जो मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग में लिया जावे एवं उस पर आंशिक भाग पर आवासीय भवन प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।
- 2.61 'टीडीआर (Transferable Development Right)' से ऐसा अधिकार पत्र जो कि टी.डी.आर. पॉलिसी/नियमों के अंतर्गत सम्बन्धित निकाय द्वारा जारी किया गया हो, अभिप्रेत है।
- 2.62 'हॉस्टल' से ऐसे भवन अभिप्रेत है, जिसका उपयोग भवन स्वामी के स्वयं के निवास के अतिरिक्त छात्रों/वेतन भोगी कर्मचारियों के अस्थाई निवास हेतु निर्मित किया जाना अथवा उपयोग किया जाना प्रस्तावित है।
- 2.63 'सकल निर्मित क्षेत्र (Gross Builtup Area) से तात्पर्य किसी भी भवन की सभी मंजिलों के प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र के कुल योग से है।
- 2.64 'गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (Net Builtup Area) से विनियम संख्या 8.9.2 के अनुसार सकल निर्मित क्षेत्र में से अनुज्ञेय छूट के पश्चात् प्राप्त निर्मित क्षेत्र अभिप्रेत है।
- 2.65 'पार्किंग फ्लोर' से तात्पर्य भवन में केवल पार्किंग उपयोग हेतु प्रस्तावित बैसमेंट, भूतल स्टील या भवन के अन्य किसी भी तल से है जिसमें न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग, सीढियों, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा। अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र ही विनियमों में अनुज्ञेय भवन की सर्विसेज, सुविधाओं व भूतल स्टील पर अनुज्ञेय अन्य गतिविधियों के लिए दिया जा सकेगा।

- 2.66 'बड़े शहर' से तात्पर्य इन विनियमों हेतु जयपुर, जोधपुर, बीकानेर, उदयपुर, कोटा, अजमेर, अलवर, भीलवाड़ा, भिवाड़ी एवं शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड नगरीय समूह से बड़े शहर अभिप्रेत है।
- 2.67 'मध्यम व लघु शहर' विनियम 2.66 में परिभाषित बड़े शहरों को छोड़कर राजस्थान के अन्य सभी शहर इन विनियमों हेतु मध्यम व लघु शहर अभिप्रेत है।
- टिप्पणी— (क) वे शब्द और अभिव्यक्तियों जो इन विनियमों में लिखी गई हैं किन्तु इनमें परिभाषित नहीं की गई हैं, उनका वही अर्थ होगा जैसा कि उनके लिए अधिनियम में निर्धारित किया गया है।  
(ख) अन्य परिभाषायें जो यहां उल्लेखित नहीं हैं उनका वही अर्थ होगा जैसा उनके लिये राष्ट्रीय भवन संहिता में निर्धारित किया गया है।
- 3 नगरीय क्षेत्र—नगरीय क्षेत्र को नीचे वर्णित भौगोलिक सीमाओं के अनुसार पाँच क्षेत्रों में विभाजित किया गया है :-
1. क्षेत्र एस-1 :-नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्र के ग्रामों का आबादी क्षेत्र जो ग्राम पंचायत द्वारा प्रबन्धित है।
  2. क्षेत्र एस-2 :-नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाला चार दीवारी क्षेत्र।
  3. क्षेत्र एस-3 :-नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत स्थित चार दीवारी क्षेत्र को छोड़कर अन्य गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्र।
  4. क्षेत्र एस-4 :-इन विनियमों के प्रभाव में आने से पूर्व के स्वीकृत योजना क्षेत्र।
  5. क्षेत्र एस-5 :-एस-1, एस-2, एस-3 एवं एस-4 को छोड़कर शेष समस्त नगरीय क्षेत्र।
- 4 भवन निर्माण स्वीकृति हेतु सक्षम अधिकारी :-एस-1 क्षेत्र के अंतर्गत ग्रामों के आबादी क्षेत्र में संबंधित ग्राम पंचायत के प्राधिकृत अधिकारी, एस-2, एस-3, एस-4 एवं एस-5 क्षेत्रों में संबंधित नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम/नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरणों के प्राधिकृत अधिकारी तथा आवासन मण्डल व रीको की योजनाओं में आवासन मण्डल/रीको के प्राधिकृत अधिकारी तथा द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति इन भवन विनियमों के प्रावधानों के तहत दी जा सकेंगी। आवासन मण्डल/रीको की ऐसी योजनाएँ जो संबंधित स्थानीय निकाय को हस्तांतरित कर दी गई हो, में संबंधित स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान की जायेगी। राज्य सरकार द्वारा विनियम 20 के तहत पंजीकृत तकनीकीविज्ञ भी भवन निर्माण स्वीकृति अथवा इन विनियमों के तहत अन्य स्वीकृतियों/प्रमाण पत्र जारी करने हेतु अधिकृत होंगे।
- 5 भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मापदण्डों का निर्धारण :-
- 5.1 एस-1 क्षेत्र में भवन विनियम 5.3 (2) के अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।
  - 5.2 एस-2 क्षेत्र अर्थात् चार दीवारी क्षेत्र हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा यदि पृथक से कोई मापदण्ड निर्धारित कर स्वीकृत किये हुये हो तो तदनुसार मापदण्ड रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी। चार दीवारी क्षेत्र हेतु स्थानीय निकाय द्वारा पृथक से मापदण्ड निर्धारित करते हुए राज्य सरकार की स्वीकृति से लागू किये जा सकेंगे। चार दीवारी क्षेत्र हेतु पृथक से मापदण्ड निर्धारित नहीं किये जाने की अवस्था में भवन विनियम 5.3(2) के अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।
  - 5.3 एस-3 क्षेत्र (गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्र) में भवन निर्माण हेतु मापदण्ड :-
    - 1) परम्परागत रूप से विकसित गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्रों, कच्ची बस्ती क्षेत्रों का निर्धारण हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा सर्वे किया जायेगा तथा ऐसे गैर योजना क्षेत्र जिनमें इन भवन विनियमों के लागू होने से पूर्व 90 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र में परम्परागत रूप से सघन आबादी विकसित हुई हो, की सूची उनकी सीमाओं का निर्धारण करते हुए, तैयार की जावेगी तथा उक्त सूची को संबंधित निकाय की मण्डल/बोर्ड बैठक में अनुमोदित करवाया जाकर समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जायेगा। इसकी प्रति राज्य सरकार को प्रेषित की जावेगी। उक्त कार्यवाही इन भवन विनियमों के प्रभाव में आने के पश्चात् एक माह में संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा की जावेगी। इस प्रकार निर्धारित गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्रों में सक्षम अधिकारी द्वारा भवन विनियम 5.3 (2) के अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।
    - 2) उक्त क्षेत्रों में मौजूदा भवन रेखा व क्षेत्र के आस-पास के स्वरूप, भवन रेखा सैटबेक इत्यादि को ध्यान में रखते हुए सैटबेक व ग्राउण्ड कवरेज का निर्धारण सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। अर्थात् आस-पास के क्षेत्र में यदि शून्य सैटबेक पर निर्माण हो तो शून्य सैटबेक रखते हुए



शत प्रतिशत ग्राउण्ड कवरेज रखते हुए संक्षम अधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति निम्नानुसार प्रावधान रखते हुए दी जा सकेगी:-

- (i) भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की चौड़ाई 6 मीटर से कम होने पर आवासीय उपयोग हेतु अधिकतम उँचाई 8 मीटर (भूतल+1 मंजिल) तक के ही निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी।
- (ii) भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की चौड़ाई 6 मीटर व उससे अधिक होने पर आवासीय उपयोग हेतु अधिकतम उँचाई 12.5 मीटर (भूतल+2 मंजिल) तक के ही निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी तथा स्टील्ट फलोर केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित करने पर स्टील्ट फलोर के उपर के तल को भू-तल माना जावेगा।
- (iii) 9 मीटर व उससे अधिक चौड़ी सड़क पर यदि परम्परागत रूप से वाणिज्यिक निर्माण विकसित हो तो केवल भूतल पर भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की चौड़ाई के बराबर गहराई तक वाणिज्यिक/संस्थागत निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी। ऊपर की अधिकतम दो मंजिलों पर केवल आवासीय उपयोग हेतु ही निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी। वाणिज्यिक निर्माण हेतु इन विनियमों के अनुसार पार्किंग उपलब्ध करवाया जाना संभव नहीं हो तो निर्धारित दर से पार्किंग शुल्क वसूल किया जावेगा। ऐसी कोई वाणिज्यिक गतिविधि यथा थोक व्यापार, गोदाम आदि हेतु स्वीकृति नहीं दी जा सकेगी, जिनके कारण भारी वाहनों का आवागमन होता हो या ध्वनि प्रदूषण या यातायात प्रभावित होने की संभावना होती हो।
- (iv) बिन्दु संख्या (i), (ii) व (iii) में उल्लेखित उँचाई के स्थान पर आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोग हेतु अधिक उँचाई प्रस्तावित किये जाने पर विनियम 5.5 के अनुसार इन विनियमों में नवीन योजनाओं के भूखण्डों के लिए निर्धारित समस्त मानदण्डों का प्रावधान रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है।

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

- 1) इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार निस्तारित किये जा सकेगे तथा तत्कालीन विनियमों/नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार स्वीकृत निर्माण को जो या तो पूरा हो चुका है या निर्माणाधीन है, इन विनियमों के लागू होने के साथ हटाने, परिवर्तन या परिवर्धन करने की आवश्यकता नहीं होगी।
- 2) जिन योजनाओं में टाईप डिजाइन निर्धारित है उनके टाईप डिजाइन के आधार पर ही निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।
- 3) पूर्व स्वीकृत विशिष्ट योजनाएँ जैसे जयपुर की विद्याधर योजना जिसके लिए विशिष्ट मापदण्ड संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित हो उस योजना में संबंधित विशिष्ट योजना के मापदण्ड ही लागू होंगे।
- 4) पूर्व स्वीकृत योजना भूखण्डों में :-
  - (i) स्थानीय निकाय/निजी विकासकर्ताओं की स्वीकृत योजनाओं में आवंटित/नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों में परियोजना स्वीकृति के समय लागू भवन विनियमों के तहत देय न्यूनतम सैटबैक, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, अधिकतम उँचाई रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति/भवन विस्तार की अनुमति दी जा सकेगी।  
पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्र में स्वीकृत कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र की गणना की जाकर उसे मानक बी.ए.आर. माना जावेगा (क्योंकि उक्त बी.ए.आर. हेतु अनुज्ञा शुल्क एवं बैटरमेन्ट लेवी पूर्व में ही वसूल की जा चुकी है) तथा वर्तमान नियमों के अनुसार अतिरिक्त बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जाकर इस अतिरिक्त बी.ए.आर. पर बैटरमेन्ट लेवी देय होगी। पूर्व में स्वीकृत की गई पार्किंग के मापदण्ड पूर्व विनियमों अनुसार ही रखे जाकर अतिरिक्त अनुज्ञेय किये गये बी.ए.आर. हेतु इन विनियमों के प्रावधानोंनुसार पार्किंग प्रस्तावित करनी होगी।
  - (ii) पूर्व स्वीकृत योजनाओं में आवंटित/नीलामी के रिक्त भूखण्डों अथवा सम्पूर्ण भवन तोड़कर नया भवन निर्मित किया जाना प्रस्तावित होने पर, पूर्व स्वीकृत सैटबैक या इन विनियमों के प्रस्तावित सैटबैक जो भी अधिक हो रखते हुए वर्तमान भवन विनियमों के तहत उँचाई व अन्य समस्त मापदण्ड रखते हुए स्वीकृति प्रदान की जा सकेगी। लेकिन यदि नीलामी/आवंटन के समय भवन की अधिकतम उँचाई निर्धारित की हुई हो तथा इन विनियमों के प्रावधानों के तहत अधिक उँचाई स्वीकृत किये जाने पर इस अतिरिक्त उँचाई में निर्मित गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल पर बैटरमेन्ट लेवी देय होगी।  
पूर्व में देय मानक एफ.ए.आर. को बी.ए.आर. में परिवर्तित कर तदानुसार पूर्व के एफ.ए.आर. के आधार पर परिवर्तित बी.ए.आर. को मानक बी.ए.आर. माना जाकर अतिरिक्त बी.ए.आर. पर बैटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

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

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

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

#### 6 बिना सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के भवन निर्माण पर निषेध:

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

परन्तु:-

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

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

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

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

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

(ख) बागवानी हेतु।

(ग) सफेदी कराने हेतु।

(घ) रंगाई हेतु।

(ङ) पुनः टाइल्स अथवा पुनः छत बनवाने हेतु।

(च) प्लास्टर कराने हेतु।

(छ) पुनः फर्श बनवाने हेतु।

(ज) स्वयं के स्वामित्व की भूमि में छज्जा निर्माण कराने हेतु।

(झ) प्राकृतिक विपदा के कारण नष्ट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नष्ट होने से पूर्व निर्माण था, पुनः निर्माण हेतु।

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

(ट) पानी के भण्डारण हेतु टैंक/सेप्टिक टैंक/कुई

(ठ) कूलिंग प्लान्ट/सोलर प्लान्ट

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

## 7 विशेष शक्तियाँ:-

- 7.1. इन विनियमों के विषय पर राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये जाने वाले आदेश/अधिसूचना, इन विनियमों के भाग समझे जायेंगे। इन विनियमों के किसी प्रावधान में भ्रंति होने पर उसकी तकनीकी व्याख्या को तय करने हेतु मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान अधिकृत होंगे।
- 7.2. ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है, अथवा इन भवन विनियमों के प्रावधानों में कोई विसंगति है तो अथवा इन भवन विनियमों में संशोधन प्रस्तावित करने के लिए अथवा जनहित में इन विनियमों के किसी प्रावधानों में शिथिलता देने हेतु राज्य सरकार द्वारा एक एक्सपर्ट कमेटी में प्रकरण प्रस्तुत कर उसकी अभिशंका के अनुसार राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा।  
एक्सपर्ट कमेटी का गठन निम्न प्रकार होगा—  
प्रभारी सचिव, नगरीय विकास विभाग — अध्यक्ष  
मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान — सदस्य  
निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग — सदस्य  
नगरीय विकास विभाग में पदस्थापित वरिष्ठतम नगर नियोजक — सदस्य सचिव  
समिति द्वारा विषय विशेषज्ञों, विकासकर्ताओं के प्रतिनिधियों को आवश्यकता अनुसार आमंत्रित किया जा सकेगा।
- 7.3. इन विनियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण स्वीकृति के किसी प्रकरण में विकासकर्ता एवं संबंधित नगरीय निकाय के मध्य विवाद होने की स्थिति में ऐसे प्रकरण विनियम 7.2 के तहत गठित एक्सपर्ट कमेटी के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत किये जायेंगे तथा इस कमेटी का निर्णय अंतिम होगा।

## 8 भवन निर्माण की श्रेणियाँ एवं मानदण्ड:

- 8.1. भवन निर्माण की श्रेणियाँ: नगरीय क्षेत्र की मास्टर विकास योजना/डवलपमेंट कंट्रोल रेगुलेशन में वर्णित विभिन्न भू उपयोगों के लिए आवश्यक भवनों के लिए मानदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न पांच श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है तथा प्रत्येक वर्ग में आने वाली श्रेणियों की अनुसूची इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची 1 में दी गई है।

## 8.1.1 आवासीय भवन:

- (क) स्वतंत्र आवास  
(ख) बहु इकाई आवास  
(ग) फ्लैट्स  
(घ) ग्रुप हाउसिंग  
(ङ) फार्म हाउस

## 8.1.2 वाणिज्यिक भवन:

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

## 8.1.3 संस्थागत भवन

- (क) शैक्षणिक (प्राथमिक, माध्यमिक, उच्च माध्यमिक विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थान)  
(ख) चिकित्सा (डिस्पेंसरी, अस्पताल, नर्सिंग होम, वेटनरी अस्पताल)



(ग) सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय

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

(ङ) सामाजिक/सांस्कृतिक/धार्मिक भवन

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

8.1.4 औद्योगिक भवन

8.1.5 विशेष प्रकृति के भवन

8.2 भवन निर्माण के मानदण्ड: -

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

तालिका "1"

आवासीय, वाणिज्य, संस्थागत भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम भू-आच्छादन	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)			अधिकतम ऊँचाई	मानक बी.ए.आर
			पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
1(i)	90 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	---	---	---	8 मी. अधिकतम भूतल एवं 1 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(ii)	90 व.मी. से ज्यादा परन्तु 162 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	---	---	1.5	12.5 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(iii)	162 व.मी. से ज्यादा परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	---	---	2.0	12.5 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	2.00
(iv)	225 व.मी. से ज्यादा परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	---	3.0	12.5 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	2.00
(v)	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	---	3.0	15 मी. अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिले	2.00
(vi)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	3.0	3.0	15 मी. अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिले	2.00
(vii)	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1000 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	4.5	4.5	15 मी. अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिले	2.00
(viii)	1000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	4.5	4.5	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	2.00
(ix)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	6.0	6.0	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	2.00
(x)	2500 व.मी. से ज्यादा	40%	9.0	9.0	9.0	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	2.00
2	फार्म हाउस	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी कम हो	9.0	9.0	9.0	अधिकतम जी+1 (8 मी.)	जो भी प्राप्त हो

3.	मोटल	20%	9.0	9.0	9.0	अधिकतम जी+1 (11 मीटर)	0.60
4.	रिसोर्ट	20%	9.0	9.0	9.0	अधिकतम जी+2 (12.5 मीटर)	0.60
5.	एम्पूजमेन्ट पार्क	10%	9.0	9.0	9.0	-	जी भी प्राप्त हो

\* स्टील्ट फ्लोर केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर स्टील्ट फ्लोर के उपर के तल को भू-तल माना जावेगा।

नोट:- 1. किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई भवन विनियम संख्या 8.10, संबंधित उपयोग के साथ दी गई टिप्पणी, इस तालिकामें निर्धारित ऊँचाई व प्रतिबंधित क्षेत्रों में विनियम संख्या 8.4 एवं 8.5 के अनुसार निर्धारित ऊँचाई में से जो भी कम हो देय होगी।

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

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

आवासीय/संस्थागत/होटल, मोटल, रिसोर्ट प्रयोजनार्थ-आवासीय आरक्षित दर का 20 प्रतिशत।  
वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ (होटल, मोटल, रिसोर्ट को छोड़कर)-व्यवसायिक आरक्षित दर का 20 प्रतिशत (व्यवसायिक आरक्षित दर निर्धारित नहीं होने पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत)।

#### 8.2.1 आवासीय भवन

##### (अ) सामान्य नियम:-

(i) भूखण्ड में किसी मंजिल पर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर जो भी कम हो, निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिए उपयोग में लिया जा सकता है :-

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ङ) चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय परन्तु निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय नहीं होगी:- (1) खुदरा दुकानें (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉप्स (5) गोदाम/भण्डारण (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो एवं जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

