राजस्थान राज–पत्र विशेषांक | RAJASTHAN GAZETTE Extraordinary
साधिकार प्रकाशित | Published by Authority

सत्यमेव जयते

माघ 23, शुक्रवार, शाके 1937–फरवरी 12, 2016
Magha 23, Friday, Saka 1937–February 12, 2016

भाग 6 (ख)

जिला बोर्डों, परिषदों एवं नगर आयोजना संबंधी विज्ञप्तियां आदि।

जोधपुर नगर निगम, जोधपुर

अधिसूचना

जोधपुर, फरवरी 5, 2016

जोधपुर नगर निगम अधिनियम, 2009 (वर्ष 2009 का अधिनियम संख्या 2) की धारा 16 खण्ड (त) के साथ पठित धारा 96, 32 (3) और 68 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जोधपुर नगर निगम एतद् द्वारा निम्नलिखित विनियम बनाता है अर्थातः–

जोधपुर नगर निगम (नगरीय क्षेत्र, भवन) विनियम, 2015

1. संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ

1.1 ये विनियम जोधपुर नगर निगम (नगरीय क्षेत्र, भवन) विनियम, 2015 कहलायेंगे।

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

1.3 इन विनियमों का विस्तार जोधपुर नगर निगम अधिनियम 2009 की धारा 2 (8) के तहत अधिसूचित नगरीय क्षेत्र (नगर निगम क्षेत्र के अतिरिक्त) के अन्तर्गत आने वाले संपूर्ण क्षेत्रों में होगा।

2. परिभाषाऐं:

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

2.1 **अधिनियम** से नगर पालिका अधिनियम, 2009 (वर्ष 2009 का अधिनियम संख्या 2)अभिप्रेत है।

2.2 **अधिशाषी समिति** से उक्त अधिनियमों के अधीन गठित समिति अभिप्रेत है।

2.3 **अग्निशमन अधिकारी** से जोधपुर नगर निगम द्वारा नियुक्त अग्निशमन अधिकारी अभिप्रेत है।

2.4 **अनुसूची** से इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची अभिप्रेत है।

2.5 **आयुक्त** से जोधपुर नगर निगम अधिनियम के अधीन नियुक्त आयुक्त अभिप्रेत है।

2.6 **आच्छादित क्षेत्रफल** से भूमि का आच्छादित क्षेत्रफल जो कुर्सी तल के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित हो, अभिप्रेत है। यदि भवन स्टिल्ट पर बना है तो ठीक उसके ऊपर का तल क्षेत्र आच्छादित क्षेत्र की गणना का आधार होगा।

2.7 **औद्योगिक भवन** से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या प्रसंकृत की जाती हो, इनमें वेयर हाउसिंग भी सम्मिलित है, अभिप्रेत है।

2.8 **कुर्सी** से भूतल फर्श के धरातल और भूखण्ड के सामने के मुख्य सडक के तल के बीच की संरचना का भाग अभिप्रेत है।

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

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

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

2.12 **गोदाम** से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग है जो कि मुख्य रूप से सामान के भण्डारण के काम आता हो अभिप्रेत है।

2.13 **ग्रुप हाउसिंग** से ऐसा भवन जो कि 5000 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के ऐसे आवासीय भूखण्ड/स्थल, जो .18 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडक पर स्थित हो, पर फ्लेट्स के ब्लॉक्स/आवासो के समूहों के निर्माण हेतु ही अभिप्रेत है।

2.14 **फ्लैट्स** से ऐसा भवन जो 12 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडकों पर 750 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर एक से अधिक निवास इकाईयों/आवास समूहों हेतु हो अभिप्रेत है।

2.15 **चार दीवारी क्षेत्र** से जोधपुर शहर के चारदीवारी (परकोटा) से घिरा हुआ पुराना नगर (दरवाजों, दीवारों और दरवाजों के खंदों इत्यादि सहित) अभिप्रेत है।

2.16 **छज्जा** से सामान्यतया बाहरी दीवारों पर खुलने वाले स्थानों के ऊपर धूप तथा वर्षा से बचाव के प्रयोजनार्थ बनाये जाने वाली ढलवा अथवा क्षैतिज संरचना अभिप्रेत है।

2.17 **जोधपुर नगरीय क्षेत्र** से जोधपुर नगर निगम के अधिनियम मे वर्णित जोधपुर नगरीय क्षेत्र, भवन अभिप्रेत है।

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

2.19 **एफ.ए.आर.** से सभी मंजिलों के सकल आच्छादित क्षेत्रफल को (जो इस हेतु गणना योग्य है) भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल अभिप्रेत है।

2.20 **नगरपालिका** से राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के अधीन स्थापित नगरपालिका बोर्ड/ नगर परिषद् अभिप्रेत है।

2.21 **नगर निगम** से जोधपुर नगर निगम जोधपुर अभिप्रेत है।

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

2.23 **निवास इकाई** से भवन या उसका भाग है जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य कमरा, रसोई, शौचालय हो एवं जो पूर्णतः/मुख्यतः निवासीय प्रयोजन के लिए अधिकल्पित हो या उपयोग में लिया जाता हो, अभिप्रेत है।

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

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

2.26 **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 क्षार, अमल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य अथवा रसायन काम आता हो जो ज्वाला, धुंआ और

विस्फोट उत्पन्न कर सकते हो, विषैला प्रदाहजनक या संक्षारण गैस उत्पन्न कर सकते हो, अथवा ऐसी सामग्री जिसके भण्डारण उठाई, धराई या प्रसंस्करण से धूल का विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न होता हो या पदार्थ को स्वतः ज्वलनशील सूक्ष्म अंशों में विभाजित करता हो, के भण्डारण, उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये उपयोग में लिया जाता हो अभिप्रेत है।

2.27 **प्रशासक** से राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 के अन्तर्गत नियुक्त प्रशासक अभिप्रेत है।

2.28 **पैरापेट** से रैंलिग सहित या रहित छत या फर्श के सिरे के साथ–साथ निर्मित नीची दीवार से 1.5 मीटर से अधिक तथा 0.75 मी. से कम ऊंचाई की नहीं हो, अभिप्रेत है।

2.29 **पार्किंग स्थल** से वाहनों को पार्क करने के लिए पर्याप्त आकार का स्थल जो किसी गली या रास्ते से जोड़ने वाले वाहन मार्ग सहित अहातायुक्त/अहातारहित कोई क्षेत्र (आच्छादित अथवा खुला) अभिप्रेत है।

2.30 **पार्टीशन वाल** से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊंचाई में एक मंजिल या उसका भाग अभिप्रेत है।

2.31 **रोड लेवल** से भूखण्ड के सामने की मुख्य सड़क के मध्य की ऊंचाई का लेवल जिस पर भूखण्ड स्थित है, अभिप्रेत है एवं यदि भूखण्ड के सामने की सड़क ढलान में है तो भूखण्ड के सामने स्थित रोड का उच्चतम लेवल अभिप्रेत है।

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

2.33 **बालकनी** से आने जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला रेलिंग रहित या सहित क्षैतिज से आगे निकला भाग अभिप्रेत है जो कम से कम दो तरफ से खुला हो।

2.34 **बहुमंजिला भवन** से ऐसा भवन जिसकी ऊंचाई 15 मीटर अथवा 15 मीटर से अधिक हो अभिप्रेत है।

2.35 **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।

2.36 **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।

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

2.38 **भवन मानचित्र समिति** से जोधपुर नगर निगम अधिनियम, 2009/राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के तहत गठित भवन मानचित्र समिति 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 अथवा व्यक्तियों का समूह अभिप्रेत है।

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

2.42 **मल्टीप्लेक्स** से ऐसा भवन जिसमें एक या एक से अधिक सिनेमा, थियेटर, सभा स्थल के साथ मनोरंजन, रेस्टोरेंट एवं वाणिज्यिक गतिविधियाँ जैसे– शौरूम, रिटेल शॉप्स प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

2.43 **मैजनीन** 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, तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के एक चौथाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मी. से कम न हो अभिप्रेत है।

2.44 **मोटल** से ऐसा भवन जो यात्रा करने वालों के ठहरने, वाहन पार्किंग एवं रिपेयरिंग रिटेल शॉपिंग एवं खान–पान की सुविधा के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग, मुख्य जिला सड़क (एम.डी.आर.) अन्य जिला सड़क (ओ.डी.आर.) एवं ग्रामीण सम्पर्क सड़क जिनका न्यूनतम मार्गाधिकार 18 मीटर हो पर स्थित/स्थापित 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 **रिसोर्ट्स** से ऐसा भवन जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ–साथ आमोद प्रमोद व मनोरंजन की सुविधाएं हो अभिप्रेत है।

2.47 **वाणिज्यिक भवन** से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग व्यावसायिक गतिविधियां यथा दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिए किया जा रहा हो अथवा किया जांना प्रस्तावित हो अभिप्रेत है।

2.48 **वास योग्य कमराः** से ऐसा कमरा जो एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा रहवास, अध्ययन, सोने या खाने के प्रयोजनार्थ अधिवास में लिया हुआ हो या अधिवास हेतु परिकल्पित हो एंव जिनकी ऊँचाई न्यूनतम 2.75 मी. हो अभिप्रेत है। किन्तु इसमें स्नानघर, शौचालय, लॉन्ड्री, भोजन, सेवा, भण्डारण, गेलेरी, रसोई, जिनका ज्यादातर समय उपयोग नहीं किया जाता है सम्मिलित नहीं होंगे।

2.49 **संस्थागत भवन** से ऐसा भवन जो विद्यालय, महाविद्यालय, सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी संस्थाओं के कार्यालय, अस्पताल, नर्सिंग होम, सामुदायिक सुविधाओं एवं सूचना तकनीकी ईकाई के लिए उपयोग हेतु हो अभिप्रेत है। सूचना तकनीक इकाई में निम्न उपयोग के भवन सम्मलित होंगेः–

सॉफ्टवेयर एपलीकेशन, कॉल सेन्टर, मेडिकल ट्रान्सक्रिपशन, बायो इन्फोरमेटिक, वेब/डिजिटल डवलपमेंट सेन्टर आदि।

2.50 **शौचालय** से ऐसा स्थान, जो कि मल या मूत्र त्यागने के लिए या दोनों के लिए हो, उसमें मनुष्यमल के लिये संयोजिकत पात्र, यदि कोई हो, के साथ की संरचना अभिप्रेत है।

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

2.52 **सक्षम अधिकारी** से विनियम 5 में वर्णित अधिकारी अभिप्रेत है।

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

2.54 **योजना क्षेत्र** से अधिनियम के अधीन तैयार स्कीम या गृह-निर्माण सहकारी समिति की स्वीकृत योजना या उपविभाजन नियम, 1975 के तहत स्वीकृत निजी योजना, पूर्व की

पंचायत समिति की स्वीकृत योजनाएं अथवा राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 के अन्तर्गत स्वीकृत की गई योजना/अथवा पूर्व नगर सुधार न्यास की स्वीकृत योजना तथा आवासन मण्डल एवं रीको की योजना अभिप्रेत है।

2.55 **सैटबैक** से वह 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।

1. अग्र **सैटबेक** से किसी भू–खण्ड के सड़क की तरफ लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
2. पार्श्व **सैटबेक** से किसी भू–खण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
3. पृष्ठ **सैटबेक** से किसी भू–खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।

2.56 **सर्विस फ्लोर** से किन्हीं दो मंजिलों के बीच की 2.2 मीटर ऊँची मंजिल जो कि भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाये अभिप्रेत है।

2.57 **सर्विसड् अपार्टमेन्ट** से ऐसे फर्निश्ड एक/दो शयन कक्षमय रसोई व टॉयलेट अपार्टमेन्टस् से है, जो कि लघु/दीर्घ अवधि के लिये ठहरने के लिये उपयोग हेतु उपलब्ध कराये जाने के उद्धेश्य से बनाया गया हो अथवा प्रस्तावित हो व जिस में रहने के लिये दैनिक उपयोग हेतु समस्त सुविधाएं उपलब्ध हों, जो कि अस्थायी निवास के रूप में उपयोग में लिया जाता हों अथवा उपयोग मे लिया जाना प्रस्तावित हो अभिप्रेत है। ऐसे उपयोग मास्टर विकास योजना/मास्टर प्लान /योजना में दर्शित आवासीय/वाणिज्यिक/मिश्रित भू–उपयोग भूखण्ड़ो पर अनुज्ञेय होगें। ऐसे सर्विसड् अपार्टमेन्ट 60 फीट (20 मीटर) एवं इससे चौड़ी सड़कों पर ही अनुज्ञेय होगें।

2.58 **समतुल्य कार इकाई** से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर या छः साईकिल के बराबर अभिप्रेत है।

2.59 **होटल** से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित ठहराने के लिए काम में आने वाला भवन अभिप्रेत है।

2.60 **जोनिंग कोड** से मास्टर प्लान में शामिल जोनिंग कोड (भू उपयोग जोनिंग कोड) अभिप्रेत है।

2.61 **मिश्रित भू–उपयोग** से ऐसा भू–उपयोग जिसमें मास्टर प्लान में दर्षाये गये मिश्रित भू–उपयोग क्षेत्रों अथवा योजना क्षेत्रों में स्थित भूमि/भूमियों पर होरीजेन्टल अथवा वर्टिकल आवासीय/व्यवसायिक/ संस्थानिक तीनों उपयोग पृथक–पृथक अथवा एक ही भवन में हो अभिप्रेत है।

2.62 **फार्म हाउस** से रूपान्तरित भूमि पर ऐसा आवासीय भवन जो मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग में लिया जावें, अभिप्रेत है।

2.63 **कम्पलीशन सर्टिफिकेट** से ऐसा प्रमाण पत्र जो किसी भवन अथवा भवन इकाई के पूर्ण हो जाने पर विनियम 14.13 के प्रावधान की पालना पूर्ण करने पर दिया जावें अभिप्रेत है

2.64 **टी.डी.आर. (ट्रान्सफरेबल डवलपमेंट राईट)** से एफ.ए.आर. का ऐसा अधिकार पत्र जो कि टी.डी.आर. पॉलिसी/नियमों के अन्तर्गत संबंधित निकाय द्वारा जारी किया गया हो, अभिप्रेत है।

2.65 हॉस्टल से ऐसा भवन जिसका उपयोग भवन स्वामी के स्वयं के निवास के अतिरिक्त छात्रों/निजी वेतन भोगी कर्मचारियों के अस्थाई निवास हेतु निर्मित किया जाना अथवा उपयोग किया जाना प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

टिप्पणीः–

(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 नगर पालिका अधिनियम, 2009/ जोधपुर नगर निगम में निर्धारित किया गया है।

(ख) अन्य परिभाषायें जो यहां उल्लेखित नहीं है उनका वही अर्थ होगा जैसा उनकें लिये राष्ट्रीय भवन संहिता में निर्धारित किया गया है।

3. **नगरीय क्षेत्रः–** जोधपुर नगरीय क्षेत्र को नीचे वर्णित भौगोलिक सीमाओं के अनुसार 5 क्षेत्रों में विभाजित किया गया है।

क्षेत्र एस 1: जोधपुर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगर निगम का क्षेत्र।

क्षेत्र एस 2: जोधपुर की चार दीवारी सीमा के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र।

क्षेत्र एस 3: जोधपुर विकास प्राधिकरण/पूर्ववर्ती नगर विकास न्यास एवं राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा नगर निगम को हस्तांतरित क्षेत्र तथा चार दीवारी के बाहर नगर निगम की स्वयं की योजनाओं का क्षेत्र।

क्षेत्र एस 4: जोधपुर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाला समस्त क्षेत्र। (उपरोक्त वर्णित क्षेत्र एस 1, एस 2, एस 3, एस 4 को छोड़कर)

4. **बिना सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के भवन निर्माण पर निषेधः**

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

(i) विनियम 2.54 में उल्लेखित योजना क्षेत्रों में 500 व.मी. क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्डों में, फार्म हाउस के प्रकरणों में तथा ऐसे वाणिज्यिक भूखण्ड जिनकी टाईप डिजाइन हो, के लिये भवनों का निर्माण सक्षम अधिकारी की बिना स्वीकृति के इन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा। इसके लिये निम्न प्रक्रिया होगीः–

(क) आवासीय भवनों के निर्माण हेतु प्रार्थी द्वारा विस्तृत मानचित्र प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं होगी। केवल स्थल मानचित्र में प्रस्तावित सैटबेक (नियमानुसार देय) दर्शातें हुए निर्धारित प्रारूप में आवेदन मय दस्तावेज एवं देय शुल्क सम्बन्धित सक्षम अधिकारी को (विनियम 5 में वर्णित सक्षम अधिकारियों में से तकनिकीविद को छोड़कर अन्य) प्रस्तुत करने के पश्चात् ही निर्माण प्रारम्भ किया जा सकता है।

(ख) व्यावसायिक निर्माण हेतु प्रार्थी अनुमोदित टाईप डिजाईन संलग्न करते हुए निर्धारित प्रारूप में आवेदन, दस्तावेज एवं देय शुल्क प्रस्तुत करने के पश्चात् ही निर्माण प्रारंभ कर सकता है।

(ii) विनियम 2.54 में वर्णित योजना क्षेत्रों में सभी क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर प्रथम मंजिल तक की स्वीकृति देने के लिए जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम में विनियम 18.2 (i) से (iv) तक वर्णित अर्हतायें रखने वाले विनियम 18.4 के अनुसार पंजीकृत तकनिकीविद अधिकृत है। इनके द्वारा विनियम 13.3 में उल्लेखित प्रक्रिया के अनुसार

निर्माण स्वीकृति दी जायेगी। प्रार्थी द्वारा इन विनियमों के अनुसार सैटबेक छोड़ना अनिवार्य है अन्यथा निर्माण अवैध माना जायेगा एवं प्रार्थी के खिलाफ कार्यवाही की जावेगी।

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

(क) आंतरिक परिवर्तन

(ख) बागवानी हेतु।

(ग) सफेदी कराने हेतु।

(घ) रंगाई हेतु।

(ड.) पुनः टाइल्स अथवा पुनः छत बनवाने हेतु।

(च) प्लास्टर करने हेतु।

(छ) पुनः फर्श बनवाने हेतु।

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

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

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

(ट) निर्मित भवनों में कुर्सी की ऊंचाई बढ़ाने हेतु।

(ठ) पानी के भण्डारण हेतु टेंक।

(ड) कूलिंग प्लान्ट।

(ढ) भवन से संबंधित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन आग से बचाव इत्यादि।

5. सक्षम अधिकारी:

भवन निर्माण अनुमति हेतु निम्नानुसार सक्षम अधिकारी होंगे जो कि जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम द्वारा निर्धारित शुल्क (भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क, अधिवास प्रमाण पत्र एवं मलबा शुल्क आदि) लिये जाने के लिये भी अधिकृत होंगे:–

5.1 क्षेत्र एस 3 व 4 में जोधपुर नगर निगम की भवन मानचित्र समिति अथवा प्राधिकृत अधिकारी।

5.2 क्षेत्र एस 5 में रीको एवं आवासन मण्डल की योजनाओं को छोड़कर जोधपुर नगर निगम की भवन मानचित्र समिति अथवा प्राधिकृत अधिकारी/ जोधपुर नगर निगम में पदस्थापित निदेशक (आयोजना)/वरिष्ठ नगर नियोजक/उप नगर नियोजक/सहायक नगर नियोजक।

5.3 जोधपुर नगरीय क्षेत्र में 2.54 में वर्णित योजना क्षेत्रों में प्रथम मंजिल तक के प्रस्तावित आवासीय भवनों के लिए जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम में विनियम 18.2 (i) से (iv) में वर्णित पंजीकृत तकनिकीविद भी अधिकृत होंगे।

5.4 रीको की योजनाओं में रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी।

6. विशेष शक्तियां:–

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

6.2 जोधपुर नगर निगम तथा अन्य सक्षम अधिकारियों द्वारा मुख्य/महत्वपूर्ण सड़कों, पुरातत्व/ऐतिहासिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारकों के समीप भवनों के वास्तुकला सम्बन्धी स्वरूप तथा अधिकल्पन रंग और विज्ञापन तख्तियां एवं चिन्हों के सम्बन्ध में निर्देश जारी किये जा सकेंगे एवं निर्माण को नियंत्रित किया जा सकेगा।

6.3 ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है उनके लिए एवं विशेष योजना के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए राज्य सरकार द्वारा अलग से मानदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे।

6.4 इन विनियमों की तकनीकी व्याख्या के कारण विवादित मामलों को तय करने हेतु प्रकरणों को मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान के माध्यम से राज्य सरकार को भेजा जायेगा।

6.5 गैर योजना क्षेत्रों के लिए भवन मानचित्र समिति द्वारा मौजूदा भवन रेखा को प्रभावित किए बिना स्थल के स्वरूप को ध्यान में रखते हुये भिन्न सैटबेक भवनों की ऊंचाई, एफ.ए.आर. पार्किंग आदि मानदण्ड भी निर्धारित किये जा सकेंगे।

जोधपुर नगर निगम क्षेत्र में स्थित ऐसे गैर योजना क्षेत्र जो कि लगभग 50 वर्ष अथवा इससे पहले विकसित हो चुके है। जिनमें से अधिकांश भुखण्डो पर जीरो सैटबेक रखते हुए अवासीय/व्यवसायिक/अन्य (मिश्रित उपयोग) के भवन निर्मित है। वर्तमान में इन क्षेत्रो में होने वाले निमार्णो के फलस्वरुप होने वाली यातायात एवं अन्य भौतिक सुविधाओ के दबाव को दृष्टिगत रखते हुए इन क्षेत्र के निम्न मापदण्ड के अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति अनुज्ञेय होगी।

1. अधिकतम 500 वर्ग मीटर के भूखण्डो पर जीरो सैटबेक पर मौजूदा भवन रेखा के अनुसार अन्य सभी मापदण्डो की पालना भवन विनिमय अनुसार सुनिश्चित करने पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।
2. 500 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डो पर सैटबेक की शर्त लागु रहेगी। मौजुदा भवन रेखा की स्थिति लागु नही होगी।
3. शहर चार दीवारी के भीतर क्षेत्र व सैट बेक मुक्त समस्त अन्य क्षेत्रो में आवासीय भूखण्डो पर बिना सैटबेक निर्माण की स्वीकृति अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिलो तक ही जारी की जाएगी। तथा अधिकतम 12 मीटर तक स्वीकृति मान्य होगी। लेकिन निर्माणकर्ता को पार्किंग व अन्य मानदण्डो को सुनिश्चित करना होगा।

ऐसे क्षेत्र जो सैटबेक मुक्त होंगे वो निम्न प्रकार है:–

शहर परकोटे के भीतर स्थित समस्त क्षेत्र।

जालोरी गेट से पाँचवी रोड, मथुरादास माथुर चौराहा, जलजोग चौराहा, रोटरी प्रथम चौराहा, रोटरी द्वितीय चौराहा, ओलंपिक सिनेमा होते हुए पुनः जालोरी गेट चौराहा के मध्य स्थित समस्त सरदारपुरा क्षेत्र मय ए,बी,सी,डी,ई व 1 से 12 मुख्य सड़कें व अन्य समस्त बीच की सड़के। (बख्त सागर योजना क्षेत्र व रेल्वे कॉलोनी योजना क्षेत्र को छोडते हुए)

जोधपुर विकास प्राधिकरण से लोको रोड, भास्कर चौराहा, रातानाडा चौराहा, भाटी चौराहा से मोहनपुरा पुलिया व रेल्वे बाउण्ड्री के मध्य बाँयी ओर स्थित समस्त रातानाडा क्षेत्र व शक्ति कॉलोनी। (रेल्वे योजना क्षेत्र को छोडते हुए व लोको रोड के दाये भाग में शक्ति कॉलोनी के अतिरिक्त सभी क्षेत्रों को छोडते हुए)

महामंदिर पहली, दूसरी व तीसरी पोल के भीतर स्थित पुराने निर्मित क्षेत्र का सम्पूर्ण भाग।

ओलंपिक सिनेमा से रेल्वे स्टेशन, सोजती गेट, अंसल रॉयल प्लाजा से स्टेडियम सिनेमा, रावत मिष्ठाम होटल होते हुए, उच्च न्यायालय का पिछला द्वार, शिप हाउस रोड, फायर ब्रिगेड, नागौरी गेट चौराहा का समस्त बाँया भाग शमशान क्षेत्र तक। (पोलो प्रथम व द्वितीय समस्त क्षेत्र को छोडते हुए)

चांदपोल के बाहर, विद्याशाला स्कूल रोड, दाँया–बाँया दोनों भाग, खरबूजा बावड़ी, रामद्वारा क्षेत्र, मावड़िया की घाटी होते हुए सूरसागर पुलिस थाना, रावटी चौराहा से

कायलाना चौराहा तक समस्त बाँया भाग। (कबीर नगर व राजबाग योजना क्षेत्रो को छोडते हुए)

जालोरी गेट से पाँचवी रोड होते हुए बॉम्बे मोटर चौराहा, दाँया भाग, मय बच्छराज जी का बाग, गीता भवन क्षेत्र, समस्त कच्ची बस्ती पहाड़ी क्षेत्र तक। (प्रतापनगर योजना क्षेत्र को छोडते हुए)

पॉचवी रोड मथुरा दास माथुर चौराहा व बोम्बे मोटर चौराहा के मध्य का क्षेत्र।

बॉम्बे मोटर चौराहा से आखलिया चौराहा का बाँया भाग, बलदेव नगर व कच्ची बस्ती क्षेत्र। (योजना क्षेत्र छोडते हुए)

उक्त सभी क्षेत्र, जहॉ अधिकतर निर्मित क्षेत्र में सैट बैक नही है, सैट बैक मुक्त क्षेत्र रहेंगे।

उक्त सभी क्षेत्रों में 500 वर्गमीटर से बड़े क्षेत्रफल के भूखण्डो पर नियमानुसार सेटबैक छोडने अनिवार्य होगें।.