(ii) बड़े शहरों में 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में 15 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अधिकतम ऊँचाई 15 मी० ही देय होगी जिसमें पार्किंग फ्लोर/स्टील्ट फ्लोर भी शामिल होंगे अर्थात् बहुमंजिले आवासीय भवन अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iii) किसी योजना के 100 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में किसी विकासकर्ता द्वारा समूह रूप से आवास विकसित किया जाना प्रस्तावित होने पर सक्षम अधिकारी द्वारा एक दूसरे से लगते हुए भूखण्डों में कॉमन सिढीयों का प्रावधान रखा जा सकेगा। इसके लिए भूखण्डों का एकीकरण करवाने की आवश्यकता नहीं होगी।

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

##### (ब) स्वतंत्र आवास :-

(i) स्वतंत्र आवास के आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास इकाई देय है परन्तु एक भूखण्ड पर अधिकतम तीन निवास इकाई अनुज्ञेय होगी। किसी भी भूखण्ड पर तीन से अधिक आवासीय इकाई प्रस्तावित होने पर उसे स्वतंत्र आवास का भूखण्ड नहीं माना जायेगा।

**(स) बहु इकाई आवास**

- (i) किसी आवासीय भूखण्ड पर जो 225 वर्गमीटर से अधिक एवं 1000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल का हो तथा न्यूनतम 12 मीटर या इससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हो, तथा तीन से अधिक निवास इकाई प्रस्तावित हो तो उसे बहु इकाई आवास का भवन माना जायेगा।
- (ii) बहु इकाई आवास हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर तथा भूखण्ड क्षेत्रफल न्यूनतम 225 मीटर आवश्यक होगा। 12 मीटर से कम चौड़ाई की सड़को पर स्थित भूखण्डो पर स्वतंत्र आवासीय भवन के पैरामीटर्स ही अनुज्ञेय होंगे।
- (iii) बहु आवासीय इकाई के सभी भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान विनियम संख्या 10.1 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा। बहु इकाई आवास के सभी भूखण्डों में भूतल स्टिल्ट पार्किंग का प्रावधान करना अनिवार्य होगा।
- (iv) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी पॉलिसीयें/दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होंगे।

**(द) प्लेट्स**

- (i) 1000 वर्गमीटर व इससे अधिक तथा 5000 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्ड पर तीन से अधिक आवासीय इकाइयों प्रस्तावित होने पर उसे प्लेट्स का भूखण्ड माना जावेगा।
- (ii) प्लेट्स हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर तथा भूखण्ड क्षेत्रफल न्यूनतम 1000 मीटर आवश्यक होगा।
- (iii) 12 मीटर से कम चौड़ाई की सड़को पर स्थित भूखण्डो पर स्वतंत्र आवासीय श्रेणी के पैरामीटर्स ही अनुज्ञेय होंगे।
- (iv) प्लेट्स के सभी भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान विनियम संख्या 10.1 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।
- (v) 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत भूमि पर लैंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखना आवश्यक होगा।
- (vi) 1000 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में सार्वजनिक सुविधाएँ यथा सामुदायिक कक्ष, पुस्तकालय, क्लब, जिम, सोसाइटी कार्यालय, कॉमन स्टोर, कॉमन टॉयलेट आदि हेतु स्टिल्ट फ्लोर पर स्टिल्ट फ्लोर के क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्र रखा जाना आवश्यक होगा तथा स्टिल्ट फ्लोर पर अनुज्ञेय व्यवसायिक उपयोग सहित सार्वजनिक सुविधाओं हेतु अधिकतम 20 प्रतिशत तक क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। सार्वजनिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय किये गये क्षेत्र को केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रखा जावेगा, इसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए. को समर्पित करना होगा।
- (vii) 1000 वर्गमीटर या उससे बड़े भूखण्डों पर प्रस्तावित भवन के स्टिल्ट तल पर कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 2 प्रतिशत तक क्षेत्रफल खुदरा व्यवसाय हेतु (दैनिक उपभोग हेतु) दुकानों के लिए आरक्षित किया जा सकेगा, इस हेतु इसके अतिरिक्त भवन विनियम 2015 के विनियम 9.7 के अनुसार पार्किंग के उपयोग हेतु डबल हाईट (6.2 मीटर कुर्सी तल को छोड़कर) स्टिल्ट प्रस्तावित किये जाने एवं स्टिल्ट तल पर डबल हाईट में ही व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर अधिकतम 1.0 प्रतिशत (अनुमोदित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का) क्षेत्रफल अनुज्ञेय होगा। व्यवसायिक उपयोग के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु इन दुकानों में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिये हानिकारक एवं संकटमय (यथा रिपेयर एवं गैराज, पटाखा दुकान, ज्वलनशील पदार्थ, ध्वनि प्रदूषण, वायु प्रदूषण आदि) हो। यह कुल देय अधिकतम गणना योग्य निर्मित क्षेत्र की सीमा में ही देय होगा।
- (viii) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी पॉलिसीयें/दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होंगे।

## (य) ग्रुप हाउसिंग

- (i) 5000 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड पर तीन से अधिक आवासीय ईकाइयों प्रस्तावित होने पर उसे ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड माना जावेगा।
- (ii) 12 मीटर से कम चौड़ाई की सड़कों पर स्थित भूखण्डों पर स्वतंत्र आवासीय श्रेणी के पैरामीटर्स ही अनुज्ञेय होंगे।
- (iii) ग्रुप हाउसिंग के सभी भूखण्डों पर भूतल पर अर्थात् प्राकृतिक भूमि पर खुले क्षेत्र (जिसके नीचे छत न हो) में 15 प्रतिशत क्षेत्र लैंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखना आवश्यक होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा स्टील्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर लैंड स्केपिंग प्रस्तावित की जाती है तो न्यूनतम 15 प्रतिशत हरियाली क्षेत्र स्टील्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर तथा न्यूनतम 5 प्रतिशत हरियाली क्षेत्र खुली भूमि पर अर्थात् कुल 20 प्रतिशत क्षेत्र हरियाली हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा। कम से कम एक हरियाली क्षेत्र न्यूनतम 3.0 मीटर चौड़ाई व न्यूनतम 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल में रखा जाना होगा।
- (iv) भूखण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की दशा में उस तक पहुंच मार्ग एक तरफा यातायात हेतु न्यूनतम 3.60 मी. तथा दो तरफा यातायात हेतु न्यूनतम 5.50 मी. रखा जाना अनिवार्य होगा।
- (v) समीपवर्ती दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी उन दो ब्लॉक में से ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का न्यूनतम 1/4 होगी, लेकिन यदि बिल्डिंग ब्लॉक्स में कमरों/रसोईघर/शौचालय आदि की खिड़कियां वातायन हेतु प्रस्तावित नहीं होने पर अर्थात् **Dead wall** होने की अवस्था में दो ब्लॉक्स के मध्य उपरोक्तानुसार दूरी रखा जाना आवश्यक नहीं होगा।
- (vi) सार्वजनिक सुविधाएँ यथा सामुदायिक कक्ष, पुस्तकालय, क्लब, जिम, सोसाइटी कार्यालय, कॉमन स्टोर आदि हेतु कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत क्षेत्र अथवा 1500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र, जो भी कम हो, रखा जाना आवश्यक होगा। सार्वजनिक सुविधाओं हेतु अधिकतम गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 5 प्रतिशत तक अनुज्ञेय होगा। उक्त क्षेत्र केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरित करना होगा। यह सुविधाएँ पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयों के रूप में भी अनुज्ञेय होंगी तथा भवन की किसी भी मंजिल पर भी अनुज्ञेय होंगी।
- (vii) कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत तक क्षेत्रफल वाणिज्यिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा जिसमें कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 1.0 प्रतिशत क्षेत्र अथवा 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र, जो भी कम हो, खुदरा व्यावसायिक (दैनिक उपभोग हेतु) दुकानों के लिए रखा जाना अनिवार्य होगा। व्यवसायिक उपयोग के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु इन दुकानों में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो।
- (viii) कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 3 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं के लिए अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसके भू-भाग का न्यूनतम क्षेत्रफल संबंधित विभाग के मापदण्ड अनुसार (यदि निर्धारित हो) रखना होगा।
- (ix) बिंदु संख्या (vi) में उल्लेखित सामुदायिक सुविधाएँ एवं बिंदु संख्या (vii) व (viii) में उल्लेखित उपयोग भूखण्ड में किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक में किसी भी तल पर अथवा पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयों के रूप में भी अनुज्ञेय होंगी।
- (x) पार्क, खुले क्षेत्र, सामुदायिक एवं सार्वजनिक सुविधाएँ व सड़कों हेतु आरक्षित क्षेत्र एवं आगन्तुक हेतु रखा गया पार्किंग क्षेत्र संबंधित स्थानीय आर.डब्ल्यू.ए को संचालन व रख-रखाव के लिए समर्पित करना होगा।
- (xi) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी पॉलिसीयें/दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होंगे।
- (xii) मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 की मॉडल 1-A में बिन्दु संख्या 1 व 2 के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं द्वारा फ्लैटेड निर्माण की योजना में शैल्टर फंड अथवा

ईडब्ल्यूएस/एलआईजी इकाई प्रस्तावित एफ.ए.आर. का 7.5 प्रतिशत क्षेत्र के स्थान पर गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत क्षेत्र देय होगा।

- (xiii) मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 की मॉडल 1-A में बिन्दु संख्या 15 के अनुसार 0.50 प्रोत्साहन एफएआर विकासकर्ता को दिये जाने का प्रावधान होगा। इन विनियमों के प्रभावी होने के पश्चात् 0.75 प्रोत्साहन बीएआर बिना बेटरलेवी के मानक एफएआर के अतिरिक्त देय होगा।

### 8.2.2 वाणिज्यिक भवन:

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

#### (क) सामान्य:

- (i) जहाँ वाणिज्यिक भूखण्डों हेतु टाईप डिजाइन स्वीकृत है वहाँ उसी स्वीकृत टाईप डिजाइन के भवन मानदण्ड लागू होंगे अर्थात् उतनी ही मंजिलें एवं उतना ही निर्मित क्षेत्र उसी ऊँचाई तक देय होगा। आन्तरिक संरचना टाईप डिजाइन से भिन्न भी हो सकती है।
- (ii) भूखण्ड यदि किसी वाणिज्यिक योजना का भाग है तो उस योजना के प्रावधान लागू होंगे तथा किसी भूखण्ड पर यदि भूतल पर शत प्रतिशत निर्माण अनुज्ञेय है तथा योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया है तो वहाँ पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक नहीं होगा अर्थात् पार्किंग की पूर्ति हेतु कोई शुल्क देय नहीं होगा।
- (iii) उपरोक्त टिप्पणी (i) एवं (ii) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में पार्किंग के प्रावधान 10.1 के अनुसार लागू होंगे।
- (iv) वाणिज्यिक भवन बड़े शहरों में न्यूनतम 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 15 मीटर चौड़ी सड़क पर ही देय होंगे।
- (v) वाणिज्यिक बहुमंजिले भवन सड़क की चौड़ाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर होने पर ही देय होंगे। सड़क की चौड़ाई बड़े शहरों में 18 मीटर व उससे अधिक तथा 24 मीटर से कम होने पर एवं मध्यम/लघु शहरों में 15 मीटर व उससे अधिक तथा 18 मीटर से कम होने पर भूतल+3 मंजिल (15 मीटर) ऊँचाई देय होगी।
- (vi) होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर तथा भूखण्ड न्यूनतम बड़े शहरों में न्यूनतम 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 15 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।
- (vii) वाणिज्यिक भूखण्ड किसी योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान/पैरामीटर्स लागू होंगे एवं जिन पैरामीटर्स का उल्लेख योजना में नहीं है वे तालिका-1 अनुसार होंगे। सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्तें लागू नहीं होंगी अर्थात् किसी योजना में 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर यदि दुकानें प्रस्तावित है तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है अथवा 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर वाणिज्यिक अनुज्ञा नहीं दी जायेगी।
- (viii) मिश्रित उपयोग के भूखण्ड अथवा वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथा वाणिज्यिक, आवासीय, सस्थागत, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय, एन्टरटेनमेंट कॉम्प्लेक्स एक से अधिक उपयोग सम्मिलित रूप से अथवा एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय होंगे।
  - (अ) मानक गणना योग्य निर्मित क्षेत्र से अतिरिक्त गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर बेटरमेंट लेवी वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही देय होंगी अर्थात् वाणिज्यिक भूखण्ड के उपर की मंजिलों पर आवासीय उपयोग का निर्माण प्रस्तावित होने पर बेटरमेंट लेवी आवासीय उपयोग की दर से ली जावेगी। भवन निर्माण स्वीकृति व अन्य समस्त देय शुल्क भी भवन में प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही देय होंगे।
  - (ब) पार्किंग हेतु प्रावधान संबंधित प्रस्तावित उपयोगों के अनुसार प्रस्तावित करने होंगे।
  - (स) आवासीय उपयोग के अनुपात में भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुपात की गणना कर तदनुसार ग्रीन एरिया, सामुदायिक सुविधायें एवं खुदरा दुकानों का प्रावधान भी रखना अनिवार्य होगा जो कि भूखण्ड का अनुपातिक साईज 5000 वर्गमीटर से कम होने पर फ्लेट्स के प्रावधानानुसार व इससे बड़े अनुपातिक साईज पर ग्रुप हाउसिंग के प्रावधानों अनुसार रखने होंगे अर्थात् कुल प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र आवासीय उपयोग के प्रस्तावित होने पर

भूखण्ड क्षेत्रफल के 70 प्रतिशत क्षेत्रफल को आवासीय फ्लेट्स/गुप हाउसिंग का भूखण्ड मानते हुए तदानुसार आवश्यक ग्रीन एरिया रखना होगा।

- (द) आवासीय उपयोग के लिए प्रवेश की व्यवस्था अन्य उपयोगों से पृथक करनी होगी तथा मिश्रित उपयोगों का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार किया जायेगा जिससे इन गतिविधियों से आवासीय इकाईयों के निवासी प्रभावित न हों। इसी प्रकार आवासीय उपयोग की पार्किंग के लिए अन्य उपयोगों/पब्लिक पार्किंग से पृथक व्यवस्था करनी होगी।
- (ix) ऐसे भूखण्ड जिनका आवंटन/पट्टा/लीजडीड मिश्रित उपयोग हेतु जारी किया गया हो पर प्रस्तावित कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल का अधिकतम 50 प्रतिशत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग हेतु तथा शेष गणना योग्य निर्मित क्षेत्र आवासीय व संस्थागत उपयोग हेतु स्वीकृत किया जा सकेगा।
- (x) राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत पर्यटन इकाईयों यथा होटल आदि के भूखण्ड पर प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत के बराबर गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल पर वाणिज्यिक उपयोग हेतु उस भूखण्ड में अनुज्ञेय किया जा सकेगा। प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग के निर्मित गणना योग्य क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा।
- (xi) 2500 वर्गमीटर से बड़े वाणिज्यिक भू-खण्डों पर मल्टीलेवल पार्किंग प्रस्तावित करने की स्थिति में प्रत्येक तल पर प्रस्तावित मल्टीलेवल पार्किंग हेतु अधिकतम 20 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र देय होगा, लेकिन उक्त अतिरिक्त आच्छादित निर्धारित सैटबैक छोड़कर ही देय होगा। इस अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र में किसी भी मंजिल पर पार्किंग के अतिरिक्त अन्य किसी उपयोग/सर्विसेज हेतु निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

**(ख) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें**

- (i) यदि योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया हो तो 50 वर्गमी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में पृथक से पार्किंग प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा, तथा विनियम 8.7 (i) के अनुसार सामने का सैटबैक छोड़ा जाना अनिवार्य नहीं होगा। 50 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों में भूखण्ड के अन्दर विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान तथा विनियम 8.7 (i) के अनुसार सामने का सैटबैक छोड़ा जाना अनिवार्य होगा।

**(ग) हॉस्टल**

- (i) भूखण्ड को न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर होगा।
- (ii) सड़क की न्यूनतम चौड़ाई बड़े शहरों में न्यूनतम 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 15 मीटर होगी।
- (iii) हॉस्टल हेतु पार्किंग के प्रावधान आवासीय भवन हेतु निर्धारित मानदण्डों के अनुसार होंगे।

**(घ) मोटल/रिसोर्ट**

- (i) रिसोर्ट के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर होगा एवं मोटल हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर होगा।
- (ii) मोटल/रिसोर्ट बड़े शहरों में 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में 15 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।
- (iii) मोटल के भूखण्ड में भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्र मोटर रिपेयरिंग वर्कशॉप हेतु आरक्षित करना होगा।

**(ङ) थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग**

- (i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमी. होगा।
- (ii) सड़क की न्यूनतम चौड़ाई बड़े शहरों में न्यूनतम 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 15 मीटर होगी।

**(च) एन्वूजमेन्ट पार्क :**

- (i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर होगा व सड़क की न्यूनतम चौड़ाई बड़े शहरों में 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में 15 मीटर होगी।
- (ii) खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण/झूले, ऊँचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे। प्रत्येक 100 वर्गमी. 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।



**(ख) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स**

- (i) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स का निर्माण "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एक्ट 1962" एवं "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) नियम, 1969 के प्रावधानों के अनुरूप होगा।
- (ii) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स हेतु प्रवेश व निकास द्वार पृथक-पृथक होंगे तथा इनकी संख्या का निर्धारण इस प्रकार किया जावेगा कि निकटतम द्वार किसी सीट से 15 मीटर से अधिक दूरी पर ना हो। न्यूनतम 2 प्रवेश तथा 2 निकास द्वार दिये जाने आवश्यक होंगे।
- (iii) 150 सीटों तक के मिनीप्लेक्स/सिनेमा हेतु भूखण्ड बड़े शहरों में न्यूनतम 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 15 मीटर चौड़ी सड़क, 150 सीटों से अधिक 300 सीटों तक हेतु भूखण्ड बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क तथा 300 सीटों से अधिक हेतु भूखण्ड न्यूनतम बड़े शहरों में न्यूनतम 30 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 24 मीटर चौड़ी सड़क पर होना आवश्यक है।
- (iv) पार्किंग तालिका 10.1 व सिनेमा/मिनीप्लेक्स/मल्टीप्लेक्स हेतु निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप होंगे।
- (v) किसी भूखण्ड पर एक से अधिक सिनेमा स्क्रीन निम्न तालिका के अनुसार कुल सीटों हेतु न्यूनतम मापदण्डों की पूर्ति करने पर देय होगी।
- (vi) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स निर्माण हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

तालिका-2

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

\* 2000 वर्गमीटर व उससे बड़े एवं बड़े शहरों में न्यूनतम 30 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 24 मीटर चौड़ी सड़कों पर स्थित भूखण्ड पर मल्टीप्लेक्स हेतु भवन की उँचाई विनियम 8.10 के अनुसार देय होगी।

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

- i. पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल -
  - (क) पेट्रोल पम्प /सीएनजी/एलपीजी स्टेशन (दो पहिया व चौपहिया वाहनों हेतु) - 20 मीटर चौड़ाई X 20 मीटर गहराई
  - (ख) फिलिंग स्टेशन (केवल दो पहिया/तीन पहिया वाहनों के लिए) - 18 मीटर चौड़ाई X 15 मीटर गहराई
  - (ग) पेट्रोल पम्प /सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशन मय सर्विस स्टेशन - 36 मीटर चौड़ाई X 30 मीटर गहराई