उक्त सभी क्षेत्रों में, बिना सेट बैक छोडे, बेसमेंट (भू-जल विभाग की NOC अनुसार), भूतल+2 तलों तक की ही निर्माण स्वीकृति अनुज्ञेय होगी।

उक्त सभी क्षेत्रो में किसी भी स्थिति में रहवासीय निर्माण में 12 मीटर एवं व्यवसायिक निर्माण में 12.5 मीटर से अधिक ऊँचाई अनुज्ञेय नही होगी।

एफ.ए.आर. की पालना क्षेत्रफल से सम्बधित तालिका अनुसार की जावेगी।

उक्त सभी सैट बैक मुक्त क्षेत्रों में सड़क/साइड लेन/सेनेट्रीलेन में बॉलकानी इत्यादि किसी भी तरह का प्रोजेक्शन स्वीकृत नही किये जायेंगे।

4. जलजोग चौराहे के पास स्थित सिन्धी कॉलोनी जो कि पूर्व में रिफ्यूजी कॉलोनी के रुप में विकसित है, में वर्तमान में मुख्य सड़को पर अधिकांश तौर पर व्यव्सायिक निर्माण हो गए है।

व्यवसायिक गतिविधियो को मद्वेनजर रखते हुए सिन्धी कॉलोनी की मुख्य सड़को पर स्थित भूखण्डो के सैटबेक को समाप्त करते हुए इन भूखण्डो का व्यव्सायिक भू-उपयोग परिवर्तन करके व्यवसायिक निर्माण अनुमति जारी करने की अनुमति दी जा सकेगी। ये मुख्य सड़के निम्नानुसार होंगी:- 1. मेडिकल चौराहे से जलजोग चौराहा, 2. जलजोग चौराहे से मेडिकल कॉलेज, 3. जलजोग चौराहे से बी.एस.एन.एल. आफिस, 4. बी.एस.एन.एल. आफिस से अंहिसा सर्किल रोड से मेडिकल कॉलेज होते हुए मेडिकल चौराहा।

व्यवसायिक भू-उपयोग परिवर्तन केवल 40 फीट से अधिक चौड़ी सड़को पर अनुज्ञेय होगा।

6.6 किसी प्रकरण में एफ.ए.आर. इन विनियमों के प्रावधानों से अधिक दिया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे प्रकरणों में केवल राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति दी जा सकती है।

6.7 इन विनियमों के अन्तर्गत किसी प्रावधान में शिथिलता/छूट तथा विनियमों के मानदण्डों में सामरिक दृष्टि से परिवर्तन करने का राज्य सरकार को अधिकार होगा।

7. भवन निर्माण हेतु मानक स्तर:

7.1 इन विनियमों में उल्लेखित भवन मानदण्ड, आन्तरिक मानदण्ड, भवन सुविधाएं एवं संरचनात्मक तथा अन्य सुरक्षात्मक मापदण्डों के रूप में निर्धारित मानदण्ड भवन निर्माण हेतु मानक स्तर होंगे।

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

8. भवन निर्माण की श्रेणियां एवं मानदण्ड:

8.1 जोधपुर नगरीय क्षेत्र के मास्टर प्लान/जोनिंग कोड 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 गतिविधियों की अनुसूची इन विनियमों के साथ संलग्न की गई है।

8.1.1 आवासीय भवन:–

(क) स्वतंत्र आवास

(ख) ग्रुप हाउसिंग

(ग) फ्लेट्स

(घ) फार्म हाउस

8.1.2 वाणिज्यिक भवन:

(क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें

(ख) व्यावसायिक परिसर/होटल

(ग) मोटल

(घ) रिसोर्ट

(ड.) थोक व्यापार केन्द्र

(च) एम्यूजमेन्ट पार्क/गोल्फ कोर्स

(छ) सिनेमा

(ज) मल्टीप्लेक्स

(झ) पेट्रोल पम्प एवं फिलींग स्टेशन

8.1.3 संस्थागत भवन

8.1.4 औद्योगिक भवन एवं वेयर हाउसिंग

8.1.5 विशेष प्रकृति के भवन

8.2 आवासीय भवन:

आवासीय भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैटबेक की न्यूनतम आवश्यकता, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई, एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका संख्या 1/2/3/7 जैसा भी लागू हो, के प्रावधानों के अनुसार होगी।

तालिका "1"

आवासीय योजनाओं/गैर योजना क्षेत्रों/पृथक आवासीय भूखण्डों हेतु मार्गदर्षक रूपरेखा एवं स्वतंत्र आवासीय भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर. एक भूखण्ड पर देय ईकाइयों की संख्या
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
(i)	50 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	1.5	—	—	—	8 मी.	जो भी प्राप्त हो (प्रत्येक मंजिल पर अधिकतम 1 ईकाई देय होगी)
(ii)	50 व.मी. से ज्यादा परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	—	—	1.5	8 मी.	जो भी प्राप्त हो (प्रत्येक मंजिल पर अधिकतम 1 ईकाई देय होगी)
(iii)	100 व.मी. से ज्यादा परन्तु 162 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	—	—	2.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो (प्रत्येक मंजिल पर अधिकतम 1 ईकाई देय होगी)
(iv)	162 व.मी. से ज्यादा परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	—	—	2.5	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो (प्रत्येक मंजिल पर अधिकतम 1 ईकाई देय होगी)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
(v)	225 व.मी. से ज्यादा परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	—	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो (प्रत्येक मंजिल पर अधिकतम 1 ईकाई देय होगी)
(vi)	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	—	3.0	14 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो (प्रत्येक मंजिल पर अधिकतम 1 ईकाई देय होगी)
(vii)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	14 मी.	1.2 (प्रत्येक मंजिल पर अधिकतम 1 ईकाई देय होगी)
(viii)	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	14 मी.	1.2
(ix)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	14 मी.	1.2
(x)	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	14 मी.	1.2
(xi)	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35%	15	9	9	9	14 मी.	1.2
(xii)	1 हैक्टेयर से ज्यादा परन्तु 10 हैक्टेयर तक	35%	18	9	9	9	14 मी.	1.2
(ख)	फार्म हाउस न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 व.मी.	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी कम हो	15	10	10	10	8 मी.	—

नोटः– 1.कच्ची बस्ती क्षेत्र व वॉल सीटी के भूखण्डो पर बिना सैट बैक के निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकती है। लेकिन आवेदन कर्ता को नियमानुसार पार्किंग व्यवस्था रखनी होगी।

2. व्यावसायिक भवनो को नियमानुसार पार्किंग उनकी व्यवस्था करनी होगी।

3. इस स्वीकृति के समय पूर्व में बिना स्वीकृति के किये गये निर्माण को नियमानुसार कम्पाउण्ड कर अनुमति जारी की जा सकती है।

नोटः– बिन्दु संख्या 6 में उल्लेखित विशेष क्षेत्रो के लिए उक्त तालिका के 500 वर्ग मीटर तक के भूखण्डो पर सैट बैक की अनिवार्यता नही रहेगी।

तालिका "1" के लिए टिप्पणीः– तालिका– के बिन्दु संख्या (x),(xi) व (xii) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक तालिका में अनुज्ञेय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपये प्रति वर्गफीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत, जो भी अधिक हो, की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

(i) आवासीय भूखण्ड में 3 से अधिक इकाई प्रस्तावित होने पर विनियम 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक होगा। यदि किसी भूखण्ड पर 14 मीटर से अधिक उचांई का भवन बनाना प्रस्तावित हो तो तालिका '2' के प्रावधान लागू होंगे।

(ii) भूखण्ड में किसी मंजिल पर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग.मी. जो भी कम हो, निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है:–

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड.) चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय

परन्तु निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय नहीं होगीः–

(1) खुदरा दुकानें (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉप्स (5) गोदाम / भण्डारण (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

(iii) यदि 750 वर्ग मी. एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर 14.0 मी. से अधिक ऊंचाई का भवन बनाना प्रस्तावित हो तो तालिका 2 तथा तालिका 2 की टिप्पणी के अनुसार प्रावधान देय होंगे। स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में सेटबेक एरिया में स्वयं के वाहनों की पार्किंग एक के पीछे एक भी अनुज्ञेय होगी।

(iv) योजना क्षेत्रों में योजना के मानदण्ड जैसे– सैटबैक, देय आच्छादन आदि लागू होंगे।

(v) 162 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्डों पर, एवम् 9 मीटर या उससे अधिक चौडी सडकों पर स्टील्ट में पार्किंग का प्रावधान अनुज्ञेय होगा। स्टील्ट की ऊँचाई, अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई से मुक्त होगी। योजना क्षेत्र के रहवासीय भूखण्डो पर स्टील्ट पार्किंग अनुज्ञेय नही होगी।

(vi) किसी भी भूखण्ड पर सैटबेक्स हेतु ऊँचाई की गणना स्टील्ट तल (केवल पार्किंग हेतु) से ऊपर की जावेगी।

(vii) प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/– प्रति वृक्ष की दर से राशि जोधपुर नगर निगम में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

(viii) योजना क्षेत्र शास्त्रीनगर के सेक्टर ए, बी, सी, डी व ई में टाईप डिजाईन में संशोधन करते हुए बेसमेंट, भूतल, प्रथम तल एवं द्वितीय तल की नियमानुसार निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।

(ix) फार्म हाउस, परिस्थितिकी / ग्रामीण क्षेत्र में एवं नगरीकरण योग्य सीमा में भी अनुज्ञेय होंगे।

तालिका "1" (अ)

आवासीय योजनाओं / गैर योजना क्षेत्रों / पृथक आवासीय भूखण्डों में हॉस्टल / गेस्ट हाउस हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मीटर में)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(i)	225 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 350 वर्गमीटर तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	—	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो	1.5
(ii)	350 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 500 वर्गमीटर तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	—	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो	1.5
(iii)	500 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 750 वर्गमीटर से कम	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	1.33	1.5
(iv)	750 वर्गमीटर एवं अधिक किन्तु 1000 वर्गमीटर से कम	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15 मी. अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिले	1.33	1.5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(v)	1000 वर्गमीटर एवं उससे अधिक किन्तु 1500 वर्गमीटर से कम	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	1.5

नोटः– बिन्दु संख्या 6.5.3 में उल्लेखित विशेष क्षेत्रो के लिए उक्त तालिका के 500 वर्ग मीटर तक के भूखण्डो पर सैट बैक की अनिवार्यता नही रहेगी।

तालिका 1"अ" के लिए टिप्पणी :–

(i) बेसमेन्ट क्षेत्र पार्किंग के लिए रखा जाना अनिवार्य होगा एवं विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा। योजना क्षेत्र के रहवासीय भूखण्डो में बेसमेंट में पार्किंग देय नही होगी।

(ii) सभी नाप के भूखण्डों पर स्टील्ट पार्किंग का प्रावधान अनुज्ञेय होगा। अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिलें अनुज्ञेय होगी। किन्तु भूतल + तीन मंजिला का निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर पार्किंग हेतु स्टील्ट फ्लोर निर्मित किया जाना अनिवार्य होगा। योजना क्षेत्र के रहवासीय भूखण्डो में स्टील्ट पार्किग देय नही होगी।

(iii) मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. का उपयोग किये जाने हेतु अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए. आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर 200/–रू. प्रति वर्गफीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत के हिसाब से जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी का भुगतान करना होगा।

(iv) हॉस्टल/गेस्ट हाउस न्यूनतम 18 मी. एवं उस से अधिक चौडी सड़को पर अनुज्ञेय होगें।

(v) योजना क्षेत्रों में योजना के मानदण्ड जैसे – सैटबैक, देय आच्छादन आदि लागू होंगे।

(vi) भूखण्ड में प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो कि 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/– रूपयें प्रति वृक्ष की दर से राशि जोधपुर नगर निगम में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

तालिका "2"
फ्लेट्स निर्माण हेतु मानदण्ड

(फलेट्स 750 से अधिक परन्तु 5000 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर अनुज्ञेय होंगे उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डो पर ग्रुप हाउसिंग के प्रावधान लागू होंगे)

क्र. सं.	स्थिति	भूखण्ड का न्यूनतम आकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मीटर में)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
				सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	फ्लेटस हेतु आरक्षित भूखण्ड	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	1.33	2.25
2.	योजना/ गैर योजना क्षेत्रों में स्वतंत्र आवास के भूखण्ड	(i) 750 व.मी. से 1000 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15.00 मी.	1.33	2.25
		(ii) 1000 व.मी. से 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
		(iii) 1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
		(iv) 2500 व.मी. से ज्यादा 5000 व.मी. तक	40:	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25

तालिका "2" हेतु टिप्पणियां :–

तालिका के क्रम संख्या–2 बिन्दु संख्या (iv) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक तालिका में अनुज्ञेय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। लेकिन उदाहरणार्थ आवेदक द्वारा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत का उपयोग किये जाने पर यदि भवन में एफ.ए.आर मानक एफ.ए.आर की सीमा में ही हेतु अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र हेतु बेटरमेन्ट लेवी देय होगी यदि भवन में अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र के साथ अतिरिक्त एफ.ए.आर का क्षेत्र का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे क्षेत्र पर बेटरमेन्ट लेवी एक ही बार देय होगी एवं बेटरमेन्ट लेवी हेतु नियमानुसार टी.डी.आर का भी उपयोग किया जा सकेगा। अधिकतम एफएआर व टी.डी.आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंट लेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

(i) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई (स्टील्ट सहित) के भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन में लिफ्ट एवं अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।

(ii) गैर योजना क्षेत्र में पृथक भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबेक (कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार होगा) तालिका अनुसार अथवा आस–पास की स्वीकृत/अनुज्ञेय भवन रेखा के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जावेगा।

एक से अधिक सडक पर स्थित कोर्नर भूखण्ड होने पर चौडी सडक की ओर एवं दोनों सडकों की चौडाई समान होने पर भूखण्ड की अधिक गहराई की ओर का सेटबेक अग्र सेटबेक माना जाएगा

"यदि भूखण्ड के दोनो ओर बराबर चौड़ी सड़कें हो ओर भूखण्ड़ का आकार समान हो (लम्बाई व चौड़ाई) तो ऐसे प्रकरणों में भवन मानचित्र समिति का निर्णय मान्य होगा।"

(iii) योजना क्षेत्र में स्वतंत्र आवास का भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबेक (कोने के भूखण्ड में बडी सड़क की तरफ का सैटबेक) तालिका अनुसार अथवा योजना अनुसार जो भी अधिक हो देय होगा। कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की तरफ का सैटबेक योजना अनुसार रहेगा।

(iv) कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. क्षेत्र का 3 प्रतिशत दुकानों के लिए उपयोग किया जा सकता है। जो कि केवल स्टिल्ट फ्लोर पर देय है दुकानों के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत या डी.एल.सी. का 20 प्रतिशत जो भी अधिक हो शुल्क देय होगा परन्तु इन दुकानों में ऐसी. कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा।

(v) मानक एफएआर से अधिक एफएआर निम्न शर्तो पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :–

(क) मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. का उपयोग किये जाने हेतु यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत एफ.ए.आर टी.डी.आर प्रमाण पत्र के माध्यम से समायोजित किया जा सकेगा व शेष 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. हेतु बेटरमेन्ट लेवी का भुगतान नगद देय होगा। बेटरमेन्ट लेवी एफ.ए.आर. के अन्तर

के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से देय होगी। यदि भवन की ऊचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो की दर से देय होगी।

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

(vi) भूखण्ड में बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट को छोड़कर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है।

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड.) चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेषनल 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 जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

(vii) भूखण्ड के सामने की सड़क की चौडाई 12 मी. से कम होने पर देय एफ.ए.आर. 1.2 तक सीमित होगा। 18 मीटर से कम लेकिन 12 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर स्थित 5000.00 वर्ग मीटर एवं अधिक बडे भूखण्डों में मात्र मानक एफएआर ही अनुज्ञेय होगा।

(viii) बहुमंजिले परिसर न्यूनतम 18 मी. चौडी सड़क पर ही अनुज्ञेय होंगे।

(ix) भवन की ऊँचाई 40.00 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबैक्स तालिका "7" में उल्लेखानुसार होंगे। 30 मीटर से ऊंचे भवनों के लिए राज्य सरकार से पूर्वानुमति आवश्यक होगी। 15 मीटर से ऊँचे भवन प्रस्तावित होने की दशा में पार्श्व व पृष्ठ सेटबेक न्यूनतम 6 मीटर होंगे।

(x) प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/– प्रति वृक्ष की दर से राशि जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

(xi) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स 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।

तालिका "3"
ग्रुप हाउसिंग हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बैक				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
1	5000 व. मी. से अधिक	35%	15 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	8.11 के अनुसार	1.33	2.25

तालिका "3" हेतु टिप्पणी :–

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक तालिका में अनुज्ञेय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के अतिरिक्त अनुज्ञेय्र किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। लेकिन उदाहरणार्थ आवेदक द्वारा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत का उपयोग किये जाने पर यदि भवन में एफ.ए.आर मानक एफ.ए.आर कि सीमा में ही हेतु अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र हेतु बेटरमेन्ट लेवी देय होगी यदि भवन में अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र के साथ अतिरिक्त एफ.ए.आर का क्षेत्र का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे क्षेत्र पर बेटरमेन्ट लेवी एक ही बार देय होगी एंव बेटरमेन्ट लेवी हेतु नियमानुसार टी.डी.आर का भी उपयोग किया जा सकेगा। अधिकतम एफएआर व टी.डी. आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंट लेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

1. **मानक एफएआर से अधिक एफएआर निम्न शर्तो पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :–**

   (क) मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. का उपयोग किये जाने हेतु यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत एफ.ए.आर टी.डी.आर प्रमाण पत्र के माध्यम से समायोजित किया जा सकेगा व शेष 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. हेतु बेटरमेन्ट लेवी का भूगतान नगद देय होगा। बेटरमेन्ट लेवी एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से देय होगी। यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो की दर से देय होगी।

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

2. ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का आकार 5000 व. मी. से अधिक होगा जो कि न्यूनतम 18.00 मी. चौडी सडक पर स्थित होगा।

3. 18 मीटर से कम परन्तु 12 मीटर या अधिक चोडी सडक पर स्थित भूखण्ड पर अधिकतम एफ.ए.आर 1.20 तक देय होगा।

4. कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गए एफ.ए.आर. का 3 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग हेतु एवं 3 प्रतिशत नर्सरी/प्ले स्कूल/क्रेच एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं के लिए किया जा सकेगा। केवल व्यावसायिक उपयोग हेतु आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत या डी.एल.सी. का 20 प्रतिशत जो भी अधिक हो शुल्क देय होगा। परन्तु इन सुविधाओं में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिए हानिकारक एवं संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा। यह सुविधाऐं भखण्ड सीमा में पृथक भवन के रुप में भी बनाई जा सकेगी ।

5. ग्रुप हाउसिंग की योजना में आंतरिक विकास यथा जल वितरण, ड्रैनेज, सीवरेज, विद्युत वितरण, सडकें, टेलीफोन लाईन, वर्षा जल संग्रहण, संरचना आदि का कार्य विकासकर्ता द्वारा करवाया जावेगा।

6. भूखण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की दशा में उस तक पहुंच मार्ग न्यूनतम 6.00 मी. होगा।

7. भवनो के दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई की 1/4 होगी व न्यूनतम दूरी 6 मीटर अनिवार्य होगी।

8. 5000 वर्गमीटर एंव इस से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत भूमि पर लैंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखना अनिवार्य होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा स्टील्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर लैंडस्केपिंग प्रस्तावित की जाती है तो न्यूनतम 20 प्रतिशत लैंडस्केपिंग रखना अनिवार्य होगा, एवं न्यूनतम 5 प्रतिशत लैंडस्केपिंग क्षेत्र भूखण्ड की खुली भूमि पर रखना अनिवार्य होगा। भूखण्ड पर सेटबेक क्षेत्र में प्रत्येक 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल पर कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में वृक्ष जो 6 मीटर या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाये जाने अनिवार्य होगे।

9. 15 मीटर से अधिक ऊंचाई (स्टील्ट सहित) के भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन में लिफ्ट एवं अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।

10. सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक केन्द्र, क्लब हाउस आदि हेतु एफ.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त 5 प्रतिशत तक क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। ये सुविधाएं पृथक भवन अथवा भवन इकाईयों के रूप में भी दी जा सकती है।

11. पार्क, खुले क्षेत्र, सामुदायिक केन्द्र व सडकों हेतु आरक्षित क्षेत्र संबंधित स्थानीय आर.डब्लू.ए को संचालन व रख–रखाव के लिए समर्पित करना होगा।

12. ग्रुप हाउसिंग की योजनाओं में सेटबेक अथवा सेटबेक के अतिरिक्त अन्य खुले क्षेत्र में वाहनों की पार्किंग व आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक–पृथक होने पर न्यूनतम 3.6 मीटर सड़क/रास्ता/गलियारा एवं दोनों और पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर चौड़ी सड़क/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

13. सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स/निवास इकाईयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडैबल 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।

14. भूखण्ड में बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट को छोड़कर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है। (क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड.) चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेषनल 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 जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

15. भवन की ऊँचाई 40.00 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबैक्स तालिका "7" में उल्लेखानुसार होंगे।

16. 15 मीटर से ऊँचे भवन प्रस्तावित होने की दशा में पार्श्व व पृष्ठ सेटबेक न्यूनतम 6 मीटर होंगे।

17. टाउनशिप योजना / ग्रप हाउसिंग योजना में क्लब हाउस हेतु निम्न प्रावधान रखने होंगेः–

(i) इन योजनाओं में क्लब का मालिकाना हक विकासकर्ता का होगा तथा योजना में स्थित उसे सभी आवंटियों को क्लब का उपयोग करने हेतु प्राथमिकता पर सदस्य बनाना होगा, जिसके लिए वह निश्चित राशि लेने का अधिकारी होगा। इस प्रकार के क्लब हाउस का रख–रखाव विकासकर्ता अथवा अन्य रख रखाव कम्पनी द्वारा विकासकर्ता की देखरेख मे किया जायेगा।

(ii) विकासकर्ता आंवटियों / सदस्यों से क्लब के रख रखाव व संवर्धन हेतु शुल्क ले सकेगा

(iii) इस प्रकार के क्लब में विकासकर्ता के पास कुल इकाईयों के बराबर सदस्यता आरक्षित रहेगी, तथा इकाईयो के बराबर अतिरिक्त सदस्यता अन्य व्यक्तियो को आवंटित कर सकेगा।

(iv) टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार 10 हैक्टेयर से बडी परियोजनाओं में विकासकर्ता खुला / पार्क क्षेत्र के किसी भी क्षेत्र पर कुल 15 प्रतिशत क्षेत्र भू–तल एवं प्रथम तल पर निर्माण क्लब हाउस हेतु कर सकेगा। विकासकर्ता को इसके अलावा कम से कम एक पार्क 3000 वर्गमीटर का उपलब्ध कराना होगा (क्लब क्षेत्र के अलावा)। क्लब हेतु अधिकतम प्लिन्थ एरिया कुल खुले / पार्क क्षेत्र का 10 प्रतिशत्त से अधिक नहीं होगा।

18. ग्रुप हाऊसिंग के मानचित्र अनुमोदित करते समय अनुमोदित एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत के बराबर बिल्टअप क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. श्रेणी के फ्लेट्स हेतु आरक्षित रखने होंगे। ई.डब्ल्यू.एस के लिये न्यूनतम बिल्टअप क्षेत्रफल 285 वर्गफीट (325 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया) तथा एल.आई.जी. के लिये 435 वर्गफीट (500 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया) रखना होगा, जैसा कि अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 में प्रावधान है। यदि विकासकर्ता द्वारा उसी भूखण्ड / योजना में ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. श्रेणी के आवासीय इकाई बनाया जाना संभव नहीं हो तो मुख्य भवन (ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड) के मानचित्र अनुमोदन के आवेदन के साथ आवश्यक रूप से अन्य भूमि पर ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. इकाईयों का प्रस्ताव देना होगा। मास्टर प्लान में दर्शाये गये नगरीयकरण क्षेत्र में स्वंय के स्वामित्व की आवासीय भूमि या अन्य विकासकर्ता की अनुमोदित योजना में उनके साथ ज्वाईन्ट वेंचर अथवा सहभागिता पर अन्य विकासकर्ता से ऐसी इकाईयां क्रय कर उपलब्ध करा सकेगा । बशर्ते प्रस्तावित भूमि पर पहुंच के लिये सम्पर्क सड़क उपलब्ध हो।

19. ग्रुप हाउसिंग के भुखण्डों के सम्बन्ध में नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत शासन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 02.05.2012 एवं समय–समय पर जारी आदेशों के प्रावधान भी लागू होगे प्रोत्साहन के रूप में ऐसी इकाईयों पर 0.5 अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क देय होगा जिसे विकासकर्ता द्वारा अपनी परियोजना में उपयोग किया जा सकेगा या टी.डी.आर. के रूप में बेचान किया जा सकेगा ।

8.3 व्यावसायिक भवनः

व्यावसायिक भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैट बेक की न्यूनतम आवश्यकता, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, अधिकतम ऊंचाई एवं एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका "4" के अनुसार होगी।

तालिका "4"

व्यावसायिक (योजना एवं गैर योजना) भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार / भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बैक (मीटर में)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
1.	लघु व्यवसायिक प्रतिष्ठान / दुकानें								
(i)	50 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	—	—	—	—	8 मीटर	1.33	1.75
(ii)	50 व.मी. से अधिक परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	—	—	—	—	8 मीटर	1.33	1.75
(iii)	100 व.मी. से अधिक परन्तु 150 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	—	—	—	—	12.5 मीटर	1.33	2.25
(iv)	150 व.मी. से अधिक परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	—	—	2.5	12.5 मीटर	1.33	2.25
(v)	225 व.मी. से अधिक परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	—	3.0	12.5 मीटर	1.33	2.25
(vi)	350 व.मी. से अधिक परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	—	3.0	12.5 मीटर	1.33	2.25
(vii)	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12.5 मीटर	1.33	2.25
2.	व्यवसायिक परिसर (बहुमंजिले भवन)								
(i)	750 व. मी. एवं अधिक परंतु 1000 व. मी. से कम	सैटबैक क्षेत्र के अंदर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(ii)	1000व.मी. एवं अधिक परन्तु 1500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(iii)	1500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 2500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(iv)	2500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 5000 व.मी. से कम	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(v)	5000 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(vi)	1 हैक्टेयर से ज्यादा	35%	18	9	9	9	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
3.	मोटल	20%	30.0	15.0	15.0	15.0	12 मी.	0.4	0.8
4.	रिसोर्ट	20%	30.0	15.0	15.0	15.0	9 मी.	0.4	0.4
5.	थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग	35%	12.0	9.0	9.0	9.0	12 मी.	1.0	1.0
6.	एम्यूजमेन्ट पार्क / गोल्फ कॉर्स	10%	30	10.0	10.0	10.0	30 मी.	0.1	0.2
7.	सिनेमा	35%	18	6	6	6	विनिमय 8.11 के अनुसार	लागू नहीं	लागू नहीं
8.	मल्टीप्लेक्स	35%	18	6	6	6	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25

नोटः– 6.5.3 में वर्णित सैट बैक मुक्त क्षेत्रो में 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डो पर अधिकतम भूतल एवं दो तल तक ही निर्माण स्वीकृत किया जा सकेगा।

तालिका "4" हेतु टिप्पणीः–

तालिका–4 के बिन्दु संख्या 2 (iii), (iv) व (v) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक तालिका में अनुज्ञेय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 200 रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा व्यवसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। लेकिन उदाहरणार्थ आवेदक द्वारा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत का

उपयोग किये जाने पर यदि भवन में एफ.ए.आर मानक एफ.ए.आर कि सीमा में ही हेतु अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र हेतु बेटरमेन्ट लेवी देय होगी यदि भवन में अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र के साथ अतिरिक्त एफ.ए.आर का क्षेत्र का उपयोग किया ताना प्रस्तावित है तो ऐसे क्षेत्र पर बेटरमेन्ट लेवी एक ही बार देय होगी एंव बेटरमेन्ट लेवी हेतु नियमानुसार टी.डी.आर का भी उपयोग किया जा सकेगा। अधिकतम एफएआर व टी.डी. आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंट लेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

(अ) सामान्यः–

(i) जहाँ व्यावसायिक भूखण्डों हेतु टाईप डिजाइन स्वीकृत है वहाँ उसी स्वीकृत टाईप डिजाईन के भवनमानदण्ड लागू होंगे। अर्थात् उतनी ही मंजिलें एवं उतना ही निर्मित क्षेत्र उसी ऊंचाई तक देय होगा। आन्तरिक संरचना टाईप डिजाइन से भिन्न भी हो सकती है।

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

(iii) उपरोक्त तालिका के क्रम संख्या–1 के बिन्दु संख्या (i) से (iii) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में पार्किंग के प्रावधान 10.1 के अनुसार लागू होगें।

(iv) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई (स्टील्ट सहित)के भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन में लिफ्ट एवं अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।

(v) मानक एफएआर से अधिक एफएआर निम्न शर्तो पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :–

(क) मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. का उपयोग किये जाने हेतु यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत एफ.ए.आर टी.डी. आर प्रमाण पत्र के माध्यम से समायोजित किया जा सकेगा व शेष 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. हेतु बेटरमेन्ट लेवी का भुगतान नगद देय होगा। बेटरमेन्ट लेवी एफ.ए. आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा व्यवसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से देय होगी यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत की दर से जो भी अधिक हो की दर से देय होगी।

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

(vi) भूखण्डों पर होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व0मी0 तथा भूखण्ड न्यूनतम 12.0 मीटर चौडी सड़क पर स्थित होगा। 2000 व.मी. से अधिक के होटल भूखण्डों पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.25 के स्थान पर 3.0 तक देय होगा, किन्तु मानक एफएआर 1.33 के पश्चात् नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

(vii) भूखण्ड व्यावसायिक योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान/पैरामीटर्स लागू होंगे एवं जिन पैरामीटर्स का उल्लेख योजना में नहीं है वे उपरोक्त तालिका अनुसार होंगे। सड़क की न्यूनतम चौडाई जैसी शर्तें लागू नहीं होगी। अर्थात किसी योजना में 12 मी. से कम चौडी सडक पर यदि दुकानें प्रस्तावित है तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है अन्यथा 18 मी. से कम चौडी सडक पर व्यावसायिक अनुज्ञा नहीं दी जायेगी।

(viii) व्यावसायिक भूखण्ड पर मिश्रित भू – उपयोग (वाणिज्यिक + ग्रुपहाउसिंग, वाणिज्यिक+होटल/मल्टीप्लेक्स/कार्यालय/एन्टरटेनमेंट कॉम्पलेक्स एवं सर्विसड अपार्टमेन्ट) अनुज्ञेय होंगे। मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर प्रस्तावित उपयोग हेतु निर्धारित मानदण्ड अनुज्ञेय होंगे, लेकिन व्यावसायिक भूखण्ड के मूल पैरामीटर्स यथावत रहेंगे। मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के अनुसार देय होगी अर्थात् व्यावसायिक भूखण्ड के ऊपर की मंजिलों पर आवासीय उपयोग का निर्माण प्रस्तावित होने पर बैटरमेन्ट लेवी आवासीय उपयोग की दर से ही ली जावेगी। भवन निर्माण स्वीकृति व अन्य समस्त देय शुल्क भी भवन में प्रस्तावित वास्तविक उपयोग के अनुसार ही देय होंगे।

1. न्यूनतम 300 वर्गमीटर पर व्यवसायिक एवं आवासीय निर्माण अनुमति अनुज्ञेय होगी। प्रत्येक तल पर केवल एक आवासीय ईकाई देय होगी।
2. न्युन्तम 500 वर्गमीटर पर व्यवसायिक एवं होटल गतिविधिया अनेज्ञय होगी।
3. न्युन्तम 750 वर्गमीटर पर व्यवसायिक एवं फ्लैट्स/ग्रुप हाउसिंग अनुज्ञेय होगी।

(ix) ऐसे व्यावसायिक भूखण्ड जिस पर अधिकतम ऊँचाई 12.5 मी. अनुज्ञेय है ऐसे भूखण्डों पर पार्किंग हेतु स्टिल्ट प्रस्तावित किये जाने पर अधिकतम ऊँचाई 15.00 मी. तक अनुज्ञेय की जा सकेगी।

(x) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र 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।

(ब) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें

(i) 150 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्ड, जो 12 मीटर से अधिक चौडी सडकों पर स्थित हो, में यदि पार्किंग व्यवस्था प्रदान करना संभव नहीं है तो वहां इस पार्किंग की पूर्ति हेतु जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम द्वारा निर्धारित दर पर राशि जमा करानी होगी।

(ii) 100 व.मी. से 350 व.मी. के भूखण्डो में बैसमेंट में पार्किंग हेतु 8 फीट चौडा तथा ढलान 1 : 8 का एक रेम्प उपलब्ध करवाना होगा।

(iii) 350 से 750 व.मी. के भूखण्डो में बैसमेंट में पार्किंग हेतु 11 फीट चौड़ा तथा ढलान 1 : 8 का एक रेम्प उपलब्ध करवाना होगा।

(iv) अधिकतम एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर (बेटरमेंट लेबी) का प्रावधान नही होगा।

(स) व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिला भवन)

(i) 18 मी. से कम चौडी सडक पर बहुमंजिले भवन अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(ii) 750 व.मी. से कम क्षेत्रफल पर बहुमंजिला व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिले भवन) अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iii) भवन की प्रस्तावित ऊँचाई 40.00 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबैक्स तालिका "7" में उल्लेखानुसार होंगे।

(द) मोटल/रिसोर्ट

(i) मोटल्स एवं रिसोर्ट्स परिस्थितिकी (Ecological zone)/ग्रामीण क्षेत्र/ पेरीफेरियल बेल्ट में अनुज्ञेय होंगे।

(ii) रिसोर्ट के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर होगा एवं मोटल्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 व.मी. होगा।

(iii) मोटल 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iv) मोटल्स एवं रिसोर्ट के भूखण्ड में प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल 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।

(य) थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 व.मी. होगा। योजना क्षेत्र में भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल योजनानुसार मान्य होगा।

(ii) सड़क की न्यूनतम चौडाई 24 मी. होगी।

(र) एम्यूजमेन्ट पार्क :

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा व सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मी. होगी।

(ii) खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण/झूले ऊंचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे। प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे।

(ल) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स

(i) सिनेमा का निर्माण "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एक्ट 1952" एवं "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) नियम, 1959 के प्रावधानों के अनुरूप होगा।

(ii) सिनेमा हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल योजना अनुसार अथवा 500 सीटों तक के सिनेमा घर हेतु न्यूनतम 1500 व.मी. होगा। 500 सीटों के पश्चात् प्रत्येक 25 सीटों या उसके भाग के लिये भूखण्ड का अतिरिक्त क्षेत्रफल 75 व.मी. होगा। मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा। प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे।

(iii) भूखण्ड योजना के अनुसार अथवा न्यूनतम 30 मी. चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।

(iv) यदि सिनेमा के भूखण्ड में सिनेमा सम्बन्धी उपयोग के अलावा अन्य वाणिज्यिक उपयोग जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, होटल आदि प्रस्तावित हैं तो ऐसे वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रत्येक 50 व.मी. निर्मित क्षेत्र, जो कि एफ.ए.आर. में गणना योग्य हो, पर एक ई.सी.यू. की दर से एवं सिनेमा के लिए प्रत्येक दस सीट पर एक ई.सी.यू. की दर से पार्किंग सुविधा विनियम 10.1 के अनुसार प्रदान करनी होगी।

(v) सिनेमा 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।

(व) पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन

(i) पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन के भवनों की निर्माण अनुज्ञा केन्द्रीय सडक एवं भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा समय–समय पर निर्धारित मानदण्डों के मानक स्तर के अनुसार दी जा सकेगी। पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होंगे:–

(क) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र – 20 प्रतिशत

(ख) एफ.ए.आर. – 0.2

(ग) ऊँचाई – 7 मीटर

(घ) पार्श्व व पृष्ठ में सैटबैक – 3.0 मीटर न्यूनतम

(ii) यदि पैट्रोल पम्प/डीजल पम्प बिना सर्विस स्टेशन के बनाया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे भूखण्ड के लिए सडक के साथ चौडाई न्यूनतम 30.00 मी. होगी तथा गहराई न्यूनतम 20.00 मी. होगी।

(iii) यदि पेट्रोल/डीजल पम्प सर्विस स्टेशन के साथ बनाया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे भूखण्ड की सड़क के साथ चौडाई न्यूनतम 36 मी. होगी तथा गहराई भी 36 मी. होगी।

(iv) सड़क की न्यूनतम चौडाई योजना के अनुसार अथवा 24 मी. होगी। प्रस्तावित पेट्रोल पम्प की इन्टरसेक्शन से दूरी निम्नानुसार होगी:–

(क) 24 मीटर तक चौडी सडक के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी – 50 मीटर

(ख) 24 मीटर से अधिक चौडी सडक के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी – 100मीटर

(v) गैस फिलिंग स्टेशन/गैस गोदाम आबादी क्षेत्रों/मास्टर प्लान में दर्शित आवासीय भू–उपयोग/स्थानीय निकायों की योजनाओं में अनुज्ञेय नहीं होंगे।

8.4 **संस्थागत भवनः**

संस्थागत भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल सैट बेक की न्यूनतम आवश्यकता, ऊंचाई तथा एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका "5" के अनुसार होंगे।

तालिका "5"

संस्थागत भवनों हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	उपयोग का प्रकार/ भूखण्ड का क्षेत्रफल 2	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बैक्स (मीटर में) सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे	अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
1.	500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	योजना में योजना के अनुसार व अन्य क्षेत्रों में तालिका "1" के अनुसार सैटबेक्स				12 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
2.	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मी.	1.33	2.0
3.	750 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1000 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	12 मी.	1.33	2.0
4.	1000 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.0
5.	1500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 2500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.0
6.	2500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 4000 व.मी. से कम	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.0
7.	4000 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1 हैक्टेयर से कम	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.0
8.	1 हैक्टेयर से अधिक	35%	18	9	9	9	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.0

तालिका "5" हेतु टिप्पणीः

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक तालिका में अनुज्ञेय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। लेकिन उदाहरणार्थ आवेदक द्वारा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत का उपयोग किये जाने पर यदि भवन में एफ.ए.आर मानक एफ.ए.आर कि सीमा में ही हेतु अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र हेतु बेटरमेन्ट लेवी देय होगी यदि भवन में अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र के साथ अतिरिक्त एफ.ए.आर का क्षेत्र का उपयोग किया ताना प्रस्तावित है तो ऐसे क्षेत्र पर बेटरमेन्ट लेवी एक ही बार देय होगी एंव बेटरमेन्ट लेवी हेतु नियमानुसार टी.डी.आर का भी उपयोग किया जा सकेगा। अधिकतम एफएआर व टी.डी.आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंट लेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

(1) भूखण्ड यदि योजना में संस्थागत उपयोग हेतु निर्धारित है तो योजना के प्रावधान प्रभावी होगें। सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्तो की अनिवार्यता नही होगी। यदि भूखण्ड योजना में संस्थागत उपयोग हेतु निर्धारित नही है तो संस्थागत भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्ग मीटर एवं सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18.00 मीटर होगी परन्तु नर्सिंग होम 18.00 मीटर से कम परन्तु 12.00 मीटर चौड़ी सड़क पर भी अनुज्ञेय होगें।

(2) मानक एफएआर से अधिक एफएआर निम्न शर्तो पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :–

(क) मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. का उपयोग किये जाने हेतु यदि आवेदक द्वारा टी. डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत एफ.ए.आर टी.डी.आर प्रमाण पत्र के

माध्यम से समायोजित किया जा सकेगा व शेष 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. हेतु बेटरमेन्ट लेवी का भूगतान नगद देय होगा। बेटरमेन्ट लेवी एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से देय होगी। यदि भवन की ऊचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से देय होगी।

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

(3) 1000 व. मी. से बडे भूखण्डों पर सूचना तकनीक ईकाई हेतु उपयोग प्रस्तावित होने पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.50 तक निम्न शर्तों पर दिया जा सकेगाः–

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो (75 प्रतिशत एफ.ए.आर टी.डी.आर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत एफ.ए.आर हेतु बेटरमेन्ट लेवी का भुगतान देय होगा) अथवा एफ.ए.आर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

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

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

(5) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई (स्टील्ट सहित) के भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन में लिफ्ट एवं अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।

(6) संस्थागत बहुमंजिले भवन 1000 व. मी. अथवा उससे अधिक बडे भूखण्डों पर देय होंगे। 40 मीटर से ऊँचे भवनों में सैटबैक तालिका "7" के अनुसार छोडने होंगे।

(7) प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे।

(8) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 2 कचरापात्र 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।

(9) सरकारी व अर्द्धसरकारी भवनों में अतिरिक्त एफएआर की बेटरमेन्ट लेवी देय नहीं होगी।

(10) वर्षा जल संग्रहण की राशि हेतु यह अन्डरटेकिंग ले ली जावेगी कि भवन में वर्षा जल संग्रहण का प्रावधान किया जायेगा।

8.5 औद्योगिक भवनः

रीको औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड "रीको" के प्रचलित नियमों/विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप होंगे, परन्तु रीको औद्योगिक क्षेत्र के बाहरी क्षेत्रों में औद्योगिक भवनों हेतु भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा अपने स्तर पर अलग से मानदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे।

8.6 विशेष प्रकृति के भवनः

अन्य विशेष प्रकृति के भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं अथवा ऐसे भू उपयोग तथा ऐसे भवन जिनके बारे में यहां मानदण्ड निर्धारित नहीं है, ऐसे भवनों में भवन निर्माण के मानक स्तर भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा गुणावगुण के आधार पर निर्धारित किये गये अनुसार होगा।

8.7 विशेष सड़कों पर आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत आदि भवनों हेतु प्रावधानः

विशेष सड़को, जैसा कि जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम द्वारा निर्धारित किया जावें पर आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत भवनों हेतु सैटबेक, अधिकतम आच्छादन एंव अधिकतम ऊंचाई के विशेष मानदण्ड राज्य सरकार के अनुमोदन पश्चात् पृथक से निर्धारित किये जा सकेगे।

8.8 सैटबेकः

(i) सैटबेक का निर्धारण भूखण्ड की बाउण्ड्री से होगा।

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

(iii) केवल योजना एवं गैर योजना क्षेत्र में सैटबेक हेतु भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौडाई के बराबर सम्बन्धित सैटबेक को कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे एवं साथ ही मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु आधार माना जायेगा। उदाहरणार्थ रिसोर्ट हेतु किसी भूखण्ड का भू पट्टी समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हेक्टेयर था परन्तु भू पट्टी समर्पण के पश्चात् (चाहे सड़क चौडी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड अन्य मानदण्ड/शर्तें पूरी करता हो।

(iv) **जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उसके लिए सैटबेक का प्रावधानः**

फ्लेट्स, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक भवन एवं संस्थागत भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़की की ओर का सैटबेक सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार, जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार देय होगा। गैर योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क की ओर का सैटबेक आसपास की भवन रेखा के अनुसार अथवा सम्बन्धित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक योजनानुसार अथवा तालिकानुसार जो भी अधिक हो, देय होगा। भूखण्ड के दो से अधिक सडक समान चौड़ाई की सड़क स्थित होने पर किसी एक को मुख्य सड़क मानते हुए अग्र सैटबैक संबंधित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबैक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा, जिसे पार्श्व सैटबैक के अनुरूप माना जावेगा।

(v) यदि किसी भूखण्ड पर देय सैटबेक्स के कारण तालिका में अंकित अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल एवं एफ.ए.आर. 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 देय होगी, जिससे तालिका में अंकित आच्छादित क्षेत्रफल एवं एफ.ए.आर. प्राप्त किया जा सके।

(vi) विभिन्न आकार के भूखण्डों के आगे विभिन्न तालिकाओं में जो सैटबेक अग्र सैटबेक के रूप में दिए हैं वह संबंधित सड़क की चौडाई पर भी निर्भर करेंगे। वह निम्नलिखित से कम नहीं होंगेः–

क्र.सं.	सड़क की चौडाई	अग्र सैटबेक
1.	18 मीटर से कम	3.0 मीटर
2.	18 मीटर से 24 मीटर	4.5 मीटर
3.	24 मीटर से अधिक	6.0 मीटर

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

(vii) 40 मीटर से ऊँचे भवनों में अग्र सैटबैक्स संबंधित तालिका अथवा योजना में दिये गये सैटबैकस में से जो भी अधिक हो के अनुसार एवं पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स तालिका 7 अथवा तालिका के नीचे दी गई टिप्पणी के अनुसार छोडनें होंगे।

(viii) तालिका 1, 1 (अ), 2, 3, 4, एवं 5 में 15 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों में पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स न्यूनतम 6.0 मीटर होंगे। 40 मीटर से ऊँचे भवनों के लिए संबंधित तालिका 7 के प्रावधान लागू होंगे।

(ix) अग्र व साइड सेटबेक में अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए स्पष्ट 3.5 मीटर ऊंचाई छोडने के बाद भवन से निकलता हुआ यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट बनाया जाता है, जिसका उपयोग केवल भवन की सुन्दरता बढाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है। इस प्रकार के एलीमेंट को किसी भी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा, जो कि सेटबेक दूरी का 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

तालिका "7"

आवासीय / व्यावसायिक / संस्थागत भवन जो 40 मीटर से अधिक ऊँचें निर्माण हेतु प्रस्तावित हों, तो पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक निम्नानुसार होंगे।

क्र.सं.	भवनों की ऊँचाई (मीटर)	दोनों पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स
(i)	40.00 मी. से अधिक 45.00 मी. तक	13 (मीटर)
(ii)	45.00 मी. से अधिक 50.00 मी. तक	14 (मीटर)
(iii)	50.00 मी. से अधिक 60.00 मी. तक	15 (मीटर)
(iv)	60.00 मी. से अधिक	17 (मीटर)

तालिका 7 हेतु टिप्पणी :-

उपरोक्तानुसार सेटबैक्स भवनों में ऊँचाई के अनुसार ऊपर की मंजिलों पर छोड़ा जाना होगा एवं ऐसे खुले क्षेत्र पर अन्य कोई उपयोग एवं पहुँच अनुज्ञेय नहीं होगी किन्तु बालकनी अनुज्ञेय होगी।

8.9 आच्छादित क्षेत्रः

(क) देय आच्छादन

(i) किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन संबंधित तालिका के अनुरूप अथवा जहां भवन मानचित्र समिति तय करने के लिए अधिकृत है वहां भवन मानचित्र समिति के निर्णयानुसार देय होगा।

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

(i) यदि आच्छादित नहीं हो तो उद्यान, रॉकरी, कुआ और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्विमिंग पूल एवं उनकी संरचनाऐं जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी. से अधिक नहीं हो,आग से बचाव हेतु जीना, वृक्ष का पट्टा (प्लेटफार्म) टैंक, फव्वारा, बैंच, ऊपर से खुला हुआ चबुतरा एवं इनके समरूप संरचना।

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

(iii) बालकनी जो कि भवन से बाहर 1.2 मीटर या सैटबेक दूरी का 1/3 जो भी कम हो, तक निकली हुई हो।

(iv) 500 वर्ग मीटर से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रवेश द्वारों पर प्रत्येक 6.25 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरें।

(v) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर, गटर गार्वेज शुट, चौकीदार का कमरा/कमरे, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, गैस बैंक, स्वीमिंग

पुल/चेंज रूम हेतु भवन के कुल एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र की गणना में शामिल नहीं होगा व यह सब उपयोग सेटबैक में देय होगें।