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

- ii. सड़क की न्यूनतम चौड़ाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर होगी।
- iii. पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होंगे:-
  - (क) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र - 20 प्रतिशत
  - (ख) बी.ए.आर. - 0.25
  - (ग) उँचाई - 7.0 मीटर
  - (घ) सैटबेक - अग्र सैटबेक विनियम संख्या 8.7 (i) के अनुसार, पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक न्यूनतम 3 मीटर

## (झ) विवाह स्थल :-

- (i) विवाह स्थल हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर अनिवार्य है।
- (ii) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा।
- (iii) पार्किंग व्यवस्था कुल भूखण्ड क्षेत्रफल के कम से कम 50 प्रतिशत क्षेत्र पर होना अनिवार्य होगा।
- (iv) विवाह स्थल की अनुमति चिकित्सालय (न्यूनतम 20 बेड) से 100 मीटर की परिधि में प्रतिबंधित होगी।
- (v) सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड में वाहनों के आने-जाने हेतु दो रास्ते प्रस्तावित किये जाने अनिवार्य हैं।

## (त) गैस गोदाम

**तालिका '3'**  
**गैस गोदाम हेतु पैरामीटर**

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

## तालिका 3 हेतु टिप्पणी

- (i) अग्र सैटबैक विनियम संख्या 8.7 (i) के अनुसार अथवा उपरोक्त तालिका अनुसार जो भी अधिक हो देय होंगे।
- (ii) स्टोरेज गोदाम के निर्मित क्षेत्र की लम्बाई गोदाम की चौड़ाई के 1.5 गुणा से अधिक ना हों एवं प्रत्येक 1000 किलो भण्डारण क्षमता पर 10 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया जा सकता है।
- (iii) स्टोरेज गोदाम में प्रस्तावित/स्वीकृत अग्र सैटबैक के अतिरिक्त मुख्य सड़क से लगती हुए 9 मीटर गहराई की भू-पट्टी लोडिंग व अनलोडिंग क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की जानी होगी।
- (iv) गैस गोदाम हेतु निर्मित स्टोरेज के निकट न्यूनतम 100 मीटर की परिधि में पेट्रोल पम्प एवं प्रस्तावित भूमि के ऊपर से विद्युत लाईन/पावर ट्रांसमिशन लाईन/टेलीफोन लाईन नहीं गुजर रही हो।

## (थ) धर्म कांटा (वे-ब्रिज) :-

- (i) भूखण्ड की न्यूनतम नाप 25 मीटर सड़क के साथ एवं 21 मीटर गहराई (525 वर्ग मीटर) रहेगी जिसमें पृष्ठ व पार्श्व सैटबैक 3 मीटर छोड़कर 4 मीटर x 5 मीटर का कमरा देय होगा।
- (ii) धर्म कांटा हेतु सड़क की चौड़ाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर अनिवार्य है।

## 8.2.3 संस्थागत भवन:

संस्थागत भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल सैट बैक की न्यूनतम आवश्यकता, ऊंचाई तथा बी.ए.आर. की सीमायें तालिका "1" के अनुसार होंगे।

## (अ) सामान्य नियम

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

- भाग नहीं है तो भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्ग मीटर एवं सड़क की चौड़ाई बड़े शहरों में न्यूनतम 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 15 मीटर होगी।
- (ii) राजकीय/अर्द्धराजकीय सार्वजनिक उपयोग के भवनों यथा पुलिस चौकी, आंगन बाड़ी केन्द्र, लाईब्रेरी, वृद्धाश्रम, पटवार घर आदि हेतु भू-खण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल व सड़क की न्यूनतम चौड़ाई की बाध्यता नहीं होगी।
- (iii) विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।
- (iv) संस्थागत बहुमंजिले भवन 1000 व. मी. अथवा उससे अधिक बड़े भूखण्डों पर तथा सड़क की चौड़ाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर होने पर ही देय होंगे।

#### (ब) कॉचिंग सेंटर

- (i) जहां 100 से अधिक विद्यार्थी एक समय में उपस्थित होते हों मे इन भवन विनियमों के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवनों के मापदण्ड लागू होंगे।
- (ii) निम्न मानदण्ड ऐसे कोचिंग संस्थानों पर लागू होंगे जिनमें 10 से अधिक परन्तु 100 तक विद्यार्थी एक समय में उपस्थित होते हो।
- (iii) सड़क मार्गाधिकार - बड़े शहरों में न्यूनतम 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 15 मीटर।
- (iv) भूखण्ड का क्षेत्रफल - न्यूनतम 300 वर्गमीटर तथा प्रत्येक अभ्यर्थी (एक पारी के विद्यार्थियों की संख्या के आधार पर) हेतु न्यूनतम 4 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफला होना आवश्यक है।
- (v) पार्किंग हेतु प्रावधान विनियम संख्या 10.1 के अनुसार रखने होंगे।
- (vi) भूखण्ड में छात्र/छात्राओं हेतु पृथक-पृथक सुविधाओं यथा टॉयलेट व पेयजल आदि का प्रावधान प्रचलित नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार किया जाना होगा।

#### 8.2.4 औद्योगिक भवन:

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

#### 8.2.5 विशेष प्रकृति के भवन:

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

#### 8.3 बहुमंजिला भवन हेतु नियम

- (i) बहु मंजिले भवन न्यूनतम 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं आवासीय एवं संस्थागत उपयोग हेतु बड़े शहरों में न्यूनतम 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 15 मीटर तथा वाणिज्यिक उपयोग हेतु बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क होने पर ही अनुज्ञेय होंगे।
- (ii) बहु मंजिले भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन में लिफ्ट, सीढीयों एवं अग्निशमन का प्रावधान प्रचलित नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।
- (iii) बहु मंजिले भवनों में सैटबैक विनियम संख्या 8.7 के अनुसार अग्र, पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक छोड़ना अनिवार्य होगा।
- (iv) बहु मंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु सीढीयों जो भवन की बाहरी सतह पर हो का प्रावधान पृथक से नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करना होगा, परन्तु अधिकतम 30 मीटर उँचाई के भवनों में प्रत्येक भवन इकाई (बिल्डिंग ब्लॉक) के तल का सकल निर्मित क्षेत्र 500 वर्गमीटर से कम है तो आग से बचाव हेतु सीढीयों को सामान्य सीढीयों के रूप में काम में लिया जा सकता है।
- (v) आवासीय उपयोग के भवनों को छोड़कर अन्य उपयोग हेतु प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु प्रेशराइज्ड (Pressurised) सीढीयों अनुज्ञेय होगी।
- (vi) आग से बचाव हेतु हर समय पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए भवन के छत पर समुचित क्षमता के दो टैंक बनाये जायेंगे। इसमें से एक टैंक अग्निशमन व्यवस्था के पाइपों की प्रणाली से जुड़ा होगा। दूसरा टैंक भवन के निवास कर्ताओं के लिये पानी की आपूर्ति के लिये बनाया जायेगा एवं इस टैंक को भरने हेतु अग्निशमन टैंक के ड्रवकन क 30 सेंटीमीटर नीचे से पाइप इस टैंक में जोड़ा जायेगा। भवन के निवास कर्ताओं के लिए

- बनाये जाने वाले इस टैंक में पानी की आपूर्ति हेतु अन्य कोई कनेक्शन नहीं रखा जायेगा, जिससे यह सुनिश्चित किया जा सकेगा कि अग्निशमन हेतु टैंक हमेशा भरा रहे।
- (vii) अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 4.50 मीटर गलियारा भवन के चारों ओर छोड़ा जाना अनिवार्य होगा। यदि 4.50 मीटर चौड़ा रैम्प पार्श्व व पीछे सैटबैक में बनाया जाता है जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ ना हो तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।
- (viii) किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन भूमि तल से 4.50 मीटर देय होगी, लेकिन यदि अग्निशमन वाहन की संचालन हेतु 4.50 मीटर चौड़ा गलियारा प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50 मीटर की उँचाई की बाध्यता नहीं होगी।
- (ix) 30.0 मीटर से अधिक उँचाई के भवनों में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविद्यालय/राज्य सरकार द्वारा विनियम 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी।
- (x) भवन में अपेक्षित सेवाओं यथा प्रस्तावित जल वितरण प्रणाली, जल मल निकासी प्रणाली, विद्युत सेवाएँ, वातानुकूल सेवाएँ आदि तथा भवन की स्ट्रक्चरल डिजाइन से संबंधित मानचित्रों के दो सैट जो कि आवेदक, आर्किटेक्ट एवं इंजिनियर से प्रमाणित किये हुये हो, सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करने होंगे। उक्त मानचित्र बहुमंजिला भवनों में सक्षम अधिकारी से निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् तथा भवन का निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व उपलब्ध करवाया जाना आवश्यक होगा।
- (xi) बहुमंजिला भवनों में अग्निशमन संबंधित प्रावधान एनबीसी के अनुसार रखे जाने आवश्यक होंगे जिसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात् अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।

8.3.1 राज्य के नगरीय क्षेत्रों में अग्निशमन की सुविधा उपलब्ध कराने/सुदृढीकरण की दृष्टि से बहुमंजिला भवनों पर निम्नानुसार शुल्क देय होगा—

- 15 मीटर से अधिक उँचाई के बहुमंजिले भवनों के प्रस्तावित कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर 50/- रु प्रति वर्गमीटर अग्निशमन शुल्क देय होगा। उक्त राशि भवन निर्माण अनुज्ञा देने वाली निकाय में जमा करवायी जायेगी।
- अग्निशमन की सुविधा उपलब्ध कराने/सुदृढीकरण हेतु बहुमंजिले भवनों पर राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित दर अनुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर फायर सेस देय होगा। यदि किसी प्रोजेक्ट में 15 मीटर उँचाई तक के तथा 15 मीटर से अधिक उँचाई के दोनों प्रकार के भवन प्रस्तावित हो तो केवल 15 मीटर से अधिक उँचाई के भवनों को कुल गणना योग्य क्षेत्रफल पर ही फायर सेस देय होगा।
- उक्त राशि भवन विनियमों के अन्तर्गत देय बेटरमेंट लेवी/अन्य शुल्कों के अतिरिक्त देय होगी।
- नगरीय निकाय के स्तर पर उक्त राशि के लिए एक डेडिकेटेड फंड तैयार किया जायेगा, जो कि पृथक अकाउन्ट में रखा जायेगा व इस राशि का व्यय संबंधित नगरीय निकाय के क्षेत्र में आवश्यकतानुसार अग्निशमन उपकरण/फायरटैंडर आदि क्रय किये जाने तथा फायर एक्सपर्ट्स के माध्यम से बहुमंजिले भवनों में लगाये गये अग्निशमन उपकरणों आदि के वार्षिक निरीक्षण/परीक्षण किये जाने के लिए किया जायेगा। इस संबंध में राज्य/स्थानीय स्तर पर फायर एक्सपर्ट्स का पैनल तैयार कर बहुमंजिला भवनों में अग्निशमन सुविधाओं से संबंधी प्रावधानों की भवन मानचित्र अनुमोदन, भवनों की पूर्णता पश्चात् कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी किये जाने एवं समय-समय पर अग्निशमन सुविधाओं की जाँच व मॉक ड्रिल में स्थानीय निकायों को तकनीकी सहयोग प्रदान करेंगे।
- इस राशि के व्यय के संबंध में कार्य योजना तैयार करने हेतु संबंधित नगरीय निकाय स्तर पर समिति का गठन किया जायेगा।
- राज्य सरकार द्वारा इस राशि का उपयोग करने हेतु पृथक से निर्देश संबंधित निकाय को दिये जा सकेंगे।

**8.4 विशेष क्षेत्रों में भवनों हेतु प्रावधान:**

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

**8.5 विशेष सड़कों पर भवनों हेतु प्रावधान:**

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

**8.6 आर्ची कन्ट्रोलमेन्ट एरिया हेतु प्रावधान**

रक्षा मंत्रालय द्वारा दिनांक 21.10.2018 को जारी गाईड लाईन्स के अनुसार रक्षा संस्थापन/स्थापना के निकट भवन निर्माण हेतु मिलेट्री ऑथोरिटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिये जाने हेतु 193 स्टेशन को पार्ट-ए व 149 स्टेशन को पार्ट-बी में सम्मिलित किया गया है। राजस्थान राज्य के उक्त सूचियों में चिन्हित शहरों में निम्नानुसार कार्यवाही अपेक्षित है :-

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

**8.7 सैटबेक:**

- (i) सैटबेक का निर्धारण भूखण्ड की बाउण्ड्री से होगा। भूखण्डों पर साईड व पीछे के सैटबेक तालिका-1 के अनुसार निर्धारित किये जावेंगे। 90 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों में न्यूनतम अग्र सैटबेक सड़क की चौड़ाई के आधार पर निम्न तालिका के अनुसार रखे जावेंगे।

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

- (ii) 90 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्डों पर सामने का सैटबेक न्यूनतम 1.5 मीटर छोड़ा जाना आवश्यक होगा।
- (iii) 15 मीटर से अधिक ऊँचे निर्माण प्रस्तावित होने पर सामने का सैटबेक न्यूनतम 6.0 मीटर रखा जाना अनिवार्य होगा। 15 मीटर से अधिक ऊँचे निर्माण प्रस्तावित होने पर पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक न्यूनतम 6 मीटर अथवा भवन की प्रस्तावित उँचाई का  $1/4$ , जो भी अधिक हो रखा जाना अनिवार्य होगा। उपरोक्त सैटबेक भवन की उँचाई के अनुसार भूतल से ही छोड़ा जाना अनिवार्य होगा। किसी योजना में भिन्न-भिन्न उँचाई के बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की स्थिति में, पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक हेतु संबंधित बिल्डिंग ब्लॉक की भूखण्ड की चार दीवारी से न्यूनतम दूरी उस बिल्डिंग ब्लॉक की उँचाई के  $1/4$  से कम नहीं होगी, अग्र सैटबेक हेतु उक्त अनिवार्यता नहीं होगी, न्यूनतम अग्र सैटबेक तालिका-1 के अनुसार ही रखा जावेगा।
- (iv) यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्ड्री से फ्रन्ट सैट बैक की लाइन निर्धारित करने में समीपस्थ भूखण्डों के लिए निर्धारित फ्रन्ट सैट बैक लाइन से समरूपता नहीं बनती है तो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुशंषा किये गये फ्रन्ट सैटबेक आसपास के भवनों के फ्रन्ट सैटबेक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा। सामान्य तौर

- पर भूखण्ड का अग्र सैटबेक चौड़ी सड़क की ओर होगा व भवन की प्रस्तावित ऊँचाई का निर्धारण उसी सड़क के परिप्रेक्ष्य में किया जा सकेगा।
- (v) पूर्व में आवंटित/पट्टे शुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे।
- (vi) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उसके लिए प्रावधान:  
सैटबेक सभी उपयोग के भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़की की ओर का सैटबेक सामने का सैटबेक माना जाकर सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक भी सामने का सैटबेक माना जायेगा इसका निर्धारण विनियम 8.7 (i) के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा।
- (vii) यदि तालिका-1 के बिंदु संख्या 1 (i) से (x) में शामिल आवासीय/वणिज्यिक/संस्थागत उपयोग के भूखण्डों पर देय सैटबेक्स के कारण न्यूनतम 25 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो उससे निम्न श्रेणी के भूखण्ड के सैटबेक्स की सीमा तक उस भूखण्ड के सैटबेक्स (अग्र सैटबेक्स को छोड़कर अन्य) में शिथिलता दी जा सकेगी।
- (viii) अग्र व साइड सैटबेक में अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए स्पष्ट 4.50 मीटर ऊँचाई छोड़ने के बाद भवन से निकलता हुआ यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट, जिसका उपयोग केवल भवन की सुंदरता बढ़ाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है। इस प्रकार के एलीमेंट को किसी भी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा, जो कि सैटबेक दूरी का 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।
- (ix) विनियम 8.8(ख) में उल्लेखित संरचनायें सैटबेक में अनुज्ञेय होंगी। बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 4.50 मी. स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो।
- (x) बेसमेंट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रैम्प सैटबेक्स में देय होगा, बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 4.50 मी. स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो। अग्र सैटबेक में रैम्प भूखण्ड सीमा से 6 मीटर छोड़ने के पश्चात् ही देय होगा।
- (xi) किसी भूखण्ड का एक से अधिक भागों में उपविभाजन प्रस्तावित होने पर, उपविभाजित भूखण्डों के लिए अग्र, पार्श्व व पीछे के सैटबेक मूल भूखण्ड हेतु निर्धारित सैटबेक अनुसार या तालिका-1 के अनुसार, जो भी अधिक हो, रखे जायेगे। गैर योजना क्षेत्र होने अथवा मूल भूखण्ड के सैटबेक निर्धारित नहीं होने की स्थिति में सैटबेक का निर्धारण भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। उपविभाजित भूखण्डों में ऊँचाई, बी.ए.आर., आच्छादित क्षेत्र मूल भूखण्डों में अनुज्ञेय प्रावधानों के अनुसार अथवा इन विनियमों के प्रावधानानुसार, जो भी कम हो देय होंगे।
- (xii) दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर पुनर्गठित भूखण्ड में सैटबेक व अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे।
- (xiii) अग्र सैटबेक को छोड़कर, साइड व बैक सैटबेक में अग्निशमन वाहनों के आवागमन हेतु 4.50 मीटर चौड़ा गलियारा छोड़ने के पश्चात् मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी।

#### 8.8 भू-आच्छादन:

- (क) किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन तालिका-1 के अनुरूप अथवा जहाँ सक्षम अधिकारी तय करने के लिए अधिकृत है वहाँ सक्षम अधिकारी के निर्णयानुसार देय होगा।
- (ख) आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जावेगा:-
- (i) यदि आच्छादित नहीं हो तो--उद्यान, सँकरी, कुआ और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्विमिंग पूल एवं उनकी संरचनाएँ जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी. से अधिक ऊँचाई की नहीं हो, आम से बचाव हेतु जीना, वृक्ष का गड्ढा (प्लेटफार्म) टैंक, फव्वारा, बेंच, ऊपर से खुला हुआ धबधबारा, एवं इनके समरूप संरचना, कम्पाउण्ड वाल, गेट, बिना मंजिल पोर्च या पोर्टिको, स्लाईड, स्विंग, छप्पटा, खुला रेम्पदूर-संचार टावर, खुले में प्रस्तावित भवन की सर्विसेज यथा ट्रांसफार्मर, इलेक्ट्रिक पैनल आदि जो कि किसी भी तरह से उपर से ढकी हुई न हो।
- (ii) भूविगत (आन्डर ग्राउण्ड) संरचनायें-- पानी का टैंक, पम्प रुम, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, ड्रेनज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर।
- (iii) विनियम 9.10 के अनुसार बालकनी।
- (iv) 500 वर्ग मीटर से ज्यादा व 1000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रदेश (निकटतम द्वारों पर प्रत्येक 6.25 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरे, 1000 वर्ग मीटर



वै. इससे ज्यादा व 5000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रवेश/निकास द्वारों पर प्रत्येक 10.00 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरे, 5000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रवेश/निकास द्वारों पर प्रत्येक 20.00 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरे।

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

(vi) 9.11 में वर्णित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

(vii) प्रवेश एवं निकास द्वार।

#### 8.9 बी.ए.आर.:-

8.9.1 विभिन्न उपयोगों के भवनों हेतु मानक बी.ए.आर. निम्नानुसार होंगे -

(i) बहु आवास ईकाई/फ्लैट्स/ग्रुप हाउसिंग	-2.00
(ii) वाणिज्यिक	-2.00
(iii) संस्थागत	-2.00
(iv) रिसोर्ट	-0.60
(v) मोटल	-0.60