(vi) बेसमेंट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रेम्प जो कि सेट बैक्स में देय होगा, बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो रेम्प को अग्निशमन के आवागमन हेतु उपयोग में नहीं लिया जा सकता, तथा बेसमेन्ट में जाने हेतु रेम्प अग्र सेटबेक, में भूखण्ड की बाउन्ड्री से कम से कम 6.0 मीटर छोडने के बाद देय है। यदि 3.6 मीटर चौड़ा रेम्प पार्श्व व पीछे सेट बैक में बनाया जाता है जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ न हो तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

(vii) 9.13 में वर्णित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

(viii) सेटबेक्स में घरेलू उपयोग तथा अग्निशमन के लिए आवश्यकतानुसार भूमिगत पानी का टेंक व पम्प रूम नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानों के अन्तर्गत तथा आवश्यकता अनुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट का प्रावधान किया जा सकता है।

8.10 एफ.ए.आर

विभिन्न उपयोगों के भवनों हेतु मानक एफ. ए. आर. निम्नानुसार होंगे –

क्र.सं.	उपयोग	मानक एफ. ए. आर.
1	आवासीय	1.2
2.	आवासीय फलेटस / ग्रुप हाउसिंग	1.33
3.	व्यावसायिक	1.33
4.	संस्थागत	1.33
5.	हॉस्टल/गेस्ट हाउस (500 से 1500 वर्ग मी. तक)	1.33
6.	रिसोर्ट	0.4
7.	मोटल	0.4

उक्त निर्धारित मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. तालिकानुसार अधिकतम अथवा अन्यथा प्रस्तावित सीमा तक निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :–

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो (75 प्रतिशत एफ.ए.आर. टी.डी. आर. में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर सम्बधित तालिका 1 अ 2, 3, 4, 5 के टिप्पणीयों में उल्लेखित दरों पर बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

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

(1) किसी भूखण्ड में एफ.ए.आर. की गणना में तहखाना, स्टिल्टस व मध्यवर्ती मंजिल का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा परन्तु विनियम 8.10.2 के अनुसार छूट देय होगी। तालिकाओं में उल्लेखित एफ.ए.आर. अधिकतम है परन्तु विनियम 8.10.3 के प्रावधानों के अनुसार भू–पट्टी समर्पण पर तालिकाओं से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त हो सकता है।

(2) निम्न वर्णित निर्माण क्षेत्र को एफ.ए.आर. की गणना से छूट दी जा सकेगी:–

(i) बेसमेन्ट व स्टिल्टस का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित किया गया हो।

(ii) किन्हीं दो मंजिलों के बीच 2.2 मीटर की ऊंचाई तक सर्विस फ्लोर का क्षेत्रफल जो केवल भवन से सम्बन्धित सर्विसेज के उपयोग में लिया जाये।

(iii) 9.13 में उल्लेखित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

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

(v) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्डयूट, कैच, चेम्बर, गटर गार्वेज शुट, चौकीदार का. कमरा, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट व गैस बैंक का क्षेत्रफल भवन के अनुज्ञेय एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत तक। ये सुविधाएँ भवन में बेसमेंट स्टिल्ट अथवा अन्य तल पर प्रस्तावित की जा सकती है।

(vi) (क) पार्किंग क्षेत्र में पहुंचने हेतु वाहनों के लिये प्रस्तावित रेम्प।

(ख) अस्पताल एवं नर्सिंग होम में रूग्णों को लाने ले जाने के लिए रेम्प।

(ग) सार्वजनिक भवनों में विकलांगों के लिये रेम्प जो कि 1.5 मी. से ज्यादा चौड़ा नहीं हो।

(vii) केवल ग्रुप हाउसिंग/फ्लेटस के प्रकरणों में एफ.ए.आर. में गणना योग्य प्रत्येक 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 3 व.मी. घरेलू स्टोर के लिये एफ.ए.आर. में छूट दी जा सकेगी।

(viii) आवासीय उपयोग के भवनों में एफ.ए.आर. क्षेत्र का 15 प्रतिशत तक तथा व्यावसायिक उपयोग के भवनों में एफ.ए.आर. क्षेत्र का 20 प्रतिशत तक के कोरिडोर का क्षेत्रफल एफ.ए.आर. की गणना से मुक्त होगा।

(ix) लिफ्ट वेल एवं लिफ्ट मशीन का कमरा, जीना/सीढी/एस्केलेटर तथा सीढी कक्ष पर गुमटी।

(x) संस्थानिक, पर्यटन ईकाई व होटल उपयोग के भवनों में कॉरीडोर के क्षेत्रफल की कोई सीमा निर्धारित नहीं होगी तथा यह कोरीडोर क्षेत्र एफ.ए.आर. से मुक्त होगा।

(3) जोधपुर नगर निगम की मांग पर किसी भूखण्ड में से बिना क्षतिपूर्ति के जोधपुर नगर निगम को भूपट्टी समर्पित की जाने पर मूल भूखण्ड पर स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त समर्पित की जाने वाली भू–पट्टी के क्षेत्रफल के बराबर एफ.ए.आर. उसी भूखण्ड में स्वीकृत किया जा सकेगा।

(4) यदि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु अथवा मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान में प्रस्तावित सड़क हेतु किसी भूखण्ड़ की भूमि/गैर रुपान्तरित कृषि भूमि निःशुल्क समर्पित कराई जाती है, तो समर्पित करवायी जाने वाली भू–पटट्टी के क्षेत्रफल के बराबर एफ.ए.आर उस शेष भूखण्ड़/शेष रुपान्तरित भूमि पर अनुज्ञेय मानक एफ.ए.आर के अतिरिक्त देय होगा। यदि उक्त अतिरिक्त देय एफ.ए.आर का उपयोग भूखण्ड पर नही होता है, तो इस अतिरिक्त एफ.ए.आर का उपयोग टी.डी.आर. के प्रावधानों के अनुरूप भी किया जा सकेगा।

(5) किसी भूखण्ड के लिए अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त होने की स्थिति में अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए 100/– प्रति वर्गफीट या आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी देय होगी, अथवा टी.डी.आर अनुज्ञेय होने की स्थिति में टी.डी.आर का समायोजन किया जा सकेगा परन्तु भू–उपयोग परिवर्तन की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क ही देय होगा।

(6) छोटे भू–खण्डों के पुनर्गठन के प्रकरणों में देय सेट बैक्स व एफएआर मूल भू–खण्डों के अनुसार ही रखे जायेंगे। यदि एफ.ए.आर. इससे अधिक प्रस्तावित किया जाता है तो सैट बैक पुनर्गठित भू–खण्डों के क्षेत्रफल के अनुसार रखे जाने होंगे एवं अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी आवासीय आरक्षित दर के 25 प्रतिशत की दर से अथवा रूपये 100 प्रति वर्ग फीट, जो भी अधिक हो, देय होगी। पुनर्गठन के फलस्वरूप यदि भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होता है तो राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी।

(7) ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतंत्र आवासीय तथा फ्लेट्स दोनों प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तो ऐसी योजनाओं में सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल पर 1.2 अनुज्ञेय ग्लोबल एफ.ए.आर. की गणना की जावेगी तथा स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल पर एफ.ए.आर. अधिकतम 1.5 के अनुसार गणना की जाकर अनुज्ञेय ग्लोबल एफ.ए.आर. का शेष भाग फ्लेटेड विकास के भूखण्डों पर अनुज्ञेय होगा। जिन विकासकर्ताओं द्वारा राजस्थान टाउनशिप पोलिसी 2010 के तहत योजना अनुमोदित कर निर्माण किया जाएगा या टाउनशिप पोलिसी 2002 के तहत योजना स्वीकृत की गई होगी। उन योजनाओं पर भी ग्लोबल एफ.ए.आर. लागू होगा। ऐसी योजनाओं में पुर्नगठन कर (छोटे भूखण्डों का) बड़े भूखण्ड (फ्लेटेड विकास हेतु) को भी इस सुविधा का लाभ प्राप्त होगा। यदि ग्लोबल एफ. ए.आर का शेष भाग ऐसे भूखण्डों पर देय अधिकतम एफ.ए.आर से कम होगा तो विकासकर्ता अधिकतम एफ.ए.आर. के लिए शेष एफ.ए.आर. का बेटरमेन्ट लेवी प्रदान करेगा। अनुमोदित ले–आउट प्लान में एफ.ए.आर. अनुमोदन के समय निश्चित कर दिया जाएगा। पूर्व में स्वीकृत योजनाओं का भी पूर्ण एफ.ए.आर. ग्लोबल एफ.ए.आर. के तहत पुनः निर्धारित किया जा सकेगा। लेकिन ऐसा करते वक्त सम्पूर्ण ले–आउट प्लान का पुर्ननिरीक्षण किया जाकर सभी भूखण्डों का एक साथ एफ.ए.आर. निर्धारित करना होगा। किसी एक भूखण्ड पर ग्लोबल एफ.ए.आर. की गणना के पश्चात् बचा हुआ एफ.ए.आर. अन्य भूखंण्ड पर देय होगा, परन्तु भवन विनियम के सभी मानदण्ड लागू होगें।

(8) राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं के भूखण्डों में पुर्नगठन अनुज्ञेय नहीं किया जायेगा।

(9) पूर्व में जारी मूल लीजडीड के स्थल मानचित्रों में दर्शाये गये एफ.ए.आर. उस समय के भवन विनियम में देय एफ.ए.आर. को मानक एफ.ए.आर. माना जावेगा उससे अधिक एफ.ए.आर. स्वीकृत करने पर नियमानुसार बैटरमेन्ट लेवी का भुगतान करना होगा। यदि ऐसे भूखण्ड का उपविभाजन/पुर्नगठन के माध्यम से स्वरूप परिवर्तित होता है तो उसे मानक एफ.ए.आर. ही देय होगा। उससे अधिक एफ.ए.आर. के लिए बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

(10) किसी भूखण्ड़ का एक से अधिक भागों में उप–विभाजन प्रस्तावित होने पर, उप–विभाजित भूखण्ड़ों के लिए मुख्य सड़क की ओर के अग्रसेट बेक योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास की भवन रेखा के अनुसार निर्धारित किये जायेंगे एवं अन्य सेटबेक तालिका में भूखण्डों के आकार के अनुसार दर्शाये गये अनुसार रखे जावेगें। सेटबेक्स का निर्धारण भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। उप–विभाजित भूखण्डों में ऊँचाई, एफ.ए.आर. मूल भूखण्ड़ों में अनुज्ञेय अनुसार ही निर्धारित किये जायेंगे।

(11) यदि विकासकर्ता किसी भूमि पर टाउनशिप में मिश्रित उपयोग जैसे स्वतन्त्र आवासीय भूखण्ड, फ्लैट, ग्रुप हाउसिंग इत्यादि विकसित करना चाहता हो तो उसे स्वीकृति हेतुः–

1. ग्लोबल एफ.ए.आर. 1.2 दिया जावेगा।
2. सैटबैक्स चारों ओर न्यूनतम 6 मीटर के रखने आवश्यक होगें।
3. इस प्रकार की स्वीकृति 1 हैक्टेयर से बडे भूखण्डों पर ही देय होगी।
4. इस प्रकार के भूखण्डों पर अधिकतम ग्राउण्ड कवरेज 40 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

5. पार्किंग के प्रावधान भवन विनियम के अनुसार पूर्ण करने होगें।
6. अधिकतम ऊंचाई सम्पर्क सड़क के अनुसार डेढ़ गुना अथवा भवन विनिमय के अनुसार दी जा सकेगी।
7. सम्पूर्ण परियोजना का आंशिक अथवा पूर्ण का मानचित्र स्थानीय निकास से स्वीकृत कराना होगा।

टाउनशिप की ऐसी योजनाऐं जिनमें सुरक्षा द्वार (Gated Community) निर्मित किया गया हो, उनमें मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की सड़को को छोड़कर सड़को से जोड़ने हेतु बाध्यता नही होगी।

(12) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं में किसी एक भूखण्ड पर या सम्पूर्ण ले–आउट की ग्लोबल एफ.ए.आर. की गणना के पष्चात बचा हुआ एफ.ए.आर. अन्य भूखण्ड पर देय होगा। ग्लोबल एफ.ए.आर. के तहत अतिरिक्त एफ.ए.आर. केवल योजना के 750 वर्गमीटर से बडे भूखण्डो पर ही देय होगा। 750 वर्गमीटर से बड़े तथा 2000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.25 तथा 2000 वर्गमीटर व उससे बड़े भूखण्डों व 18 मी. व 18 मी. से चौड़ी सड़को पर अधिकतम 3 एफ.ए.आर. एक भूखण्ड पर दिया जा सकेगा यह एफ.ए.आर. ग्लोबल एफ.ए.आर. का शेष भाग होगा अतः इस पर बेटरमेंट लेवी देय नहीं होगी। यदि ग्लोबल एफ.ए.आर. का शेष भाग ऐसे भूखण्डों पर देय अधिकतम एफ.ए.आर. से कम होगा तो विकासकर्ता अधिकतम एफ.ए.आर. के लिए शेष एफ.ए.आर. का बैटरमेंट लेवी प्रदान करेगा। योजना में 18 मीटर या उससे अधिक चौडी सडको पर स्थित 1000 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों पर ऊंचाई टाउनशिप योजना की मूल एप्रोच रोड़ के अनुसार अनुज्ञेय होगी। 40 फुट एवं इससे अधिक चौड़ी सड़को पर व अन्य भूखण्डों में ऊँचाई भवन विनियमों के बिंदू संख्या 8.11 के अनुसार ही देय होगी। अन्य सभी मापदण्ड भवन विनियमों के अनुसार लागू होगे।

8.11 ऊंचाईः

(i) 12.00 मी. से कम चौडी सडक पर स्थित भूखण्डों में भवनों की देय ऊँचाई 12.00 मी. तक (स्टिल्ट का प्रावधान किए जाने पर अधिकतम 15.00 मीटर तक) सीमित होगी। 12.00 मी. एवं इससे अधिक लेकिन 18.00 मी. से कम चौडी सडक पर अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर तथा 18 मीटर एवं इससे अधिक एवं 30 मीटर से कम चौडी सडक पर अधिकतम ऊँचाई सडक की चौडाई का डेढ़ गुणा तक देय होगी। 30.00 मी. एवं इससे अधिक चौडी सडकों पर भवनों की ऊँचाई सडक की चौडाई का डेढ गुणा एवं भूखण्ड के अग्र सैटबैक के योग के बराबर तक देय होगी। परन्तु अधिकतम उँचाई 30 मीटर तक ही अनुज्ञेय की जा सकेगी। यदि 30 मीटर से अधिक उँचा भवन प्रस्तावित हो तो राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी।

भवन में पार्किंग हेतु बेसमेंट का निर्माण किये जाने पर सामने की सडक के स्तर से कुर्सी तक की ऊँचाई अधिकतम 1.2 मी. एवं पार्किंग हेतु स्टिल्ट का निर्माण किये जाने पर कुर्सी तल से स्टिल्ट की छत की बीमतल तक अधिकतम ऊँचाई 2.8 मी. बेसमेंट एवं स्टिल्ट दोनों को पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर दोनों की ऊँचाई को जोडकर भवन की ऊँचाई की गणना में छूट दी जा सकेगी। मेकेनिकल पार्किंग की स्थिति में स्टिल्ट की ऊँचाई 9.8.4 के अनुरूप छूट अनुज्ञेय होगी। होगी। पार्किंग के उपयोग हेतु प्रस्तावित मंजिलों की अधिकतम 6 मीटर की ऊंचाई भवन की अनुज्ञेय ऊंचाई की गणना में शामिल नहीं की जायेगी। सैट बैक मुक्त क्षेत्रो में कवर्ड भूतल पार्किंग, पोडियम तल पार्किंग इत्यादि की अधिकतम 6 मीटर तक की ऊँचाई भवन की ऊँचाई की गणना में सम्मिलित नही की जाएगी।

किन्तु उपरोक्त ऊँचाई के छूट के प्रावधान निम्न पर लागू नहीं होंगे :–

(क) तालिका 1, 2, 3, 4 एवं 5 में जहां ऊंचाई का विशिष्ट प्रावधान दर्शाया गया है।

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

(ग) योजना क्षेत्रों में यदि नीलामी की शर्तों में अधिक ऊंचाई दी जाती/गई है।

(घ) देय ऊंचाई हेतु सड़क की मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की प्रस्तावित चौडाई आधार होगी।

(ड) योजना क्षेत्र के रहवासीय भूखण्डो पर जहाँ स्टील्ट अनुज्ञेय नही है।

(ii) भवनों की ऊंचाई का निर्धारण भूखण्ड/भवन के सामने की सड़क के उच्चतम स्तर अथवा जहां यह सम्भव न हो वहां आस पास के औसत भूमितल को आधार मानकर होगा।

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

छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएँ जो ऊंचाई से 3.00 मीटर से अधिक न हो, यदि पानी का टैंक सीढी कक्ष की गुमटी पर बनाया जाता है तो (गुमटी को शामिल करते हुये) ऊंचाई 5.0 मी. से अधिक नहीं हो, संवातन, वातानुकूलन, लिफ्ट कक्ष और ऐसे सर्विस उपकरण, सीढी, जो गुमटी से आच्छादित हो तथा जो 3.00 मीटर से अधिक ऊंची न हो, लिफ्ट कक्ष जो 7.75 मीटर से अधिक ऊंचा न हो। चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर) तथा ऐसे संरचनाएँ जो भवन की सौन्दर्य वृद्धि (**Architectural Elements**) हेतु निर्मित की जाये तथा जो 4.50 मीटर से अधिक न हो। सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयत्र।

(iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊंचाई एवं अन्य प्रावधान जैसे एफ.ए.आर. आदि चौडी सडक को आधार मानकर देय होंगे।

(v) टाउनशिप पॉलिसी–2010 अथवा पूर्व की टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतन्त्र आवासीय भूखण्ड तथा फ्लेट्स के भूखण्ड दोनों प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तो ऐसी योजना में फ्लेटेड भाग हेतु आवासीय भूखण्डों में अधिकतम ऊंचाई योजना की सम्पर्क सड़क का 1.5 गुणा+फ्रन्ट सेटबेक के योग की अनुज्ञेय की जा सकेगी। योजना की सम्पर्क सड़क का तात्पर्य मूल योजना के भूखण्ड़ की पहुँच सड़क से है।

(vi) हॉस्पिटल/होटल/शॉपिंग मॉल्स के प्रकरणों में भवन की प्रत्येक 30 मीटर ऊँचाई तक एक सर्विस फ्लोर की ऊँचाई (2.2 मीटर) भवन की कुल ऊँचाई की गणना में शामिल नहीं होगी।

(vii) आवासीय योजनाओं में यातायात सुविधाओं को सुधार करने हेतु चौड़ाई मुख्य सड़को (80 फीट से अधिक) को जोड़ने वाली सम्पर्क सडको (न्यूनतम 40 फीट चौड़ी अधिकतम लम्बाई 1 किलोमीटर तक) पर स्थित भूखण्डों (2000 व.मी. से बड़े) को चौडी सड़को के अनुरूप मापदण्ड दिये जा सकेगें। यदि भूखण्डधारी द्वारा इस हेतु भूमि सड़क कि चौड़ाई बढाने हेतु निःशुल्क समर्पित कि जाती है एवं समर्पित भूमि से मौके पर भैतिक रूप से सड़क की चौड़ाई बढ़ सकती हों। भूखण्डधारी को समस्त पार्किंग व अन्य मापदण्ड पूरे करने होगे। सड़क की चौड़ाई से 1.50 गुना तक ऊंचाई अनुज्ञेय होगी।

(viii) टाउनशिप पॉलिसी–2010 अथवा पूर्व की टाउनशिप पॉलिसी/पॉलिसी फोर ग्रुप हाउसिंग एण्ड रेजिडेन्सियल स्कीम– 2010 के तहत स्वीकृत ऐसी योजनायें जिनमें स्वतंत्र आवासीय तथा फ्लेट्स प्रयोजनार्थ दोनों प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तथा ऐसी योजनाओं के चारों ओर सुरक्षा चार दीवारी विकासकर्ता द्वारा बनाई गई हो व सुरक्षा द्वार निर्मित किया गया हो (Gated

Community), तो ऐसी योजनाओं में समस्त क्षेत्रफल के स्वतंत्र आवासीय योजनाओं के भूखण्डों पर भूतल + दो मंजिला निर्माण अनुज्ञेय होगा।

8.12 **मुख्य सड़कों के दोनों ओर अनुज्ञा की शर्तें एवं प्रतिबन्धः–**

निम्नलिखित सड़कों के दोनों तरफ स्थित भूखण्डों में सडक की मध्य रेखा के दोनों ओर जैसा मास्टर प्लान में दर्शाया गया है, तक किसी भी प्रकार के निर्माण (जिसमें बाउण्ड्री वाल भी शामिल है) नहीं किया जा सकेगा :–

(सड़को का विवरण जोधपुर नगर निगम द्वारा निर्धारण किया जाना है।)

8.13 भूखण्डों के भवन मानचित्र योजना में दर्शाये गये भूखण्डों के उपयोग के अनुरूप ही स्वीकृत किये जायेंगे । यदि पूर्व में अनुमोदित योजना के किसी भूखण्ड, जिसका भू उपयोग योजना मे निर्धारित किया जा चुका है, के भू उपयोग में भू स्वामी परिवर्तन हेतु आवेदन करता है तो उसका निष्पादन निम्न प्रकार किया जायेगाः–

यदि आवेदित भू उपयोग योजना के उपयोग जिसके लिये योजना बनाई है, में उल्लेखित भू उपयोग के अनुसार है तो वह योजना में परिवर्तन का प्रकरण होगा। जिसका परीक्षण के पश्चात् निर्णय सक्षम अधिकारी द्वारा किया जावेगा। अन्यथा प्रकरण को भू उपयोग परिवर्तन का मानकर तदनुसार कार्यवाही की जावेगी।

8.14 **वर्षा के पानी द्वारा भू–गर्भ का जल स्तर बढानाः**

300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सेटबेक क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गड्डे का निर्माण किया जायेगा, जिसकां न्यूनतम क्षेत्रफल 1 व.मी. व गहराई 1 मी. होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पत्थर अथवा ईंट के टुकड़े तथा बजरी भरे जायेंगे ताकि पानी छनकर ढके हुए दूसरे गहरे गडडे जो कि 1 X 1 X 1 मी. का हो, में जा सके। इस गड्डे से वर्षा के पानी को इकटठा 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 पाइप के जरिये 6 इंच व्यास की टयूबवेल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के टयूबवेल की न्यूनतम गहराई 15 मी. होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 टयूबवेल होंगे, जिनमें आपस में 2 मी. की न्यूनतम दूरी होगी, जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी टयूबवेल में जा सके तथा बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्गमीटर के हिसाब से तीन टयूबवेल के 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। 1 हैक्टेयर से बडे भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार वर्षा के पानी को इकटठा करने के लिये समुचित क्षमता का भूमिगत टैंक बनाया जावेगा तथा जल के रिसाव हेतु समुचित टयूबवेलनुमा संरचना की जावेगी। अथवा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब/पौण्ड (pond) आदि से जल के रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी। 1000, वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए रू. 35,000/– प्रति यूनिट की दर से 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।

8.15 5000 वर्ग मीटर तथा उस से बड़े भूखण्डों में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल (Waste Water) के शुद्धीकरण हेतु रीसाईकिलींग की व्यवस्था करनी होगी इसमें टॉयलेट से निकलने वाला

जल शामिल नहीं होगा। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग बागवानी तथा फ्लश के उपयोग में ही लिया जा सकेगा। स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ठ जल के लिये शुद्धीकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था करनी होगी:–

1. सेटलिंग (Settling.Tank) टेंक का निर्माण– सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगनी क्षमता का टेंक बनाना होगा।
2. शुद्धीकरण (Disinfection) हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।
3. फिल्टर (Filters) अपषिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा जो कि एक्टीव चारकोल, सेलूलोज, या शिरामिक कॉटेरेज (Activated Charcoal, Cellulose or ceramic cartridge.) के उपयुक्त होगें। इस प्रकार के अपशिष्ट जल के लिए पृथक पाईप लाईन उपलब्ध करानी होगी। यह किसी भी दिशा में सीवर लाईन से नहीं मिलाई जायेगी। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग पीने के पानी के रूप में नहीं किया जायेगा। उक्त व्यवस्था नहीं करने पर भवन निर्माता से 10/– रूपये प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर प्रतिवर्ष पेनल्टी ली जावेगी।
4. शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट स्थापित किया जाना होगा।

8.16 सौर ऊर्जा से पानी गरम करना

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

(i) होस्पिटल एवं नर्सिंग होम

(ii) होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लॉज,

(iii) राजकीय अतिथिगृह, सभी प्रकार के छात्रावास,

(iv) 500 व.मी. अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों में एवं सशस्त्र बल, अर्द्धसैनिक बल एवं पुलिस बल के बेरेक्स।

(v) सामुदायिक केन्द्र एवं इसी प्रकार के उपयोग हेतु अन्य भवन सार्वजनिक उपयोग के अन्य भवन।

उपरोक्त प्रकार के भवनों में निर्माण अनुज्ञा तभी देय होगी, जबकि भवन के डिजायन में छत से विभिन्न वितरण स्थलों तक, जहां गर्म पानी की आवश्यकता हो तापरोधक पाइपों का प्रावधान हो एवं भवन की छत पर सौर संयंत्र हेतु उपयुक्त स्थान हो।

8.16.2 संयंत्र की क्षमता एवं मानदण्डः सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने के संयंत्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति स्नान हेतु एवं 10 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति रसोई घर होनी चाहिये बशर्ते है कि छत का अधिकतम 50 प्रतिशत भाग ही सौर ऊर्जा संयंत्र के काम में लिया गया हो।

सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने का संयंत्र एवं प्रणाली 'ब्यूरो ऑफ इंडियन स्टेन्डर्डस (आई. एस. 12933/13129 एवं 12976) के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिए तथा जहां कहीं भी लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो वहां सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ–साथ पानी गर्म करने हेतु अन्य व्यवस्था का प्रावधान किया जा सकता है।

8.16.3 विनियम संख्या–8.16.1 एवं 8.16.2 के प्रावधान अनुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिष्चित नहीं किए जाने की दशा में सभी उपयोगकर्ता से निर्मित क्षेत्रफल पर रू. 50/– प्रति वर्गमीटर (होटल हेतु 100 रूपयें प्रति वर्गमीटर) वार्षिक दर से पेनल्टी ली जाएगी।

8.17 300 वर्ग मी. से बडे सभी भू–खण्डों में जल संग्रहण की व्यवस्था अनिवार्य होगी जो 8.14 के अनुरूप होगी।

9. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्डः

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

9.2 जलमल संबंधी विभिन्न व्यवस्थाऐ राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी।

9.3 कोने के भूखण्ड में सीमाभिती की ऊंचाई सड़के के मोड़ पर, मोड़ से सामने और पार्श्व में दोनों ओर 5 मी. की लम्बाई में 0.75 मी. तक सीमित रहेगी और शेष ऊंचाई रेलिंग लगाकर पूरी का जा सकेगी।

9.4 मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन का विनियमनः–

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

9.5 रेम्प का ढाल 1 : 8 से अधिक नहीं होगा, परन्तु 1 मी. की ऊंचाई तक पहुंचने के लिये रेम्प की ढाल ज्यादा भी हो सकती है। सड़क से भवन/भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रेम्प/सीढ़ियां किसी भी अवस्था में सड़क के मार्गाधिकार में नहीं होगी। रैम्प आने व जाने के लिए अलग–अलग होने पर न्यूनतम चौडाई 3.3 मीटर एवं आने–जाने के लिए एक ही होने पर न्यूनतम चौडाई 6 मीटर रखनी होगी।

रैम्प का निर्माण सैटबैक में करते समय यह आवष्यक होगा कि रैम्प के अलावा बहुमंजिले भवन के चारों ओर न्यूनतम 3.6 मी. परिसंचालन हेतु स्पष्ट गलियारा उपलब्ध हो। रैम्प को इस गलियारे का भाग नहीं माना जावेगा। परन्तु यदि 3.6 मीटर चौड़ा रेम्प पार्श्व व पीछे सेटबेक में बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ न हो तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

9.6 भवनों में विभिन्न प्रकार के निर्माणों हेतु न्यूनतम सीमाएं निम्नानुसार होगीः–

तालिका "8"

भवन के विभिन्न अवयवों/उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

क्र.सं.	भवन के अवयव/उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	न्यूनतम चौडाई (मी.)	न्यूनतम ऊंचाई (मी.)
1.	वास योग्य कमरे	9.5	2.4	2.75
2.	रसोई घर	4.5	1.5	2.75
3.	स्नान घर	1.8	1.2	2.2
4.	टायलेट	2.8	1.2	2.2
5.	शौचालय	1.1	1.0	2.2
6.	पेन्ट्री	3.0	1.4	2.75
7.	स्टोर	3.0	1.2	2.2

टिप्पणीः–

(i) रिहायशी भवनों हेतु मानदण्ड 50 व.मी. से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों पर लागू होंगे।

(ii) मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थानों से संबंध छात्रावासों के एक व्यक्ति के निवास हेतु आवासीय कमरे के लिये न्यूनतम आकार 7.5 व.मी. होगा।

(iii) यदि रसोई घर को भोजन कक्ष के रूप में भी काम में लिया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम क्षेत्रफल 4.5 व.मी. के बजाय 9.5 व.मी. होगा।

(iv) 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। रसोई का फर्श जलरोधी होगा।

(v) रसोई घर में न्यूनतम 1 व.मी. क्षेत्रफल की खिड़की होगी जो सीधे ही भीतरी या बाहरी खुले स्थान की तरफ हो, किन्तु विनियम 9.6 के (xii) शाफ्ट में नहीं खुलती हो।

(vi) बहुमंजिले आवासीय भवनों में कचरा डालने के लिये शूटस् (shoots) का प्रावधान रखा जा सकेगा।

(vii) प्रत्येक स्नानघर, शौचालय, टायलेट इस प्रकार होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी की तरफ अथवा "डक्ट" 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।

(viii) 12 मी. ऊंचाई तक आवासीय भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यूनतम चौडाई क्रमशः 0.9 मी. व 1.0 मी. होगी। अन्य सभी प्रकार के भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यनतम चौडाई क्रमशः 1.2 मी. व 1.5 मी. होगी।

(ix) अध्ययन कक्ष या शिक्षण हेतु प्रयुक्त कक्ष का न्यूनतम आकार 5.5 X 4.5 मी. होगा और ऐसे कमरे का कोई भाग अपेक्षित खुले भाग से लगने वाली बाहरी दीवार से 7.5 मी. से अधिक दूर नहीं होगा। ऐसे कमरों में न्यूनतम संवातन उसके फर्श के क्षेत्रफल का 1/5 तक होगा।

(x) होस्पिटल के जनरल वार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 40 व.मी. से कम नहीं होगा और उसकी एक भुजा (साइड) 5.5 मी. से कम नहीं होगी।

(xi) बहुमंजिले भवनों के चारों ओर की चारदीवारी के साथ प्रत्येक 6 मी. के अन्तराल पर 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो ऐसे वृक्ष लगाने होंगे, जैसा कि संबंधित तालिका में प्रावधानित किया गया है।

(xii) फ्लश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र, पार्श्व, पृष्ठ और भीतरी खुले स्थानों में न खुले तो संवातन शाफ्ट में खुलेंगे, जिनका आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगा:–

क्र.स.	भवन की ऊंचाई मीटरों में	संवातन शाफ्ट का आकार वर्ग मीटरों में	शाफ्ट 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

(xiii) पूर्ण रूप से वातानुकूलित भवनों के लिए शौचालय व वास योग्य कमरों के लिए जिनमें संवातन के लिए मेकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम किया जावे वहाँ ऐसे शौचालयों एवं उक्त कमरों की खिडकी की संवातन शॉफ्ट में खुलने की आवश्यकता नहीं रहेगी।

9.7 बेसमेंटः

9.7.1 भवन में बेसमेंट के निर्माण हेतु निम्नानुसार सीमाएं अनुज्ञेय होगी:–

(i) निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात् शेष भाग पर बेसमेंट का निर्माण किया जा सकेगा, चाहे भवन का निर्माण तालिका निर्धारित सैटबैक से अधिक सैटबैक छोडकर किया गया हो. परन्तु 15 व.मी. से छोटे वाणिज्यिक भवनों में बेसमेंट देय नहीं होगा। यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व (साइड) व पीछे का सैटबेक 2 मीटर से कम हो एवं प्रार्थी सैटबेक रेखा तक तहखाना बनाना चाहता है तो ऐसी दशा में जोधपुर नगर निगम के हित में क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा।

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

से कम दो बेसमेंट का उपयोग पार्किंग हेतु किया जावेगा। बेसमेंट में पर्याप्त वातायन एवं रोशनी की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी। पार्किंग के अलावा(8.10.(V) में उल्लेखित उपयोगों को छोडकर) अन्य उपयोग में बेसमेंट का उपयोग किये जाने पर वह एफ.ए.आर. की गणना में शामिल किया जाएगा।

(iii) प्रत्येक बेसमेंट की ऊंचाई (फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक) न्यूनतम 2.75 मी. तथा अधिकतम 4.2 मी. होगी, परन्तु बेसमेंट में मेकेनिकल पार्किंग का प्रावधान करने पर अधिकतम ऊँचाई 6.2 मीटर तक अनुज्ञेय की जा सकेगी।

(iv) भवन में बेसमेंट निर्धारित सैटबेक छोड़कर देय है तालिका में चाहे देय आच्छादन प्रतिशत से यह अधिक क्यों नहीं हो। यदि भवन की सीमाएं बेसमेंट की सीमा से भिन्न है तो भवन के बाहर स्थित बेसमेंट की छत सड़क के स्तर से 1.2 मीटर से अधिक ऊंची नहीं बनाई जावेगी।

(v) टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत ऐसी योजनाऐं जो कि Gated Community के रूप में विकसित की जावें, भूखण्ड की बाउण्ड्री की सीमा से अग्र भाग में न्यूनतम 3 मीटर एवं दोनों पार्श्व पीछे के भाग में न्यूनतम 1.5 मीटर छोड़कर बेसमेंट का निर्माण पार्किंग हेतु किया जा सकेगा। (यह प्रावधान टाउनशिप पालिसी, 2010 व पूर्व की टाउनशिप योजनाओं में लागू हो सकेगा)

(vi) टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत योजनाओं के अतिरिक्त अन्य योजनाओं में 1000 वर्गमीटर अथवा इससे बड़े आकार के भूखण्डों में केवल पार्किंग हेतु बेसमेन्ट प्रस्तावित किये जाने पर भूखण्ड की सीमा रेखा से सभी सडकों की ओर न्यूनतम 6 मीटर तथा अन्य दिशाओं में न्यूनतम 3.6 मीटर तक की चौड़ी भूपट्टी छोड़कर बेसमेन्ट का निर्माण किया जा सकेगा।

9.7.2 बेसमेंट के निर्माण हेतु निम्न शर्तों की अनुपालना आवश्यक होगी:

(i) पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जानी होगी। वातायन का मानक वही होगा जो विनियम के अनुसार इस उपयोग हेतु अपेक्षित है।

(ii) इस प्रकार की पर्याप्त व्यवस्था करनी होगी कि सतह का पानी बहकर बेसमेंट में न घुसे।

(iii) दीवारें और फर्श जलरोधी बनाने होंगे और नमी रोधी उपचार की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

(iv) चार से अधिक मंजिलों वाले 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।

(v) कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु तहखाने में पर्याप्त संख्या में ऐसे निकास के रास्ते बनाये जायेंगे कि उनमें 15 मीटर से अधिक न चलना पडे।

9.7.3 बेसमेंट को निम्न उपयोग में नहीं लिया जा सकता है:

(i) ज्वलनशील पदार्थ या हानिकारक माल के भण्डार हेतु।

(ii) अन्य कोई गतिविधि जो कि भवन में रहने वालों के लिये परिसंकटमय या हानिकारक हो।

9.7.4 इन विनियमों में बेसमेंट में अनुज्ञेय अन्य उपयोगों के अतिरिक्त निम्न उपयोग भी अनुज्ञेय होंगे:–

(i) यदि राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार पर्याप्त वातायन प्रदत्त किया जाता है तो तहखाना रिहायशी उपयोग हेतु भी काम में लिया जा सकता है। साथ ही रसोई व टायलेट भी अनुज्ञेय होंगे यदि गन्दे पानी की समुचित निस्तारण व्यवस्था हो।

(ii) पुस्तकालय, समिति कक्ष एवं व्यावसायिक प्रयोजन हेतु बशर्ते वातानुकूलन व्यवस्था हो।

9.7.5 यदि भवन निर्माता द्वारा बिना स्वीकृति अतिरिक्त बेसमेन्ट का निर्माण किया जाता है. एवं उसका उपयोग केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित है तो उक्त बेसमेन्ट का नियमन बिना शास्ति के किया जायेगा।

9.8 स्टिल्ट फ्लोर :

9.8.1 किसी भूखण्ड में सैटबेक छोड़कर शेष बचे भाग पर एक अथवा अधिक स्टिल्ट निर्मित किया जा सकेगा, परन्तु स्टिल्ट के ऊपर निर्माण करते समय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र की सीमा से अधिक के भाग पर लैंडस्केप के रूप में विकसित किया जाना होगा। स्टिल्ट फ्लोर के कुर्सी की ऊंचाई सड़क से न्यूनतम 0.5 मीटर होगी।

9.8.2 यदि प्रार्थी चाहे तो स्टिल्ट फ्लोर भू मंजिल के ऊपर भी पार्किंग हेतु ले सकता है। ऊपर की स्टिल्ट फ्लोर में जाने हेतु रैम्प का निर्माण साइड सेटबेक में किया जा सकता है। बशर्तें कि भूतल पर अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए 3.6 मीटर का गलियारा बना रहें।

9.8.3 केवल ग्रुप हाउसिंग/फ्लेटस के प्रकरणों में स्टिल्ट पर बने क्षेत्रफल में लिफ्ट तथा सीढी के उपयोग में आने वाले क्षेत्र को तथा यदि दुकानें प्रस्तावित है तो वह क्षेत्र को छोडकर शेष का उपयोग केवल पार्किंग के लिए होगा। परन्तु लिफ्ट दुकानें एवं सीढी के बाद स्टिल्ट तल के बचे हुए क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्र निम्न उपयोग में किया जा सकेगा, जो कि एफ.ए.आर. में शामिल नहीं होगाः

(i) स्वागत कक्ष

(ii) सामुदायिक शौचालय

(iii) स्विच एवं गार्ड रूम

(iv) भवन निवासकर्ताओं की समिति का कार्यालय 30 व.मी. अधिकतम

(v) भवन निवासकर्ताओं के लिये सामुदायिक हॉल/क्लब (ये सुविधाएं बेसमेंट, स्टिल्ट फ्लोर अथवा ऊपर की मंजिल पर भी अनुज्ञेय की जा सकेगी तथा उन्हें एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जाएगा, जिससे स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग हेतु अधिकतम क्षेत्र उपलब्ध हो सके)

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

9.8.5 स्टिल्ट का उपयोग अनुज्ञेय उपयोगों के अलावा आंशिक रूप से पार्किंग व आंशिक रूप से आवासीय/व्यावसायिक करने पर ऊँचाई की छूट देय नहीं होगी।

9.9 सर्विस फ्लोरः

किन्हीं दो मंजिलों के बीच में विभिन्न प्लम्बिंग, सेनेटरी एवं अन्य मैकेनिकल एवं इलेक्ट्रिकल सुविधाओं के पाइप, डक्ट आदि के लिये उपयोग के सर्विस फ्लोर बनाया जा सकेगा, जिसकी अधिकतम ऊंचाई 2.2 मीटर होगी।

प्रत्येक 15 मीटर की ऊचॉई पर एक सर्विस फ्लोर देय होगा जो कि ऊंचाई के मापदण्ड से मुक्त होंगे।

9.10 गैराज

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

9.11 पोर्च :

9.11.1 पोर्च साइड सैटबेक या अग्र सैटबेक में खम्बों के सहारे टिका हुआ या अन्यथा देय होगा लेकिन आवासीय उपयोग के भवनों में 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। सामान्यतया एक भूखण्ड में एक पोर्च ही देय होगा। किन्तु विशेष परिस्थितियों में बडे भवनों में दो पोर्च भवन मानचित्र समिति द्वारा स्वीकृत किये जा सकते है। सभी प्रकार के भवनों में जहाँ एक से अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हों, वहाँ प्रत्येक टॉवर में एक पोर्च देय होगा।

9.11.2 पोर्च का आकार आवासीय भवनों में अधिकतम 18 व.मी. तथा चौडाई 3.0 मी. से अधिक नहीं होगी।

9.11.3 आवासीय उपयोग को छोड़कर अन्य उपयोग के भवनों में जिनमें अग्र सैटबेक 12 मी. या अधिक हो तो उनमें अग्र सैटबेक में पोर्च अनुज्ञेय होगा, जिसका क्षेत्रफल 40 व.मी. व चौडाई 6.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।

9.11.4 विशेष भवनों में पोर्च का क्षेत्रफल यदि आवश्यक हो तो 40 व.मी. से अधिक व ऊँचाई 7 मीटर तक अनुज्ञेय हो सकती है जिसकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति से लेना आवश्यक होगा।

9.12 बालकनी

(क) बालकनी खुले सेटबेक क्षेत्र में अथवा अन्य खुले क्षेत्रों में कम से कम दो तरफ से खुली होगी।

(ख) बालकनी 6 मीटर तक के सैटबेक में सेटबेक दूरी का एक तिहाई या 1.2 मीटर जो भी कम हो देय होगी। 6 मीटर से अधिक 12 मीटर तक के सेटबेक में बालकनी 1.5 मीटर तक तथा 12 मीटर से अधिक सेटबेक में 1.8 मीटर दी जा सकेगी। ग्रुप हाउसिंग की परियोजनाओं में सेटबेक के अतिरिक्त अन्य खुले क्षेत्रों में भी उपरोक्तानुसार बालकनी अनुज्ञेय की जा सकेगी। किसी भी भवन में प्रस्तावित

आंतरिक खुले स्थल/चोक में अधिकतम 1.2 मी. चौड़ाई की ही बालकनी अनुज्ञेय होगी। उपरोक्त बालकनियाँ एफएआर की गणना से मुक्त रहेगी। बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढाई जा सकती है लेकिन इस अतिरिक्त चौडाई से संबंधित क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. व आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी।

(ग) यदि भवन में किसी तरफ का सैटबेक 6.0 मी. से अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है। परन्तु इस प्रकार का आच्छादन भूमि तल से 3.5 मी. से ऊपर देय होगा, लेकिन यदि बहुमंजिलें भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 3.6 मीटर चौडा गलियारा कवर प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 3.5 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

9.13 अनुज्ञेय प्रक्षेप **(Projection)**

(क) छज्जा, जिसकी चौड़ाई 0.6 मी. या सैटबेक दूरी का एक–तिहाई जो भी कम हो तथा भूमि तल से 2.1 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो।

(ख) सीढी का मध्यवर्ती ठहराव (लेडिंग) जो कि चौडाई में 1.0 मी. या सैटबेक दूरी का एक–तिहाई, जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो। इसे जाली या ग्रिल से ढका जा सकता है। यह एफ.ए.आर. तथा आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा।

(ग) अलमारी, जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मी. लम्बाई एवं 0.6 मी. चौडाई की हो तथा भूमि तल से 3.5 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो।

(घ) बालकनी, 9.12 (ख) के प्रावधान अनुसार होगी तथा भूमि तल से कम से कम 3.5 मी. की ऊंचाई पर हो। यदि बहुमंजिले भवनों में अग्निषमन वाहन के संचालन हेतु 3.6 मीटर चौडा गलियारा बालकनी प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है, तो 3.5 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

9.14 भू उपयोग उपान्तरणः

भू उपयोग उपान्तरण के पश्चात् भूखण्ड पर अग्र सैटबेक योजना का हिस्सा होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्रों में आसपास की भवन रेखा के अनुसार देय होगा। अन्य सेटबेक्स, आच्छादन व ऊँचाई मूल भूखण्ड अथवा तालिका अनुसार जो भी अधिक हो, अनुज्ञेय होगा। एफ.ए.आर तालिका अनुसार परिवर्तित उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। भू उपयोग उपान्तरण के प्रकरण में आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने की दिनांक को लागू आवासीय आरक्षित दर के आधार पर भू उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना कर राशि वसूल की जाएगी।

10. भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएंः

10.1 पार्किंग सुविधाः

10.1.1 भवन निर्माण हेतु निम्नानुसार पार्किंग सुविधा आवश्यक होगीः

(क) आवासीय एवं अन्य उपयोग (वाणिज्यिक भवनों, सिनेमा एवं थियेटरों के अलावा): एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू.) प्रति 75 वर्गमीटर एफ.ए.आर. क्षेत्र पर की जानी अनिवार्य होगी लेकिन 500 वर्गमीटर एवं उससे छोटे आवासीय एवं संस्थागत भूखण्डों पर सैटबेक छोडने पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी, किन्तु उक्त क्षेत्रफल के भूखण्डों में तीन से अधिक आवासीय ईकाई प्रस्तावित करने पर नियमानुसार पार्किंग प्रावधान कराना आवश्यक होगा। 500 वर्ग मीटर से अधिक के स्वतंत्र आवासीय भवन का सैटबेक छोड कर प्रस्ताव होने की दशा में एक समतुल्य कार ईकाई (ईसीयू) प्रति 150 वर्ग मीटर एफएआर क्षेत्र पर देय होगी।

(ख) सिनेमा, थियेटर आदि : प्रति दस सीट पर एक समतुल्य कार इकाई।

(ग) वाणिज्यिक भवनों के लिए एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू.) प्रति 50 वर्ग मीटर एफ.ए. आर. क्षेत्र पर देना अनिवार्य होगा साथ ही तालिका "4" के नीचे दी गई टिप्पणी में से पार्किंग से संबंधित प्रावधान भी लागू होंगे।

(घ) फ्लेटस्/ग्रुप हाउसिंग/संस्थागत तथा व्यावसायिक उपयोग के भवनों में कुल पार्किंग की गणना का 25 प्रतिशत अतिरिक्त पार्किंग आगन्तुको के लिए उपलब्ध करानी होगी।

10.1.2 एक ईकाई ई.सी.यू. के लिए खुले में 23 वर्गमीटर, भूतल पर आच्छादित में 28 वर्गमीटर तथा बेसमेन्ट में 32 वर्गमीटर क्षेत्र आवश्यक होगा ।

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

10.1.4 10.1.1 (क), (ख) एवं (ग) में वर्णित आवश्यक पार्किंग की गणना के लिए वह क्षेत्रफल आधार माना जायेगा जो एफ.ए.आर. में सम्मिलित किया जाता है।

10.1.5 विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के चालन (circulation) का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु क्षेत्रफल की गणना विनियम 10.1.2 के आधार पर की जायेगी।

कार	2.5 मीटर x 5.0 मीटर
दुपहिया ओटो/स्कूटर	1.0 मीटर x 2.0 मीटर
साईकिल	0.5 मीटर x 2.0 मीटर

10.1.6 बिन्दू संख्या 10.1.2 अथवा बिन्दु संख्या 10.1.5 दोनों में से किसी भी एक पद्वति से पार्किंग का प्रावधान मानचित्र में प्रस्तावित करना होगा। लेकिन 10.1.5 के अनुसार व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिला भवन) में पार्किंग प्रस्तावित करने पर वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक-पृथक होने पर न्यूनतम 3.60 मीटर सड़क/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर चौडी सड़क/ रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

10.1.7 150 व.मी. क्षेत्रफल तक के वाणिज्यिक भूखण्डों जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित हो, में यदि पार्किंग सुविधा प्रदान करना संभव नहीं हो तो पार्किंग की कमी की पूर्ति हेतु निर्धारित शुल्क लिया जायेगा जो कि 5,00,000 रु. प्रति ई.सी.यू. होगा तथा अन्य क्षेत्रों में वांछित पार्किंग उपलब्ध न कराने पर अनुज्ञेय एफ.ए.आर. उसी अनुपात में कम देय होगा।

10.1.8 विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट, स्टिल्ट एवं खुले क्षेत्र के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है जिसके लिए भवन निर्माता जोधपुर नगर निगम, जोधपुर के हक में एक अण्डरटेकिंग तथा शपथ पत्र देगा कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय भवनों में पार्किंग क्षेत्र को अधिकार पत्र के माध्यम से निवासकर्ता के पार्किंग उपयोग हेतु अधिकृत कर सकेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर, जोधपुर नगर निगम, जोधपुर बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा-खर्चा संबंधित क्रेता 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 शर्तो का उल्लंघन करने पर जोधपुर नगर निगम, जोधपुर तोडफोड़ के लिए हर्जा-खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड़ (राज्य सरकार से स्वीकृति अनुसार उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन क्रेता इसे देने के लिये बाध्य होगा।