उक्त निर्धारित बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित सीमा तक निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :-

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा बी.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

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

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

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

(ii) 9.11 (क) में उल्लेखित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

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

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

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

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

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

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

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

## 8.10 ऊँचाई:

- (i) प्रस्तावित भवनों की अधिकतम ऊँचाई का निर्धारण निम्न मापदण्डों में से जो भी कम होगा उसके अनुसार देय होगी:-
- (अ) तालिका '1' में प्रस्तावित
- (ब) पूर्व में स्वीकृत टाइप डिजाइन में जहाँ ऊँचाई का उल्लेख है।
- (स) विनियम 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3 में विभिन्न उपयोगों हेतु निर्धारित मापदण्डों में उल्लेखित ऊँचाई के मापदण्ड।
- (द) विशिष्ट क्षेत्रों एवं विशिष्ट सड़कों हेतु विनियम 8.4 व 8.5 के अनुसार निर्धारित ऊँचाई।
- (य) भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की चौड़ाई के आधार पर निम्न तालिका अनुसार।

तालिका-4

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

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

- (ii) किसी सड़क या विशिष्ट क्षेत्र में ऊँचाई प्रतिबन्धित की गई हो तो, तदनुसार ही अधिकतम ऊँचाई देय होगी।
- (iii) भवन की ऊँचाई का निर्धारण भवन की कुर्सी स्तर (Plinth level) से किया जायेगा। भवन की कुर्सी की ऊँचाई अधिकतम 1.2 मीटर, भवन की ऊँचाई में शामिल नहीं होगी। यदि भवन की कुर्सी की ऊँचाई भूखण्ड के सामने स्थित मुख्य सड़क के स्तर से 1.20 मीटर से अधिक हो तो अधिकतम 1.2 मीटर तक ही ऊँचाई में छूट देय होगी।
- (iv) सभी प्रकार के उपयोग एवं आकार के भूखण्डों हेतु निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएँ भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं की जायेंगी।
- a. छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएँ जो ऊँचाई से 3.00 मीटर से अधिक न हों, यदि पानी का टैंक सीढ़ी कक्ष की गुमटी पर बनाया जाता है तो (गुमटी को शामिल करते हुये) ऊँचाई 5.0 मी. से अधिक नहीं हो, संवातन, वातानुकूलन, लिफ्ट कक्ष और ऐसे सर्विस उपकरण, सीढ़ी, जो गुमटी से आच्छादित हो तथा जो 3.00 मीटर से अधिक ऊँची न हों, लिफ्ट कक्ष जो 7.75 मीटर से अधिक ऊँचा न हो।
- b. चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर) तथा ऐसे संरचनाएँ जो भवन की छत से 2.40 मीटर से अधिक न हों।
- c. सौन्दर्य वृद्धि (Architectural elements) हेतु निर्मित संरचनाएँ (डोम, छतरी आदि) जिसका उपयोग केवल भवन की सौन्दर्य वृद्धि के लिए हो एवं जिसकी ऊँचाई 4.50 मीटर से अधिक न हो, भवन की अनुज्ञेय ऊँचाई के अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
- d. सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयंत्र, अन्य मशीनरी व संयंत्र, एंटीना आदि जिनकी ऊँचाई 4.50 मीटर से अधिक नहीं हो।
- (v) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊँचाई एवं अन्य प्रावधान चौड़ी सड़क को आधार मानकर देय होंगे।
- (vi) 132 के.वी. हाईटेंशन लाईन के लिए ROW 27 मीटर अंकित किया गया है, जिसमें 13.8 मीटर सेपटी कॉरीडोर रखा जाना आवश्यक है अर्थात् शेष 13.2 मीटर में से सेपटी कॉरीडोर के दोनों ओर 6.6 मीटर चौड़ाई की पट्टी उपलब्ध सड़क के मार्गाधिकार में सड़क निर्माण हेतु प्रयोग की जा सकती है। इसी प्रकार 220 के.वी. लाईन के लिए ROW 35 मीटर अंकित किया गया है, जिसमें 18.6 मीटर सेपटी कॉरीडोर रखा जाना आवश्यक है अर्थात् शेष 16.4 मीटर में से सेपटी कॉरीडोर के दोनों ओर 8.2 मीटर चौड़ाई की पट्टी उपलब्ध सड़क के मार्गाधिकार में सड़क निर्माण हेतु प्रयोग की जा सकती है। उपरोक्तानुसार प्रस्तावित भवनों की ऊँचाई निर्धारित किये जाने के लिए निम्नलिखित प्रावधान किया जाता है:-

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

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

27 मीटर - 13.8 मीटर (सेप्टी कॉरीडोर) = 13.2 मीटर (6.6 मीटर दोनों ओर) अर्थात् 12 मीटर + 6.6 मीटर = 18.6 मीटर के आधार पर इस सड़क पर स्थित भवनों की उँचाई निर्धारित की जा सकती है।

- (vii) इन विनियमों के प्रभावी होने से पूर्व की टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत योजनाओं में फ्लैट्स/गुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्डों पर उँचाई टाउनशिप योजना की सम्पर्क सड़क की चौड़ाई के अनुसार अनुज्ञेय होगी।

**8.11 पर्यावरण संरक्षण हेतु नियमः**

**8.11.1 वर्षा के पानी द्वारा भू-गर्भ का जल स्तर बढ़ाना:**

300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सेटबैक क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गड्डे का निर्माण किया जायेगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 व.मी. व गहराई 1 मी. होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पत्थर अथवा ईंट के टुकड़े तथा बजरी भरे जायेंगे, ताकि पानी छनकर ढके हुए दूसरे गहरे गड्डे जो कि 1 x 1 x 1 मी. का हो, में जा सके। इस गड्डे से वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए समुचित नालियों की संरचना की जायेगी। प्रथम गड्डे को लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि समय-समय पर इसकी सफाई की जा सके। दूसरे गड्डे को गड्ढे के जरिये 6 इंच व्यास की ट्यूबवेल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के ट्यूबवेल की न्यूनतम गहराई 15 मी. होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 ट्यूबवेल होंगे, जिनमें आपस में 2 मी. की न्यूनतम दूरी होगी, जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी ट्यूबवेल में जा सके तथा बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्गमीटर के हिसाब से तीन ट्यूबवेल के गड्डे अतिरिक्त होंगे। इस प्रकार के गड्डों को उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी रिसाव शीघ्र व अच्छी तरह से हो सके। इन गड्डों को ऊपर से पूर्णरूप से ढकना होगा। इसमें यह भी व्यवस्था करनी होगी कि इनमें पानी अधिक भर जाने के कारण अतिरिक्त पानी नाली के माध्यम से स्वतः की बहकर भूखण्ड के बाहर निकल जाये। 1000 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों में वाटर रिचार्जिंग हेतु स्थानीय निकाय द्वारा पृथक से मापदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे। वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए इन विनियमों के तहत निर्धारित अमानत राशि ली जावेगी तथा आवेदक द्वारा उक्त संरचना का निर्माण नहीं करने पर संबंधित निकाय उक्त राशि का उपयोग किसी एजेंसी के माध्यम से इसका निर्माण कराने हेतु स्वतंत्र होगा। इस राशि हेतु संबंधित निकाय पृथक से अकाउन्ट संधारित करेगा।

**8.11.2 अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलिंग**

5000 वर्ग मीटर तथा उस से बड़े भूखण्डों में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल (Waste Water)के शुद्धिकरण हेतु रिसाईकिलिंग की व्यवस्था करनी होगी इसमें टॉयलेट से निकलने वाला जल शामिल नहीं होगा। इस प्रकार शुद्धिकृत जल का उपयोग बागवानी तथा फलश के उपयोग में ही लिया जा सकेगा। स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था करनी होगी:-

1. सेटलिंग (Settling-Tank) टैंक का निर्माण- सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगुनी क्षमता का टैंक बनाना होगा।
2. शुद्धिकरण (Disinfection) हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।
3. फिल्टर (Filters) अपशिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा जो कि एक्टिव चारकोल, सेलूलोज, शिरामिक कॉटेरेज (Activated Charcoal, Cellulose or ceramic cartridge.) के उपयुक्त होंगे। इस प्रकार के अपशिष्ट जल के लिए पृथक पाईप लाईन उपलब्ध करानी होगी। यह किसी भी दिशा में सीवर लाईन से नहीं मिलाई जायेगी। इस प्रकार शुद्धिकृत जल का उपयोग पीने के पानी के रूप में नहीं किया जायेगा। उक्त व्यवस्था नहीं करने पर भवन निर्माता से 100/- रुपये प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर पहले वर्ष में पेनल्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि दुगुनी वसूल की जावेगी।

4. 10000 वर्गमीटर से अधिक सकल निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित होने पर अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी, फलशिग आदि उपयोगों में लिया जाना होगा।
5. सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट द्वारा रसोई, स्नानघर व शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु संयुक्त व्यवस्था किये जाने पर विन्दु सं. 1 से 3 के अनुसार पृथक से रसोई, स्नानघर के अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु व्यवस्था करने की अनिवार्यता नही होगी तथा सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट द्वारा उपचारित जल का उपयोग बागवानी, फलशिग आदि उपयोगों में लिया जाना होगा।

#### 8.11.3 पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण:-

- i. प्रत्येक 80 व.मी. क्षेत्रफल (फार्म हाउस की स्थिति में 50 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए) के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 1000/- प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

#### 8.11.4 सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल:-

- i. ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा आवास ईकाईयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।
- ii. 500 वर्गमीटर से बड़े सभी उपयोग के भूखण्डों (स्वतंत्र आवासीय को छोड़कर) में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 500 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरा पात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।
- iii. ठोस कचरे का निस्तारण स्थानीय नगरीय निकाय के प्रावधानों के अनुसार सुनिश्चित करना होगा।

#### 8.11.5 सौर ऊर्जा संयंत्र -

##### (अ) सौर ऊर्जा से पानी गर्म करना -

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

#### 8.11.6 ग्रीन बिल्डिंग को प्रोत्साहन :-

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

- i. प्रश्नगत भवन का निर्माण पूर्ण कर लिया गया हो तथा लीडरशिप इन एनर्जी एण्ड एन्वायरमेन्टल डिजायन (LEED)/IGBC द्वारा प्लेटिनम/गोल्ड रेटिंग दी गई हो।
- ii. ब्यूरो ऑफ एनर्जी एफिशियन्सी, भारत सरकार द्वारा एनर्जी एफिशियन्सी के प्रावधानों के लिये प्रश्नगत भवन की अनुशंसा की गई हो।

### 8.12 भवन नक्शों की संस्वीकृति के लिए पर्यावरणीय शर्तें

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

### 8.12.2 पर्यावरण वन एवं जलवायु परिवर्तन

विनियम 8.12.1 के संदर्भानुसार पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन की अधिसूचना के बाद, संस्वीकृत भवन नक्शों को प्राधिकृत करने वाली संबंधित स्थानीय निकाय, भवन नक्शे की संस्वीकृति प्रदान करते समय यह सुनिश्चित करेगी कि तालिका 8.12.3.1 (5,000 वर्ग मीटर से उपर एवं 20,000 वर्ग मीटर तक के सकल निर्मित क्षेत्रफल के लिए) तालिका 8.12.3.2 (20,000 वर्ग मीटर से उपर एवं 50,000 वर्ग मीटर तक के सकल निर्मित क्षेत्रफल के लिए) एवं तालिका 8.12.3.3 (50,000 वर्ग मीटर से उपर 1,50,000 वर्ग मीटर तक के सकल निर्मित क्षेत्रफल के लिए) जैसा भी मामला हो, का अनुपालन किया गया है।

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

क्र.सं.	माध्यम	पर्यावरणीय शर्तें
1.	प्राकृतिक निकासी	प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत् रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए।
2.	जल संरक्षण-वर्षा जल संग्रहण और भू-जल पुनर्भरण	एक वर्षा संग्रहण योजना को डिजाइन करने की आवश्यकता है जिसमें पुनर्भरण छिद्रो/बोर (5000 वर्ग मीटर सकल निर्मित क्षेत्र पर कम से कम एक) दिया जाएगा। वर्षा से संग्रहीत जल को घरेलू कार्यों में पुनः उपयोग के लिए टैंक में इकट्ठा करना चाहिए। यह सब एक पृथक पानी की टंकी और पाइप लाइन की व्यवस्था के द्वारा किया जाएगा ताकि यह जयपुर जलापूर्ति के पेयजल में न मिल सके। अतिरिक्त संग्रहीत किये हुए बरसाती जल को इसकी सफाई की व्यवस्था के बाद पाइप लाइन के द्वारा परिसर में ट्यूबवेल बोर से जोड़ना चाहिए।
2. (क)		खड्डजे (Unpaved area) का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा इससे ज्यादा होगा।
3.	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन	अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग-अलग गीले और सूखे बिनस उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।
4.	उर्जा	सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी./सौर लाइटें लगाई जानी चाहिए।
5.	वायु की गुणवत्ता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुआँ और कूड़ाकरकट रोकथाम मापांक जैसे कि स्कीन, मोरचाबंदी (Barricading) लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक/तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए।
5. (क)		डी.जी. सैट की निकास नली, यदि लगाई गई हो, भवन से कम से कम 10 मीटर की दूरी पर हो। यदि वह 10 मीटर से कम की दूरी पर है तो निकास नली को भवन से 3 मीटर उपर उठाया जाना चाहिए।
6.	हरित कवर	प्रति 80 वर्ग मीटर भूमि के लिए कम से कम 1 पेड़ लगाया जाएगा और इसकी देखभाल की जाएगी। इस उद्देश्य के लिए के लिए विद्यमान पेड़ों को भी माना जाएगा। पेड़ों की स्थानीय प्रजातियों लगाने को वरीयता दी जानी चाहिए।

6. (क)	जहाँ पेड़ों को काटने की आवश्यकता हो तो 1:3 के अनुपात (1 पेड़ के कटने पर 3 पेड़ लगाना) में इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड़ लगाए जाएंगे कि ऐसे पेड़ों को रखरखाव किया जाएगा।
--------	---

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

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

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

क्र.सं.	माध्यम	पर्यावरणीय शर्तें
1.	प्राकृतिक निकासी	प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत् रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए।
2.	जल संरक्षण-बरसाती जल संग्रहण और भूजल पुनर्भरण	वहाँ बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहाँ रीचार्ज बोर (न्यूनतम 4000 वर्ग मीटर भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा। जहाँ भी संभव हो बरसाती जल निकास को रीचार्ज बोर से जोड़ा जाए और अधिक जल, यदि कोई हो, को या तो स्थल के सबसे नीचे के बिन्दु से जोड़ा जाए यदि प्राकृतिक जल संसाधन विद्यमान हो, अथवा इसे शहर के बरसाती जल लाईन से जोड़ा जाए।
2. (क)		खडजे (Unpaved area) का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा इससे ज्यादा होगा।
2. (ख)		सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन के बिना भूजल नहीं निकाला जाएगा।
2. (ग)		निर्माण कार्य में पेय जल के उपयोग को कम किया जाए।
2. (घ)		जल संग्रहण को बढ़ावा देने के लिए लो फ्लो फिक्सचर और सैन्सर का उपयोग किया जाए।
2. (ङ)		दोहरे प्लम्बिंग सिस्टम के उपयोग से ग्रे और ब्लैक वॉटर अलग किए जाएं।



3.	ठोस अपशिष्ट	अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग-अलग गीले और सूखे बिनस उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।
3.(क)		सभी नॉन-बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट, प्राधिकृत पुनःचक्रण (Recyclers) करने वाले को सुपुर्द किया जाए जिसके लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के साथ लिखित टाई-अप किया जाए।
3.(ख)		न्यूनतम 0.3 किलो/टनेमेंट/दिन की क्षमता वाले आर्गेनिक वेस्ट कम्पोस्टर/वर्मीकल्चर पिट लगाए जाने चाहिए जबकि एस टी पी कीचड़ को खाद में बदलने के लिए उपयोग किया जाए जिसका उपयोग सील पर किया जाए अथवा प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले को सुपुर्द किया जाए। जिसके लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के साथ लिखित टाई-अप किया जाए।
4.	उर्जा	सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी/सौर लाइटें लगाई जानी चाहिए।
4.(क)		नवीनीकरणीय उर्जा स्रोत, जैसे कि प्रकाश वोल्टीय अथवा विंडमिल अथवा हाइब्रिड, से उत्पन्न हुई बिजली जोड़े गए प्रयुक्त भार का न्यूनतम 1 प्रतिशत उपलब्ध करवाया जाए।
4.(ख)		नई एवं नवीनीकरणीय उर्जा मंत्रालय के प्रावधानों के अनुसार 4 व्यक्तियों के लिए 10 लीटर की न्यूनतम क्षमता के सोलर वॉटर हीटर लगाए जाने चाहिए।
4.(ग)		फ्लाइएश ब्रिक्स का उपयोग सितम्बर, 1999 की अधिसूचना और समय समय पर यथा संशोधित प्रावधानों के अनुसार फ्लाइएश का निर्माण कार्य में भवन सामग्री के रूप में उपयोग किया जाना चाहिए।
4.(घ)		भवनों के परोक्ष सौर डिजाइन (Passive solar design), जिनमें वास्तुकलात्मक डिजाइन का उपयोग है, की अवधारणा द्वारा एकीकृत परम्परागत उर्जा-सक्षम उपकरणों जैसे कि मेकेनिकल और इलेक्ट्रीकल पम्पस, पंखे, लाइटिंग तत्व जैसे कि भवन आरिएटेशन, लैण्डस्केपिंग (Landscaping), सक्षम भवन आवरण, उपयुक्त फेनशट्रेशन (Fenestration), डिजाइन द्वारा दिन के प्रकाश में बढ़ोतरी और थर्मल मॉस, के उपयोग से उर्जा खपत में कमी होगी।
4.(ङ)		उर्जा दक्षता ब्यूरो, भारत सरकार की उर्जा संरक्षण भवन निर्माण संहिता (ई सी बी सी ) 2007 में यथा संस्तुत अनिवार्य अनुपालन मानदण्डों (सभी प्रयोज्य भवनों के लिए) का पालन करते हुए भवनों की कार्यात्मक आवश्यकताओं के लिए में उपयुक्त व्यवस्था की जाए जिससे उर्जा प्रणाली का अधिकतम उपयोग हो, जो एक विशिष्ट इन्डोर पर्यावरण बनाता है।
5.	वायु की गुणवत्ता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुँआ और कूड़ाकरकट रोकथाम-मापांक जैसे कि स्क्रीन, मोरचाबंदी लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक/तिरपाल के कवचों का उपयोग किया जाना चाहिए।
5.(क)		डी.जी. सैट की निकास नली, यदि लगाई गई हो, भवन से कम से कम 10 मीटर की दूरी पर हो। यदि वह 10 मीटर से कम की दूरी पर है तो निकास नली को भवन से 3 मीटर उपर उठाया जाना चाहिए।
6.	हरित कवर	प्रति 80 वर्ग मीटर भूमि के लिए कम से कम 1 पेड़ लगाया जाएगा और इसकी देखभाल की जाएगी। इस उद्देश्य के लिए विद्यमान पेड़ों को भी माना जाएगा।
6.(क)		जहाँ पेड़ों को काटने की आवश्यकता हो तो 1:3 के अनुपात (1 पेड़ के कटने पर 3 पेड़ लगाना) में इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड़ लगाए जाएंगे कि ऐसे पेड़ों को रखरखाव किया जाएगा।
7.		100 प्रतिशत अपशिष्ट जल के संशोधन की क्षमता वाला सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट लगाया जाएगा संशोधित जल को बगीचों में पानी देने और फलशिंग के लिए पुनःचक्रित किया जाए।
8.		पर्यावरण अवसंरचना जैसे कि सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, लैण्डस्केपिंग, बरसाती जल संग्रहण, पर्यावरण हेतु पावर बैक-अप, संरचना, पर्यावरणीय निगरानी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और सौर एवं उर्जा संरक्षण के उपाय परिभाषित कार्यो जिम्मेदारी वाली पर्यावरण निगरानी समिति द्वारा जारी रखे जाएँ।