भवन निर्माता फ्लैटस/निवास ईकाई क्रेता को पार्किंग प्रयोजनार्थ आवंटन करने का अधिकारी होगा। इस हेतु भवन निर्माता इस आशय का शपथ पत्र देगा कि पार्किंग हेतु आवंटित भाग को उपयोग मात्र पार्किंग उपयोग हेतु ही किया जावेगा।

10.1.9 वाहनों की अधिक से अधिक पार्किंग भूखण्डों के अंदर उपलब्ध कराने की दृष्टि से बेसमेंट में तथा स्टील्ट पर मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। कुल पार्किंग का अधिकतम 25 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय होगा। सेटबेक क्षेत्र में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी।

10.1.10. 1000 वर्ग मीटर व इससे बड़े क्षेत्रफल के भूखण्ड पर बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर अनुज्ञेय होगा। ऐसे बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर में पार्किंग हेतु आरक्षित मंजिलों के उपर बहुमंजिला फ्लेट्स/वाणिज्यिक/संस्थानिक भू–उपयोग (जैसा कि अनुज्ञेय उपयोग हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा जो कि भवन कि प्रस्तावित ऊंचाई की गणना से मुक्त होगा। मगर अग्निशमन प्रावधानो हेतु ऊंचाई की गणना में शामिल होगा।

10.1.11 पार्किंग सुविधा – भवनों में पार्किंग सुविधा भवन विनियम के अनुसार अथवा निम्नानुसार न्यूनतम रूप से रखी जानी अनिवार्य होंगी।

क्र.सं.	फ्लेट का आकार	कार इकाईयों की संख्या	स्कूटर इकाईयों की संख्या
1	100 वर्ग मी. से कम	—	1
2	100 वर्ग मी. से 200 वर्ग मी.	1	1
3	200 वर्ग मी. से 300 वर्ग मी.	2	1
4	300 वर्ग मी. से अधिक	3	1
उक्त पार्किंग सुविधा अनिवार्य रूप से रखी जावें।			

10.1.12 सभी संस्थानिक परिसरों में भू–खण्ड के अग्र भाग में 6 मीटर पीछे हटकर बाउण्ड्री बनाई जाये, ताकि मुख्य सडक पर यातायात बाधित नहीं हो ।

10.1.13 पुर्नगठित भूखण्डों में नियमों के अन्तर्गत निर्धारित पार्किंग खुले क्षेत्र में अथवा बेसमेंट में पूर्ण हो जाती हो तो स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी।

10.1.14 पार्किंग हेतु अलग से टावर का निर्माण भवन की ऊँचाई के अनुरूप प्रस्तावित होने पर ही 10 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन तालिका में अनुज्ञेय आच्छादन से अतिरिक्त देय होगा।

10.2 निकास की व्यवस्था

निकास की व्यवस्था हेतु निम्न व्यवस्थाएं आवश्यक होंगी :

(i) भवन में निकास की पर्याप्त व्यवस्था की जावेगी जिससे आग लगने या अन्य आपातस्थिति आने पर लोग इनमें से सुरक्षित रूप से बचकर निकल सकें।

(ii) सभी बाहर निकलने के रास्ते बाधाओं से मुक्त होंगे।

(iii) प्रत्येक मंजिल पर पहुंचने एवं वहां से निकास करने के मार्ग स्पष्ट रूप से अंकित और चिन्हित किये जाने होंगे।

(iv) सभी बाहर निकलने के रास्ते में उचित रूप से रोशनी की व्यवस्था होगी।

(v) सभी निकास मार्ग भवन के बाहर खुले स्थान तक, जहां से सड़क पर पहुंचा जा सके, स्पष्ट रूप से निर्धारित किये जावेंगे।

(अप) सभी भवनों में निकास की इस प्रकार की व्यवस्था की जानी होगी कि भवन के प्रत्येक भाग से बिना गुजरे आसानी से बाहर निकला जा सके।

(vii) 15 मी. से अधिक ऊंचे भवनों में आग से बचाव हेतु अलग प्रावधान किये जायेंगे।

10.3 विद्युत सेवाएं :

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

10.3.2 मीटर या स्विच रूम इत्यादि के लिये राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल की आवश्यकताओं के अनुरूप भवन में स्थान चिन्हित किया जाना होगा।

10.3.3 भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु जोधपुर विद्युत वितरण निगम द्वारा निर्धारित नियमानुसार कनेक्टेड लोड की गणना करते हुए यदि 50 केवीए से अधिक लोड की पात्रता बनती है तो भूखण्ड की सीमा में पार्श्व या पीछे के सैटबेक में मुख्य भवन से 3 मी. की स्पष्ट दूरी पर कम से कम 20 वर्गमीटर क्षेत्रफल का स्थान ट्रांसफार्मर/सब स्टेशन हेतु चिन्हित किया जाना आवश्यक होगा। कनेक्टेड लोड की गणना निम्न आधार पर की जायेगी

आवासीय प्रयोजन : 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 8 KW

अन्य प्रयोजन प्रत्येक : 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 10 KW

10.3.4 भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु जोधपुर विद्युत वितरण निगम द्वारा निर्धारित नियमानुसार कनेक्टेड लोड 500 किलोवॉट अथवा कॉन्ट्रेक्ट डिमाण्ड 500 के.वी.ए. या उससे अधिक होने पर एनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड के प्रावधान लागू होंगे। इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र लिया जायेगा।

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

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

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

11. भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायें:

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

11.2 इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी: आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं एवं ओवर हैड इलेक्ट्रिक सप्लाई लाइन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवश्यक रहेगी।

लाइन का प्रकार	खड़ी दूरी मी.	क्षेतिज दूरी मी.
(क) कम और मध्यम वोल्टेज लाइन तथा सर्विस लाइन	2.5	1.2
(ख) उच्च वोल्टेज लाइन 11000 वोल्ट तक	3.7	12
(ग) उच्च वोल्टेज लाइन 11000 वोल्ट से अधिक 33000 वोल्ट तक	3.7	2.0
(घ) अति उच्च वोल्टेज लाइन 33000 वोल्ट से अधिक	3.7 (प्रत्येक 33000 वोल्ट व उसके अंश पर 0.30 मीटर अतिरिक्त)	2.0 (प्रत्येक 33000 वोल्ट व उसके अंश पर 0.30 मीटर अतिरिक्त)

परन्तु यद दूरी समय–समय पर इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी कोड के अन्तर्गत निर्धारित किये गये मानदण्डों से कम होने की दशा में इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी कोड के अन्तर्गत निर्धारित न्यूनतम दूरी प्रभावशील होगी।

11.3 डैम्प साइट्स का उपचारः जहां पर भूखण्ड स्थल पर आर्द्रता है वहां भवन निर्माण से पूर्व निर्माण स्थल पर डैम्प प्रुफिंग या अन्य सुरक्षात्मक उपाय किया जाना आवश्यक होगा।

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

12. **शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिये विशेष सुविधाः**

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

12.1 प्रवेश पथ/उप पथ : भवन परिसर द्वार तथा भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक पथ समतल, सीढियां–रहित और न्यूनतम 1800 मि.मी. चौडा होगा। यदि कोई ढलान बनायी जाती है तो उसकी ढाल 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। फर्श निर्माण में ऐसी सामग्री का इस्तेमाल किया जायेगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को भली भांति प्रेरित या निर्देशित करने वाली हो (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एव चमंक 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** : विकलांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगीः

(क) अशक्त व्यक्तियों के वाहनों के लिये परिसर प्रवेश के निकट, दो कारों के लायक भूतल पार्किंग बनाया जाएगा, जो भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30.0 मीटर की पैदल दूरी पर होगा।

(ख) पार्किंग जगह की न्यूनतम चौडाई 3.6 मीटर होगी।

(ग) उस स्थान पर "पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ताओं हेतु आरक्षित" होने की सूचना बडे साफ अक्षरों में लिखी जाएगी।

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

12.3 भवन संबंधी अपेक्षाएं :

शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिये भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होंगीः

(i) कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग

(ii) विकलांगों के लिये प्रवेश /निकास द्वारों को जोड़ने का गलियारा

(iii) सीढी मार्ग

(iv) लिफ्ट

(v) शौचालय

(vi) पेयजल

12.3.1 कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग : सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग के वाणिज्यिक भवनों, जैसा ऊपर उल्लेखित है में विकलांग के आने जाने के लिये एक प्रवेश द्वार अवश्य होना चाहिए और उसे स्पष्ट

रूप से संकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार तक पहुंचने के लिये ढलान–सह सीढीदार रास्ता बनाया जाएगा।

(क) ढलानदार पहुंच मार्ग : भवन में प्रवेश हेतु ढलान तल खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा। ढलान की चौडाई अधिकतम 1:12 ढाल देते हुए, न्यूनतम 1800 मि.मी. की होगी, ढलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी, तथा इसके दोनों किनारों पर 800 मि.मी. ऊंची रेलिंग होगी, जो ढाल के ऊपरी व निचले सिरे से 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी। निकट की दीवार से रेलिंग के बीच 50 मि.मी. तक का फासला होगा।

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

(ग) प्रवेश /निकास द्वारः प्रवेश द्वारा कर न्यूनतम फाट (खुलाव) 900 मि.मी. होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैडी–पायदान नहीं होगा। दहलीज 12 मि.मी. से अधिक उठी हुई नहीं होगी।

(घ) वाहन से उतरना–चढ़ना : वाहन से उतरने–चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800 ग 2000 मि.मी. होगा। ढलान संलग्न उतरने–चढने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसकी रंग 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)।

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

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

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

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

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

12.3.3 सीढीदार मार्गः सीढी वाले मार्गों में से विकलांगों हेतु प्रवेश /निकास द्वार के निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्रावधान होंगे।

(क) न्यूनतम चौडाई 1350 मि.मी. होगी।

(ख) सीढी की ऊंचाई और चौडाई क्रमशः 150 मि.मी. व 300 मि.मी. से अधिक नहीं होगी और पैडी के सिरे चिंकने–नुकीले नहीं होंगे।

(ग) एक उठान–सीढी (नसेनी) में 1:12 से अधिक सीढियां नहीं होगी।

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

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

अन्दर की गहराई – 1100 मि.मी.

अन्दर की चौड़ाई – 2000 मि.मी.

प्रवेश द्वार की चौडाई – 900 मि.मी.

(क) फर्श तल से 1000 मि.मी. ऊपर नियंत्रण–फलक के निकट 600 मि.मी. लम्बी रेलिंग लगायी जाए।

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

(ग) लिफ्ट द्वार के स्वचालित रूप से बन्द होने का न्यूनतम समय 5 सैकंड होगा तथा बन्द होने की गति 0.25 मीटर प्रति सैकेंड से अधिक नहीं होगी।

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

12.3.5 शौचालयः शौचालय–सेट में एक कमोडदार शौचालय विकलांगों के लिये होगा, जिसमें विकलांगों की सुविधा के अनुसार, शौचालय द्वार के निकट वाश बेसिन होगा।

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

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

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

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

12.3.6 पेयजलः विकलांगों के लिये पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट ही की जाएगी।

12.3.7 बच्चों के लिये भवन डिज़ाइन : 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 4 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 4 (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 प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम में पंजीकृत तकनीकीविद अधिकृत है। वास्तुविद जो कि विनियम 18.2 (i) से 18.2 (iv) तक में वर्णित तकनीकी अर्हताये रखते हैं उन्हें 18.1 के अनुसार पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है लेकिन ऐसे वास्तुविद विनियम 18.4 के अनुसार

स्वयं को पंजीकृत कराने पर ही मानचित्र को विनियम 13.3 के अनुसार स्वीकृत करने के लिये अधिकृत होंगे। इस हेतु प्रार्थी जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम से अदेय प्रमाण पत्र तथा स्वामित्व की जांच हेतु जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम में इस कार्य के लिये विशेष रूप से पंजीकृत वकीलों (जो बार कौंसिल का सदस्य हो एवं जिसे 10 वर्ष का अनुभव हो) से स्वामित्व

का प्रमाण पत्र प्राप्त कर पंजीकृत तकनीकीविद को सौंपेगा। यदि भूखण्ड जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम की योजना का हिस्सा है तो प्रार्थी नाम हस्तान्तरण पत्र प्राप्त करेगा एवं इसे भी पंजीकृत तकनीकीविद को सौंपेगा। इसके पश्चात् तकनीकीविद स्वीकृति प्रदान करने के पांच दिवस के भीतर इसे मानचित्रों की तीन प्रतियों के साथ उंक्त दस्तावेज निर्धारित शुल्क के साथ सक्षम अधिकारी को जमा करायेगा जिसकी प्राप्ति रसीद दी जायेगी। पंजीकृत तकनीकीविद का यह दायित्व होगा कि वह इन विनियमों के प्रावधानों अनुसार भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदित कर तदानुसार मौके पर निर्माण करायें। निर्माण नियमों के विपरीत पाये जाने की स्थिति में तकनीकीविद तथा स्वामित्व विवादग्रस्त पाये जाने की स्थिति में संबंधित वकील के विरुद्ध जोधपुर नगर निगम द्वारा कार्यवाही की जा सकेगी।

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

13.5 राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित निवेश नीतियों के अन्तर्गत समस्त प्रकार के उपयोगों हेतु आवंटित/प्रस्तावित भूखण्डों अथवा निवेशकर्ता की निजी भूमि पर राज्य सरकार की निवेश नीतियों के तहत प्रस्तावित भवनों हेतु पंजीकृत वास्तुविद् के माध्यम से भवन मानचित्र, आवश्यक दस्तावेजों एवं स्वः गणना के आधार पर भवन विनियम के तहत् देय संमस्त शुल्क भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क, मलबा शुल्क आदि डिमाण्ड ड्राफ्ट के माध्यम से प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् भूखण्ड पर भवन निर्माण प्रारम्भ किया जा सकेगा। कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण नियमानुसार भवन मानचित्र जारी कराने के पश्चात् ही किया जा सकेगा। भूखण्ड पर कुर्सी स्तर तक के निर्माण में भवन विनियमों का उल्लंघन होने पर नियमों के विपरीत किये गये निर्माण को हटाया एवं बिना स्वीकृति निर्माण माना जाकर इस निर्माण हेतु नियमानुसार शास्ती जमा होने एवं मानचित्र अनुमोदन के पश्चात् ही कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण किया जा सकेगा।

14. **भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये प्रक्रियाः**

14.1 भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु निम्न प्रक्रिया रहेगी

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

निर्धारित प्रपत्र में आवेदन करते हुए समस्त प्रविष्टियां उचित और सही भरकर भवन मानचित्र/स्थल मानचित्र जैसी स्थिति हो, की 3 प्रतियों के साथ (अनुमोदन पश्चात् अनुमोदित मानचित्र जारी किये जाने हेतु 4 प्रतिया क्लोथ माउन्टेड हो प्रस्तुत करने होगें), निम्न दस्तावेज तथा सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करनी होगी।

(क) स्थल मानचित्र जिसमें भूखण्ड का भौतिक विवरण, यदि प्रार्थी द्वारा जोधपुर नगर निगम के पंजीकृत वकील द्वारा प्रमाणित स्वामित्व का प्रमाण पत्र मय दस्तावेज दिया जाता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा स्वामित्व की जांच की आवश्यकता नहीं होगी अन्यथा प्रार्थी स्वामित्व संबंधी दस्तावेज जमा करा सकता है। पट्टा एवं जहां पट्टा जारी न हो वहां प्राधिकरण

या पट्टा जारी करने वाले सक्षम अधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र, विक्रय पत्र इत्यादि प्रार्थी द्वारा संलग्न किया जायेगा।

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

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

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

(ड.) हेजार्डस भवन के मामलों में चीफ कन्ट्रोलर ऑफ एक्सप्लोसिव एवं चीफ फायर ऑफिसर का सुरक्षा संबंधी प्रमाण पत्र।

(च) यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पडौसी के भूखण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है तो जोधपुर नगर निगम, जोधपुर के हित में इन्डेमिनिटी बॉण्ड।

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

(ज) स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति।

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

(ञ) भवन निर्माण स्वीकृति चाहने हेतु प्रार्थी आवेदन में अपेक्षित सभी दस्तावेज पूर्ण करने के पश्चात् नियमों में वर्णित प्रक्रिया अनुसार आवेदन करेगा। इस प्रकार पूर्ण आवेदन प्राप्त होने के पश्चात् 60 दिवस में जोधपुर नगर निगम, जोधमुर स्वीकृति/अस्वीकृति/राशि जमा कराने हेतु मांग पत्र या अनुमोदन हेतु आवश्यक सूचना प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को सूचित करेगा। ऐसा न करने पर आवेदक सक्षम अधिकारी को 30 दिवस का नोटिस देगा तथा सूचित करेगा कि वह इस अवधि के पश्चात् उसके आवेदन पर निर्णय नहीं होने की स्थिति में भवन विनियमों के प्रावधान अनुसार संलग्न मानचित्र के अनुरूप निर्माण प्रारम्भ कर रहा है। उक्त अवधि के पश्चात् आवेदक को सूचना देने में विफल होने की स्थिति में आवेदक इसे जोधपुर नगर निगम, जोधपुर 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 जोधपुर नगर निगम, जोधपुर में जमा कराना होगा।

14.3 प्रार्थी द्वारा भवन अनुज्ञा प्रार्थना पत्र के साथ जांच फीस व अन्य प्रभार जमा करवाने होंगे, जिन्हें समय–समय पर राज्य सरकार, या अधिशाषी समिति व सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किया जाये। इसके प्रमाण स्वरूप चालान की एक प्रति प्रार्थना पत्र के साथ जमा करवानी होगी।

14.4 मानचित्र में रंग निम्न व्यवस्था के अनुसार भरे जायेंगेः–

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

14.5 आवेदन पत्र के साथ दिया जाने वाला स्थल मानचित्र एक हैक्टेयर क्षेत्र तक के लिये 1:500 से कम के स्केल में तथा एक हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रों के लिये 1:1000 से कम के स्केल में नहीं होगा अथवा उस स्केल में हो सकता है जिससे स्थिति स्पष्ट हो सके और उसमें निम्नलिखित ब्यौरे दर्शाये जावेंगे।

(क) लगती हुई भूमि/स्थल की सीमा।

(ख) आसपास के पथ व उसके संबंध में स्थल की स्थिति।

(ग) पथ का नाम जहां पर कि भवन निर्मित किया जाना है।

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

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

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

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

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

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

(छ) वायु के निर्बाध आवागमन, प्रकाश के प्रवेश तथा सफाई के आयोजनों के लिये रास्ते को सुनिश्चित करने के लिए भवन के भीतर और चारों ओर छोडा गया स्थान और खुले स्थानों के ऊपर आगे निकले हुए भाग के विवरण (यदि कोई हो)।

(ज) प्रस्तावित भवन के सामने के पथ (यदि कोई हो) और उसके पार्श्व के (यदि कोई हो) या उसके पीछे के पथ की चौडाई।

(झ) भवन के मानचित्र के संबंध में उत्तरी दिशा का निर्देश चिन्ह।

(ञ) 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 जोधपुर नगर निगम, जोधपुर द्वारा निर्धारित किये जायें।

(ड) प्रस्तावित भूखण्ड की संख्या का मानचित्र में अंकन करना होगा।

14.6 आवेदन पत्र के साथ लगाये जाने वाले मानचित्र जैसे प्लान, एलिवेशन एवं सैक्शन 1:100 से कम के माप के नहीं होंगे अथवा उस माप के हों जिसमें स्थिति स्पष्ट हो। भवन अधिकारी आवश्यकतानुसार स्केल पर प्रार्थी को मानचित्र देने के लिये निर्देश दे सकता है। मानचित्रः

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

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

(ग) सैक्शन के मानचित्र जिनमें भूमिगत तल की दीवार की मोटाई, फ्रेम संरचना व उसके अवयवों का आकार और स्थान, तलों के फर्श (स्लेब) और छत के स्लेबों तथा दरवाजों, खिड़कियों और अन्य बाहर की ओर खुलने वाले स्थान व उनकी नाप को

स्पष्ट रूप से दिखाया गया हो सैक्शन में भवन और कमरों की ऊंचाई, साथ ही पैरापेट की ऊंचाई तथा जल निकास और छत के ढलान सभी दर्शित किये जायेंगे। कम से कम एक सैक्शन सीढी से होकर होगा।

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

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

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

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

(ग) लिफ्ट के लिये स्थान और ब्यौरे।

(घ) "फायर" लिफ्ट का स्थान और आकार।

(ड.) धुआं रोकने के लिये लॉबी द्वार, जहां दिया जाये।

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

(छ) बचाव के स्थल, यदि कोई हो।

(ज) भवन सेवाओं के ब्यौरे, वातानुकूल प्रणाली व उसके साथ फायर डैम्पर्स, यांत्रिक वायु प्रवाह प्रणाली, विद्युत सेवाएं, बायलर, गैस पाइप इत्यादि की स्थिति।

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

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

(ट) धूम निकास प्रणाली, यदि कोई हो।

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

(ड) आग से बचाव हेतु हर समय पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए भवन के छत पर समुचित क्षमता के दो टैंक बनाये जायेंगे। इसमें से एक टैंक अग्निशमन व्यवस्था के पाइपों की प्रणाली से जुड़ा होगा। दूसरा टैंक भवन के निवासकर्ताओं के लिये पानी की आपूर्ति के लिये बनाया जायेगा एवं इस टैंक को भरने हेतु अग्निशमन टैंक के ढक्कन के 30 सेंटीमीटर नीचे से पाइप इस टैंक में जोडा जायेगा। भवन के निवासकर्ताओं के लिए बनाये जाने वाले इस टैंक में पानी की आपूर्ति हेतु अन्य कोई कनेक्शन नहीं रखा जायेगा, जिससे यह सुनिश्चित किया जा सकेगा कि अग्निशमन हेतु टैंक हमेशा भरा रहे।

(ढ) बहुमंजिले भवनों के लिए भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट–अप 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 तकनीकीविद् द्वारा ही तैयार किये गये मानचित्र स्वीकार किये जायेंगे। पंजीकृत तकनीकीविद् मानचित्र पर अपना नाम, पता और पंजीयन संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेंगे।

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

14.10 भवन अनुज्ञा की अवधि तीन वर्ष होगी। परंतु निर्माण पूर्ण नहीं होन पर अनुज्ञा की अवधि भवन मानचित्र समिति द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं अनुज्ञा शुल्क का 10 प्रतिशत राशि लेकर

सामान्यतया एक वर्ष के लिए बढाई जा सकेगी। बशर्ते चाही गई स्वीकृति में छोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो।

14.11 निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व अनुज्ञा शुल्क तथा अन्य शुल्क जो संबंधित कि जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम द्वारा तय किये अनुसार लिये जायेगा।

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

14.13 बहुमंजिले भवनों में निम्न प्रावधानों की पालना आवश्यक रूप से करनी होगी :–

(क) रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण

(ख) एन.बी.सी. के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधान।

(ग) नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लान्टेशन की उपलब्धता।

(घ) भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार पार्किंग का प्रावधान।

14.14 उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व अमानत राशि व वर्षाजल संग्रहण हेतु अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट के रूप में भवन निर्माता को जमा कराने होंगे। यह राशि कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त चारों प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।

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

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि (रूपये) रिफन्डेबल	वर्षाजल संग्रहण हेतु राशि	कुल राशि
1.	300 व. मी. से 500 व. मी. तक	—	50,000 रूपये	50,000 रूपये
2.	500 व. मी. से अधिक एवं 750 व. मी. तक	—	75,000 रूपये	75,000 रूपये
3.	750 व. मी. से अधिक एवं 1000 व. मी. तक	—	1 लाख	1 लाख
4.	1000 व. मी. से 2500 व. मी. तक	5 लाख	1 लाख	6 लाख
5.	2500 व. मी. से अधिक एवं 4000 व. मी. तक	10 लाख	2 लाख	12 लाख
6.	4000 व. मी. से अधिक एवं 10,000 व. मी. तक	15 लाख	3 लाख	18 लाख
7.	10,000 व. मी. से अधिक	20 लाख	5 लाख	25 लाख

14.15 भवन मानचित्र अनुमोदन में होने वाले विलम्ब को रोकने के लिए यह मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाने वाली पत्रावली में एक चैक लिस्ट का प्रपत्र लगाया जायेगा। प्रार्थी इस चैक लिस्ट को भरकर देगा। अनुमोदन हेतु पत्रावली लेते समय संबंधित कर्मचारी/अधिकारी द्वारा उक्त चैक लिस्ट के अनुसार समस्त दस्तावेजों की जांच करने के उपरांत पत्रावली (मानचित्र) स्वीकार की जायेगी। दस्तावेज कम होने पर उसी समय प्रार्थी को कमियों के बारे में सूचित कर दिया जायेगा।

15. निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया

15.1 अनुज्ञा प्राप्ति के दो वर्ष के भीतर अथवा कार्य प्रारंभ करने के छः माह के अन्दर, जो भी कम हो, अनुज्ञाधारी को भवन निर्माण कार्य प्रारंभ करने के आशय की सूचना सक्षम अधिकारी को देनी होगी।

15.2 आवेदक द्वारा भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जाएगा जिसमें संबंधित आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन व प्रवर्तन अधिकारी के टेलीफोन नम्बर इत्यादि अंकित किए जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्तें अंकित की जाएगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जाएगी।

15.3 प्लिन्थ लेवल तक निर्माण की सूचना प्राप्त होने पर जोन में कार्यरत सहायक/उप नगर नियोजक निर्माणाधीन भवन में प्लिन्थ लेवल की जाँच अनुमोदित/प्रस्तुत मानचित्र के आधार पर करेंगे तथा संबंधित जोन उपायुक्त को सूचित करेंगे। सही निर्माण पाए जाने पर आगे निर्माण जारी रखा जाएगा अन्यथा अनुमोदित/प्रस्तुत मानचित्र (13.4 व 13.5 के प्रावधान में आने वाले प्रकरणों के लिए प्रस्तुत मानचित्र) के विपरीत निर्माण पाए जाने पर संबंधित जोन उपायुक्त द्वारा अवैध निर्माण हटवाने की कार्यवाही की जाएगी। परन्तु प्लिन्थ लेवल की जांच के लिए प्रार्थी द्वारा आवेदन प्राप्त होने के अधिक से अधिक तीन दिन में निरीक्षण करके अपने निष्कर्ष की जानकारी मौके पर संबंधित अनुज्ञाधारी को करवानी आवश्यक होगी या इस अवधि के अन्दर लिखित में जैसे भी निर्देश विधि अनुरूप हों संबंधित जोन उपायुक्त द्वारा जारी करवाये जाएंगे।

15.4 प्लिन्थ लेवल से ऊपर के सम्पूर्ण निर्माण की जाँच संबंधित जोन आयुक्त/उपायुक्त एवं उप/सहायक नगर नियोजक के स्तर से सुनिश्चित की जाएगी तथा निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप पाए जाने पर आवेदक से अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के लिए निर्देशित किया जाएगा।

15.5 आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन द्वारा समय–समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमंजिले एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये तो मांगी जा सकती है।

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

16. **अधिवास प्रमाण पत्र :**

16.1 15 मीटर से ऊंचे/15 मीटर से कम किन्तु 5000 वर्गमीटर से अधिक निर्मित क्षेत्रफल के भवनों के निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को अधिवास प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

16.2 राज्य सरकार द्वारा समिति का गठन किया जावेगा जो की अधिवास प्रमाण पत्र प्रदत्त करने हेतु अधिकृत होगी। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना मय मौका स्थिति के मानचित्र (4 सैट) में प्रस्तुत की जावेगी। ये सूचना निर्धारित प्रपत्र में दी जावेगी ।

अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने की प्रक्रिया निम्नानुसार होगी :

(क) **अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार किया गया निर्माण :–**

(i) समिति 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)।

(ii) भवन का निर्माण अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार पाये जाने पर समिति द्वारा अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने की अनुशंसा 10 दिवस के भीतर प्रेषित कर दी जायेगी। उक्त अनुशंसा प्राप्त होने के पश्चात् जोधपुर नगर निगम द्वारा 10 दिवस के अन्दर अधिवास प्रमाण–पत्र जारी कर दिया जायेगा।

(iii) अनुज्ञाधारक द्वारा आवेदन करने के पश्चात् 30 दिवस में यदि कमेटी अनुज्ञाधारक को अपने निर्णय की सूचना प्रेषित नहीं करती है तो अनुज्ञाधारक 15 दिवस का पुनः नोटिस जोधपुर नगर निगम को देगा। इसके उपरान्त भी अधिवास प्रमाण–पत्र जारी नहीं किये जाने पर डिम्ड कम्प्लीशन सर्टिफिकेट माना जावेगा।

(ख) अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियम 2010 के अन्तर्गत किया गया निर्माण।

(i) उपरोक्त "क" (i) की प्रक्रिया के अनुसार समिति द्वारा मौका मुआयना कर अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियम 2010 के अन्तर्गत किये गये निर्माण के सम्बन्ध में आवेदक को 10 दिवस में सूचित करने पर आवेदक द्वारा 15 दिवस में संशोधित मानचित्र सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत कर दिये जायेंगे। सक्षम अधिकरी द्वारा संशोधित मानचित्र 15 दिवस के अन्दर 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 अनुमोदित मानचित्र एवं अधिवास 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 जोधपुर नगर निगम को सीज करने का अधिकार होगा।

(ग) उपरोक्त क्रमांक "क" एवं "ख" के विपरीत किया गया अवैध निर्माण :–

(i) भवन विनियमों के विचलन से किया गया निर्माण अवैध निर्माण माना जायेगा। समिति द्वारा उपरोक्त "क" (i) के अनुसार मौका मुआयना कर अवैध निर्माण को तोड़ने हेतु 10 दिवस में सक्षम अधिकारी/जोन उपायुक्त को सूचित किया जायेगा। सूचना प्राप्त होने के 7 दिवस में सम्बन्धित जोन उपायुक्त द्वारा अनुज्ञाधारक को अवैध निर्माण 30 दिवस में हटाने का नोटिस जारी किया जायेगा। नोटिस प्राप्त होने पर अवैध निर्माण को 30 दिवस में हटाकर आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र समिति में प्रस्तुत करने पर कमेटी द्वारा पुनः "क" (i) के अनुसार मौका मुआयना किया जायेगा। मौके पर निर्माण भवन विनियम 2010 के अन्तर्गत पाये जाने पर, समिति द्वारा को तद्नुसार अनुशंषा सक्षम अधिकारी से प्रेषित की जायेगी। निर्धारित राशि जमा होने पर संशोधित मानचित्र एवं अधिवास प्रमाण–पत्र जारी कर दिया जायेगा।

(ii) आशिंक अधिवास प्रगाण पत्र (केवल 15 मीटर ऊँचाई तक के भाग हेतु) आवेदन करने पर अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण पत्र की बाध्यता नहीं होगी। परन्तु अग्निशमन व्यवस्था नियमानुसार करनी होगी।

(क) निर्माणकर्ता 16.2 "ग" के (i) में उल्लेखित विचलित निर्माण को तोड़ने/दुरूस्त करने की अण्डरटेकिंग सक्षम अधिकारी को प्रेषित करेगा।

(ख) अवैध निर्माण क्षेत्रफल ("क" व "ख" के अतिरिक्त) पर 500/– रूपये प्रति वर्गफीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 50 प्रतिशत जो भी अधिक हो, बतौर सिक्योरिटी राशि जोधपुर नगर निगम/जोधपुर नगर निगम कोष में जमा करायेगा तथा उक्त अतिरिक्त विचलित क्षेत्रफल के लिए 100/– प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह शास्ती देने की अण्डरटेकिंग देगा।

उपरोक्त दोनों शर्तों को पूर्ण करने के उपरान्त आंशिक अधिवास प्रमाण–पत्र के लिए बिन्दु 16.2 "ख" के अनुसार प्रक्रिया अपनाई जायेगी।

(iii) यदि अनुज्ञाधारक भवन विनियम से अधिक विचलन को 90 दिवस में नहीं हटाता है तो जोधपुर नगर निगम को निर्माण को सीज/ध्वस्त करने का अधिकार होगा।

(iv) प्रार्थी द्वारा अवैध निर्माण हटाने के पश्चात् समिति को सूचित किया जायेगा। सूचना प्राप्त होने के 7 दिवस में समिति क (i) के अनुसार अनुज्ञाधारक के भवन का मौका निरीक्षण करेगी एवं निरीक्षण सही पाये जाने पर अपनी रिपोर्ट संक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करेगी तथा 500/– रूपये प्रति वर्गफीट की सिक्योरिटी राशि वापस करने की व सीज अनुमोदित क्षेत्रफल की सील खोलने की अनुशंसा करेगी जो कि सम्बन्धित को 30 दिवस के अन्दर पालना करनी होगी।

(घ) अधिवास प्रमाण–पत्र/आंशिक अधिवास प्रमाण–पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही पंजीयन विभाग द्वारा ऐसे भवन के सम्पूर्ण या उसके किसी भाग का पंजीयन किया जा सकेगा।

(च) भवन निर्माण आदि के लिये आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन अस्थाई तौर पर दिये जावेंगे। बहुमंजिले भवनों में अधिवास प्रमाण–पत्र प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन स्थाई रूप से दिये जा सकेंगे।

(छ) यदि किसी भूखण्ड में एक से अधिक भवन इकाईयों का निर्माण प्रस्तावित हो, तो अधिवास प्रमाण–पत्र के लिए आवेदन किसी भी भवन इकाई के लिए पृथक् रूप से भी किया जा सकता हैं

16.2 सभी प्रकार के बहुमंजिले भवनों के लिए तथा विशिष्ठ भवनों के लिए अग्निशमन अधिकारी से संतुष्टि पत्र जारी होने के बाद ही अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा।

16.3 कम्पाउण्डिंग के प्रावधान लागू होने पर 16.2 (क) व (ख) से विचलन होने की स्थिति में कम्पाउण्डिंग की सीमा तक नियमित किए गये निर्माण का अनुज्ञाधारक अधिवास प्रमाण–पत्र प्राप्त कर सकेगा।

17. दण्डात्मक व्यवस्था:

17.1 भवन निर्माण में निर्धारित मानदण्डों के उल्लंघन होने या निर्माण मानक स्तर के अनुरूप नहीं होने पर निर्माण को रोका जा सकता है एवं इसे आंशिक या पूर्णरूप से ध्वस्त कराया जा सकेगा एवं ऐसे समस्त निर्माण की जिम्मेदारी अनुज्ञाधारी की होगी।

17.2 ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद, पंजीकृत वकील जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लंघन किया जाना अथवा गलत कथन किया जाना अथवा किसी सारवान तथ्य को गलत प्रस्तुत किये जाना अथवा सारवान तथ्यों को छुपाये जाना पाया जाता है, के विरूद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित/रद्द किया जाना एवं अन्य वैधानिक कार्यवाही की जा सकेगी।

17.3 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।

17.4 भवन निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा एवं विवादित स्वामित्व की भूमि पर दिये गये निर्माण स्वीकृति के लिये सक्षम अधिकारी जिम्मेदार नहीं होगा, क्योंकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया जा सकता है या अनुज्ञेय है यही दर्शाता है।

18. पंजीकृत तकनीकीविद: अर्हताएं एवं पंजीकरण:

18.1 सक्षम अधिकारी 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 18.2 के अनुसार अर्हताएं रखते हों परन्तु काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर के सदस्यों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है।

18.2 पंजीकृत तकनीकीविद् के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होंगीः

(i) इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स का सहयुक्त सदस्य।

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

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

18.3 सक्षमताः

18.3.1 विनियम संख्या 18.2 (i), (ii), (iii) व (iv) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविद् सभी प्रकार व क्षेत्रफल के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

18.3.2 विनियम संख्या 18.2 ;अद्ध के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 200 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 15 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

18.3.3 विनियम संख्या 18.2 (i), (ii), (iii), व (iv) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविद् 100 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 8 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

18.4 पंजीकरण की प्रक्रियाः निर्धारित अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करेगा जो कि लौटाई नहीं जायेगी। विनियम 18.2 (i) से (iii) व (iv) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति / फर्म रु. 5000 / – वार्षिक फीस, विनियम 18.2 (v) अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति / फर्म रु. 2500 / – वार्षिक

फीस, विनियम 18.2 (vi) से (viii) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 1000/– वार्षिक फीस।

18.5 पंजीकृत तकनीकीविद् का दायित्वः

पंजीकृत तकनीकीविद् का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिये जाने की अवस्था में भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधी व्यवस्था एवं भवन में अपेक्षित सभी सेवाएं जहां कहीं भी इन विनियमों में अपेक्षित है, नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया व नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार निष्पादित करे भवन निर्माण यदि विनियमों का उल्लंघन किया जाता है तो उल्लंघन की जिम्मेदारी भवन निर्माता/अनुज्ञाधारी की होगी। पंजीकृत तकनीकीविद् का यह भी दायित्व होगा कि भवन निर्माण पूर्ण होने तक यदि कोई अवैध निर्माण किया जाता है तो समय–समय पर जोधपुर नगर निगम को सूचित करेगा।

18.6 पंजीकृत वकील का दायित्वः

इन विनियमों के अन्तर्गत स्वामित्व को प्रमाणित करने हेतु वकील को दस वर्ष का अनुभव (बार कौंसिल द्वारा जारी) प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को रु. 5000/– देय शुल्क के साथ आवेदन करना होगा। वकील द्वारा जारी स्वामित्व के प्रमाण पत्र में दोष पाये जाने पर बार कौंसिल को संबंधित वकील के विरूद्ध उचित कार्यवाही हेतु सूचित किया जायेगा। प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवनों के लिये स्वामित्व की जांच की कार्यवाही वकील के स्वयं के स्तर पर की जाकर प्रमाण पत्र आवेदक को जारी किया जावेगा एवं अन्य प्रकरणों जिसमें जोधपुर नगर निगम के स्तर पर विभिन्न प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जानी है उन मामलों में भी विनियमों में निर्धारित फीस ली जाकर स्वामित्व का प्रमाण पत्र वकील द्वारा ही जारी किया जावेगा। स्वामित्व का प्रमाण पत्र देने के संदर्भ में किसी जानकारी की आवश्यकता हो तो संबंधित अधिकारी द्वारा उपलब्ध करवाई जावेगी।

19. निरसन तथा व्यावृतिः

19.1 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।

19.2 वर्तमान में प्रचलित प्रभावशील किसी अन्य कानून में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी इन विनियमों के प्रभावशील होने पर भवन निर्माण हेतु यही विनियम प्रभावशील होंगे।

19.3 इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार निस्तारित किए जावेंगे तथा तत्कालीन विनियमों/ नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार हुए 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। यदि पूर्व निर्मित भवन अथवा निर्माणाधीन भवन में इन विनियमों के अनुसार अतिरिक्त एफएआर का उपयोग टी.डी. आर. अथवा नियमानुसार बेटरमेंट लेवी को दृष्टिगत रखते हुए अतिरिक्त निर्माण का प्रस्ताव दिया जाता है तो पूर्व स्वीकृत भवन में अनुमोदित सैटबैक्स व देय ऊँचाई को यथावत रखते हुए अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी, बशर्ते विनियमानुसार पार्किंग उपलब्ध करवाई गई है। नीलामी के भूखण्डों में पूर्व में देय एफ.ए.आर. के अतिरिक्त इन विनियमों के अनुसार देय सीमा तक अतिरिक्त एफ.ए.आर. बेटरमेंट लेवी वसूल कर स्वीकृत किया जा सकेगा। परन्तु यदि कोई व्यक्ति पूर्व स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्रों के अनुसार निर्माण नहीं कराकर नये विनियमों के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति चाहता है तो वह इसके लिये सक्षम अधिकारी के समक्ष आवेदन कर सकेगा।

19.4 यदि कोई व्यक्ति पूर्व में किये अनुमोदित निर्माण पर नया तल/कमरे बनाना चाहता है तो उसे पूर्व में निर्धारित सैटबेक्स के अन्दर निर्माण की अनुमति दी जा सकती है, परन्तु प्रार्थी का (सकल निर्माण का एफ.ए.आर.) इन विनियमों के अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक नहीं होगा। यदि भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि में प्रारंभ करने के पश्चात् अधूरा रह जाता है तो प्रार्थी को पूर्वानुमोदित मानचित्र के अनुसार निर्माण करने की अनुज्ञा दी जा सकेगी।

19.5 जो भूखण्ड नीलामी से बेचे गये हैं, उनका एफ.ए.आर. नीलामी के समय दिये गये एफ.ए.आर. (जिसे मानक एफ.ए.आर. माना जावेगा) के अनुसार ही होगा एवं अन्य पैरामीटर्स इन विनियमों के प्रावधान अनुसार देय होंगे। विकासकर्ता वर्तमान विनियमों के अनुसार यदि अधिकतम एफ.ए.आर. का लाभ प्राप्त करना चाहता है तो टी.डी.आर. का उपयोग अथवा नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होने पर अनुज्ञेय किया जा सकता है। पूर्व में अनुमोदित व निर्मित भवनों में अधिकतम एफ.ए.आर. प्रस्तावित किये जाने पर अनुमोदित एफ.ए.आर. को मानक एफ.ए.आर. मानते हुये बेटरमेन्ट लेवी की गणना की जावेगी। जोधपुर नगर निगम एंव राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा नीलामी से बेचे गये/आवंटित भूखण्डों के भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही प्रचलित नियमानुसार विक्रय/आवंटन की दिनांक से 5 वर्ष पश्चात् ही की जा सकेगी एवं समस्त मानदण्ड परिवर्तित उपयोग की तालिका अनुसार अनुज्ञेय होंगे। जिन भूखण्डों का मास्टर विकास योजना में उपयोग के अनुरूप उपयोग किया जाना आशायित हो, उनमें समय की बाध्यता नहीं होगी।

19.6 जिन प्रकरणों में पूर्व विनियमों/नियमों के अधीन भवन निर्माण किये जाने की अवधि समाप्त हो चुकी है एवं अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार भवन का निर्माण प्रारंभ नहीं हुआ है वहां निर्माण कार्य हेतु इन विनियमों के अधीन भवन मानचित्र अनुमोदन कराना आवश्यक होगा।

19.7 विशेष प्रावधानः-

1. हैरिटेज संरक्षणः- हैरिटेज संरक्षण हेतु प्रभावी विनियम के प्रावधान भवन विनियमों के प्रावधानों से सर्वोपरि होंगे।
2. आर्थिक दृष्टि से कमजोर व कच्ची बस्ती पुर्नविकास हेतु प्रभावी नीति के मानदण्ड इन विनियमों के मानदण्डों से सर्वोपरि होंगे। ऐसी योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से कमजोर श्रैणी के प्रत्येक आवास के लिए एक दुपहिया वाहन की पार्किंग उपलब्ध करानी होगी।
3. टी.डी.आर. (Transferable Development Right) का प्रावधान मास्टर प्लान में उल्लेखित मानदण्डों अथवा टी.डी.आर. के विनियम/पॉलिसी के अनुसार अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
4. 1500 वर्गमीटर से बडे भूखण्ड पर पार्किंग टावर का निर्माण अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसमें सेटबेक व अन्य मापदण्ड तालिका "4" में दिए गए सेटबेक के अनुरूप होंगे तथा एंफ.ए.आर. की सीमा नहीं होगी।
5. दूरसंचार यथा- पेजिंग, सेल्यूलर मोबाइल, सेटेलाइट टी.वी. आदि के लिए टावर का निर्माण जोधपुर नगर निगम की पूर्वानुमति के बिना नहीं किया जा सकेगा। इसके लिए आवेदक को स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित टावर के स्ट्रक्चर प्लान अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करने होंगे। जिनकी जॉच एवं अनुमोदन पंजीकृत सर्टिफाईड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा की जायेगी।
6. पुर्न-विकास योजनाओं (Re-development Scheme):- नगरीय क्षेत्र में पूर्व में बनाई गई योजनाओं यथा आवासीय, व्यावसायिक, औद्योगिक आदि के संबंध में पुर्नविकास की योजनाएँ बनाई जा सकेगी। ऐसी योजनाओं के भूखण्डों मय सडकों आदि को संयुक्त रूप

से मिलाकर अनुज्ञेय किये जानें हेतु पृथक से मापदण्ड निर्धारित किए जावेंगे, जिनको इन विनियमों का भाग माना जावेगा, इन क्षेत्रों का चिन्हिकरण, विस्तृत भवन मापदण्ड एवं प्रक्रिया राज्य सरकार द्वारा निर्धारित अनुसार होंगे। इस प्रकार की Re-development Scheme हेतु प्रोत्साहन स्वरूप Incentive दिये जायेगें तथा एफ.ए.आर. एवं अन्य मापदण्डों में शिथिलता भी दी जा सकेगी। ऐसी योजनाए Swiss Challenge आधार पर भी बनाई जा सकेगी।

7. मास्टर विकास योजना में जिन सडकों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है उन भूखण्डों की गहराई सडक की चौडाई की अधिकतम डेढ गुणा देय होगी। यदि भूखण्ड की गहराई सडक की चौडाई से डेढ़ गुणा से अधिक है तो राज्य सरकार के स्तर पर निर्णय लिया जावेगा।

8. अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए आवश्यक मापदण्ड :–

(क) अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए नियमानुसार पार्किंग का प्रावधान करना होगा, जिसकी पूर्ति मैकेनिकल पार्किंग से भी की जा सकेगी।

(ख) अतिरिक्त एफ.ए.आर. बहुमंजिलें व्यावसायिक व आवासीय/ग्रुप हाउसिंग/संस्थागत परिसर/भूखण्डों पर ही देय होगा।

(ग) अतिरिक्त एफ.ए.आर. का प्रावधान सभी योजना/गैर योजना/डिस्ट्रिक्ट सेन्टर/नीलामी द्वारा फ्लोर एरिया बेसिस/कुल निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर पूर्व में भी बेचे गये भूखण्ड आदि पर भी अतिरिक्त देय होगा।

(घ) अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग पूर्व में निर्मित, अर्द्ध निर्मित भवन पर एवं कम्पाउण्डिंग हेतु भी किया जा सकेगा।

(ड) भूखण्ड पर इस अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग, अनुज्ञेय ऊंचाई में नहीं कर पाने की दशा में 50 प्रतिशत तक अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। उक्त शिथिलता अग्र सेटबैक को छोड़कर बाकी सेटबैक में 1 स्टेप नीचे का देय होगी।

9. राज्य सरकार द्वारा जारी नई टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं इन विनियमों के लागू होने के उपरान्त नई परियोजना प्रस्तुत किये जाने पर सम्पूर्ण योजना क्षेत्र पर ग्लोबल एफ.ए.आर. नई टाउनशिप पॉलिसी 2010 में वर्णित अनुसार ही होगी।

10. ग्रीन बिल्डिंग्स को विशेष प्रोत्साहन दिया जाएगा जिनके लिए राज्य सरकार द्वारा अलग से दिशा–निर्देश जारी किए जाएगें।

11. भवन मानचित्र स्वीकृति के पश्चात् भवन के निर्माण के दौरान यदि जनहित में यह उचित प्रतीत किया गया कि यातायात बाधित होने की स्थिति या अन्य किसी विशिष्ट परिस्थिति जैसे आर.ओ.बी., रेल्वे लाईन व अन्य सुरक्षा कारणों के फलस्वरूप स्वीकृत मानचित्र में परिवर्तन करना आवश्यक हुआ तो राज्य सरकार की पूर्वानुमति से ऐसा किया जा सकेगा।

12. अधिकतम देय एफ.ए.आर. से अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर.– राज्य सरकार की अनुमति पष्चात् निम्नानुसार एफ.ए.आर. अधिकतम देय एफ.ए.आर के अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

"24 मीटर व इससे अधिक परन्तु 30 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर 0.5 अतिरिक्त एफ.ए. आर. अनुज्ञेय होगा।

"30 मीटर व इससे अधिक तथा 48 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर 1.0 एफ.ए.आर. अतिरिक्त अनुज्ञेय होगा।"

"48 मीटर व इससे अधिक चौडी सडको पर 60 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर 2.0 एफ ए.आर. अतिरिक्त अनुज्ञेय होगा।"

"60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।"

(उपरोक्त अतिरिक्त एफ.ए.आर. हेतु तालिका संख्या 9 के अनुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगी)

तालिका संख्या "9"

अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर (2.25 से अधिक)	आवासीय/संस्थागत परिसरों के लिए देय बेटरमेन्ट लेवी	व्यावसायिक परिसरों के लिए देय बेटरमेन्ट लेवी
0.0 से 1.00 तक	आवासीय आरक्षित दर का 30 प्रतिशत	व्यावसायिक आरक्षित का 30 प्रतिशत
1.00 से 1.50 तक	आवासीय आरक्षित दर का 35 प्रतिशत	व्यावसायिक आरक्षित का 35 प्रतिशत
1.50 से अधिक	आवासीय आरक्षित दर का 50 प्रतिशत	व्यावसायिक आरक्षित का 50 प्रतिशत

13 चूंकि सभी माप्दण्ड (metric system) एम.के.एस मे उपयोग लिए जाते है अतः समस्त नापें मीटर में अंकित की।