9 भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड :

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

9.2. भवनों में विभिन्न प्रकार के अव्यवओनिर्माणों हेतु न्यूनतम सीमाएं निम्नानुसार होगी:-

## तालिका "5"

भवन के विभिन्न अवयवों/उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

क्र.सं.	भवन अवयव/उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	न्यूनतम चौड़ाई (मी.)	न्यूनतम ऊंचाई (मी.)
(i)	वास योग्य कमरा*	9.5	2.4	2.75
(ii)	रसोई घर	4.5	1.5	2.75
(iii)	स्नान घर	1.8	1.2	2.2
(iv)	टायलेट	2.8	1.2	2.2
(v)	शौचालय	1.1	1.0	2.2
(vi)	पेन्ट्री	3.0	1.4	2.75
(vii)	स्टोर	3.0	1.2	2.2

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

टिप्पणी:

- रिहायशी भवनों हेतु उपरोक्त मानदण्ड 50 व.मी. से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों तथा 30 वर्ग मीटर से अधिक कारपेट एरिया (Carpet area) (आवासीय इकाई की चारों ओर की बाहरी दीवारों के अन्दर का क्षेत्रफल जिसमें ओपन टू स्काई, डक्ट, खुली बालकनी आदि शामिल नहीं-होगी) की आवासीय इकाईयों पर ही लागू होंगे।
- मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थानों से संबंध छात्रावासों के एक व्यक्ति के निवास हेतु आवासीय कमरे के लिये न्यूनतम आकार 7.5 व.मी. होगा।
- रसोई घर की ऊंचाई उस भाग में 2.75 मी. से कम हो सकती है जहां ऊपर के फर्श में पानी के निकास हेतु ट्रेप बनाया गया हो।
- प्रत्येक स्नानघर, शौचालय, टायलेट इस प्रकार होमा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी की तरफ अथवा "संवातन शीपट" की तरफ खुले और खुलने का स्थान खिड़की या वातायन के रूप में न्यूनतम 0.4 व.मी. हो परन्तु यह सीमा 50 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही लागू रहेगी। फलश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र, पार्श्व, पृष्ठ और भीतरी खुले स्थानों में न खुले तो संवातन शीपट में खुलेंगे, जिनका आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगा:-

## तालिका "6"

क्रमांक	शीपट की कुल ऊंचाई मीटरों में	संवातन शीपट का आकार वर्ग मीटरों में	शीपट की न्यूनतम भुजा मीटरों में
1.	10 मी. तक	1.2	0.9
2.	12 मी. तक	2.8	1.2
3.	18 मी. तक	4.0	1.5
4.	24 मी. तक	5.4	1.8
5.	30 मी. तक	8.0	2.4
6.	30 मी. से अधिक	9.0	3.0

- यदि रसोई, वास योग्य कमरा, अध्ययन कक्ष की कोई भी एक भुजा (फलश, शौचालय और स्नानघर को छोड़कर) सामने, पीछे व साईड सैटबेक में नहीं खुलती है तो वह आन्तरिक कोर्ट यार्ड में खुल सकती है जिसकी न्यूनतम भुजा 3 मीटर होनी चाहिए। आन्तरिक कोर्ट यार्ड का क्षेत्रफल भवन की ऊंचाई/कोर्ट यार्ड की भुजा के साथ लगती हुई उच्चतम दीवार की ऊंचाई का 1/5 भाग का वर्ग से कम नहीं होगा अर्थात् यदि भवन की ऊंचाई यदि 30 मीटर हो तो कोर्ट यार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 36 वर्गमीटर होगा।
- वाणिज्यिक व संस्थागत भवनों जिनमें स्नानघर, शौचालय, टायलेट के संवातन के लिए मेकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम किया जावे वहाँ इनके वातायन के लिये संवातन शीपट में खुलने की आवश्यकता नहीं रहेगी।
- भवन की कुर्सी (PLINTH) की ऊंचाई भूखण्ड के सामने स्थित सड़क से न्यूनतम 0.45 मीटर होगी। भूखण्ड के साथ एक से अधिक सड़कें लगती हुई हो तो सक्षम अधिकारी द्वारा किसी भी एक सड़क से कुर्सी की ऊंचाई न्यूनतम 0.45 मीटर रखी जा सकेगी। 5000 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों पर कुर्सी की ऊंचाई भूखण्ड के अन्दर प्रस्तावित आंतरिक सड़कों (ड्राईव-वे लेवल) से न्यूनतम 0.15 मीटर अनुज्ञेय की जा सकेगी।

## 9.3. परिसर की दीवार (कम्पाउंड वॉल) :

- (i) कोने के भूखण्ड में सीमाभित्ति की ऊँचाई सड़क के मोड़ पर, मोड़ से सामने और पार्श्व में दोनों ओर 5 मी. की लम्बाई में 0.75 मी. तक सीमित रहेगी और शेष ऊँचाई रेलिंग लगाकर पूरी का जा सकेगी।
- (ii) मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन का विनियमन— सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर स्थानीय निकाय को नुक्कड़ के भवन के स्वामी को यह निर्देश देने का अधिकार होगा कि वह भवन के नुक्कड़ को अथवा मोड़ पर बाउण्ड्री की दीवार को ऐसा गोलाकार बना दे, जैसा कि स्थानीय निकाय द्वारा ठीक समझा जाये।

## 9.4. सीढियों (जीना) व गलियारा (कॉरिडोर) :

- (i) निकासी के सभी बिन्दु यथा बरामदों, दरवाजों, सीढियों, सीढ़ी का तल्ला व चढ़ाई, खुरा (ढलान) आदि की चौड़ाई व दूरी राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुसार होगी।
- (ii) सीढियों व गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई के मानदण्ड निम्न प्रकार से होंगे :-

तालिका '7'

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

## 9.5. लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट :

- i. भवन के अन्तर्गत उपलब्ध कराई गई लिफ्ट को आपात स्थिति में बचाव के लिये माध्यम के रूप में नहीं माना जायेगा।
- ii. भवनों में लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट से संबंधित मानदण्ड भारतीय मानक संहिता (इण्डियन स्टैण्डर्ड कोड) एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुसार होंगे।

## 9.6. बेसमेंट :

- (i) तालिका में निर्धारित सैटबैक छोड़ने के पश्चात् शेष भाग पर बेसमेंट का निर्माण किया जा सकेगा, चाहे भवन का निर्माण तालिका में निर्धारित सैटबैक से अधिक सैटबैक छोड़कर किया गया हो, परन्तु 15 वर्ग मी. क्षेत्रफल से छोटे वाणिज्यिक भवनों में बेसमेंट देय नहीं होगा। यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व (साइड) व पीछे का सैटबैक 2 मीटर से कम हो एवं प्रार्थी सैटबैक रेखा तक तहखाना बनाना चाहता है तो ऐसी दशा में जयपुर विकास प्राधिकरण/निगम के हित में क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा।
- (ii) 1000 वर्ग मी. या इससे से अधिक क्षेत्रफल पर दो बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे जिनमें से कम से कम एक बेसमेंट पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। 2000 वर्ग मी. एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम तीन बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे बशर्त कम से कम दो बेसमेंट का उपयोग पार्किंग हेतु किया जावेगा। प्रथम बेसमेंट ही अनुज्ञेय अन्य उपयोग हेतु प्रस्तावित किया जा सकेगा। बेसमेंट में पर्याप्त वातायन एवं रोशनी की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
- (iii) 2500 वर्गमीटर या इससे अधिक क्षेत्रफल के व्यावसायिक/पर्यटन इकाई/होटल/मल्टीप्लेक्स/ग्रुप हाउसिंग/संस्थागत भूखण्डों पर उपरोक्तानुसार बेसमेंट के अतिरिक्त एक लोअर ग्राउण्ड फ्लोर (जो आस-पास के भूमि तल से 2.0 मीटर से अधिक नीचे नहीं हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा जिसका व्यावसायिक (आवासीय के अतिरिक्त) उपयोग अनुज्ञेय होगा।

- (iv) प्रत्येक बेसमेंट की ऊँचाई (फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक) न्यूनतम 2.75 मी. तथा अधिकतम 4.2 मी. होगी, परन्तु बेसमेंट में मेकेनिकल पार्किंग का प्रावधान करने पर अधिकतम ऊँचाई 6.2 मीटर तक अनुज्ञेय की जा सकेगी।
- (v) भवन में बेसमेंट तालिका में निर्धारित सैटबेक छोड़कर देय है तालिका में चाहे देय आच्छादन प्रतिशत से यह अधिक क्यों नहीं हो। यदि भवन की सीमाएं बेसमेंट की सीमा से भिन्न है तो भवन के बाहर स्थित बेसमेंट की छत सड़क के स्तर से 1.2 मीटर से अधिक ऊँची नहीं बनाई जावेगी।
- (vi) बहुमंजिला भवनों में केवल पार्किंग हेतु बेसमेंट प्रस्तावित किये जाने पर भूखण्ड की सीमा रेखा से सड़कों की ओर 6.0 मीटर तथा अन्य दिशाओं की ओर न्यूनतम 3.0 मीटर तक की चौड़ी भू-पट्टी छोड़कर बेसमेंट का निर्माण किया जा सकेगा। अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु आवश्यक संरचनात्मक प्रावधान सुनिश्चित करने होंगे।
- (vii) बहुमंजिले भवनों में उच्चतर मंजिलों से पहुंच और निकास के लिये की गई मुख्य एवं वैकल्पिक सीढ़ियों से भिन्न व्यवस्था द्वारा बेसमेंट में पहुंचने का रास्ता दिया जायेगा।
- (viii) कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु तहखाने में पर्याप्त संख्या में ऐसे निकास के रास्ते बनाये जायेंगे कि उनमें 15 मीटर से अधिक न चलना पड़े।
- (ix) बेसमेंट को ज्वलनशील पदार्थ या हानिकारक माल के भण्डार हेतु या अन्य कोई गतिविधि जो कि भवन में रहने वालों के लिये परिसंकट मय या हानिकारक हो, के उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा।

#### 9.7. स्टिल्ट फ्लोर :

- 1) किसी भूखण्ड में सैटबेक छोड़कर शेष बचे भाग पर केवल पार्किंग हेतु स्टिल्ट निर्मित किया जा सकेगा, परन्तु स्टिल्ट के ऊपर निर्माण करते समय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र की सीमा से अधिक के भाग पर लेण्ड स्केप के रूप में विकसित किया जाना होगा।
- 2) केवल ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स के प्रकरणों में स्टिल्ट एवं बेसमेंट व अन्य मंजिलों पर प्रस्तावित पार्किंग फ्लोर पर निम्न उपयोग/गतिविधियाँ अनुज्ञेय होगी। लेकिन उपरोक्त गतिविधियाँ/उपयोग हेतु उक्त पार्किंग फ्लोर में कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 30 प्रतिशत ही क्षेत्रफल ही उपयोग में लिया जा सकेगा। शेष 70 प्रतिशत क्षेत्र पार्किंग के उपयोग में लिया जायेगा।
  - (i) सामुदायिक शौचालय/विशेष योग्यजन शौचालय
  - (ii) स्विच एवं गार्डरूम
  - (iii) अनुज्ञेय व्यवसायिक उपयोग (केवल स्टिल्ट फ्लोर पर)
  - (iv) भवन निवासकर्ताओं की समिति का कार्यालय
  - (v) स्वागत कक्ष
  - (vi) भवन निवासकर्ताओं के लिये सामुदायिक सुविधाएँ

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

#### 9.8. गैराज :

- (क) पार्श्व सैटबेक में केवल एक निजी गैराज उन रिहायशी भूखण्डों में अनुज्ञेय होगा, जहाँ यह सैटबेक न्यूनतम 3 मीटर होगा। गैराज का अधिकतम क्षेत्रफल 20 व.मी. होगा। गैराज आच्छादित क्षेत्रफल व बी.ए.आर. की गणना में शामिल होगा। गैराज का निर्माण भूखण्ड की पिछली सीमा से 9 मीटर के भीतर किया जा सकता है। गैराज के ऊपर केवल प्रथम तल पर उतने ही क्षेत्र का निर्माण किया जा सकता है। जो कि बी.ए.आर. में शामिल किया जायेगा। जिन भूखण्डों में स्टिल्ट फ्लोर प्रस्तावित हो वहाँ गैराज देय नहीं होगा।
- (ख) उपविभाजित आवासीय भूखण्डों में यदि पार्श्व सैटबेक 3.0 मी. या उससे अधिक है तो ऐसे प्रत्येक भूखण्ड में एक गैराज उपरोक्त वर्णित शर्तों के पूर्ण होने पर दिया जा सकता है।

## 9.9. पोर्च :

- 1) पोर्च साइड सैटबेक या अग्र सैटबेक में खम्बों के सहारे टिका हुआ या अन्यथा देय होगा अग्र सैटबेक में पोर्च तभी देय हो सकता है जब अग्र सैटबेक 6.0 मी. या उससे अधिक हो तथा साइड सैटबेक में पोर्च तभी देय होगा जब साइड सैटबेक न्यूनतम 3 मी. हो। पोर्च के ऊपर किसी भी प्रकार का निर्माण देय नहीं होगा। सभी प्रकार के भवनों में जहाँ एक से अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हों, वहाँ प्रत्येक टॉवर में एक पोर्च देय होगा।
- 2) किसी ओर का सैटबेक 6.0 मीटर तक होने पर पोर्च की अधिकतम चौड़ाई 3.0 मीटर देय होगी। सैटबेक 6.0 मीटर से अधिक होने पर पोर्च की चौड़ाई सैटबेक दूरी का 50 प्रतिशत तक देय होगी।
- 3) पोर्च की लम्बाई संबंधित बिल्डिंग ब्लॉक की उस दिशा की लम्बाई के अधिकतम 1/2 लम्बाई के बराबर देय होगी।
- 4) गैर आवासीय भवनों में एक से अधिक पोर्च भी अनुज्ञेय किये जा सकेंगे।
- 5) पोर्च पर किसी प्रकार का निर्माण, रेलिंग, पैरापेट आदि अनुज्ञेय नहीं होंगे तथा उपर की किसी भी मंजिल पर आवागमन हेतु कोई दरवाजा/रास्ता अनुज्ञेय नहीं होगा।

## 9.10. बालकनी

- (क) बालकनी खुले सैटबेक क्षेत्र में अथवा खुले क्षेत्रों में खुली होगी।
- (ख) 4.50 मीटर तक का सैटबेक होने पर बालकनी सैटबेक की दूरी की एक-तिहाई या 1.2 मी. जो भी कम हो देय होगी। 4.50 मीटर से अधिक 12 मीटर तक के सैटबेक में बालकनी 1.5 मीटर तक तथा 12 मीटर से अधिक सैटबेक में 1.8 मीटर अनुज्ञेय की जा सकेंगी। परन्तु बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढ़ाई जा सकती है। परन्तु बहु मंजिले भवनों में बालकनी भूमि तल से 4.50 मीटर से उपर ही देय होगी, लेकिन यदि बहु मंजिले भवनों में बालकनी अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 4.50 मीटर चौड़ा गलियारा के उपरांत प्रस्तावित की जाती है तो 4.50 मीटर की उँचाई की बाध्यता नहीं होगी।
- (ग) यदि भवन में किसी तरफ का सैटबेक 4.50 मी. से अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है।

## 9.11. अनुज्ञेय प्रक्षेप (प्रोजेक्शन)

- (क) छज्जा, जिसकी चौड़ाई 0.6 मी. या सैटबेक दूरी का एक-तिहाई जो भी कम हो तथा भूमि तल से 2.1 मी. से कम की उँचाई पर न हो।
- (ख) सीढ़ी का मध्यवर्ती ठहराव (लेडिंग) जो कि चौड़ाई में 1.0 मी. या सैटबेक दूरी का एक-तिहाई जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मी. से कम की उँचाई पर न हो। इसे जाली या ग्रिल से ढका जा सकता है।
- (ग) प्रोजेक्टेड अलमारी, जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मी. लम्बाई एवं 0.6 मी. चौड़ाई की हो तथा भूमि तल से 4.50 मीटर से कम की उँचाई पर ना हो।
- (घ) बालकनी, 9.10 (ख) के प्रावधान अनुसार होगी।
- (3) उपरोक्त प्रोजेक्शन बहु मंजिले भवनों में भूमि तल से कम से कम 4.50 मीटर की उँचाई के उपरांत ही देय होंगे। यदि बहु मंजिले भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 4.50 मीटर चौड़ा गलियारा उक्त प्रोजेक्शन के उपरांत प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50 मीटर की उँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

## 9.12. सैप्टिक टैंक

सभी मलजल निकासी स्थानीय निकाय के मलजल व्यवस्था की लाईनों से जुड़े हुए होंगे। जहाँ इस प्रकार की व्यवस्था उपलब्ध नहीं है वहाँ भूमिगत सैप्टिक टैंक/सोक पिट भूखण्ड के अन्दर देने की व्यवस्था करनी होगी। नलकारी एवं जल, मल निकास सेक्टरों राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के उपबंधों के अनुरूप होंगी।



## 10 भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएं :

## 10.1. पार्किंग सुविधा :

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

तालिका '8'

क्र.सं.	उपयोग	इंजीनियरिंग की आवश्यकता
1.	आवासीय	स्वतंत्र आवासीय/बहु इकाई आवास/फ्लैट्स/ग्रुप हाउसिंग/सर्विस अपार्टमेंट/स्टूडियो अपार्टमेंट/
2.	वाणिज्यिक उपयोग	दुकाने/व्यवसायिक परिसर/होटल/मोटल/रिसोर्ट/गेस्ट हाउस/बॉर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस/थोक व्यापार/गोदाम/
	हॉस्टल	1 ईसीयू/115 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र
	एम्प्लोयमेंट पार्क	1 ईसीयू/500 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्र
	सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/सिनेप्लेक्स/ऑडिटोरियम	1 ईसीयू प्रति 10 सीट्स
3.	संस्थागत	शैक्षणिक/चिकित्सा संस्थान/सामाजिक/सांस्कृतिक/धार्मिक संस्थान/सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय
	अन्य संस्थागत भवन	Assembly Building like- सामुदायिक/बैंक/हॉल (Banquet hall)/Community hall/सभा भवन (Assembly Building)/कनवेंशन सेन्टर
5.	आमोद-प्रमोद	स्टेडियम
		स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स/रिक्रिएशनल क्लब

- 2) तालिका 8 के अनुसार प्रस्तावित भवन की कुल ई. सी. यू. पार्किंग के अतिरिक्त 25 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग (ग्रुप हाउसिंग को छोड़कर) के लिए प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। आगन्तुक पार्किंग हेतु निर्धारित क्षेत्र को मानचित्र पर स्पष्ट रूप से चिह्नित किया जायेगा। आगन्तुक पार्किंग यथा सम्भव भूखण्ड के प्रवेश द्वार के निकट तथा प्रस्तावित भवन इकाइयों के समीप प्रस्तावित की जानी चाहिए।
- 3) पार्किंगबेसमेंट, भूतल व भवन के अन्य किसी भी तल पर अनुज्ञेय होगी।
- 4) बेसमेंट, भूतल स्टील या भवन की अन्य किसी भी मंजिल पर स्थित किसी भी तल को पार्किंग फ्लोर तभी माना जावेगा जबकि उस तल का न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सिडियों, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि के उपयोग में प्रस्तावित होगा। शेष अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र भवन में अनुज्ञेय सर्विसेज, अनुज्ञेय सामुदायिक सुविधाओं व स्टील पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियों के रूप में लिया जा सकेगा। इस प्रकार के पार्किंग फ्लोर विनियम 8.9(2)(i) के अनुसार बी.ए.आर. की गणना से मुक्त होंगे।
- 5) ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों पर आगन्तुक पार्किंग पहले 100 ईसीयू पर 25 प्रतिशत, अगले 100 ईसीयू पर 20 प्रतिशत, अगले 100 ईसीयू पर 15 प्रतिशत एवं इनके अतिरिक्त अर्थात् 300 ईसीयू से अधिक होने पर 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक है। जैसे- यदि किसी भवन में कुल 400 ईसीयू पार्किंग की आवश्यकता है तो उक्त भवन के लिए आगन्तुक पार्किंग पहले 100 ईसीयू पर 25 प्रतिशत अर्थात् 25 ईसीयू, अगले 100 ईसीयू पर 20 प्रतिशत अर्थात् 20 ईसीयू, अगले 100 ईसीयू पर 15 प्रतिशत अर्थात् 15 ईसीयू एवं इनके अतिरिक्त 100 ईसीयू पर 10 प्रतिशत अर्थात् 10 ईसीयू, कुल 70 ईसीयू आगन्तुक पार्किंग हेतु रखा जाना आवश्यक होगा।
- 6) 225 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में पार्किंग हेतु उपरोक्त तालिका अनुसार पार्किंग की गणना आवश्यक नहीं होगी। 90 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में स्कूटर पार्किंग देना अनिवार्य होगा एवं 90 वर्गमीटर व इससे अधिक 225 वर्गमीटर तक के



स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में न्यूनतम एक कार पार्किंग देना अनिवार्य होगा। 225 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों में तालिका अनुसार पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

- 7) स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय होगी।
- 8) 10.1.1 में वर्णित आवश्यक पार्किंग की गणना विनियम 8.9 (2) के अनुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के आधार पर की जावेगी।
- 9) पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराते हुए कुल ई.सी.यू. का न्यूनतम 75 प्रतिशत कार/बस पार्किंग के लिए ही निर्धारित होगा तथा 25 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग के लिए रखा जा सकेगा।
- 10) विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के आवागमन (Circulation) का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु निम्नानुसार क्षेत्र वाहनों हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा।

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

- 11) वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक-पृथक होने पर न्यूनतम 3.00 मीटर सड़क/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर सड़क/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।
- 12) दुपहिया वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने पर व प्रवेश एवं निकास पृथक-पृथक होने पर न्यूनतम 1.50 मीटर सड़क/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर दुपहिया वाहनों की पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 2.0 मीटर सड़क/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।
- 13) बहुमंजिला भवनों के भूखण्ड पर बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर अनुज्ञेय होगा। ऐसे बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर में पार्किंग हेतु आरक्षित मंजिलों के उपर फ्लेट्स/वाणिज्यिक/संस्थानिक नू-उपयोग (जैसा कि अनुज्ञेय उपयोग हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
- 14) भूखण्ड में पार्किंग के लिए आरक्षित क्षेत्र अलग से चिन्हित किये जावेगा एवं उक्त पार्किंग क्षेत्र दर्शाते हुए भूखण्ड का साईट प्लान भूखण्ड के सभी प्रवेश द्वारों के समीप उपयुक्त साईज का पठनीय बोर्ड लगाया जाना अनिवार्य होगा। आगन्तुक पार्किंग हेतु आरक्षित स्थल को पृथक से दर्शाना होगा।
- 15) आगन्तुक पार्किंग सामान्यता भूतल पर खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की जावेगी लेकिन भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा आगन्तुक पार्किंग प्रथम बेसमेंट/स्टील्ट फ्लोर पर भी अनुज्ञेय की जा सकेगी।
- 16) प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेंट,स्टील्ट, भवन के किसी भी तल पर एवं खुले क्षेत्र में जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है उसके लिए भवन निर्माता स्थानीय निकाय के हक में एक अण्डरटेकिंग तथा शपथ पत्र देगा कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय/वाणिज्यिक भवनों में उपलब्ध कराई गई विभिन्न इकाईयों अर्थात् फ्लेट/दुकान/कार्यालय के क्रेताओं को पार्किंग क्षेत्र पार्किंग प्रयोजन हेतु आरक्षित किया जा सकेगा। भवन निर्माता द्वारा संबंधित क्रेता से इस आशय का शपथ पत्र लेना होगा कि पार्किंग हेतु आरक्षित भाग का उपयोग उनके द्वारा केवल पार्किंग हेतु ही किया जायेगा, इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर स्थानीय निकाय बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा-खर्चा संबंधित व्यक्ति जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है से वसूला जा सकता है। शपथ पत्र में उपरोक्त के अलावा यह भी लिखा होगा कि उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन करने पर स्थानीय निकाय द्वारा तोड़फोड़ के लिए हर्जा-खर्चा वसूला जा सकेगा। आगन्तुक पार्किंग क्षेत्र मानचित्र में स्पष्टतया दर्शाया जाकर वेलफेयर सोसायटी को रख-रखाव हेतु हस्तांतरित किया जायेगा।
- 17) मैकेनिकल पार्किंग 1000 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही देय होगी। कुल आवश्यक पार्किंग की अधिकतम 25 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय की जा सकेगी (वाणिज्यिक को छोड़कर)। वाणिज्यिक भूखण्डों में अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय की जा सकेगी। अग्र, साइड व बैक सैटबैक में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी। बेसमेंट व स्टील्ट फ्लोर पर ही मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी।
- 18) रैम्प के नीचे भी पार्किंग का प्रावधान किया जा सकेगा। बशर्त फ्लोर से स्पष्ट ऊँचाई 2.2 मीटर उपलब्ध हो।

- 19) पार्किंग हेतु उपरोक्त प्रावधानों को दर्शाते हुए पार्किंग व सर्कुलेशन प्लान आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।
- 20) भूखण्डों पर एक से अधिक पार्किंग फ्लोर प्रस्तावित किये जा सकते हैं। भवन में भूतल से उपर की मंजिलों पर पार्किंग फ्लोर प्रस्तावित किये जाने पर पार्किंग फ्लोर पर वाहनों के आवागमन हेतु रैम्प अथवा कार लिफ्ट का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा। कार लिफ्ट प्रस्तावित किये जाने पर उपर की मंजिलो पर प्रस्तावित कुल ईसीयू के अनुसार 50 ईसीयू तक न्यूनतम 2 कार लिफ्ट तथा 50 ईसीयू से अधिक प्रत्येक 25 ईसीयू या उसके भाग पर एक अतिरिक्त कार लिफ्ट का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।
- 21) पार्किंग फ्लोर पर जाने हेतु रैम्प का निर्माण साइड सेटबैक में अनुज्ञेय किया जा सकता है बशर्ते कि भूतल पर अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए 4.50 मीटर का गलियारा बना रहें।
- 22) केवल पार्किंग हेतु अलग से टावर का निर्माण अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसके लिए 10 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन तालिका 1 में अनुज्ञेय आच्छादन से अतिरिक्त देय होगा, लेकिन उपरोक्त अतिरिक्त आच्छादन निर्धारित सैटबैक के अंदर ही देय होगा। उक्त पार्किंग टावर की ऊंचाई भवन की प्रस्तावित ऊंचाई से अधिक नहीं होगी।
- 23) पलैट्स एवं ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों में खुले में प्रस्तावित पार्किंग के उपर धूप एवं वर्षा के पानी के बचाव हेतु अस्थाई कैंटिलीवर (Cantilever) पार्किंग शैड सक्षम अधिकारी द्वारा अनुज्ञेय किये जा सकेंगे, बशर्ते अग्निशमन के आवागमन में बाधा न हो। उक्त पार्किंग शैड की अधिकतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी।

#### 10.2. रैम्प :

- i. पार्किंग हेतु प्रस्तावित रैम्प का ढाल 1 : 8 से अधिक नहीं होगा, परन्तु 1 मी. की ऊंचाई तक पहुंचने के लिये रैम्प की ढाल ज्यादा भी हो सकती है। सड़क से भवन/भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रैम्प/सीढ़ियां किसी भी अवस्था में सड़क के मार्गाधिकार में नहीं होगी। रैम्प आने व जाने के लिए अलग-अलग होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.6 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 4.50 मी. परिसंचालन हेतु स्पष्ट गलियारा उपलब्ध हो। रैम्प को इस गलियारे का भाग नहीं माना जावेगा। परन्तु यदि 4.5 मीटर चौड़ा रैम्प पार्श्व एवं पीछे सेटबैक में बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ ना हो, तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।
- ii. अस्पतालों, सार्वजनिक उपयोग के भवनों में पार्किंग के अतिरिक्त अन्य उपयोगों हेतु व विकलांगों हेतु रैम्प का ढाल 1 : 12 से अधिक नहीं होगा।
- iii. केवल दोपहिया वाहनो हेतु रैम्प प्रस्तावित होने पर, आने व जाने के लिए अलग-अलग होने पर रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 2.0 मीटर एवं आने जाने के लिए एक ही होने पर रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 2.7 मीटर रखनी आवश्यक होगी।

#### 10.3. विद्युत सेवाएं :

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

#### 11 भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायें:

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

##### तालिका 9

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

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

## तालिका 10

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

क्र.सं.	लाइन की क्षमता	लाइन कम मार्गाधिकार	लाइन की चौड़ाई	लाइन के सुरक्षात्मक गलियारों की न्यूनतम चौड़ाई
1.	132 के०वी०	27.0 मीटर	8.0 मीटर	13.8 मीटर
2.	220 के०वी०	35.0 मीटर	11.0 मीटर	18.8 मीटर
3.	400 के०वी०	52.0 मीटर	22.0 मीटर	33.2 मीटर

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

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

## 12 विशेष योग्यजनों के लिये विशेष सुविधा :

500 वर्गमीटर से बड़े (आवासीय भवनों को छोड़कर) सभी भवनों तथा फ्लैट्स/ग्रुप हाउसिंग के प्रोजेक्ट में सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में शारीरिक रूप से विशेष योग्यजन व्यक्तियों हेतु निम्न सुविधा प्रदान करना होगा :-

## 12.1. प्रवेश पथ/उप पथ :

भवन परिसर द्वार तथा भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक पथ समतल, सीढ़ियां-रहित और न्यूनतम 1800 मि.मी. चौड़ा होगा। यदि कोई ढलान बनायी जाती है तो उसकी ढाल 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। फर्श निर्माण में ऐसी सामग्री का इस्तेमाल किया जायेगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को भली भांति प्रेरित या निर्देशित करने वाली हो (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आसपास के क्षेत्र की सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिये भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो)। धरातल फिसलन रहित होगा तथा उसकी बनावट ऐसी होगी जिस पर पहियेदार कुर्सी आसानी से चल सके, जो भी मोड़ बनाये जायेंगे सामान्य धरातल के अनुरूप होंगे।

## 12.2. वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल :

विशेष योग्यजन व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी:

- विशेष योग्यजनों के वाहनों के लिये परिसर प्रवेश के निकट, दो कारों के लायक भूतल पार्किंग बनाया जाएगा, जो भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30.0 मीटर की पैदल दूरी पर होगा।
- पार्किंग जगह की न्यूनतम चौड़ाई 3.6 मीटर होगी।
- उस स्थान पर "पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ताओं हेतु आरक्षित" होने की सूचना बड़े साफ अक्षरों में लिखी जाएगी।
- पार्किंग स्थल पर ऐसा कोई संकेत या यंत्र लगाया जाएगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु ध्वनि सूचना देने वाली हो अथवा इसी प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जाएगी।

## 12.3. भवन संबंधी अपेक्षाएं :

विशेष योग्यजन व्यक्तियों के लिये भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होंगी :-

- कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग
- विशेष योग्यजनों के लिये प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने का गलियारा
- सीढ़ी मार्ग
- लिफ्ट
- शौचालय
- पेयजल

## 1) कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग :

सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग के वाणिज्यिक भवनों, जैसा ऊपर उल्लेखित है में विशेष योग्यजन के आने जाने के लिये एक प्रवेश द्वार अवश्य होना चाहिए और उसे स्पष्ट रूप से संकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार तक पहुंचने के लिये ढलान-सह सीढ़ीदार रास्ता बनाया जाएगा।

(i) ढलानदार पहुंच मार्ग : भवन 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 दोनों किनारों पर 800 मि.मी. ऊंची रेलिंग होगी, जो ढाल के ऊपरी व निचले सिरे से 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी। निकट की दीवार से रेलिंग के बीच 50 मि.मी. तक का फासला होगा।

(ii) सीढ़ीदार पहुंच मार्ग : सीढ़ीदार पहुंच मार्ग हेतु पैडी (सीढ़ी पर पैर रखने की जगह) 300 मि.मी. से कम नहीं होगी और पैडी की ऊंचाई 150 मि.मी. तक की होगी। ढलानदार पहुंच मार्ग की ही तरह सीढ़ीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 800 मि.मी. ऊंची रेलिंग लगायी जायेगी।

(iii) प्रवेश/निकास द्वार : प्रवेश द्वारा कर न्यूनतम फाट (खुलाव) 900 मि.मी. होगा तथा क्लील चेंबर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैडी-पायदान नहीं होगा। दहलीज 12 मि.मी. से अधिक उठी हुई नहीं होगी।

(iv) वाहन से उतरना-चढ़ना : वाहन से उतरने-चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800X2000 मि.मी. होगा। ढलान संलग्न उतरने-चढ़ने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसकी रंग एवं चमक आस पास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिये भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो)।

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

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

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

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

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

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

## 3) सीढ़ीदार मार्ग :

सीढ़ी वाले मार्गों में से विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश/निकास द्वार के निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्रावधान होंगे।

(क) न्यूनतम चौड़ाई 1350 मि.मी. होगी।

(ख) सीढ़ी की ऊंचाई और चौड़ाई क्रमशः 150 मि.मी. व 300 मि.मी. से अधिक नहीं होगी और पैडी के सिरे चिकने-नुकीले नहीं होंगे।

(ग) एक उठान-सीढ़ी (नसेनी) में 1:12 से अधिक सीढ़ियां नहीं होंगी।

(घ) सीढ़ियों के दोनों तरफ रेलिंग लगायी जायेगी तथा ये पूरी सीढ़ी पर ऊपर से नीचे तक 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी।

## 4) लिफ्ट :

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

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

(क) लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेत होंगे, जो लिफ्ट पहुंचने वाले तल तथा लिफ्ट से बाहर-भीतर जाने-आने हेतु लिफ्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे।

## 5) शौचालय :

शौचालय-सेट में एक कमोडदार शौचालय विशेष योग्यजनों के लिये होगा, जिसमें विशेष योग्यजनों की सुविधा के अनुसार, शौचालय द्वार के निकट वाश बेसिन होगा।

(क) इस शौचालय का न्यूनतम आकार 1500x1750 मि.मी. होगा।

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

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

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

## 6) पेयजल :

विशेष योग्यजनों के लिये पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट ही की जाएगी।

## 7) बच्चों के लिये भवन डिजाइने :

पूर्णतः बच्चों के उपयोग के भवनों (बाल भवनों) में बच्चों के कद आदि को ध्यान में रखकर रेलिंग व सजावटी सुविधा साधनों में घट-बढ़ करना जरूरी होगा।

## 13 भवन निर्माण अनुज्ञा :

13.1. विनियम 6 के अनुसार जहां सक्षम अधिकारी से पूर्व लिखित स्वीकृति अपेक्षित है वहां अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन किया जाना होगा। जहां पूर्व लिखित अनुमति में छूट दी गई है वहां प्रस्तावित निर्माण की सूचना सक्षम अधिकारी को विनियम 6(i) में दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी होगी।

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

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

## 14 भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये प्रक्रिया :

14.1. भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा। निर्धारित प्रपत्र में आवेदन करते हुए समस्त प्रविष्टियां उचित और सही भरकर भवन मानचित्र/स्थल मानचित्र जैसी स्थिति हो, की 3 प्रतियों के साथ (अनुमोदन पश्चात् अनुमोदित मानचित्र जारी किये जाने हेतु 4 प्रतियां क्लोथ माउन्टेड हो प्रस्तुत करने होंगे), निम्न दस्तावेज तथा सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करनी होगी।

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

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

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

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

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

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

(ज) सकल निर्मित क्षेत्र 1,50,000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित होने पर पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र।

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

(ट) भवन निर्माण स्वीकृति चाहने हेतु प्रार्थी आवेदन में अपेक्षित सभी दस्तावेज पूर्ण करने के पश्चात् नियमों में वर्णित प्रक्रिया अनुसार आवेदन करेगा। इस प्रकार पूर्ण आवेदन प्राप्त होने

के पश्चात् 15 दिवस में प्राधिकृत अधिकारी स्वीकृति/अस्वीकृति/राशि जमा कराने हेतु मांग पत्र या अनुमोदन हेतु आवश्यक सूचना प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को सूचित करेगा। ऐसा न करने पर आवेदक सक्षम अधिकारी को 15 दिवस का नोटिस देगा तथा सूचित करेगा कि वह इस अवधि के पश्चात् उसके आवेदन पर निर्णय नहीं होने की स्थिति में भवन विनियमों के प्रावधान अनुसार संलग्न मानचित्र के अनुरूप निर्माण प्रारम्भ कर रहा है। उक्त अवधि के पश्चात् आवेदक को सूचना देने में विफल होने की स्थिति में आवेदक इसे स्थानीय निकाय की दी हुई अनुज्ञा मानते हुये निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानानुसार प्रारम्भ कर सकेगा। प्रार्थी को समस्त देय राशि की स्वतः गणना कर डिमाण्ड ड्राफ्ट संलग्न कर स्थानीय निकाय में जमा कराना होगा।