14 मास्टर प्लान व बाईलाज के प्रावधानों /मानदण्डों में कोई भी भिन्नता हुई तो भवन विनियम के प्रावधान सर्वोपरि होगे।

15 "आर्मी केन्टोनमेन्ट एरिया की सीमा से 100 मीटर की परिधी में 12 मीटर की ऊँचाई अनुज्ञेय होगी व 100 मीटर से अधिक 500 मीटर तक की परिधी में 15 मीटर तक की ऊँचाई के भवन अनुज्ञेय होगें। इससे अधिक मंजिलों के भवन हेतु रक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करके ही स्वीकृति अनुज्ञेय होगी।" पूर्व में स्वीकृत मानचित्रों के भवन निर्माण अनुज्ञेय रहेगें व इस विनियम से प्रतिबंधित नहीं होगें। उपरोक्त शर्ते रक्षा विभाग (भारत सरकार), के 'संवेदनशील/सुरक्षा सम्बन्धी स्थापनाओं' यथा आयुध डिपो वायरलेस स्टेशन, आदि हेतु भी रखी जानी होगी। रक्षा विभाग के आवासीय क्षेत्रो, कार्यालय परिसरों, रक्षा चिकित्सालयों, सामुदायिक सुविधाओं, मनोरंजन केन्द्रों आदि हेतु उपरोक्त शर्तो को रखे जाने अथवा अनापत्ति प्रमाण पत्र की अनिवार्यता नहीं होगी।

16 भूखण्ड के उप विभाजन एवं पुनर्गठन की दशा में मानदण्डों का निर्धारणः–

भवन मानचित्र समिति द्वारा किसी भी प्रयोजन के लिए मास्टर विकास योजना, क्षेत्रीय योजना या अन्य विषेष योजनाओं में निर्धारित भू–उपयोग हेतुः–

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

(ii) दो या दो से अधिक भूखण्ड को मिलाकर एक भूखण्ड़ के रूप में पुर्नगठित किया जा सकेगा।

(iii) आवासीय भूखण्ड़ों का उपविभाजन एवं पुर्नगठन राजस्थान सुधार अधिनियम 1959 के तहत बने राजस्थान नगरीय क्षेत्र (उप विभाजन, पुर्नगठन एवं सुधार) नियम 1975 एवं नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ 10(65)नविवि/3/04 दिनांक 29.03.2007 के अनुसार किया जावेगा। आवासीय छोड़कर अन्य सभी प्रकार के भूमि उपयोगों के लिए निम्नानुसार उप विभाजन एवं पुनर्गठन किया जायेगा।

(iv) इस प्रकार उप विभाजित भूखण्ड़ों के लिए अग्रसेटबैक योजना क्षेत्र होने की स्थिति में योजना अनुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास की भवन रेखा के अनुसार भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जायेगा। भवन मानचित्र समिति

द्वारा एफ.ए.आर. सेटबैक्स एवं आच्छादन मूल भूखण्ड़ के अनुसार निर्धारित किया जायेगा। पुर्नगठन की दषा में अग्र. सेटबैक्स योजना होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास की भवन रेखा के अनुसार तय किया जायेगा। पुर्नगठित भूखण्ड़ों पर अग्रसेटबैक को छोड़कर अन्य सेटबैक देय आच्छादन आदि भवन मानचित्र समिति द्वारा तय किये जा सकेगें। क्षेत्र विशेष के चरित्र को मद्देनजर रखते हुए छोटे भूखण्ड़ों को जोड़कर बडा भूखण्ड बनाकर उस पर बहुमंजिलें भवनों के निर्माण की स्वीकृति प्रदान की जा सकेगी परन्तु अगर मूल भूखण्ड़ पर देय एफएआर से अधिक एफएआर देय होता है तो ऐसी स्थिति में अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए भवन निर्माता से बेटरमेन्ट लेवी ली जाएगी।

(v) भूखण्ड़ों के उप विभाजन या पुर्नगठन हेतु निर्धारित दर से शुल्क स्वीकृत किये जाने वाले भू भाग हेतु देय होगा।

17 नगरों के पुराने आवासीय क्षेत्रों/आबादी में स्थित पुरानी हवेलियों आदि को हेरिटेज होटल हेतु अनुमोदन बाबत् अलग से प्रावधान एवं अन्य मापदण्ड़ राज्य सरकार के स्तर से निर्धारित किये जायेगे जो कि इन बाईलॉज के भाग माने जायेगे।

18. "30 मीटर से अधिक की ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों की स्वीकृति राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त ही अनुज्ञेय होगी।"

नोटः 1. इन विनियमों में सरलीकरण की दृष्टि से 3.0 मीटर की गणना जहां आवश्यक हो 10 फीट के रूप में दी जावेगी।

भवन निर्माण संबंधित दरें

1. प्रार्थना पत्र का शुल्क आवासीय में	रूपये 100/– प्रति पत्रावली
2. प्रार्थना पत्र का शुल्क व्यावसायिक/संस्थागत	रूपये 300/– प्रति पत्रावली
3. जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय)	
(अ) आवासीय/संस्थागत (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)	रूपये 10/– प्रति वर्गमीटर
(ब) व्यावसायिक	रूपये 30/– प्रति वर्गमीटर
4. भवन अनुमोदन शुल्क	
i- आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)	
(क) 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड	रूपये 500/– (एकमुश्त)
(ख) 500 वर्गमीटर से अधिक	रूपये 30/– प्रति व0मी0
ii- व्यावसायिक	
(क) 100 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये	रूपये 1000/–
(ख) 100 वर्गमीटर से अधिक 250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये	रूपये 3000/–
(ग) 250 वर्गमीटर से अधिक 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये	रूपये 5000/–
(घ) 500 वर्गमीटर से अधिक 1500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये	रूपये 50/– प्रति व0मी0
(ड़) 1500 वर्गमीटर से अधिक	रूपये 60/– प्रति व0मी0
(च) मोटल व रिसोर्टस् के लिये	रूपये 30/– प्रति व0मी0

5. भवन विस्तार –
यदि किसी पूर्व निर्मित भवन के क्षेत्र में विस्तार किया जाता है तो अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर. के क्षेत्रफल बिन्दु संख्या 4 के अनुसार अनुमोदन शुल्क देय होगा।

6. नवीनीकरण –
आवेदक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् मानचित्र की वैद्य अवधि के दौरान पुनः मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराये जाते है तो अनुमोदन शुल्क का 10 प्रतिशत देय होगा तथा निर्धारित अवधि के पश्चात् मानचित्र का नवीनीकरण करवाया जाता है तो अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा।

7. अधिवास प्रमाण शुल्क –
सभी बहुमंजिले भवनों (15 मीटर से अधिक) के लिये कार्य पूर्ण करने का प्रमाण पत्र लेना अनिवार्य होगा, जिसकी दरें निम्न प्रकार होगी –

(अ) आवासीय / संस्थागत रुपये 10/- प्रति व0मी0

(व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)

(ब) व्यावसायिक रुपये 20/- प्रति व0मी0

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

9. पार्किंग के लिये देय राशि होगी : 500000/- समतुल्य कार पार्किंग यह राशि तालिका '4' के क्र0 सं0 (i) पर ही लागू होगी।

पार्किंग कम्पाउडिंग के लिए लिये गए शुल्क को अलग खाता संधारित किया जाएगा तथा उक्त राशि का केवल पार्किग सुविधाए बढाने के लिए उपयोग में लिया जाएगा।

10. पंजीकृत वकील द्वारा स्वामित्व के प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु आवेदक से निम्न प्रकार शुल्क लिया जा सकता है :-

(i) 500 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों के लिए रू. 500/-

(ii) 500 वर्गमीटर तक से अधिक के आवासीय रू. 1000/- भूखण्ड के लिए

(iii) 500 वर्गमीटर तक के आवासीय से भिन्न रू. 1000/-

(iv) 500 वर्गमीटर से अधिक के आवासीय से भिन्न भूखण्ड के लिए। रू. 2000/-

11. अग्निशमन की सुविधा उपलब्ध कराने/सुदृढीकरण की दृष्टि से निम्नानुसार शुल्क देय होगाः-

क्रं. सं.	**प्रस्तावित भवन की ऊंचाई**	**देय शुल्क (एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर प्रति वर्गमीटर)**
1.	15 मीटर से अधिक परन्तु 40 मीटर तक	100 रुपये प्रति वर्गमीटर
2.	40 मीटर से अधिक परन्तु 60 मीटर तक	**(क)** 40 मीटर तक एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर 100 प्रति वर्गमीटर की दर से। **(ख)** 40 मीटर से अधिक 60 मीटर तक ऊंचाई पर प्राप्त एफ.ए.आर क्षेत्रफल पर 150 रुपये प्रति वर्गमीटर।
3.	60 मीटर से अधिक	**(क)** 40 मीटर तक एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर 100 प्रति वर्गमीटर की दर से। **(ख)** 40 मीटर से अधिक 60 मीटर तक ऊंचाई पर प्राप्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर 150 रुपयें प्रति वर्गमीटर। **(ग)** 60 मीटर से अधिक की ऊंचाई पर प्राप्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर 200 रुपयें प्रति वर्गमीटर।

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

क्र.सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि (रूपये) रिफन्डेबल						कुल
		वर्षाजल संग्रहण प्रावधान (लाख)	अग्निशमन प्रावधान (लाख)	भूकम्परोधी प्रावधान (लाख)	ग्रीनरी/ प्लान्टेशन (लाख)	पार्किग का प्रावधान (लाख)	सौर उर्जा प्रावधान (जहा आवश्यक है) (लाख)	(लाख)
1.	300 व. मी. से 500 व. मी. तक	0.5	-	-	-	-	-	0.5
2.	500 व. मी. से अधिक एवं 750 व. मी. तक	1.0	-	-	-	3.0	1.0	5.0
3.	750 व. मी. से अधिक	2.0	5.0	2.0	3.0	5.0	1.5	18.5

क्र.सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि (रूपये) रिफन्डेबल						कुल
		वर्षाजल संग्रहण प्रावधान (लाख)	अग्निशमन प्रावधान (लाख)	भूकम्परोधी प्रावधान (लाख)	ग्रीनरी / प्लान्टेशन (लाख)	पार्किंग का प्रावधान (लाख)	सौर उर्जा प्रावधान (जहा आवश्यक है) (लाख)	(लाख)
	एवं 1000 व. मी. तक							
4.	1000 व. मी. से 2500 व. मी. तक	3.0	6.0	3.0	5.0	8.0	2.0	27.0
5.	2500 व. मी. से अधिक एवं 4000 व. मी. तक	4.0	8.0	5.0	7.0	10.0	3.0	37.0
6.	4000 व. मी. से अधिक एवं 10,000 व. मी. तक	5.0	10.0	6.0	9.0	15.0	4.0	49.0
7.	10,000 व. मी. से अधिक	6.0	12.0	7.0	12.0	20.0	5.0	62.0

13. 5000 वर्ग गज से बड़े प्लॉट पर फ्लेट / ग्रुप हाउसिंग में स्नानघर व रसोई के अवशिष्ट (वेस्ट वाटर) की शुद्वकरण हेतु। रि–साईकिलिंग की व्यवस्था के लिये संरचना बनाने की अमानत राशिः– रु. 500000 /–

14. मलबे के लिये निम्न अमानत / धरोहर राशि देय होगी :–

क्र.सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	मलबा शुल्क (एक मुश्त)	
		आवासीय	व्यवसायिक
1.	300 व. मी. से 500 व. मी. तक	5000.00	8000.00
2.	500 व. मी. से अधिक एवं 750 व. मी. तक	8000.00	10000.00
3.	750 व. मी. से अधिक एवं 1000 व. मी. तक	10000.00	12000.00
4.	1000 व. मी. से 2500 व. मी. तक	12000.00	15000.00
5.	2500 व. मी. से अधिक एवं 4000 व. मी. तक	15000.00	20000.00
6.	4000 व. मी. से अधिक एवं 10,000 व. मी. तक	20000.00	50000.00
7.	10,000 व. मी. से अधिक	50000.00	100000.00

15. (i) उपविभाजन हेतु निम्न राशि देय होगी :–
रू. 50 / – प्रति वर्गमीटर (स्वीकृत योग्य क्षेत्रफल पर)

(ii) पुर्नगठन हेतु निम्न राशि देय होगी :–
रू. 100 / – प्रति वर्गमीटर

नोट– जाँच फीस की गणना भूखण्ड क्षेत्रफल के आधार पर एवं भवन अनुमोदन शुल्क निर्मित क्षेत्रफल **(FAR)** के आधार पर की जावेगी।

अनुसूची – 1

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

क्र.सं.	भवनो की प्रकृति	गतिविधियों एवं कार्य संगत
1	2	3
1	आवासीय	फार्म हाऊस प्लाटेड आवासन, ग्रुप / फलेटस आवासन
2	वाणज्यिक	भण्डारगार, भण्डारण एवं अ–ज्वलनशील वस्तुओं के लिए कोल्ड स्टोरेज एवं दुग्धप्रशीतल संयत्र,जक यार्ड, पेट्रोल उत्पादन डिपो, गैस गोदाम, कोल यार्ड,

1	2	3
		ईधन लकडी यार्ड, स्टीलयार्ड, फल जक यार्ड , एवं सब्जी बाजार डेयरी उत्पाद बाजार कन्फेक्शनीर बाजार पशु बाजार,चारा बाजार, तेल/घी बाजार ,खाद्यान्न/दाल/मसाला/शुष्क फल बाजार ,बाखना बाजार, चाय बाजार किराना बाजार, मुर्गी उत्पाद बाजार, वस्त्र होजरी एवं गारमेन्ट बाजार, लोह एवं इस्पात/हार्डवेयर, बाजार, सीमेन्ट एवं सीमेन्ट उत्पाद बाजार टिम्बर प्लाईवुड एवं ग्लास बाजार, फर्नीचर एवं फिक्सचर बाजार, पेन्ट एवं वॉशिंग बाजार, पत्थर पट्टी बाजार, संगमरमर एवं अन्य बिल्डिग स्टोर बाजार, ईट/बजरी/चुना बाजार, सैन्ट्री फिटिंग बाजार, अन्य निर्माण सामग्री वस्तु बाजार, मत्स्य एवं मांस बाजार, .रसायन बाजार, औषध बाजार , शल्य चिकित्सा/वैज्ञानिक उपकरण बाजार, कागज/लेखन सामग्री/पुस्तक प्रकाशक बाजार, मुद्रणालय क्षेत्र इलेक्ट्रोनिक/विधुत सामान बाजार, ऑटोमोबाइल एवं अन्य इंजीनियरिग पूर्जा बाजार, लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार, टायर एवं टयूब बाजार, पारम्परिक हस्तकला बाजार, शिल्पीकृत प्रस्तर बाजार, पटाखा बाजार कोर्ड बोर्ड कन्टेनर्स एवं कागजी थैली बाजार, तम्बाकू एवं सहउत्पादक बाजार, प्लास्टिक उप्तादन बाजार कांकरी एवं बर्तन बाजार, सोना चॉदी एंव जवाहरात एवं रत्न बाजार , धर्म उत्पादक बाजार, साईकिल बाजार, धातु उत्पादक बाजार, खिलौना एवं खेल कूद के सामान का बाजार, खुदरा दुकाने , रिपेयर शॉप/सर्विस शॉप/विविध विनिर्माण दुकान साप्ताहिक बाजार/हाट बाजार, बेडिग बुथ (स्थिर) कियोस्क, अनौपचारिक खुदरा दुकाने, रेस्टोरेन्ट/कैफेटेरिया, जिनी क्षेत्र के व्यावसायिक प्रतिष्ठान बैंक, प्रदर्शनी एवं बिक्री क्षेत्र, केटरर, टेन्ट हाउस, होटल मोटल , पेट्रोल फिलिंग स्टेशन, ऑटो सर्विस स्टेशन, जक शॉप, पुष्प विक्रेता डेयरी बूथ, फल एवं सब्जी की दुकान , नाई की दुकान सिनेमा, मल्टीप्लेक्स ।
3	संस्थागत भवन	सरकारी एवं अर्धसरकारी कार्यालय, स्वायत शासन कार्यालय सरकारी आरक्षित क्षेत्र, विश्वविधालय शैक्षिक महाविधालय, आयुर्विज्ञान महाविधालय, नर्सिग प्रशिक्षण महाविधालय, अध्यापक प्रशिक्षण महाविधालय, पॉलो क्लिनिक, उच्चतर माध्यमिक विधालय, माध्यमिक विधालय, उच्च प्राथमिक विधालय, प्राथमिक पाठशाला, पुर्व प्राथमिक शाला, विकलांग बालको के लिए विधालय, ऑटो मोबाईल , ड्राईविंग स्कूल व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान, होटल प्रबन्ध संस्थान, स्वास्थय रक्षा प्रबन्ध संस्थान, ग्रमीण प्रबन्ध संस्थान, सव्यंसेवी संस्थाऐ, औधोगिक प्रशिक्षण संस्थान सरकारी/अर्द्धसरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्थान, वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान , खेलकूद प्रशिक्षण संस्थान अतिथि गृह , रेन बसेरा, धर्मशाला, मेरजि हॉल, शिशु सदन/कामकाजी महिला सदन, वृद्धावस्था सदन, छात्रावास, प्रौढशिक्षा/शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि कला एवं हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र ऑगनवाडी केन्द्र केन्द्रीय जनरल रेफरल हॉस्पिटल सेटेलाईट अस्पताल, हदय रोग चिकित्सा अस्पताल वक्ष एवं क्षय रोग अस्पताल, नेत्र अस्पताल, मनोविकृत अस्पताल, केंसर अस्पताल, एड्स अस्पताला , दन्त चिकित्सा अस्पताल, महाविधालय , हडिड्यों का अस्पताल/होम्योपैथी अस्पताल , नूरानी अस्पताल, प्राकृतिक चिकित्सालय, पशु अस्पता, पक्षी अस्पताल, कुष्ठ रोग अस्पताल चिकित्सालय प्राथमिक स्वास्थय केन्द्र पैथोलॉजिकल लेबोरेट्री/क्लिनिक डाइग्नोस्टिक, प्रसूति नर्सिगं सदन मातृ एवं शिशु स्वास्थय केन्द्र निजी नर्सिग सदन, निजी क्लिनिक, संग्राहलय कला दीर्घा प्लेनेटोरियम, महिला सदन, सामुदायिक केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला भूमी . योग साधना केन्द, धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृति केन्द्र, श्मशान, कर्बिस्तान/सीमट्री अग्निशमन केन्द्र रेल सुधार/बाल अपराध सदन, टेलिफोन एक्सचेंज, डाकघर, तारघर, निजी कोरियर सेवा, दुरदर्शन केन्द्र आकाशवाणी, दूरसंचार टावरएवं स्टेशन, गैस बुकिंग/सप्लाई स्थान, पुलिस थाना, पुलिस चौकी, पुलिस लाईन, नागरिक सुरक्षा/होमगार्ड, विज्ञान प्रयोगशाला।
4	औधोगिक	कृषि आधारित उद्योग, यांत्रिक अभियांत्रिकी, रसायन एवं औषध उद्योग, धात्विक उद्योग, वस्त्र उद्योग, ग्लासएवं सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेन्ट, जोखिम, प्रधान उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, ग्रेनाइट संगमरमर एवं अन्य कटिंग एवं पॉलिशिंग उद्योग, सैनेटरी।
5	विशेष प्रकृति के भवन	थियेटर सभागार भवन, ठोस कूडाकरकट, सग्रंह केन्द्र, ठोस कूडाकरकट उपचार संयत्र एंव निस्तारण भूमि सिवेजर, गन्दा जल उपचार संयत्र, सुलभ शोचालय/पब्लिक शौचालय चमडी एंव हडडी संग्रह केन्द्र वध ग्रह, वाटर

1	2	3
		फिल्टर एंव ट्रीटमेन्ट प्लान्ट जल सेवा के जलाशय एंव पब्लिक स्टेशन प्याउ पावरग्रिड स्टेशन, विद्युत उत्पादन संयत्र पार्क एंव खेल के मैदान अन्य खुले स्थान, स्विंगिग पुल,ऑडिटोरियंम थियेटर, खुला थियेटर/रंगमंच, गोल्फ मैदान,पोलोग्राउन्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर स्टेडियम, खेलकूद परिसर रीजनल पार्क/शहर स्तरीयपार्क, पक्षीय अभयारण्य, वनस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान पार्क बस यातायात प्रशिक्षण पार्क,एक्यूरियम व्यापक परिवहर कोरीडोर पार्किंग स्थल,तांगा स्टेण्ड,थैला स्टेण्ड बैलगाडी स्टेण्ड, रिक्शा स्टेण्ड, ऑटो रिक्शा स्टेण्ड, टेक्सी स्टेण्ड, बस स्टेण्ड, रेल्व सामान यार्ड, रेल्व यार्ड, एयर पार्ट, हैलीपेड, एयर कारगो परिसर ट्रक टर्मिनल्स/ट्रक स्टेण्ड,पक्कर चौकी, बिकी कर चौकी, चैक पोस्ट बस टिकिट बुकिंग एंव आरक्षण कार्यालय कन्टेनर सेवा परिसर कृषि अनुसंधान फार्म कृषि फार्म, पुष्प कृषि फार्म, टिश्यूकल्वर उपवन पौधाशाला, गुर्गीपालन, डेयरी एंव सुअर/बकरी व भेड़/ आदि फार्म।

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 tha building and these provisions shall be adhered to during the construction.

Signature of Owner ....

Name & address ....

Signature of Structural Engineer ....

Name & address ....

Registration No. ....

Signature of Architect ....

Name & address ....

Registration No. ....

CERTIFICATE OF UNDERTAKING

FOR COMPLIANCE OF THE PROVISION OF N.B.C. PART – VI

FOR EARTHQUAKE SAFETY

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

Plot No. ....

Scheme ....

Area of the plot ....

Proposed Height of the building ....

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

Signature of Owner ....

Name & address ....

Signature of Structural Engineer ....

Name & address ....

Registration No. ....

Signature of Architect ....

Name & address ....

Registration No

आयुक्त,
जोधपुर नगर निगम, जोधपुर

घनश्याम औझा
महापौर
नगर निगम जोधपुर

हरिसिंह राठौड़,
आयुक्त
नगर निगम जोधपुर

राज्य केन्द्रीय मुद्रणालय जयपुर।

	राजस्थान राज–पत्र विशेषांक	RAJASTHAN GAZETTE Extraordinary
सत्यमेव जयते	साधिकार प्रकाशित	Published by Authority
	वैशाख 6, मंगलवार, शाके 1938–अप्रेल 26, 2016 *Vaisakha 6, Tuesday, Saka 1938–April 26, 2016*	

भाग 6 (ख)

जिला बोर्डों, परिषदों एवं नगर आयोजना संबंधी विज्ञप्तियां आदि।

जोधपुर नगर निगम, जोधपुर

जोधपुर, अप्रेल 25, 2016

संख्या :– 776/जोन नियो/

1. जोधपुर नगर निगम द्वारा जोधपुर नगर निगम (नगरीय क्षेत्र भवन) विनिमय जोधपुर की अधिसूचना दिनांक 05.02.2016 के प्रथम पैरा में उल्लेखित "जोधपुर नगर निगम अधिनियम 2009 (वर्ष 2009 का अधिनियम संख्या 2) की धारा 16 खण्ड (त) के साथ पठित द्वारा 96, 32 (3) और 68 द्वारा प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुए जोधपुर नगर निगम एतद् द्वारा निम्नलिखित विनिमय बनाता है" के स्थान पर निम्नलिखत प्रतिस्थापित किया जाता है।

   "राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 (2009 का अधिनियम संख्या 18) की धारा 75, 152, 153, 167 से 172, 177 से 197, 219, 220, 236 से 239, 243 से 246, 252, 253, 283 से 290, 292, 293 व 294 के साथ पठित उसकी धारा 340 की उप धारा (1) के खण्ड (च) (छ), (ज), (न), (प), (फ), (ब), (भ) तथा (म) द्वारा प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुए जोधपुर नगर निगम जोधपुर एतद् द्वारा निम्नलिखित उपविधि बनाती है, अर्थात्"

2. जोधपुर नगर निगम जोधपुर (नगरीय क्षेत्र भवन) विनिमय 2015 जोधपुर की अधिसूचना दिनांक 12.02.2016 के नियम 1.3 को प्रतिहारित करते हुए निम्न प्रतिस्थापित किया जाता है।

   1.3 इन उपविधियों का विस्तार जोधपुर नगर निगम जोधपुर सीमा के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्रों अर्थात् नगरीय क्षेत्र में होगा।

घनश्याम औझा **महापौर** **नगर निगम जोधपुर**	**हरिसिंह राठौड** **आयुक्त** **नगर निगम जोधपुर**