- 14.2. प्रार्थी द्वारा भवन अनुज्ञा प्रार्थना पत्र के साथ जांच फीस व अन्य प्रभार जमा करवाने होंगे, जिन्हें समय-समय पर राज्य सरकार, संबंधित निकाय द्वारा निर्धारित किया जाये। इसके प्रमाण स्वरूप चालान की एक प्रति प्रार्थना पत्र के साथ जमा करवानी होगी।
- 14.3. मानचित्र में विद्यमान निर्माण, हटाये जाने वाले निर्माण एवं प्रस्तावित निर्माण को अलग-अलग रंग से दर्शाया जाना होगा।
- 14.4. सभी प्रस्तुत भवन मानचित्रों में सभी माप व क्षेत्रफल मैट्रिक प्रणाली के अनुसार अर्थात् हैक्टेयर, मीटर, सेन्टीमीटर व मिलीमीटर में अंकित करना अनिवार्य होगा।
- 14.5. आवेदन पत्र के साथ दिया जाने वाला स्थल मानचित्र एक हैक्टेयर क्षेत्र तक के लिये 1:500 से कम के स्केल में तथा एक हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रों के लिये 1:1000 से कम के स्केल में नहीं होगा अथवा उस स्केल में हो सकता है जिससे स्थिति स्पष्ट हो सके और उसमें निम्नलिखित ब्यौरे दर्शाये जावेंगे।
  - (क) लगती हुई भूमि/स्थल की सीमा।
  - (ख) आसपास के पथ व उसके संबंध में स्थल की स्थिति।
  - (ग) पथ का नाम जहां पर कि भवन निर्मित किया जाना है।
  - (घ) स्थल पर व उसके ऊपर और उसके नीचे समस्त विद्यमान भवन।
  - (ङ) भवन तथा समस्त अन्य भवनों को जिस भूमि पर आवेदक निर्माण करना चाहता है, की निम्नलिखित के संबंध में स्थिति
    - (अ) स्थल की सीमाएं और जहां स्थल का विभाजन कर दिया है वहां आवेदक के स्वामित्व वाले भाग की सीमाएं तथा साथ ही दूसरों के स्वामित्व वाले भाग की सीमाएं।
    - (ब) (क) में वर्णित के साथ लगते हुए समस्त पथ, भवन (मंजिलों सहित), 12 मीटर की दूरी तक के भीतर स्थित परिसरों, और
    - (स) यदि स्थल से 12 मीटर की दूरी के भीतर कोई पथ नहीं हो तो निकटतम विद्यमान पथ।
  - (च) पथ से भवन तथा समस्त अन्य भवनों, जो कि प्रार्थी (क) में वर्णित अपनी संलग्न भूमि पर निर्मित करना चाहते हैं, में जाने के लिये मार्ग।
  - (छ) वायु के निर्बाध आवागमन, प्रकाश के प्रवेश तथा सफाई के आयोजनों के लिये रास्ते को सुनिश्चित करने के लिए भवन के भीतर और चारों ओर छोड़ा गया स्थान और खुले स्थानों के ऊपर आगे निकले हुए भाग के विवरण (यदि कोई हो)।
  - (ज) भवन के मानचित्र के संबंध में उत्तरी दिशा का निर्देश चिन्ह।
  - (झ) स्थल पर स्थित भौतिक संरचनाएं जैसे कुएं, नालियां, बिजली और टेलीफोन की लाइनें इत्यादि।
  - (ट) निकास बिन्दु तक मलवाही तथा जल निकास लाइनें और जल प्रदाय लाइनें।
  - (ठ) ऐसे अन्य विवरण जो संबंधित निकाय द्वारा निर्धारित किये जायें।
- 14.6. आवेदन पत्र के साथ लगाये जाने वाले मानचित्र जैसे प्लान, एलिवेशन एवं सैक्शन 1:100 से कम के माप के नहीं होंगे अथवा उस माप के हों जिसमें स्थिति स्पष्ट हो। भवन अधिकारी आवश्यकतानुसार स्केल पर प्रार्थी को मानचित्र देने के लिये निर्देश दे सकता है।
 

मानचित्र:

  - (क) में सभी तलों के तल चित्र (प्लान) आच्छादित क्षेत्र को दर्शित करते हुए और भवन संरचना के आधार, उनकी नाप, कमरों के आकार, सीढ़ियों, रपटों (रिम्पो) तथा

लिफ्टवैल, स्नानागार, शौचालय इत्यादि की स्थिति, आकार और स्थान को स्पष्टतः दिखाया जावेगा।

- (ख) भवन के सभी भागों के उपयोग या अधिवास, दिखाये जायेंगे।
- (ग) सैक्शन के मानचित्र जिनमें भूमिगत तल की दीवार की मोटाई, फ्रेम संरचना व उसके अवयवों का आकार और स्थान, तलों के फर्श (स्लेब) और छत के स्लेबों तथा दरवाजों, खिड़कियों और अन्य बाहर की ओर खुलने वाले स्थान व उनकी नाप को स्पष्ट रूप से दिखाया गया हो सैक्शन में भवन और कमरों की ऊंचाई, साथ ही पैरापेट की ऊंचाई तथा जल निकास और छत के ढलान सभी दर्शित किये जायेंगे। कम से कम एक सैक्शन सीढ़ी से होकर होगा।
- (घ) सभी ओर के बाहरी स्वरूप (एलीवेशन) दर्शाये जायेंगे।
- (ङ) रियल एस्टेट (रिगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रिगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों के तहत आवश्यक सभी अपार्टमेंट के कॉरपेट एरिया दर्शाये जाये।

14.7. बहुमंजिले/विशिष्ट भवनों के लिये मानचित्र में निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना दी जायेगी/दर्शित की जावेगी

- (क) वाहनों के घूमने के सर्किल के ब्यौरे सहित अग्निशमन उपकरणों, वाहनों के लिये मार्ग तथा भवन के चारों ओर मोटरयान के लिये मार्ग।
- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक सीढ़ियों का आकार (चौड़ाई) तथा उसके साथ बालकनी से प्रवेश, गैलरी या हवादार लॉबी से प्रवेश।
- (ग) लिफ्ट के लिये स्थान और ब्यौरे।
- (घ) अग्निशमन संबंधित प्रावधान।
- (च) वाहनों के मार्ग एवं वाहन खड़े करने के स्थल, दिखाते हुए मानचित्र।
- (छ) अस्पताल तथा विशेष जोखिम वाले भवनों में निकास के ब्यौरे, रपटों (रैम्पस) की व्यवस्था सहित।
- (ज) जनरेटर, ट्रांसफार्मर और स्विचगीयर कक्ष की स्थिति।
- (झ) बहुमंजिले भवनों के लिए भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट-vi के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर से घोषणा पत्र तथा संरचनात्मक सुरक्षा हेतु पंजीकृत इंजिनियर का निर्धारित प्रारूप में प्रमाण-पत्र।

14.8. केवल पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा ही तैयार किये गये मानचित्र स्वीकार किये जायेंगे। पंजीकृत तकनीकीविद मानचित्र पर अपना नाम, पता और पंजीयन संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेंगे।

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

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

14.11. भवन अनुज्ञा की अवधि, लीजडीड में उल्लेखित अवधि या सात वर्ष जो भी कम हो, देय होगी। लीजडीड की शर्तों अनुसार निर्माण अवधि समाप्त होने पर नियमानुसार निर्धारित राशि जमा करवाकर निर्माण अवधि बढ़वानी होगी। भवन अनुज्ञा की अवधि निर्माण पूर्ण नहीं होने पर भवन मानचित्र समिति द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं जांच फीस लेकर दो वर्ष के लिए बढ़ाई जा सकेगी। बशर्तें चाही गई स्वीकृति में छोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो।

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

14.13. भू धारक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुमोदित होने की अवस्था में मांग पत्र जिसमें विभिन्न मदों के पेटे लिये जाने वाले शुल्क व प्रभारों का विवरण हो जारी किया जावेगा। भू धारक से मांगी गई राशि संबंधित निकाय के कोष में जमा कराये जाने की सूचना संबंधित को प्रस्तुत करने की तिथि से 15 दिवस में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी की दी जावेगी।

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



14.15. बहुमजिले भवनों में निम्न प्रावधानों की पालना आवश्यक रूप से करनी होगी :-

- (क) सेनवाटर हार्जैस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण  
 (ख) एन.बी.सी. के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधान।  
 (ग) नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लान्टेशन की उपलब्धता।  
 (घ) भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार पार्किंग का प्रावधान।  
 (i) उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व न्यूनतम 5 लाख रुपये एवं अधिकतम 20 लाख रुपये अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट/बैंक गारन्टी के रूप में भवन निर्माता को जमा कराने होंगे। यह राशि कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त चारों प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।

अमानत राशि भूखण्ड के आकार के अनुपात में निम्नानुसार ली जावेगी :-

तालिका 11

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के लिए अमानत राशि (रुपये) रिफण्डेबल	15 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि (रुपये) रिफण्डेबल
1.	300 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर तक	-	50,000 रु
2.	500 वर्गमीटर से 750 वर्गमीटर तक	-	75,000 रु
3.	750 वर्गमीटर से अधिक 1000 वर्गमीटर तक	-	1 लाख
4.	1000 व. मी. से 2500 व. मी. तक	5 लाख	1 लाख
5.	2500 व. मी. से अधिक एवं 4000 व. मी. तक	10 लाख	2 लाख
6.	4000 व. मी. से अधिक एवं 10,000 व. मी. तक	15 लाख	3 लाख
7.	10,000 व. मी. से अधिक	20 लाख	5 लाख

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

(iii) जिन प्रोजेक्टों का रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों के तहत पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य है, ऐसे प्रोजेक्टों में भवन निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व बिन्दु संख्या 14.14 (i) व (ii) के अनुसार अमानत राशि जमा करवाया जाना अनिवार्य नहीं होगा।

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

15 निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया

15.1. अनुज्ञा प्राप्ति के दो वर्ष के भवन का निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा। उक्त निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किये जाने पर भवन निर्माण स्वीकृति स्वतः ही निरस्त समझी जावेगी। भवन निर्माण प्रारम्भ करने की अवधि अधिकतम दो वर्ष तक निर्धारित जाँच शुल्क की 25 प्रतिशत राशि वसूल कर बढ़ायी जा सकेगी। लेकिन भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने की अवधि मूल स्वीकृति के अवधि के अनुसार यथावत रहेगी।

- 15.2. आवेदक द्वारा भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्टे पर लगाया जाएगा जिसमें संबंधित आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन व प्रवर्तन अधिकारी के टेलीफोन नम्बर इत्यादि अंकित किए जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्तें अंकित की जाएगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जाएगी।
- 15.3. भवनों को जोखिम के आधार पर तीन भागों में विभाजित किया गया है।
- 'कम जोखिम के भवन' (Low risk building) - 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर स्वतंत्र आवासीय भवन, फार्म हाउस एवं टाईप डिजाईन के वाणिज्यिक भवन।
  - 'मध्यम जोखिम के भवन' (Medium risk building) - 15 मीटर तक की उँचाई के सभी प्रकार के भवन (कम जोखिम भवनों को छोड़कर)।
  - 'अधिक जोखिम के भवन' (High risk building) - 15 मीटर से अधिक उँचाई के समस्त भवन।
- मध्यम जोखिम (Medium risk building) / अधिक जोखिम (High risk building) भवनों में प्लिन्थ तक निर्माण होने पर 7 दिवस की अवधि में भवन निर्माता को निर्धारित प्रपत्र में आर्किटेक्ट एवं स्वयं के द्वारा प्रमाणित घोषण पत्र व मानचित्र प्रस्तुत करना होगा। प्लिन्थ तक निर्माण होने की सूचना प्राप्त होने के 7 दिवस के अन्दर कम्प्यूटर रेण्डम प्रणाली से घयनित अभियांत्रिकी/नगर नियोजन/राजस्व शाखा के अधिकारियों द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया जाकर निर्धारित प्रपत्र में मौका निरीक्षण रिपोर्ट 48 घंटों में तैयार कर कम्प्यूटर पर ऑनलाईन दर्ज की जायेगी। यदि प्लिन्थ का निर्माण भवन विनियमों एवं स्वीकृत भवन मानचित्रों के विपरीत किया जाना पाया जाता है तो संबंधित आयुक्त/उपायुक्त द्वारा तीन दिवस में निर्माण कार्य बन्द करवाने की कार्यवाही की जावेगी।
- 15.4. आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन/प्रवर्तन अधिकारी द्वारा समय-समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमंजिले एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये तो मांगी जा सकती है।
- 15.5. भवन विनियमों के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।
- 15.6. अनुमोदित भवन मानचित्रों को भवन निर्माण शुरू किये जाने के समय भवन निर्माता द्वारा एक बोर्ड पर सम्पूर्ण ब्यौरा सहित जो पटनीय हो, को ऐसे स्थल पर (मुख्य सड़क की ओर) लगाया जावे, जिससे सभी लोगों को निर्मित किये जाने वाले भवन के अनुमोदन की पूर्ण जानकारी प्राप्त हो सकें।
- 15.7. भवन निर्माण के समय निर्माण सामग्री से आस पास के भवनों के निवासकर्ताओं को किसी प्रकार की असुविधा न हो, इस हेतु भवन निर्माण के दौरान चारों ओर पर्दे लगवाये जावें।
16. पूर्णता प्रमाण-पत्र (कम्प्लीशन सर्टिफिकेट) :
- 16.1. बहु आवास इकाई/फ्लैट्स/ग्रुप हाउसिंग एवं 500 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भवन का निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों में उल्लेखित भवनों हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- 16.2. भवन निर्माता/विकासकर्ता अनुमोदित मानचित्र तथा भवन विनियमों के प्रावधानोनुसार निर्माण कार्य पूर्ण होने पर संबंधित निकाय से विनियम 16.3 के अनुसार अथवा राज्य सरकार द्वारा विनियम 20 के अनुसार पंजीकृत वास्तुविद से विनियम संख्या 16.4 के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर सकेंगा।
- 16.3. संबंधित निकाय से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रक्रिया :-
- 1) पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु प्राप्त आवेदनों की जांच हेतु संबंधित निकाय द्वारा एक समिति गठित की जावेगी जिसमें सम्बन्धित निकाय का प्राधिकृत अधिकारी, नगर नियोजन अधिकारी (जो सहायक नगर नियोजक से कम स्तर का न हो), सम्बन्धित अभियंता को शामिल किया जायेगा, जिसे पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रदत्त करने हेतु प्राप्त आवेदनों की जांच के लिए अधिकृत किया जावेगा।

- 2) पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु प्राप्त आवेदनों की जांच कम्प्यूटर रेण्डम प्रणाली द्वारा चयनित अभियांत्रिकी/नगर नियोजन/राजस्व शाखा के अधिकारी एवं आवश्यकता अनुसार अन्य अधिकारियों द्वारा संयुक्त रूप से की जाकर मौके निरीक्षण उपरान्त निर्धारित प्रपत्र में भरकर 48 घंटे के भीतर प्रस्तुत की जायेगी।
- 3) अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना सक्षम अधिकारी को मय मौका पर किये गये वास्तविक निर्माण के मानचित्रों एवं अनुमोदित मानचित्रों के (3 सेट) के साथ निर्धारित आवेदन पत्र, निर्धारित शपथ पत्र, निर्धारित चैक लिस्ट व निर्धारित शुल्क जमा कराये गये चालान की प्रति प्रस्तुत की जायेगी।
- 4) सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदन प्राप्त होने के 15 दिन के अन्दर मौका निरीक्षण करने हेतु दिनांक एवं समय तय कर अनुज्ञाधारक को सूचित कर संयुक्त रूप से मौका निरीक्षण किया जायेगा (उक्त दिनांक आवेदन प्रस्तुति के अधिकतम 15 दिवस के अन्तराल पर होगा)।
- 5) भवन का निर्माण अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार पाये जाने पर कमेटी द्वारा सक्षम अधिकारी को पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने की अनुशंसा 10 दिवस के भीतर प्रेषित कर दी जायेगी उक्त अनुशंसा प्राप्त होने के पश्चात् सक्षम अधिकारी द्वारा 10 दिवस के अन्दर पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी कर दिया जायेगा।
- 6) अनुज्ञाधारक द्वारा आवेदन करने के पश्चात् 30 दिवस में यदि कमेटी अनुज्ञाधारक को अपने निर्णय की सूचना प्रेषित नहीं करती हैं तो अनुज्ञाधारक 15 दिवस का पुनः नोटिस सक्षम अधिकारी को देगा। इसके उपरान्त भी पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी नहीं किये जाने पर डिम्ड पूर्णता प्रमाण-पत्र माना जावेगा।

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

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

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

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

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

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

- ii. वास्तुविद से प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र की प्रति विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार निर्धारित शुल्क जमा कराते हुए संबंधित निकाय में प्रस्तुत करनी होगी। पूर्णता प्रमाण पत्र के साथ दो सेट स्वीकृत भवन मानचित्र, मौके पर किये गये वास्तविक निर्माण के मानचित्र एवं निर्धारित चैकलिस्ट आर्किटेक्ट द्वारा प्रमाणित किये जाकर संबंधित निकाय को प्रस्तुत किये जावेगे।
  - iii. यदि मौके पर किया गया निर्माण स्वीकृत भवन मानचित्र एवं भवन विनियमों के मापदण्डों के अनुरूप नहीं पाया जाता है तो संबंधित वास्तुविद द्वारा सक्षम अधिकारी एवं विकासकर्ता को 7 दिवस में रिपोर्ट प्रस्तुत की जायेगी। इसके पश्चात् भवन विनियमों के विनियम संख्या 16.3 (क) व (ख) के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।
  - iv. यदि वास्तुविद द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर पूर्णता प्रमाण पत्र अथवा रिपोर्ट सक्षम अधिकारी को दिये जाने पर राज्य सरकार द्वारा संबंधित वास्तुविद का पंजीकरण निरस्त अथवा निलम्बित किया जा सकेगा, काउंसिल ऑफ आर्किटेक्ट्स एक्ट, 1972 के प्रावधानों अनुसार दण्डात्मक कार्यवाही की जायेगी तथा पर्याप्त सुनवाई का अवसर देने के उपरान्त सक्षम अधिकारी मुकदमा दर्ज करने के लिए भी अधिकृत होगा।
- 16.5. यदि किसी भू-खण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक का निर्माण प्रस्तावित हो तो आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र के लिए आवेदन किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक के लिए जिसका निर्माण पूर्ण हो गया हो, पृथक रूप से भी किया जा सकता है। लेकिन किसी बिल्डिंग ब्लॉक का पार्ट भाग के लिए आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र नहीं दिया जायेगा। आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के पश्चात् यदि भूखण्ड पर कोई नियम विरुद्ध निर्माण किया जाता है तो आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र सक्षम अधिकारी द्वारा तत्काल निरस्त किया जाकर उस भूखण्ड पर किये जा रहे निर्माण को बंद करवाया जा सकेगा तथा भवन को सीज किया जा सकेगा।
- 16.6. भूकम्परोधी प्रावधान निर्मित भवन में किये गये हैं तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट-vi के प्रावधानों की अनुपालना की गई है, के लिए पंजीकृत तकनीकीविद, स्ट्रक्चर इंजिनियर तथा अनुज्ञाधारी द्वारा सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।

## 17 अधिवास प्रमाण पत्र (Occupancy Certificate)

- 17.1. अनुमोदित मानचित्र के अनुसार भवन निर्माण पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् भवन में आवश्यक सुविधाएँ यथा बिजली, पानी, सीवरेज, कनेक्शन आदि प्राप्त करने के पश्चात् विकासकर्ता द्वारा सक्षम अधिकारी/राज्य सरकार द्वारा इस हेतु पंजीकृत वास्तुविद के समक्ष अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करना होगा।
- 17.2. उक्त आवेदन प्राप्त होने के 7 दिवस की अवधि में सक्षम अधिकारी/पंजीकृत वास्तुविद द्वारा आवश्यक जाँच कर अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।
- 17.3. सभी प्रकार के बहुमंजिले भवनों के लिए तथा विशिष्ट भवनों के लिए अग्निशमन अधिकारी से अंतिम संतुष्टि पत्र जारी होने के बाद ही अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किया जा सकेगा। जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य है ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त करने से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।
- 17.4. रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों में उल्लेखित भवनों हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

## 18 दण्डात्मक व्यवस्था :

- 18.1. भवन निर्माण में निर्धारित मानदण्डों के उल्लंघन होने या निर्माण मानक स्तर के अनुरूप नहीं होने पर निर्माण को रोक जा सकता है एवं इसे आंशिक या पूर्णरूप से ध्वस्त कराया जा सकेगा एवं ऐसे समस्त निर्माण की जिम्मेदारी अनुज्ञाधारी की होगी।
- 18.2. ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद, जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लंघन किया जाना अथवा गलत कथन किया जाना अथवा किसी सारवान तथ्य को गलत प्रस्तुत किये जाना अथवा सारवान तथ्यों को छुपाये जाना पाया जाता है, के विरुद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित/रद्द किया जाना एवं अन्य वैधानिक कार्यवाही की जा सकेगी।
- 18.3. गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिये आवेदनकर्ता को दोषी माना जायेगा।

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

19 भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पंजीकृत तकनीकीविज्ञ: अर्हताएं एवं पंजीकरण:

19.1. प्राधिकरण/नगर निगम द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकी विज्ञ के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों एवं अनुच्छेद 19.2 के अनुसार अर्हताएं रखते हों। परन्तु काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर के सदस्यों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है।

19.2. पंजीकृत तकनीकीविद के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होंगी:

(i) इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्चर्स का सहयुक्त सदस्य।

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

(iv) इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स की नियमित (कारपोरेट) सदस्यता (सिविल)/इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर इण्डिया, नई दिल्ली का एग्रेसिबल मेम्बर।

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

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

19.3. सक्षमता :

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

2) विनियम संख्या 19.2 (v) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 200 वर्ग मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 15 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

3) विनियम संख्या 19.2 (vi), (vii) व (viii)के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 100 वर्ग मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 8 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

19.4. पंजीकरण की प्रक्रिया: निर्धारित अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करेगा जो कि लौटाई नहीं जायेगी। विनियम 19(i) से (iii) व (iv)तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 5000/- वार्षिक फीस, विनियम 19(v) अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 2500/- वार्षिक फीस, विनियम 19(vi) से (viii) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 1000/- वार्षिक फीस।

19.5. पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व:

पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिये जाने को अवस्था में भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधी व्यवस्था एवं भवन में अपेक्षित सभी सेवाएं जहां कहीं भी इन विनियमों में अपेक्षित हैं, नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ

इंजिनियर व नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार निर्धारित करे भवन निर्माण, यदि विनियमों का उल्लंघन किया जाता है तो उल्लंघन की जिम्मेदारी भवन निर्माता/अनुज्ञाधारी की होगी। पंजीकृत तकनीकीविद यह भी दायित्व होगा कि भवन निर्माण पूर्ण होने तक यदि कोई अवधि निर्माण किया जाता है तो समय-समय पर संबंधित स्थानीय निकाय को सूचित करें।

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

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

**21 विशेष प्रावधान:-**

1. दूरसंचार यथा- पेजिंग, सेल्यूलर मोबाइल, सेटेलाइट टी.वी. आदि के लिए टावर का निर्माण संबंधित स्थानीय निकाय के प्राधिकृत अधिकारी की पूर्वानुमति के बिना नहीं किया जा सकेगा।
2. मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु आधार माना जायेगा। जैसे रिसोर्ट हेतु किसी भूखण्ड का भू पट्टी समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हेक्टेयर था परन्तु भू पट्टी समर्पण के पश्चात् (चाहे सड़क चौड़ी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड अन्य शर्तें पूरी करता हो।
3. मुख्यमंत्री जन आवास योजना, राजस्थान पर्यटन नीति, कच्ची बस्ती पुर्नविकास हेतु प्रभावी नीति व राज्य सरकार की अन्य विशिष्ट नीतियों आदि अनुसार देय मानदण्ड, लाभ, शिथिलताएँ इन भवन विनियमों के मानदण्डों से सर्वोपरि होकर तदनु रूप अनुज्ञेय होगी।
4. नगरीय क्षेत्र के स्वीकृत मास्टर प्लान/ मास्टर विकास योजना/डवलपमेन्ट कन्ट्रोल रेगुलेशन/जोनल डवलपमेन्ट प्लान में उल्लेखित किसी प्रावधान तथा इन भवन विनियमों में किसी प्रावधान में भिन्नता/विरोधाभास की स्थिति में स्वीकृत मास्टर प्लान/ मास्टर विकास योजना/डवलपमेन्ट कन्ट्रोल रेगुलेशन/जोनल डवलपमेन्ट प्लान के प्रावधान सर्वोपरि होंगे।

**22 निरसन तथा व्यावृत्ति :**

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



## अनुसूची - 1

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

क्र.सं.	भवनों की प्रकृति	गतिविधियों एवं कार्य संगत
1	2	3
1	आवासीय	फार्म हाउस, स्वतंत्र आवासीय, बहुआवासीय, फ्लेट्स, ग्रुप हाउसिंग, स्टूडियो अपार्टमेंट, सर्विसड अपार्टमेंट
2	वाणिज्यिक	भण्डागार, भण्डारण एवं अ-ज्वलनशील वस्तुओं के लिए डिपो, कोल्ड स्टोरेज एवं दुग्धप्रशीतक संयंत्र, जंक यार्ड पेट्रोल उत्पादन डिपो गैस गोदाम कोल यार्ड ईंधन लकड़ी यार्ड, स्टीलयार्ड, फल एवं सब्जी बाजार, डेयरी उत्पाद बाजार, कन्फेक्शनरी बाजार पशु बाजार, चारा बाजार, खाद तेल/घी बाजार, खाद्यान/दाल/मसाला/शुष्क फल बाजार, बारदाना बाजार, चाय बाजार, किराना बाजार, मुर्गी उत्पाद बाजार, वस्त्र होजरी एवं गारमेंट बाजार लौह एवं इस्पात/हार्डवेयर बाजार पेन्ट एवं वार्निश बाजार पत्थर पट्टी बाजार संगमरमर एवं अन्य बिल्डिंग स्टोन बाजार ईट/बजरी/चूना बाजार, सेनीटरी फिटिंग बाजार अन्य निर्माण सामग्री वस्तु बाजार मत्स्य एवं मांस बाजार रसायन बाजार, औषध बाजार शल्य चिकित्सा/वैज्ञानिक उपकरण बाजार, कागज/लेखन सामग्री/ पुस्तक प्रकाशन बाजार, मुद्राणालय क्षेत्र इलेक्ट्रोनिक/विद्युत सामान बाजार, ऑटोमोबाइल एवं अन्य इंजीनियरिंग पुर्जा बाजार, लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार, टायर एवं ट्यूबय बाजार, पारम्परिक हस्तकला बाजार, शिल्पीकृत प्रस्तर बाजार, पटाखा बाजार, कार्ड बोर्ड कन्टेनर्स एवं कागजी थैली बाजार, तम्बाकू एवं सहउत्पाद बाजार प्लास्टिक उत्पाद बाजार क्रांकी एवं बर्तन बाजार, सोना, चाँदी, जवाहरात एवं रत्न बाजार, चर्म उत्पाद बाजार, साईकिल बाजार, धातु उत्पाद बाजार, खिलौना एवं खेलकूद के सामान का बाजार, खुदरा दुकानें रिपेयर शॉप/सर्विस शॉप/विविध विनिर्माण दुकान, साप्ताहिक बाजार/हाट बाजार, बेडिंग बूथ (स्थिर) कियोस्क, अनौपचारिक खुदरा दुकाने, रेस्टोरेंट/कैफेटेरिया निजी क्षेत्र के व्यावसायिक प्रतिष्ठान, निजी कार्यालय परिसर, बैंक, प्रदर्शनी एवं बिक्री क्षेत्र, कटरर, टेंट हाउस, होटल, मोटल, पेट्रोल/गैस फिलिंग, स्टेशन, ऑटो सर्विस स्टेशन, जंक शॉप, पुष्प विक्रेता, डेयरी बूथ, फल एवं सब्जी की दुकान, नाई की दुकान, सिनेमा, मिनीप्लेक्स, मल्टीप्लेक्स, गोल्फ कोर्स, एम्यूजमेंट पार्क, धर्म कॉटा, विवाह स्थल, गेस्ट हाउस, बॉडिंग एण्ड लॉजिंग, हॉस्टल।
3	संस्थागत भवन	सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय, स्वायत्त शासन कार्यालय, सरकारी आरक्षित क्षेत्र, शैक्षणिक संस्थान, चिकित्सा संस्थान, ऑटो मोबाइल्स ड्राइविंग स्कूल, व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान, होटल प्रबन्ध संस्थान, ग्रामीण प्रबन्ध संस्थान, स्वयंसेवी संस्थाएँ, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, सरकारी/अर्द्ध सरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्था, वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान, खेलकूद प्रशिक्षण संस्थान, रेन बसेरा, धर्मशाला, शिशु सदन/ कामकाजी महिला सदन, वृद्धावस्था सदन, प्रौढ शिक्षा/शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि, कला, एवं हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र,



		<p>आंगनवाडी केन्द्र, पैथोलॉजिकल लैबोरेट्री/क्लिनिक/डाइग्नोस्टिक सेन्टर, प्रसूति नर्सिंग सदन, मातृ एवं शिशु स्वास्थ्य केन्द्र, निजी नर्सिंग सदन, संग्रहालय, कला दीर्घा, प्लेनेटोरियम, महिला सदन, सामुदायिक केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला भूमि, योग एवं साधना केन्द्र, धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृतिक, केन्द्र, स्मशान, कब्रिस्तान/सीमेट्री, अग्निशमन केन्द्र, जेल, सुधार/बाल अपराध सदन, टेलिफोन एक्सचेंज, डाकघर, तारघर, निजी कोरियर सेवा, दूरदर्शन केन्द्र, आकाशवाणी, दूरसंचार टावर, एवं स्टेशन, गैस बुकिंग/ सप्लाय स्थान, पुलिस थाना, पुलिस चौकी, पुलिस लाइन, नागरिक सुरक्षा/होम गार्ड, फोरेंसिक विज्ञान प्रयोगशाला, समा भवन, सॉफ्टवेयर एप्लीकेशन, कॉल सेन्टर, मेडिकल ट्रान्सक्रिप्शन, बायो इन्फोरमेटिक, वेब/डिजिटल डवलपमेंट सेन्टर, सूचना प्रौद्योगिकी।</p>
4	औद्योगिक	<p>कृषि आधारित उद्योग, यांत्रिकी, अभियांत्रिकी, रसायन, एवं औषध उद्योग, धात्विक उद्योग, वस्त्र उद्योग, ग्लास एवं सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेंट उद्योग, जोखिम प्रधान उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, ग्रेनाईट उद्योग, संगमरमर उद्योग, एवं अन्य कटिंग एवं पॉलिशिंग उद्योग, सेनेट्री वेयर उद्योग, सीमेंट उत्पाद उद्योग, बिजली सामग्री उद्योग, इलेक्ट्रॉनिक उद्योग, गलिया उद्योग, स्टील फर्नीचर उद्योग, वस्त्र रंगाई एवं छपाई उद्योग, टायर रिट्रेडिंग उद्योग, क्वथ एवं अन्य मांस प्रोसेसिंग उद्योग, कुटीर/गृह उद्योग, डेयरी प्लांट, स्टोन क्रेशर, खनन एवं खदान ईट एवं चूना भट्टे।</p>
5	विशेष प्रकृति	<p>ठोस कूड़ाकरकट संग्रह केन्द्र, ठोस कूड़ाकरकट उपचार संयंत्र एवं निस्तारण भूमि के भवन, सीवरेज व गन्दा जल उपचार संयंत्र, सुलभ शौचालय/पब्लिक शौचालय, चमड़ी एवं हड्डी संग्रह केन्द्र, वध गृह, वाटर फिल्टर एवं ट्रीटमेंट प्लांट, जल सेवा के जलाशय एवं पब्लिक स्टेशन, प्याउ, पावरग्रिड स्टेशन, विद्युत उत्पादन संयंत्र, पार्क एवं खेल के मैदान, अन्य खुले स्थान, स्विमिंग पूल, खुला थियेटर/रंगमंच, गोल्फ मैदान, पोलोग्राउण्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर स्टेडियम, खेलकूद परिसर, रीजनल पार्क/शहर स्तरीयपार्क, पक्षी अभयारण्य, वनस्पति पार्क, ग्रामीण विज्ञान पार्क, मातायात प्रशिक्षण पार्क, एक्यूरियम, व्यापक परिवहन कोरिडोर, पार्किंग स्थल, तांगा स्टेण्ड, टेला स्टेण्ड, बेलगाडी/उंटगाडी स्टेण्ड, रिकशा स्टेण्ड, टैक्सी स्टेण्ड, बस स्टॉप, बस स्टेण्ड, रेलवे स्टेशन, रेलवे सामान यार्ड, रेलवे यार्ड, एयर पोर्ट, हेलीपेड, एयर कारगो परिसर, नगर पालिका चूंगी चौकी, ट्रक टर्मिनल्स/ट्रक स्टेण्ड, पथकर चौकी, बिक्री कर चौकी, चैक पोस्ट, बस टिकिट, बुकिंग एवं आरक्षण कार्यालय, कन्टेनर सेवा परिसर, कृषि अनुसंधान फार्म, कृषि फार्म, पुष्प कृषि फार्म, टिशूकल्चर, उपवन, पौधशाला, मुर्गी पालन, डेयरी एवं सूअर/बकरी एवं भेड़/अश्व फार्म।</p>

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

**भवन निर्माण संबंधित दरें**

1. प्रार्थना पत्र का शुल्क
 

आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक	रूपये 100/- प्रति पत्रावली
वाणिज्यिक	रूपये 300/- प्रति पत्रावली
2. जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) भूखण्ड क्षेत्रफल पर
 

(अ) आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक	रूपये 10/- प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 1,00,000 रूपये)
(ब) वाणिज्यिक	रूपये 30/- प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 3,00,000 रूपये)
3. मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय)
 

(क) भूतल + दो मंजिल तक के निर्माण हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल के आधार पर निम्न वर्णित शुल्क देय होगा। उपरोक्त शुल्क बेसमेंट + ग्राउण्ड + 2 मंजिलों तक निर्माण पर लागू होगा।	
(अ) स्वतंत्र आवासीय / संस्थागत	
(1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड	रूपये 1000/-
(2) इसके अतिरिक्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर के भाग पर	रूपये 500/-
(ब) वाणिज्यिक	
(1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड	रूपये 2000/-
(2) इसके अतिरिक्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर के भाग पर	रूपये 1000/-
(ख) बेसमेंट + ग्राउण्ड + 2 मंजिलों से उँचे भवनों तथा बहु आवासीय / फ्लैट्स / ग्रुप हाउसिंग के लिए भूखण्ड पर प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्र का आधार पर निम्न शुल्क देय होगा :-	
(i) आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक	50/- प्रति वर्गमीटर
(ii) व्यावसायिक	75/- प्रति वर्गमीटर
(ग) मोटल, रिसोर्ट, एम्प्यूसमेंट पार्क, गोल्फ कोर्स तथा फार्म हाउस के लिए अनुमोदन शुल्क 50 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से सकल निर्मित क्षेत्रफल पर लिया जाएगा।	
4. शहरी गरीबों को आधारभूत सुविधाएँ (BSUP) उपलब्ध करवाने हेतु बहुमंजिले भवनों के लिए निम्न शुल्क देय होगा जिसे अलग से शेल्टर फण्ड के अकाउन्ट में रखा जावेगा तथा इस राशि का उपयोग केवल शहरी गरीबों की बस्तियों अथवा अफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत ई.डब्ल्यू.एस तथा एल.आई.जी. के लिए आधारभूत सुविधाओं के विकास के लिए किया जायेगा:-  
शुल्क हेतु सकल निर्मित क्षेत्र पर गणना की जाएगी
 

(i) व्यावसायिक	25/- रु. प्रति वर्गमीटर
(ii) आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक	10/- रु. प्रति वर्गमीटर
(iii) फार्म हाउस के लिए आवासीय हेतु निर्धारित शुल्क के बराबर शुल्क देय होगा।	
5. मलबे के लिये भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्न राशि देय होगी :-
 

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

 मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, पार्टी द्वारा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी।
6. उप विभाजन / पुनर्गठन हेतु निम्न राशि स्वीकृत योग्य भूखण्ड क्षेत्रफल पर देय होगी -
 

भूखण्ड के उप विभाजन हेतु-	रूपये 50/- प्रति वर्गमीटर
भूखण्डों के पुनर्गठन हेतु-	रूपये 100/- प्रति वर्गमीटर

 संस्थानिक (शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ प्रस्तावित पुनर्गठन के प्रकरणों में पूर्व आवंटित / नियमित मूल भूखण्ड के क्षेत्रफल पर पुनर्गठन शुल्क नहीं लिया जाकर केवल नये संस्थानिक (शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ आवंटित / नियमित भूखण्ड जिसका मूल भूखण्ड के साथ पुनर्गठन प्रस्तावित है, के क्षेत्रफल पर ही पुनर्गठन शुल्क लिया जावे।
7. भवन विनियम संख्या 8.2.2 (ख) के अनुसार 50 वर्गमीटर तक के वाणिज्यिक भूखण्डों पर पार्किंग शुल्क 75000/- रूपये प्रति ईसीयू देय होगा।
8. भवन पूर्णता प्रमाण पत्र-
 

आवासीय / संस्थागत	- 15 रु. प्रति वर्गमीटर सकल निर्मित क्षेत्र।
व्यावसायिक	- 30 रु. प्रति वर्गमीटर सकल निर्मित क्षेत्र।

## 9. भवन विस्तार -

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

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

## 11. नवीनीकरण -

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

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

13. प्रत्येक 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए वृक्ष नही लगाने पर 1000/- रुपये प्रति वृक्ष की राशि जमा करानी होगी।

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

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

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

Plot No. ....

Scheme .....

Area of the plot .....

Proposed Height of the building .....

1. Certified the building plans submitted for approval satisfy the safety requirement as stipulated under building regulation no. 14.7 and the information given therein is factually correct to the best of our knowledge and understanding.

2. It is also certified that the structural design including safety from earthquake shall be duly incorporated in the design of the building and these provisions shall be adhered to during the construction.

Signature of Owner .....

Name & address .....

Signature of Structural Engineer .....

Name & address .....

Registration No. ....

Signature of Architect .....

Name & address .....

Registration No. ....

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

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

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

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

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

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

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

राज्यपाल की आज्ञा से,  
राजेन्द्र सिंह शेखावत,  
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम।