

अजमेर भवन विनियम, 2010

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.10 (193) नविवि/3/09 दिनांक 30.06.2011 एवं 14.7.11 की अनुपालना में नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 74 (2), 75 के खण्ड (एच) के साथ पठित धारा 72 और 73 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा नगर सुधार न्यास अजमेर एतद् द्वारा निम्नलिखित विनियम बनाता है। (न्यास बैठक दिनांक 20.10.17 द्वारा अनुमोदित)

अर्थात्

अजमेर नगर सुधार न्यास (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2010 (संशोधित)

1. संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ :-

- 1.1 ये विनियम अजमेर नगरीय क्षेत्र भवन विनियम 2010 (संशोधित) कहलायेंगे।
- 1.2 यह विनियम तत्काल प्रभाव से प्रवृत्त होंगे।
- 1.3 इन विनियमों का विस्तार अजमेर नगरीय क्षेत्र में होगा।

2. परिभाषाएं :-

इन विनियमों में जब तक विषय अथवा संदर्भ द्वारा अन्यथा आपेक्षित नहीं हो।

- 2.1 अधिनियम से नगर पालिका अधिनियम 2009/नगर सुधार अधिनियम 1959 से अभिप्रेत है।
- 2.1 (A) अजमेर नगरीय क्षेत्र से नगर सुधार अधिनियम की धारा 3(1) में वर्णित क्षेत्र अभिप्रेत है।
- 2.2 अधिशाषी समिति से उक्त अधिनियमों के अधीन गठित समिति अभिप्रेत है।
- 2.3 अग्नि शमन अधिकारी से अजमेर नगर निगम द्वारा नियुक्त अग्नि शमन अधिकारी अभिप्रेत है।
- 2.4 अनुसूची से इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची अभिप्रेत है।
- 2.5 आयुक्त/मुख्य कार्यकारी अधिकारी/सचिव से अधिनियम के अधीन नियुक्त आयुक्त/मुख्य कार्यकारी अधिकारी/सचिव 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 प्रसंस्कृत 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 सड़क 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 आकाश की ओर खुला हो तो 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 लिए भण्डारण के काम आता हो अभिप्रेत है।
- 2.13 ग्रुप हाउसिंग- से तात्पर्य 5000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के ऐसे आवासीय भूखण्ड/स्थल जो 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हो पर प्लेटस के ब्लॉक्स /आवासों के समूहों के निर्माण से है।
- 2.14 प्लैटस से तात्पर्य 12 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर 750 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर एक से अधिक निवास इकाईयों/आवास समूहों से निर्माण से है।
- 2.15 चार दीवारी क्षेत्र से अजमेर भाहर 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 **बेसमेन्ट** से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णतः या आंशिक रूप से भू-सतह के नीचे निर्मित किया गया हो अभिप्रेत है।
- 2.18 **एफ ए.आर.** से सभी मंजिलों के सकल आच्छादित क्षेत्रफल को (जो इस हेतु गणना योग्य है) भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल अभिप्रेत है।
- 2.19 **नगर पालिका** से राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के अधीन स्थापित कोई नगर पालिका बोर्ड/नगर परिषद/नगर निगम अभिप्रेत है।
- 2.20 **नेशनल बिल्डिंग कोड** से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित नेशनल बिल्डिंग कोड का प्रचलित संस्करण अभिप्रेत है।
- 2.21 **निवास इकाई** से भवन या उसका भाग अभिप्रेत है। जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य कमरा, रसोई/शौचालय हो जो पूर्णतः निवासीय प्रयोजन के लिए अधिकल्पित हो या उपयोग में लिया जाता हो।
- 2.22 **प्रोजेक्शन** से किसी भी भवन से बाहर निकली हुई कोई संरचना (जो किसी भी सामग्री की हो) अभिप्रेत है।
- 2.23 **आवासीय भवन** से कोई भवन जो मुख्य रूप से मनुष्यों के आवासन के लिये काम आता हो या अधिकल्पित हो, अभिप्रेत है।
- 2.24 **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 विशैला धुंआ या विस्फोटक उत्पन्न करने वाले हो अथवा ऐसे भण्डारण उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये जिसमें बहुत अधिक संक्षारक, विशैला धुंआ या विस्फोटक उत्पन्न करने वाले हो अथवा ऐसे भण्डारण उठाई, धराई निर्माण या प्रसंस्करण के लिये जिसमें बहुत अधिक संरक्षक विशैला या हानिकारक क्षार अमल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य अथवा रसायन काम

आता हो जो ज्वाला, धुंआ और विस्फोट उत्पन्न कर सकते हो, विशैला प्रदाहजनक या संक्षारक 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 अंशो में विभाजित करता हो के भण्डारण, उठाई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये उपयोग में लिया जाता हो अभिप्रेत है।

- 2.25 **प्रशासक** से राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के अन्तर्गत नियुक्त प्रशासक अभिप्रेत है।
- 2.26 **पैरापेट** से रेलिंग सहित या रहित छत या फर्श के सिरे के साथ साथ निर्मित नीची दीवार जो 1.5 मीटर से अधिक तथा 0.75 मी. से कम ऊंचाई की नही हो अभिप्रेत है।
- 2.27 **पार्किंग स्थल** से वाहनों को पार्क करने के लिये पर्याप्त आकार व स्थल जो किसी गली या रास्ते से जोड़ने वाले वाहन मार्ग सहित अहातायुक्त/अहातारहित कोई क्षेत्र चाहे वह आच्छादित हो अथवा खुला हो अभिप्रेत है।
- 2.28 **पार्टिशन वाल** से भार सहन नही करने वाली आंतरिक दीवार ऊंचाई में एक मंजिल या ऊंचाई में उसका भाग अभिप्रेत है।
- 2.29 **रोड लेवल** से भूखण्ड के सामने की मुख्य सड़क के मध्य की ऊंचाई का लेवल अभिप्रेत है जिस पर भूखण्ड स्थित है यदि भूखण्ड के सामने की सड़क ढलान में है तो भूखण्ड के सामने स्थित रोड का उच्चतम लेवल अभिप्रेत है।
- 2.30 **पोर्च** से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या वाहनों के लिये खम्भों पर आधारित अथवा अन्यथा आच्छादित धरातल अभिप्रेत है।
- 2.31 **बालकनी** से आने जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला रेलिंग सहित या सहित क्षैतिज आगे निकला भाग अभिप्रेत है।
- 2.32 **बहुमंजिला भवन** से ऐसा भवन जिसकी ऊंचाई 15 मी. से अधिक हो अभिप्रेत है।
- 2.33 **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।

- 2.34 **भवन** से कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी संरचना या परिनिर्माण का भाग जो कि आवासीय, औद्योगिक, संस्थानिक वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों हेतु प्रयोग में लिये जाने के लिए आशयित हो, (चाहे वास्तव में काम में आ रहा हो या नहीं) अभिप्रेत है।
- 2.35 **भवन रेखा** से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधि पूर्वक विस्तार हो सकता है, अभिप्रेत है।
- 2.36 **भवन मानचित्र समिति** नगर सुधार अधिनियम, 1959 नगर पालिका अधिनियम, 2009 के तहत गठित भवन मानचित्र समिति अभिप्रेत है।
- 2.37 **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।
- 2.38 **भूखण्डधारी** से भूखण्ड की विधि सम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति व्यक्तियों का समूह अभिप्रेत है।
- 2.39 **भूमि स्तर** (ग्राउण्ड लेवल) से भूखण्ड या स्थल का औसत तल अभिप्रेत है।
- 2.40 **मल्टीप्लेक्स** से ऐसा भवन जिसमें एक या एक से अधिक सिनेमा, थियेटर, सभा स्थल के साथ मनोरंजन, रेस्टोरेन्ट एवं वाणिज्यिक गतिविधियां जैसे—शौरूम रिटेल शॉप्स प्रस्तावित हो अभिप्रेत है।
- 2.41 **मैजनीन** से भूतल एवं इससे ऊपर की किन्ही दो तलों के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल जो कि भूमि तल से ऊपर हो एवं जिसका प्रवेश केवल निचली मजिल से हो अभिप्रेत है तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊंचाई 2.4 मी.से कम न हो।
- 2.42 **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 सडक (एम.डी.आर) अन्य जिला सडक (ओ.डी.आर) एवं ग्रामीण सम्पर्क सडक जिनकी न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर हो पर स्थित/स्थापित हो से अभिप्रेत है।

- 2.43 **मंजिल** ये किसी भवन का वह भाग जो किसी फर्श की सतह और उससे ठीक ऊपर के फर्श की सतह के मध्य स्थित है अथवा जहां उसके ऊपर कोई फर्श नहीं वहां किसी फर्श तथा ठीक उससे ऊपर की छत के मध्य का स्थान।
- 2.44 **रिसोर्टस** से ऐसा भवन जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ-साथ आमोद प्रमोद व मनोरंजन की सुविधाएं हो अभिप्रेत है।
- 2.45 **वाणिज्यिक भवन** से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग व्यावसायिक गतिविधियां जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिए किया जा रहा हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है।
- 2.46 **वास योग्य कमरा** ऐसा कमरा जो एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन रहवास, सोने या खाने के प्रयोजनार्थ अधिवास में लिया हुआ हो या अधिवास हेतु परिकल्पित हो किन्तु इसमें स्नानघर, शौचालय, लॉन्ड्री, भोजन, सेवा, भण्डारण, गैलेरी, रसोई जिनका ज्यादातर समय उपयोग नहीं किया जाता है सम्मिलित नहीं होंगे। ऐसे कमरों की न्यूनतम ऊंचाई 2.75 मी. होगी।
- 2.47 **संस्थागत भवन** से विद्यालय, महाविद्यालय सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी संस्थाओं के कार्यालय, अस्पताल नर्सिंग होम एवं सामुदायिक सुविधाओं के लिए प्रयोग हेतु भवन जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है सूचना तकनीक इकाई में निम्न उपयोग के भवन सम्मिलित होंगे।
सॉफ्टवेयर एप्लीकेशन, कॉल सेन्टर मेडिकल, ट्रान्सक्रिपशन, बायो इन्फोमेटिक वेब/डिजिटल डवलपमेंट सेन्टर आदि।
- 2.48 **शौचालय** से ऐसा स्थान, जो कि मल या मूत्र त्यागने के लिए या दोनों के लिए हो, उससे उसमें मनुष्यमल के सयोजिकल पात्र यदि कोई हो, के साथ ही संरचना अभिप्रेत है।
- 2.49 **सडक की चौड़ाई** से सडक से सटे दोनों ओर स्थित भूखण्डों के बीच की दूरी अभिप्रेत है।
- 2.50 **सक्षम अधिकारी** से विनियम 5 में वर्णित अधिकारी अभिप्रेत हैं।

- 2.51 **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।
- 2.52 **योजना क्षेत्र** से अधिनियम के अधीन तैयार स्कीम या गृह निर्माण सहकारी समिति की स्वीकृति योजना या उपविभाजन नियम 1975 के तहत स्वीकृत निजी योजना पूर्व की पंचायत समिति की योजनाएं स्वीकृत अथवा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के अन्तर्गत स्वीकृत योजना तथा आवासन मण्डल एवं रीको की योजना अभिप्रेत हैं
- 2.53 **सैटबैक** से उन न्यूनतम दूरियां जो भूखण्ड की सीमा रेखाओं से भूखण्ड के अन्दर विधिपूर्वक किसी भवन की कुर्सी का निर्माण किया जा सकता है। से अभिप्रेत है।
1. सामने के सैटबैक से किसी भूखण्ड के सड़क की तरफ से लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
 2. पार्श्व सैटबैक से किसी भूखण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
 3. पीछे के सैटबैक से किसी भूखण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
- 2.54 **सर्विस फ्लोर** से किन्हीं दो मंजिलों के बीच 2.0 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पार्इप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाये अभिप्रेत है।
- 2.55 **समतुल्य कार इकाई** से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर या छः साइकिल के बराबर अभिप्रेत है।
- 2.56 **होटल** से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित ठहराने के लिए काम में आने वाला भवन अभिप्रेत है।
- 2.57 **जोगिंग कोड** से मास्टर प्लान में शामिल जोगिंग कोड (भू उपयोग जोगिंग कोड) अभिप्रेत है।

- 2.58 **मिश्रित भू-उपयोग** से मास्टर विकास योजना के लैण्डयूज प्लान में दर्शित मिश्रित भू-उपयोग अथवा जोनिंग कोड में वर्णित मिश्रित भू-उपयोग अभिप्रेत है। 24 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सडकों पर व्यवसायिक भूखण्डों में मिश्रित भू उपयोग अनुज्ञेय है।
- 2.59 **फार्म हाउस** से रूपान्तरित भूमि पर ऐसा आवासीय भवन जो मुख्य रूप से कृषि /बागवानी के उपयोग में लिया जावें, अभिप्रेत है।
- 2.60 **कम्प्लीशन सर्टिफिकेट** से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो किसी भवन अथवा भवन इकाई के पूर्ण हो जाने पर विनियम 14.13 के प्रावधान की पालना पूर्ण करने पर दिया जावें।
- 2.61 **टी.डी.आर (ट्रान्सफरेबल डवलपमेंट राईट)** – से एफ.ए.आर. का ऐसा अधिकार पत्र जो कि टी.डी.आर. पॉलिसी/नियमों के अन्तर्गत नगर सुधार न्यास/नगर निगम द्वारा जारी किया गया हो, अभिप्रेत है।
- 2.62 **टावरनुमा भवन** :- किसी भी स्ट्रक्चर को टावरनुमा भवन में तब माना जायेगा, जबकि उसकी ऊँचाई 30 मीटर से अधिक होगी व टावर समान हिस्से की ऊँचाई धरातल पर भवन के सबसे चौड़े हिस्से की ऊँचाई से दुगुनी या इससे अधिक हो।
- 2.63 **हॉस्टल**:- से ऐसे भवन अभिप्रेत है 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 है।

टिप्पणी :-

- (क) वे शब्द और अभिव्यक्तियों जो इन विनियमों में लिखी गई है। किन्तु इनमें परिभाषित नहीं की गई है उनका वही अर्थ होगा जैसा कि उनके लिए नगर पालिका अधिनियम, 2009/नगर सुधार अधिनियम, 1959 में निर्धारित किया गया है।
- (ख) अन्य परिभाषायें जो यहां उल्लेखित नहीं है उनका वही अर्थ होगा जैसा उनके लिये राष्ट्रीय भवन संहिता में निर्धारित किया गया है।

3. अजमेर नगरीय क्षेत्र :-

अजमेर नगरीय क्षेत्र को नीचे वर्णित भौगोलिक सीमाओं के अनुसार 5 क्षेत्रों में विभाजित किया गया है।

क्षेत्र एस 1 अजमेर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्र के गाँवों का आबादी क्षेत्र जो ग्राम पंचायत द्वारा प्रबंधित है।

क्षेत्र एस 2 अजमेर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगर निगम का क्षेत्र।

क्षेत्र एस 3 अजमेर शहर की चार दीवारी सीमा के अन्तर्गत आने वाला पुराना शहर क्षेत्र।

क्षेत्र एस 4 अजमेर नगर सुधार 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. 5 उपरोक्त वर्णित क्षेत्र एस. 1 एस 2 एस 3 एस 4 को छोड़कर अजमेर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाला समस्त क्षेत्र।

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

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

परन्तु :-

(I) विनियम 2.52 में उल्लेखित योजना क्षेत्रों में 500 व.मी. क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्डों में एवं फार्म हाउस के प्रकरणों में तथा ऐसे वाणिज्यिक भूखण्ड जिनकी टाईप डिजायन हो, के लिये भवनों का निर्माण सक्षम अधिकारी की बिना स्वीकृति के इन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा। इसके लिये निम्न प्रक्रिया होगी :-

(क) आवासीय भवन के भू - तल + 1 मंजिल तक के निर्माण हेतु भूखण्ड धारी द्वारा विस्तृत मानचित्र प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं होगी, केवल न्यास/निगम द्वारा

जारी किये गये स्थल मानचित्र के अनुसार सैटबैक छोड़ते हुए निर्धारित प्रारूप में आवेदन दस्तावेज एवं देय शुल्क जमा कराकर सक्षम अधिकारी से स्वीकृत

पत्र प्राप्त करने के पश्चात भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप निर्माण प्रारम्भ किया जा सकता है। 300 व.मी व इससे बड़े भूखण्ड में रेनवाटर हार्वेस्टिंग की संरचना का निर्माण करना अनिवार्य होगा।

(ख) इसी प्रकार व्यावसायिक निर्माण हेतु प्रार्थी अनुमोदित टाईप डिजाईन सलग्न करते हुए निर्धारित प्रारूप में आवेदन, दस्तावेज एवं देय शुल्क प्रस्तुत करने के पश्चात ही निर्माण प्रारम्भ कर सकता है।

(ii) विनियम 2.52 में वर्णित योजना क्षेत्रों में सभी क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर प्रथम मंजिल तक की स्वीकृति देने के लिए नगर निगम/नगर सुधार न्यास में विनियम 18.2 (i) से (iv) तक वर्णित अर्हताये रखने वाले विनियम 18.4 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविद अधिकृत किये जा सकेंगे इनके द्वारा विनियम 13.3 उल्लेखित प्रक्रिया के अनुसार निर्माण स्वीकृति दी जायेगी। प्रार्थी द्वारा इन विनियमों के अनुसार सैटबैक 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 इनके कार्य/परिवर्तनों से भवन विनियमों के अन्य प्रावधानों का उल्लंघन नहीं हो।

(क) आंतरिक परिवर्तन

(ख) बागवानी हेतु ।

(ग) सफेदी कराने हेतु ।

(घ) रंगाई हेतु।

(ङ) पुनः टाइल्स अथवा पुनः छत बनवाने हेतु ।

(च) प्लास्टर करने हेतु ।

(छ) पुनः फर्श बनवाने हेतु ।

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

- (झ) प्राकृतिक विपदा के कारण नष्ट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नष्ट होने से पूर्व निर्माण था पुनः निर्माण हेतु।
- (ण) 2.0 मीटर तक उंचाई की बाउण्ड्रीवाल तथा 1 मीटर ग्रिल/फेन्सिंग हेतु
- (ट) निर्मित भवनों में कुसी की ऊंचाई बढ़ाने हेतु।
- (ठ) पानी के भण्डारण हेतु टैंक
- (ड) कूलिंग प्लान्ट
- (ढ) भवन से सम्बन्धित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन, आग से बचाव इत्यादि ।

5. सक्षम अधिकारी :-

भवन निर्माण अनुमति हेतु निम्नानुसार सक्षम अधिकारी होंगे जो कि नगर निगम/ नगर सुधार न्यास द्वारा निर्धारित शुल्क (भवन निर्माण जॉच शुल्क अनुमोदन शुल्क, कम्प्लीशन सर्टिफिकेट पत्र एवं मलबा शुल्क आदि) लिये जाने के लिये भी अधिकृत होंगे।

- 5.1 क्षेत्र एस नं.1 में ग्राम पंचायत का प्राधिकृत अधिकारी।
- 5.2 क्षेत्र एस 2 में नगर निगम का प्राधिकृत अधिकारी ।
- 5.3 क्षेत्र एस 3 व 4 में नगर निगम, अजमेर की भवन मानचित्र समिति अथवा प्राधिकृत अधिकारी ।
- 5.4 क्षेत्र एस 5 में रीको एवं आवासन मण्डल की योजनाओं को छोड़कर नगर सुधार न्यास, अजमेर की भवन मानचित्र समिति अथवा प्राधिकृत अधिकारी ।
- 5.5 अजमेर नगरीय क्षेत्र में 2.52 में वर्णित योजना क्षेत्रों में प्रथम मंजिल तक के प्रस्तावित आवासीय भवनों के लिए नगर सुधार न्यास/ नगर निगम में विनियम 18.2 (i) से (iv) में वर्णित पंजीकृत तकनीकीविद भी अधिकृत होंगे।
- 5.6 रीको की योजनाओं में रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी ।
- 5.7 राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं (नगर निगम को योजना हस्तान्तरण से पूर्व) में राजस्थान आवासन मण्डल का प्राधिकृत अधिकारी।

6. विशेष शक्तियाँ :-

- 6.1 इन विनियमों के विषय पर नगर सुधार न्यास/ 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 नगर सुधार न्यास/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 न्यास/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 हुए विभिन्न सैटबैक भवनों की ऊंचाई एफ.ए.आर पार्किंग आदि मानदण्ड भी निर्धारित किये जा सकेंगे।
- 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 अजमेर 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 श्रेणियों एवं मानदण्ड :-

- 8.1 नगर सुधार न्यास/ नगर निगम क्षेत्र के मास्टर प्लान, जोनिंग कोड में वर्णित विभिन्न भू उपयोगों के लिए आवश्यक भवनों के लिए मानदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न पाँच श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है तथा प्रत्येक वर्ग में आने वाली गतिविधियों की अनुसूची इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची 1 में दी गई है।

8.1.1 आवासीय भवन

(क) (i) स्वतंत्र आवास

(ii) आवासीय में (225 से 1500 व.मी. तक) हॉस्टल/ गेस्ट हाऊस

(ख) ग्रुप हाउसिंग

(ग) फ्लैट्स

(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 फीलिंग 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 बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैटबैक की न्यूनतम आवश्यकता, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई, एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका "1" / "1(अ)" / "2" / "3" / "7" जैसा भी लागू हो के प्रावधानों के अनुसार होगी।

तालिका "1"

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

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार/भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊंचाई (मीटर)	मानक एफ. ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
(क) (i)	50 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	1.5	—	—	—	8.0	जो भी प्राप्त हो
(ii)	50 व.मी. से ज्यादा परन्तु 100 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	3.0	—	—	1.5	8.0	जो भी प्राप्त हो
(iii)	100 व.मी. से ज्यादा परन्तु 162 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	3.0	—	—	2.5	12.0 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिलें	जो भी प्राप्त हो
(iv)	162 व.मी. से ज्यादा परन्तु 225 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	4.5	—	—	2.5	12.0 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिलें	जो भी प्राप्त हो
(v)	225 व.मी. से ज्यादा परन्तु 350 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	—	3.0	12.0 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिलें	जो भी प्राप्त हो
(vi)	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	—	3.0	14.0 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिलें	जो भी प्राप्त हो
(vii)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	14.0	1.2
(viii)	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	14.0	1.2
(ix)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	14.0	1.2
(x)	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	14.0	1.2
(xi)	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टर तक	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	14.0	1.2
(xii)	1 हैक्टर से ज्यादा	35%	18.0	9.0	9.0	9.0	14.0	1.2
(ख)	फार्म हाउस न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 व.मी.	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी कम हों	15.0	10.0	10.0	10.0	8.0	—

तालिका "1" के लिए टिप्पणी—तालिका के बिन्दु संख्या (x), (xi) व (xii) में अधिकतम अच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित

भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावे (75 प्रतिशत टी.डी.आर में समायोजित होगा। शेष 25% नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर ` 100 प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25% जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

- (i) आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास इकाई देय है परन्तु एक तल पर एक निवास इकाई अनुज्ञेय होगी। आवासीय भूखण्ड में 3 से अधिक इकाई प्रस्तावित होने पर विनियम विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा। यदि किसी भूखण्ड पर 14 मीटर से अधिक ऊंचाई 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 (ङ) चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय परन्तु निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय नहीं होंगी :-
(1) खुदरा दुकाने (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉप (5) गोदाम/भण्डारण (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।
- (iii) यदि किसी 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 सेटबैक एरिया में स्वयं के वाहनों की पार्किंग एक के पीछे एक भी अनुज्ञेय होगी।
- (iv) सभी नाप के भूखण्डों पर स्टिल्ट पार्किंग अनुज्ञेय होगी एवं आवश्यक प्रक्रिया जैसे शपथ पत्र नगर निगम/नगर सुधार न्यास को विनियम 10.1.8 के अनुसार प्रस्तुत किया गया है तो ऊंचाई 12 मी. के स्थान पर 14.0 मी. देय होगी। परन्तु 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर अधिकतम भूतल + 2 मंजिल अनुज्ञेय होगी।

- (v) योजना क्षेत्रों में योजना के मानदण्ड जैसे-सैटबैक, देय आच्छादन आदि लागू होंगे।
- (vi) 18 मीटर से अधिक चौड़ी सडकों पर स्थित सभी नाप के भूखण्डों पर स्टील्ट पार्किंग अनुज्ञेय होंगी एवं नियमानुसार आवश्यक प्रक्रिया जैसे शपथ पत्र आदि नगर निगम/नगर विकास न्यास को प्रस्तुत करनी होगी।
- (vii) 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 हैं लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर ` 100/- प्रति वृक्ष की दर से राशि नगर सुधार न्यास/ नगर निगम में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग, उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।
- (viii) 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर यदि भूतल + दो मंजिल से अधिक निर्माण प्रस्तावित होने पर पार्किंग हेतु स्टील्ट का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा।

फार्म हाउस :-

- (ix) फार्म हाउस, परिधि नियंत्रण क्षेत्र/ ग्रामीण क्षेत्र में एवं नगरीकरण योग्य सीमा में भी अनुज्ञेय होंगे।
- (x) भूखण्ड में प्रत्येक 50 व.मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो कि 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हैं, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर ` 100/- प्रति वृक्ष की दर से राशि नगर सुधार न्यास/ नगर निगम में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

तालिका "1"(अ)

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

क्र. स.	उपयोग का प्रकार भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बैक्स (मी.)				अधिकतम ऊंचाई	मानक एफ.ए. आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
1.	225 व.मी. से अधिक किन्तु 350 व.मी. तक	सेटबैक के अन्दर	4.5	3.0	.....	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
2.	350 व.मी. से अधिक किन्तु 500 व.मी. तक	सेटबैक के अन्दर	6.0	3.0	.....	3.0	14 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
3.	500 व.मी. से अधिक किन्तु 750 व.मी. से कम	सेटबैक के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	14 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	1.33
4.	750 व.मी. से अधिक किन्तु 1000 व.मी. से कम	सेटबैक के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15 मी. अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिले	1.33
5.	1000 व.मी. एवं उससे अधिक किन्तु 1500 व.मी. से कम	सेटबैक के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33

तालिका 1"अ" के लिए टिप्पणी:-

1. बैसमेन्ट क्षेत्र पार्किंग के लिए रखा जाना अनिवार्य होगा एवं विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।
2. सभी नाप के भूखण्डों पर स्थित पार्किंग अनुज्ञेय होगी एवं आवश्यकता प्रक्रिया जैसे अण्डरटेकिंग/ शपथ पत्र न्यास/ निगम को विनियम 10.1.8 के अनुसार प्रस्तुत करना होगा परन्तु 750 वर्गमीटर से कम के भूखण्डों पर अधिकतम भूतल + 2 मंजिल अनुज्ञेय होगी।
3. योजना क्षेत्रों में योजना के मानदण्ड जैसे- सैटबैक, देय आच्छादन आदि लागू होंगे।

4. भूखण्ड में प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो कि 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर ` 100/- प्रति वृक्ष की दर से राशि न्यास/निगम में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

तालिका "2"

फ्लेट्स निर्माण हेतु मानदण्ड

फ्लेट्स 750 व.मी. एवं अधिक परन्तु 5000 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर अनुज्ञेय होंगे उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ग्रुप हाउसिंग के प्रावधान लागू होंगे

क्र. सं.	स्थिति	भूखण्ड का न्यूनतम आकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊंचाई	मानक एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
				सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
1	फ्लेट्स हेतु आरक्षित भूखण्ड	योजनानुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	1.33	2.25
2	योजना / गैर योजना क्षेत्र स्वतंत्र आवास के भूखण्ड	(i) 750 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1000 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15.0 मी.	1.33	2.25
		(ii) 1000 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1500 व.मी. से कम	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. 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	2.25
		(iv) 2500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 4000 व.मी. तक 4000 व.मी. से अधिक परन्तु 5000 व.मी. तक	40% 35%	15.0 15.0	9.0 9.0	9.0 9.0	9.0 9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25

तालिका "2" हेतु टिप्पणियां :- तालिका के क्र.सं. -2 बिन्दु संख्या (iv) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर ` 100 प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। लेकिन अधिकतम एफ.आर व टी.डी.आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेन्टलेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

- (i) भूतल + तृतीय तल से ज्यादा या 15 मीटर से अधिक ऊंचे भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करना होगा।

- (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 मौजूदा भवन रेखा के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जावेगा। भूखण्ड में दो तरफा समान चौड़ाई की सड़क होने की दशा में 2 अग्र सैटबेक होंगे, जिनका निर्धारण मौजूदा भवन रेखा के अनुसार होगा।
- (iii) योजना क्षेत्र में स्वतंत्र आवास के भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबेक (कोने के भूखण्ड में बड़ी 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 स्ट्रिट पलोर पर देय है। दुकानों के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु इन दुकानों में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा।
- (v) मानक एफ.ए.आर. से अधिकतम एफ.ए.आर. निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा:—
- (क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टी.डी.आर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर ` 100 प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा कराये। यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर की राशि ` 300/— प्रति वर्गफीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।
- (ख) भवन की प्रस्तावित ऊंचाई अनुज्ञेय ऊंचाई 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 (ङ) चार्टर्ड एकाउटेन्ट / वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजका का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय परन्तु निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय नहीं होगी :-

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

(vii) भूखण्ड के सामने की चौड़ाई विशेष परिस्थितियों में 12 मी. से कम होने पर देय एफ.ए.आर. 1.2 तक सीमित होगा। 18 मीटर से कम परन्तु 12 मी. या अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित 5000.00 वर्गमीटर एवं अधिक बड़े भूखण्डों में मात्र मानक एफ.ए.आर. ही अनुज्ञेय होगा।

(viii) तालिका "1" में स्वतंत्र आवासीय पर प्लेट्स बनाने पर योजना के पूर्व निर्धारित सैटबैक या तालिका में प्रस्तावित सैटबैक्स में से जो भी अधिक हो लागू होंगे।

(ix) बहुमंजिले परिसर न्यूनतम 18 मी. चौड़ी सड़क पर ही अनुज्ञेय होंगे।

(x) बहुमंजिले परिसर न्यूनतम 1000 वर्ग मीटर के भूखण्ड पर ही अनुज्ञेय होंगे। 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय प्लेट्स के भूखण्डों पर 15 प्रतिशत भूमि पर लैंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखना आवश्यक होगा।

(xi) भवन की ऊंचाई 30.0 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 ऊंचे भवन प्रस्तावित होने की दशा में पार्श्व व पृष्ठ सेटबैक न्यूनतम 6 मीटर होंगे।

(xii) 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 हो लगाने होंगे। इस प्रावधान की

अनुपालना नहीं करने पर ` 100/- प्रति वृक्ष की दर से राशि नगर सुधार न्यास/
नगर निगम में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने
में किया जाएगा।

(xiii) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 पलेट्स 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 जहां से सफाई कर्मचारी द्वारा
आसानी से उठाया जा सके।

तलिका "3"
ग्रुप हाउसिंग हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम आच्छादन	न्यूनतम सैटबैक				अधिकतम ऊंचाई	मानक एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
			अग्र	पार्श्व	पार्श्व	पी छे			
1	5000 व.मी. से अधिक परन्तु 1.0 हैक्टेयर तक	35 %	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
2	1 हैक्टेयर से ज्यादा	35 %	18.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25

तलिका "3" हेतु टिप्पणी :- अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टी.डी.आर का उपयोग प्रस्तावित किया जावे (75 प्रतिशत टी.डी.आर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद दिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर ` 100 प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर ` 100 प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेसमेन्ट लेवी ली जावेगी, लेकिन उपरोक्त राशि मानक एफ.ए.आर की स्थिति में आच्छादित क्षेत्रफल में वृद्धि होने पर लागू होगी लेकिन अधिकतम एफ.ए.आर व टी.डी.आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेन्ट लेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

1. मानक एफ.ए.आर. से अधिकतम एफ.ए.आर. निम्न भातों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :-
 - (क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर. का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टी.डी.आर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर के अन्तर के क्षेत्रफल पर ` 100 प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक भी बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें। यदि भवन की ऊँचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोड़कर) है तो 30 मी. से अधिक ऊँचाई पर अतिरिक्त एफ.ए.आर की राशि ` 300/- प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।
 - (ख) भवन की प्रस्तावित ऊँचाई अनुज्ञेय ऊँचाई से अधिक ना हो।
2. ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का आकार 5000 व.मी. से अधिक होगा जो कि न्यूनतम 18.00 मी. चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।
3. ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का आकार 5000 व.मी. से अधिक होगा जो कि न्यूनतम 18.00 मी. चौड़ी सड़क पर स्थित होगा। विशेष परिस्थितियों में 18 मीटर से कम परन्तु 12 मीटर या अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्ड पर अधिकतम एफ.ए.आर. 1.20 तक देय होगा।
4. कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. का 3 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग हेतु एवं 3 प्रतिशत प्राथमिक शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं के लिए किया जा सकेगा। केवल व्यावसायिक उपयोग हेतु आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत 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।
5. ग्रुप हाउसिंग की योजना में आंतरिक विकास यथा जल वितरण, ड्रैनेज, सीवरेज, विद्युत वितरण, सड़कें, 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. दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का $1/4$ होगी।
8. भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 15 प्रतिशत खुला क्षेत्र लैण्डस्केपिंग/ हरियाली हेतु रखना होगा। इस प्रकार के खुले क्षेत्र की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा न्यूनतम क्षेत्रफल 100 वर्गमी. होगा।
9. सार्वजनिक सुविधायें यथा सामुदायिक केन्द्र, क्लब हाउस आदि हेतु एफ.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त 5 प्रतिशत तक क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। ये सुविधाएवं पृथक भवन अथवा भवन इकाइयों के रूप में भी दी जा सकती है।
10. ग्रुप हाउसिंग में निर्मित कुल आवासीय इकाइयों का 15 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु रखना होगा, इन इकाइयों का क्षेत्रफल एफ.ए.आर. की गणना से मुक्त होगा, परन्तु प्रत्येक आवासीय इकाई हेतु एक दोपहिया वाहन के लिए पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। विकासकर्ता उसी सेक्टर/योजना में अपने स्वामित्व की अन्य भूमि पर आर्थिक दृष्टि से कमजोर तथा निम्न आयवर्ग हेतु नियमानुसार आवासीय इकाई का प्रावधान कर सकेगा। ऐसी इकाइयों का निर्मित क्षेत्रफल 325 से 350 वर्गफीट होगा। ऐसी इकाइयों का बेचान राज्य सरकार द्वारा तय दरों पर व दिशा निर्देशों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. वर्ग (मासिक आय 5000/- रुपये) के परिवारों को आवंटित किये जावेंगे। प्रोत्साहन के रूप में ऐसी इकाइयों पर 0.25 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।
11. पार्क, खुले क्षेत्र, सामुदायिक केन्द्र व सड़कों हेतु आरक्षित क्षेत्र संबंधित स्थानीय आर. डब्ल्यू.ए. को संचालन व रख-रखाव के लिए समर्पित करना होगा।
12. भू-तल + तृतीय तल से ऊँचे भवन या 15 मीटर से अधिक ऊँचे भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।
13. सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स/निवास इकाइयों 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 जहां 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 (ङ) चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजक 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 निवासकर्त्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जायें।
15. ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों पर 15प्रतिशत भूमि पर लैंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखना आवश्यक होगा।
16. भवन की ऊंचाई 30.0 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबैक्स तालिका "7" में उल्लेखानुसार होंगे।
17. 15 मीटर से ऊँचे भवन प्रस्तावित होने की दशा में पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक न्यूनतम 6 मीटर होंगे।

8.3 व्यावसायिक भवन :-

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

तालिका "4"

व्यवसायिक (योजना एवं गैर योजना) भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार / भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बैक्स (मी.)				अधिकतम ऊंचाई (मीटर में)	मानक एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
1	लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/ दुकानें								
(i)	50 व.मी. तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	—	—	—	—	8.0	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(ii)	50 व.मी. से ज्यादा परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	—	—	—	—	8.0	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(iii)	100 व.मी. से ज्यादा परन्तु 150 व.मी. तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	3.0	—	—	2.5	12.5	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(iv)	150 व.मी. से ज्यादा परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	4.5	—	—	2.5	12.5	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(v)	225 व.मी. से ज्यादा परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	—	3.0	12.5	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(vi)	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	—	3.0	12.5	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(vii)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12.5	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(viii)	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1000 व.मी. से कम	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15.0	1.33	2.25
2	व्यवसायिक परिसर (बहुमंजिले भवन)								
(i)	1000 व.मी. से ज्यादा 1500 व.मी. तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(ii)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 8.1.1 के अनुसार	1.33	2.25
(iii)	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक 4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 5000 व.मी. तक	40% 35%	12.0 15.0	9.0 9.0	9.0 9.0	9.0 9.0	विनियम 8.1.1 के अनुसार	1.33	2.25
(iv)	5000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हेक्टेयर तक	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.1.1 के अनुसार	1.33	2.25
(v)	1 हेक्टेयर से ज्यादा	35%	18.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.1.1 के अनुसार	1.33	2.25
3	मोटल	20%	30.0	15.0	15.0	15.0	9.0	0.4	0.4
4	रिसोर्ट	20%	30.0	15.0	15.0	15.0	9.0	0.2	0.4
5	थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग	35%	12.0	9.0	9.0	9.0	12.0	1.0	1.0
6	एम्प्लूजमेन्ट पार्क/ गोल्फ कोर्स	10%	30.0	10.0	10.0	10.0	30.0	0.1	0.2
7	सिनेमा	35%	18.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 8.1.1 के अनुसार	लागू नहीं	लागू नहीं
8	मल्टीप्लैक्स	35%	18.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 8.1.1 के अनुसार	1.33	2.25
9	पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन	20 %	—	3.0	3.0	3.0	7.0	0.2	.....

तालिका 4 हेतु टिप्पणी तालिका-4 के बिन्दु संख्या 2 (iii), (iv) व (v) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टी.डी.आर का उपयोग प्रस्तावित किया जावे (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर ` 200 प्रति वर्ग फीट अथवा व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जायेगी।

(अ) सामान्य

- (i) जहां व्यावसायिक भूखण्डों हेतु टाईप डिजाइन स्वीकृत है वहां उसी स्वीकृत टाईप डिजाइन के भवन मानदण्ड लागू होंगे। अर्थात् उतनी ही मंजिले 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 क्र.स -1 के बिन्दु संख्या (i) से (iii) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में पार्किंग के प्रावधान 10.1 के अनुसार लागू होंगे।
- (iv) 15 मी. से अधिक ऊंचा भवन या भू-तल+ तृतीय मंजिल से ऊंचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन आदि का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानानुसार करना होगा। बहुमंजिले भवनों में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर चौड़ा गलियारा उपलब्ध कराना होगा परन्तु यदि 3.6 मीटर चौड़ा रेम्प पार्श्व व पीछे सेटबैक 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। परन्तु कॉर्नर के भूखण्डों/दो तरफ सडक पर स्थित भूखण्डों में चारदीवारी का निर्माण नहीं करने पर सडक की ओर से यह अनिवार्यता नहीं होगी।
- (v) मानक एफ.ए.आर. से अधिकतम एफ.ए.आर. निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा:-

- (क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टी.डी.आर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर के अन्तर के क्षेत्रफल पर ` 200 प्रति वर्ग फीट अथवा व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा कराये। यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि ` 300/- प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।
- (ख) भवन की प्रस्तावित ऊंचाई अनुज्ञेय ऊंचाई से अधिक ना हो।
- (vi) होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 750.00 व.मी. तथा भूखण्ड न्यूनतम 18.00 मी. चौड़ी सड़क पर स्थित होगा। परन्तु शहर के भीतर के क्षेत्र में स्थित भूखण्डों पर होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर तथा भूखण्ड न्यूनतम 12.0 मीटर चौड़ी 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 को 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 चौड़ाई जैसी शर्तें लागू नहीं होगी। अर्थात् किसी योजना में 12 मी. से कम चौड़ी सड़क पर यदि दुकानें प्रस्तावित हैं तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है अन्यथा 18 मी. से कम चौड़ी सड़क पर व्यावसायिक अनुज्ञा नहीं दी जायेगी।
- (viii) 5000 वर्गमीटर क्षेत्र से बड़े व्यावसायिक/पर्यटन ईकाई/होटल/मल्टीप्लेक्स प्रयोजनार्थ भूखण्ड पर लोअर ग्राउण्ड फ्लोर में वाणिज्यिक कार्यालय/भण्डारण/पर्यटन ईकाई संबंधित प्रयोजनार्थ निम्न शर्तों के साथ अनुज्ञेय किये जा सकेंगे :-
- पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड में किया जाना होगा।
 - अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा बहुमंजिले भवन के चारों ओर उपलब्ध हो।

- लोअर ग्राउण्ड को वातानुकूलित/मेकेनिकल वेंटिलेशन का प्रावधान किया जावे।
 - वर्षाजल, ड्रेनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।
 - लोअर ग्राउण्ड फ्लोर सड़क स्तर से 2.0 मी. से अधिक नीचा नहीं हो।
 - लोअर ग्राउण्ड फ्लोर बेसमेन्ट नहीं माना जायेगा।
- (ix) व्यावसायिक भूखण्ड पर मिश्रित भू-उपयोग (वाणिज्यिक+गुप हाउसिंग, वाणिज्यिक +होटल/मल्टीप्लेक्स/कार्यालय/एन्टरटेनमेन्ट कॉम्प्लेक्स) अनुज्ञेय होंगे। मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर प्रस्तावित उपयोग हेतु निर्धारित मानदण्ड अनुज्ञेय होंगे। लेकिन व्यावसायिक भूखण्ड के मूल पैरामीटर्स यथावत रहेंगे।
- (x) ऐसे व्यावसायिक भूखण्ड जिस पर अधिकतम ऊंचाई 12.5 मी. अनुज्ञेय है ऐसे भूखण्डों पर पार्किंग हेतु स्टिल्ट प्रस्तावित किये जाने पर अधिकतम ऊंचाई 15.00 मी. तक अनुज्ञेय की जा सकेगी।
- (xi) 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। इन्हे भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जायेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सकें।
- (xii) रिसोर्ट में मानक एफ.ए.आर. 0.2 से अधिकतम एफ.ए.आर. बेटरमेंट लेवी का भुगतान करने पर 0.4 तक अनुज्ञेय होगा।
- (xiii) प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम 1 वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी. या उससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हैं लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर ` 100/- प्रति वृक्ष की दर से न्यास/निगम में राशि जमा करानी होगी जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जावेगा।

(ब) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/ दुकानें

- (i) 150 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्ड जो 30 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित हों में यदि पार्किंग व्यवस्था प्रदान करना संभव नहीं है तो वहां इस पार्किंग की पूर्ति हेतु नगर सुधार न्यास/नगर निगम द्वारा निर्धारित दर पर राशि जमा करानी होगी।

(स) व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिल भवन)

- (i) 24 मी. से कम चौड़ी सड़क पर बहुमंजिले भवन अनुज्ञेय नहीं होंगे।
- (ii) उपरोक्त (i) के अनुसार सड़क की न्यूनतम चौड़ाई उपलब्ध नहीं होने पर देय अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 तथा ऊंचाई 15 मीटर तक ही सीमित होगी, 1000 व.मी. से कम क्षेत्रफल पर व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिल भवन) अनुज्ञेय नहीं होंगे।
- (iii) भूखण्ड तालिका " 6" में वर्णित सड़कों पर स्थित होने पर विनियम 8.8 में वर्णित सैट बैक के प्रावधान लागू होंगे।
- (iv) भवन की प्रस्तावित ऊंचाई 30.0 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे न्यूनतम सैटबैक तालिका "7" में उल्लेखानुसार होंगे।

(द) मोटल/रिसोर्ट

- (i) मोटल्स एवं रिसोर्ट्स ग्रामीण क्षेत्र/पेरीफेरियल बेल्ट में भी अनुज्ञेय होंगे।
- (ii) रिसोर्ट के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर 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 चौड़ाई 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 बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे।

(ल) सिनेमा / मल्टीप्लेक्स

- (i) सिनेमा का निर्माण " राजस्थान सिनेमा ,रैग्यूलेशनद्ध एक्ट 1952 एवं राजस्थान सिनेमा (रैग्यूलेशन) नियम 1959 के प्रावधानों के अनुरूप होगा।
- (ii) सिनेमा हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल स्कीम के अनुसार अथवा 500 सीटों तक के सिनेमा घर हेतु न्यूनतम 1500 व.मी. होगा। 500 सीटों के पश्चात प्रत्येक 25 सीटों या उसके भाग के लिये भूखण्ड का अतिरिक्त 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 बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे।
- (iii) भूखण्ड स्कीम के अनुसार अथवा न्यूनतम 30 मी. चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।
- (iv) यदि सिनेमा के भूखण्ड में सिनेमा के अनुषंगी उपयोग के अलावा अन्य वाणिज्यिक उपयोग जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, होटल आदि प्रस्तावित है तो ऐसे वाणिज्यिक उपयोग मल्टीप्लेक्स हेतु प्रत्येक 50 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।
- (अ) 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 सड़क एवं भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा समय समय पर निर्धारित मानदण्डों के मानक स्तर के अनुसार दी जा सकेगी। पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होंगे।
- | | | |
|---------------------------------|---|------------------|
| (क) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र | — | 20 प्रतिशत |
| (ख) एफ.ए.आर | — | 0.2 |
| (ग) ऊंचाई | — | 7 मीटर |
| (घ) पार्श्व व पृष्ठ में सैट बैक | — | 3.0 मीटर न्यूनतम |
- (ii) यदि पेट्रोलपम्प / डीजल पम्प बिना सर्विस स्टेशन के बनाया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे भूखण्ड के लिए सड़क के साथ चौड़ाई न्यूनतम 20.0 मी. होगी तथा गहराई न्यूनतम 20.0 मी. होगी।

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

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

(क) 24 मीटर तक चौड़ी सड़क के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी— 50 मीटर

(ख) 24 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी – 100 मीटर

8.4 संस्थागत भवन:-

संस्थागत भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैटबैक की न्यूनतम आवश्यकता, ऊंचाई तथा एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका "5" के अनुसार होंगी।

तालिका "5" संस्थागत भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बैक्स (मीटर में)				अधिकतम ऊंचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए.आर
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
(i)	500 व.मी.तक	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	योजना में योजना के अनुसार व अन्य क्षेत्रों में तालिका "1" के अनुसार				12.0 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(ii)	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. से कम	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12.0 मी.	1.0	2.0
(iii)	750 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1000 व.मी. से कम	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	12.0 मी.	1.0	2.0
(iv)	1000 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1500 व.मी. से कम	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.0	2.0
(v)	1500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 2500 व.मी. से कम	सैट बैक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.0	2.0
(vi)	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	1.0	2.0
(vii)	4000 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1 हैक्टेयर से कम	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.0	2.0
(viii)	1 हैक्टेयर से अधिक	35%	18.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.0	2.0

1. **तालिका 5 हेतु टिप्पणी :-**

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर ` 100 प्रति वर्गफीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25% जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। लेकिन उपरोक्त राशि मानक एफ.ए.आर की स्थिति में आच्छादित क्षेत्रफल में वृद्धि होने पर लागू होगी, लेकिन अधिकतम एफ.ए.आर व टी.डी.आर के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंटलेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

- (1) भूखण्ड यदि योजना में संस्था के लिये निर्धारित है तो योजना के प्रावधान प्रभावी होंगे। सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्तों की अनिवार्यता नहीं होगी। यदि भूखण्ड योजना में संस्था के लिये निर्धारित नहीं है तो भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर एवं सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18.0 मी. होगी। परन्तु नर्सिंग होम 18.0 मी. से कम परन्तु न्यूनतम 12.0 मी. चौड़ी सड़क पर भी अनुज्ञेय होंगे।
- (2) मानक एफ.ए. आर. से अधिकतम एफ.ए.आर. निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :-
 - (क) यदि आवेक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टी.डी.आर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर के अन्तर के क्षेत्रफल पर ` 100 प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें। यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर की राशि ` 300/- प्रति वर्गफीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।
 - (ख) भवन की प्रस्तावित उचाई अनुज्ञेय उचाई से अधिक ना हो।
- (3) 1000 व.मी. से बड़े भूखण्डों का उपयोग सूचना तकनीक हेतु प्रस्तावित होने पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.50 तक इस शर्त पर दिया जा सकेगा। (क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टी.डी.आर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर के अन्तर के क्षेत्रफल पर ` 100 प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।
 - (ख) भवन की प्रस्तावित ऊंचाई अनुज्ञेय ऊंचाई से अधिक ना हो।
- (4) विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।
- (5) ऐसे संस्थानिक भवन जिनकी ऊँचाई, भूतल+तृतीय तल या 15 मीटर से अधिक व 18 मीटर से कम प्रस्तावित है ऐसे भवनों में लिफ्ट की अनिवार्यता नहीं होगी। इससे अधिक ऊंचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा आपातकालीन , अग्निशमन आदि के प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानानुसार करने होंगे। अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा भवन के चारों ओर उपलब्ध हो। परन्तु यदि 3.6

मीटर चौड़ा रेम्प पार्श्व व पीछे सेटबैक में बनाया जाता है, जो कि किसी तरह से ढका हुआ न हो तो उसे अग्निशमन वाहन के आवगमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

- (6) संस्थागत बहुमंजिले भवन 1000 वर्गमी. अथवा उससे अधिक बड़े भूखण्डों पर देय होंगे। 30 मी. से ऊँचे भवनों में सेटबैक तालिका "7" व विनियम 8.8(vii) के प्रावधानुसार छोड़ने होंगे।
- (7) प्रत्येक 100 वर्गमी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाने होंगे।
- (8) 5000 वर्गमीटर क्षेत्र में बड़े संस्थागत उपयोग के भूखण्ड पर लोअर ग्राउण्ड फ्लोर निम्न शर्तों के साथ अनुज्ञेय किये जा सकेंगे :-
 - पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड में किया जाना होगा।
 - अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा बहुमंजिले भवन के चारों ओर उपलब्ध हो। परन्तु कॉर्नर के भूखण्डों/दो तरफ सड़क पर स्थित भूखण्डों में चारदीवारी का निर्माण नहीं करने पर सड़क की ओर यह अनिवार्यता नहीं होगी।
 - लोअर ग्राउण्ड को वातानुकूलित/मैकेनिकल वेंटिलेशन का प्रावधान किया जावे।
 - वर्षा, जल, ड्रेनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।
 - लोअर ग्राउण्ड फ्लोर सड़क स्तर से 2.0 मी. से अधिक नीचा नहीं हो।
 - लोअर ग्राउण्ड फ्लोर बेसमेन्ट नहीं माना जायेगा।
- (9) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 2 कचरा पात्र का प्रावधान आवश्यक होगा। जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहां से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।
- (10) सरकारी एवं अर्द्धसरकारी भवनों में अधिकतम एफ.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी देय नहीं होगी।
- (11) सरकारी एवं अर्द्धसरकारी भवनों में वर्षा जल संग्रहण की राशि हेतु यह अन्डरटेकिंग ले ली जावेगी कि भवन में वर्षा जल संग्रहण का प्रावधान किया जायेगा।
- (12) 15 मीटर से ऊँचे भवन प्रस्तावित होने की दशा में पार्श्व व पृष्ठ सेटबैक न्यूनतम 6 मीटर होंगे।

8.5 औद्योगिक भवन :-

रीको औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक भवन 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 नगर निगम / नगर सुधार न्यास द्वारा अपने स्तर पर अलग से मानदण्ड निर्धारित कर सकेंगे।

8.6 विशेष प्रकृति के भवन :-

अन्य विशेष प्रकृति के भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं। जैसे मिश्रित भू उपयोग तथा जिनके बारे में यहां मानदण्ड

निर्धारित नहीं है ऐसे भवनों में भवन निर्माण के मानक स्तर पर मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा गुणावगुण निर्धारित किये गये अनुसार होगा।

8.7 विशेष सड़कों पर रिहायशी/वाणिज्यिक/संस्थागत आदि भवनों हेतु प्रावधान

तालिका "6" में वर्णित सड़कों पर निर्माण के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे।

- (क) देय एफ.ए.आर. सम्बन्धित तालिकाओं के अनुसार होगा।
- (ख) अधिकतम ऊंचाई 20.0 मी. होगी।
- (ग) अधिकतम आच्छादन 50 प्रतिशत या योजनानुसार जो भी कम हो वह देय होगा।
- (घ) सैट बेक मौका स्थिति अनुसार अथवा तालिका अनुसार/विनियम 8.8 के अनुसार जो भी अधिक हो निर्धारित किये जावे।
- (ङ) देय ऊंचाई अधिकतम होगी चाहे एफ.ए.आर. प्राप्त होता हो अथवा नहीं ऊंचाई में कोई शिथिलता नहीं दी जावेगी।

तालिका "6"

अजमेर शहर की विशेष सड़कें जिन पर विनियम 8.7 के प्रावधान लागू होंगे।

- 1 **जयपुर रोड़**
आगरा गेट, से बस स्टेण्ड, घूघरा घाटी तक
- 2 **लोहागल रोड़**
आगरा गेट से, बजरंग गढ़ चौराहा, शास्त्रीनगर तक
3. **आनासागर सरक्यूलर रोड़**
बजरंगगढ़ चौराहा से किश्चियनगंज, वैशालीनगर, क्षेत्रीय शैक्षणिक संस्थान पुष्कर रोड़ तिराहे तक
- 4 **पुष्कर रोड़**
महावीर सर्किल, से ऋषि घाटी, अद्वैत आश्रम, रिजनल कॉलेज तिराहे तक
- 5 **कचहरी रोड़**
गॉंधी भवन चौराहा से कचहरी रोड़, अम्बेडकर सर्किल तक
- 6 **नसीराबाद रोड़**
मार्टिण्डल ब्रिज से पेट्रोल पम्प नं. 9 आदर्श नगर, परबतपुरा चौराहा तक
- 7 **श्री नगर रोड़**
मार्टिण्डल ब्रिज, से राजा साईकिल चौराहा, नाका मदार तक
- 8 **ब्यावर रोड़**
मार्टिण्डल ब्रिज, रामगंज, तारागढ़ रोड़ तक
- 9 **शहर के अन्दर का क्षेत्र**
- 10 **अन्य जो नगर सुधार न्यास/नगर निगम द्वारा निर्धारित की जाये।**

8.8 सैटबैक :-

- (i) सैटबैक का निर्धारण भूखण्ड की बाउण्ड्री से होगा।
- (ii) यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्ड्री से फ्रन्ट सैट-बैक की लाईन निर्धारित करने में समीपस्थ भूखण्डों के लिए निर्धारित फ्रन्ट सैट बैक लाईन से समरूपता नहीं बनती है। तो सक्षम अधिकारी द्वारा फ्रन्ट सैटबैक आसपास के भवनों के फ्रन्ट सैटबैक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा। सामान्य तौर पर भूखण्ड का अग्र सैटबैक चौड़ी सड़क की ओर होगा व भवन की प्रस्तावित ऊंचाई का निर्धारण उसी सड़क के परिप्रेक्ष्य में किया जा सकेगा।
- (iii) अग्र सैटबैक भूमि समर्पण के पश्चात समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे। साथ ही मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिए न्यूनतम क्षेत्र हेतु आधार माना जायेगा जैसे रिसोर्ट, हेतु किसी भूखण्ड का भू-पट्टी समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हैक्टेयर था परन्तु भू पट्टी समर्पण के पश्चात (चाहे सड़क चौड़ी करने के लिए हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी। बशर्त भूखण्ड अन्य शर्तें पूरी करता हो।
- (iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उसके लिए प्रावधान :-
सैटबैक फ्लेटस, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक भवन एवं संस्थागत भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़क की ओर का सैटबैक सम्बन्धित 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। गैर योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क की ओर का सैटबैक आसपास की भवन रेखा के अनुसार अथवा सम्बन्धित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबैक योजनानुसार अथवा तालिकानुसार जो भी अधिक हो अनुज्ञेय होगा। भूखण्ड के दो से अधिक सड़क समान चौड़ाई की सड़क स्थित होने पर किसी एक को मुख्य सड़क मानते हुए अग्र सैटबैक संबंधित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो। 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 सैटबैक्स के कारण तालिका में अंकित अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल एवं एफ.ए.आर. प्राप्त नहीं होता है। तो उससे निम्न श्रेणी के भूखण्ड के सैटबैक्स की सीमा तक उस भूखण्ड के सैटबैक्स (अग्र सैटबैक्स को छोड़कर अन्य) शिथिलता देय होगी। जिससे तालिका में अंकित आच्छादित क्षेत्रफल एवं एफ.ए.आर. प्राप्त किया जा सकें।

- (vi) विभिन्न आकार के भूखण्डों के आगे विभिन्न तालिकाओं में जो सैटबैक अग्र सैटबैक के रूप में दिए हैं वह संबंधित सड़क की चौड़ाई पर भी निर्भर करेंगे। यह निम्नलिखित से कम नहीं होंगे :-

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

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

- (vii) 30 मीटर से ऊंचे भवनों में अग्र सैटबैक्स संबंधित तालिका अथवा योजना में दिये गये सैटबैक्स 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 छोड़ने होंगे। इनमें शिथिलता देय नहीं होगी।
- (viii) तालिका "1", "1" (अ), "2", "3", "4" एवं "5" में 15 मीटर से अधिक ऊंचे भवनों में दोनों पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स न्यूनतम 6.0 मीटर होंगे। 30 मीटर से ऊंचे भवनों के लिए संबंधित तालिका "7" के प्रावधान लागू होंगे।
- (ix) अग्र व साइड सैटबैक में अग्निशमन वाहन के अवागमन के लिए स्पष्ट 3.5 मीटर ऊंचाई छोड़ने के बाद भवन से निकलता हुआ यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट बनाया जाता है, जिसका उपयोग केवल भवन की सुन्दरता बढ़ाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है। इस प्रकार के एलीमेंट को किसी भी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा, जो कि सैटबैक दूरी का 50% से अधिक नहीं होगा।

तालिका "7"

आवासीय / व्यावसायिक / संस्थागत भवन जो 30 मीटर से अधिक ऊंचे निर्माण हेतु प्रस्तावित हो, तो निम्न प्रावधान लागू होंगे।

क्र.स.	भवनों की ऊंचाई (मीटर में)	दोनों पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स (मीटर में)
(i)	30 मीटर से अधिक 35 मीटर तक	11.0
(ii)	35 मीटर से अधिक 40 मीटर तक	12.0
(iii)	40 मीटर से अधिक 45 मीटर तक	14.0
(iv)	45 मीटर से अधिक 50 मीटर तक	16.0
(v)	50 मी. से अधिक	17.0

तालिका "7" हेतु टिप्पणी :-

1. उपरोक्त तालिका के विकल्प के रूप में टावरनुमा स्ट्रक्चर के प्रकरणों में 30 मीटर तक की ऊँचाई के लिए न्यूनतम सेटबैक तालिका के अनुसार लागू होंगे। लेकिन 30 मीटर के ऊपर के सेटबैक उपरोक्त तालिका के अनुसार लागू होंगे। 30 मीटर से ऊपर सेटबैक अधिक होने पर जो खुला क्षेत्र 30 मीटर की छत पर मिलेगा उस पर किसी कमरे या फ्लैट से पहुँच नहीं होगी। लेकिन ऊपरी मंजिलों पर नियमों के अनुसार ऑपन बालकनी देय होगी।
 2. यदि कोई भूखण्ड दो से अधिक सड़कों पर स्थित हो तथा प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हो तो भवन की ऊँचाई सेटबैक व सड़क की चौड़ाई के योग का 1.5 गुणा तक अनुज्ञेय की जा सकेगी। ऐसे भवनों में उपरोक्त तालिका अनुसार पार्श्व एवं पीछे के सेटबैक छोड़ने की अनिवार्यता नहीं होगी।
- (i) **टावरनुमा भवन :-** किसी भी स्ट्रक्चर को टावरनुमा भवन में तब माना जायेगा, जबकि टावर समान हिस्से की ऊँचाई धरातल पर भवन के सबसे चौड़े हिस्से की ऊँचाई से दुगुनी या इससे अधिक हो। तालिका में वर्णित सेटबैक में कमी होने पर ऊपरी मंजिलों पर अधिक सेटबैक छोड़ने होंगे जिससे की भूतल पर एवं ऊपर की मंजिल पर छोड़े गये। सेटबैक को जोड़ने पर तालिका "7" में वर्णित सेटबैक हो सके अर्थात् तालिका "7" के सेटबैक छोड़ना सुनिश्चित किया जा सके। इस प्रकार ऊपरी मंजिल पर छोड़े गये सेटबैक क्षेत्र को किसी फ्लैट अथवा कमरे से पहुँच प्राप्त नहीं होनी चाहिए। (Non Accessible)

8.9 आच्छादित क्षेत्र :-

- (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, कुआं और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्विमिंग पूल एवं उनकी संरचनाएँ जो सड़क की सतह से 2.1 मी. से अधिक नहीं हो, आग से बचाव हेतु जीना, वृक्ष का गट्टा (प्लेटफार्म) टैक, फव्वारा, बैंच, ऊपर से खुला चबूतरा एवं इनके समरूप संरचना।
- (ii) कम्पाउण्ड वाल, गेट, बिना मंजिल पोर्च या पोर्टिको, स्लाइड, स्विंग, छज्जा खुला रैम्प (जो स्टिल्ट को 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 रैम्प ।

- (iii) बालकानी 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 ट्रांसफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण, ड्रेनेज, क्लवर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर गटर गार्वेज शुट, चौकीदार का कमरा, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, गैस बैंक इत्यादि हेतु भवन के कुल एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र की गणना में शामिल नहीं होगा।
- (vi) बेसमेन्ट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रैम्प सैटबैक्स में देय होगा, बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो रैम्प को अग्निशमन के आवागमन हेतु उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा तथा बैसमेन्ट में जाने हेतु रैम्प अग्र सैटबैक में भूखण्ड की बाउण्ड्री से 6.0 मी. छोड़ने के बाद देय है। परन्तु यदि 3.6 मीटर चौड़ा रैम्प पार्श्व व पीछे सैटबैक 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) सैटबैक्स में घरेलू उपयोग तथा अग्निशमन के लिए आवश्यकतानुसार भूमिगत पानी का टैंक व पम्प रूम नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानों के अन्तर्गत तथा आवश्यकता अनुसार सीवरेज, ट्रीटमेंट प्लान का प्रावधान किया जा सकता है।

8.10 एफ.ए.आर. :- विभिन्न उपयोगों के भवनों हेतु मानक एफ.ए.आर निम्नानुसार होंगे

(i)	(क) स्वतंत्र/पृथक आवासीय भूखण्ड	—	1.20
	(ख) पृथक आवासीय भूखण्डों में हॉस्टल/गेस्ट हाउस (225 व.मी. एवं अधिक किन्तु 1500 व.मी. से कम)	—	1.33
(ii)	आवासीय, फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग	—	1.33
(iii)	व्यवसायिक	—	1.33
(iv)	संस्थागत	—	1.00

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

- (क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर. का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टी.डी.आर. समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर गैर व्यावसायिक उपयोग प्रस्तावित होने पर 100 प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक

हो, व्यावसायिक उपयोग प्रस्तावित होने पर ` 200 प्रति वर्ग फीट अथवा व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा कराये जायेगे। यदि किसी भी उपयोग के भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोड़कर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि ` 300 प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत उस उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।

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

(1) किसी भूखण्ड में एफ.ए.आर की गणना में तहखाना, लोउर ग्राउण्ड, स्टिल्ट 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 भूपट्टी 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 स्टिल्ट का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित किया गया हो।
(ii) किन्ही दो मंजिलों के बीच 2.2 मीटर की ऊंचाई तक सर्विस प्लोर का क्षेत्रफल जो केवल भवन से संबंधित 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 वाहनो/यन्त्रों के आवागमन में बाधा उत्पन्न ना करें।

(v) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रांसफार्मर, 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, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट व गैस बैंक का क्षेत्रफल भवन के अनुज्ञेय एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत तक। ये सुविधाएं भवन के बेसमेन्ट स्टिल्ट अथवा अन्य तल पर प्रस्तावित की जा सकती है।

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

(ख) अस्पताल एवं नर्सिंग होम के रूगणों को लाने ले जाने के लिए रैम्प

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

(vii) केवल ग्रुप हाउसिंग/प्लेटस 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/सीढ़ी/एस्केलेटर तथा सीढ़ी कक्ष पर गुमटी।
- (x) आवासीय उपयोग के भवनों में एफ.ए.आर. क्षेत्र का अधिकतम 15 प्रतिशत तथा व्यावसायिक उपयोग के भवनों में एफ.ए.आर. क्षेत्र का अधिकतम 20 प्रतिशत के कोरिडोर का क्षेत्रफल एफ.ए.आर. की गणना से मुक्त होगा। संस्थानिक, पर्यटन ईकाई व होटल उपयोग के भवनों में कॉरीडोर के क्षेत्रफल की कोई सीमा निर्धारित नहीं होगी तथा यह कोरीडोर एफ.ए.आर. से मुक्त होगा।
- (3) नगर निगम/ नगर सुधार न्यास अजमेर की मांग पर किसी भूखण्ड में से बिना क्षतिपूर्ति के नगर निगम/नगर सुधार न्यास को भूपट्टी समर्पित की जाने पर मूल भूखण्ड पर स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त समर्पित की जाने वाली भूपट्टी के क्षेत्रफल के बराबर एफ.ए.आर उसी भूखण्ड में स्वीकृत किया जा सकेगा।
- (4) यदि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने एवं मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की सड़क हेतु किसी भूखण्ड की भूमि/गैर रूपान्तरित भूमि निःशुल्क समर्पित कराई जाती है एवं देय एफ.ए.आर उस भूखण्ड पर प्राप्त नहीं होता है तो इस एफ.ए.आर का उपयोग टी.डी.आर के प्रावधानों के अनुरूप 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 भूखण्डों के पुनर्गठन के प्रकरणों में देय सेट बैक्स व एफ.ए.आर मूल भूखण्डों के अनुसार ही रखे जायेंगे। यदि एफ.ए.आर. इससे अधिक प्रस्तावित किया जाता है तो सेट बैक पुनर्गठित भू-खण्डों के क्षेत्रफल के अनुसार रखे जाने होंगे एवं अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर बेटरमेंट लेवी आवासीय आरक्षित दर के 25 प्रतिशत की दर से अथवा ` 100 प्रति वर्ग फीट, जो भी अधिक हो, देय होगी। पुनर्गठन के फलस्वरूप यदि भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर से अधिक होता है तो राज्य सरकार की पुर्वानुमति आवश्यक होगी।
- (7) ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतंत्र आवासीय तथा फ्लेट्स दोनों प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तो ऐसी 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 पॉलिसी 2010 के तहत योजना अनुमोदित कर निर्माण किया जाएगा या टाउनशिप पॉलिसी 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 बेटरमेंट लेवी प्रदान करेगा/अनुमोदित ले-आउट प्लान में एफ.ए.आर. अनुमोदन के समय निश्चित कर दिया जाएगा। पूर्व में स्वीकृत योजनओं 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 पश्चात बचा हुआ एफ.ए.आर. अन्य भूखण्ड पर देय होगा, परन्तु भवन विनियम 2010 (संशोधित) के सभी मानदण्ड लागू होंगे।

- (8) नगर निगम को क्षेत्राधिकार हस्तान्तरित होने से पूर्व, राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं के भूखण्डों में पुर्नगठन अनुज्ञेय नहीं किया जायेगा।

8.11 ऊंचाई :-

- (i) 12.0 मी. से कम चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों में भवनों की देय ऊंचाई 12.0 मी. तक (स्टिल्ट का प्रावधान किए जाने पर अधिकतम 15.0 मीटर तक) सीमित होगी। 12.0 मी. एवं इससे अधिक लेकिन 18.0 मी. से कम चौड़ी सड़क पर अधिकतम ऊंचाई 15 मीटर (स्टिल्ट सहित) तथा 18 मीटर एवं इससे अधिक एवं 30 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अधिकतम ऊंचाई सड़क की चौड़ाई का डेढ़ गुणा तक देय होगी। 30.0 मी. एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर भवनों की ऊंचाई सड़क की चौड़ाई का डेढ़ गुणा एवं भूखण्ड के अग्र सैटबैक के योग के बराबर तक देय होगी। परन्तु अधिकतम ऊंचाई 30 मीटर तक ही अनुज्ञेय की जा सकेगी। यदि 30 मीटर से अधिक ऊंचा भवन प्रस्तावित हो तो राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी।

भवन में पार्किंग हेतु बेसमेन्ट का निर्माण किये जाने पर सामने की सड़क के स्तर से कुर्सी तक की ऊंचाई अधिकतम 1.2 मी. एवं पार्किंग हेतु स्टिल्ट का निर्माण किये जाने पर कुर्सी तल से स्टिल्ट की छत की बीमतल तक अधिकतम ऊंचाई 2.8 मी. बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट दोनों को पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर दोनों की ऊंचाई को जोड़कर भवन की ऊंचाई की गणना में छूट दी जा सकेगी।

मैकेनिकल पार्किंग की स्थिति में स्टिल्ट की ऊंचाई में विनियम 9.8.4 के अनुरूप छूट अनुज्ञेय होगी। पार्किंग के उपयोग हेतु प्रस्तावित मंजिलों की अधिकतम 6 मीटर की ऊंचाई भवन की अनुज्ञेय ऊंचाई की गणना में शामिल नहीं की जायेगी।

किन्तु उपरोक्त ऊंचाई के छूट के प्रावधान निम्न पर लागू नहीं होंगे :-

- (क) तालिका "6" में वर्णित सड़कें।
 (ख) तालिका '1', '1 अ', '2', '3', '4', '5' में जहाँ ऊंचाई का विशिष्ट प्रावधान दर्शाया गया है।
 (ग) पूर्व में स्वीकृत टाइप डिजाइन में जहाँ ऊंचाई का उल्लेख है।
 (घ) योजना क्षेत्रों में यदि नीलामी की शर्तों में अधिक ऊंचाई दी जाती/गई है।

- (ड) देय ऊंचाई हेतु सड़क की मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की प्रस्तावित चौड़ाई आधार होगी।
- (ii) भवनों की ऊंचाई का निर्धारण भूखण्ड/भवन के सामने की सड़क के उच्चतम स्तर अथवा जहाँ यह सम्भव न हो वहाँ आस पास के औसत भूमितल को आधार मानकर होगा।
- (iii) सभी प्रकार के उपयोग एवं आकार के भूखण्डों हेतु निम्नलिखित संरचनाएँ भवन की ऊंचाई में सम्मिलित नहीं की जायेगी।
छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएँ जो ऊंचाई से 3.00 मीटर से अधिक न हो, यदि पानी का टैंक सीढ़ी कक्ष की गुमटी पर बनाया जाता है तो (गुमटी को शामिल करते हुये) ऊंचाई 5.0 मीटर से अधिक नहीं हो, संवातन, वातानुकूलन, लिफ्ट कक्ष और ऐसे सर्विस उपकरण, सीढ़ी, जो गुमटी से आच्छादित हो तथा जो 3.0 मीटर से अधिक ऊंची न हो, लिफ्ट कक्ष जो 7.75 मीटर से अधिक ऊंचा न हो। चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर) तथा ऐसी 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 संयन्त्र।
- (iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊंचाई एवं अन्य प्रावधान जैसे एफ.ए.आर. आदि चौड़ी सड़क को आधार मानकर देय होंगे।
- (v) टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा पूर्व की टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतंत्र आवासीय भूखण्ड तथा फ्लेट्स के भूखण्डों दोनों प्रकार के भूखण्डों प्रस्तावित हो तो ऐसी योजना में फ्लेटेड भाग हेतु आवासीय भूखण्डों में अधिकतम ऊंचाई योजना की संपर्क सड़क का 1.5 गुणा + फ्रन्ट सेटबैक अनुज्ञेय की जा सकेगी। ग्लोबल एफ.ए.आर. के तहत अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग केवल 2000 व.मी. व बड़े भूखण्ड पर ही लागू होगा।
- (vi) हॉस्पिटल/होटल/शॉपिंग मॉल्स के प्रकरणों में भवन की प्रत्येक 30 मीटर ऊंचाई तक एक सर्विस प्लोर की ऊंचाई (2.2 मीटर) भवन की कुल ऊंचाई की गणना में शामिल नहीं होगी।

8.12 मुख्य सड़कों के दोनो ओर अनुज्ञा की शर्तें एवं प्रबिन्ध :-

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

- (i) नेशनल हाईवे – 75.0 मी.
(ii) स्टेट हाईवे – 60.0 मी.
(iii) नसीराबाद रोड़ – 60.0 मी.

8.13 मास्टर प्लान के अनुसार भूखण्डों के उपयोग का निर्धारण :-

(i) 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 में निर्धारित किया जा चुका है, के भू उपयोग में भूस्वामी परिवर्तन हेत आवेदन करता है तो उसका निष्पादन निम्न प्रकार किया जायेगा :-

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।

(ii) यदि मास्टर प्लान में किसी भूमि का भू-उपयोग व्यावसायिक दर्शाया गया है तो आवेदक उस पर आंशिक व्यावसायिक तथा आंशिक आवासीय उपयोग प्रस्तावित कर सकेगा। ऐसे भूखण्डों पर मिश्रित भू-उपयोग हेतु लीज डीड जारी की जा सकेगी तथा भवन मानचित्र अनुमोदन/अन्य शुल्क अनुमोदित मानचित्र के उपयोग के अनुपात में लिये जावेंगे।

(iii) यदि किसी भूखण्ड की लीज डीड व्यावसायिक उपयोग हेतु जारी की गई तो ऐसे भूखण्ड पर आवासीय निर्माण बिना भू-उपयोग परिवर्तन कराये अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अनुमोदन शुल्क भवन के प्रस्तावित उपयोग के आधार पर लिया जावेगा, परन्तु अधिकतम एफ.ए.आर. आवासीय उपयोग हेतु निर्धारित एफ.ए.आर. की सीमा में ही अनुज्ञेय किया जायेगा तथा बैटरमेन्ट लेवी की गणना प्रस्तावित उपयोग के मानक एफ.ए.आर के आधार पर की जायेगी।

8.14 वर्षा के पानी द्वारा भूगर्भ का जलस्तर बढ़ाना :-

300 मीटर व उससे बड़े भूखण्डों में वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गड्डे का निर्माण किया जायेगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 व.मी. व गहराई 1 मी. होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पत्थर अथवा ईंट के टुकड़े तथा बजरी भरे जायेंगे ताकि पानी छनकर ढके हुए, दूसरे गहरे गड्डे जो कि 1 X 1 X 1 मीटर का हो, में जा सके। इस गड्डे से वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए समुचित नालियों की संरचना की जायेगी। प्रथम गड्डे को लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि समय-समय पर इसकी सफाई की जा सके। दूसरे गड्डे को पाइप के जरिये 6 इंच व्यास की ट्यूबवेल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के ट्यूबवेल की न्यूनतम गहराई 15 मी. होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 ट्यूबवेल होंगे, जिनमें आपस में 2 मी. की न्यूनतम दूरी होगी, जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी ट्यूबवेल में जा सके तथा बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्गमीटर के हिसाब से तीन ट्यूबवेल के गड्डे अतिरिक्त होंगे। इस प्रकार के गड्डों को

उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी रिसाव शीघ्र व अच्छी तरह से हो सके। इन गड्डो 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 बड़े भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये समुचित क्षमता का भूमिगत टैंक बनाया जावेगा तथा जल के रिसाव हेतु समुचित ट्यूबवेलनुमा संरचना की जावेगी अथवा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब/पौण्ड आदि से जल के रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी। 300 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए विनियम 14.14 के अनुसार अमानत राशि ली जावेगी तथा आवेदक द्वारा उक्त संरचना का निर्माण नहीं करने पर नगर सुधार न्यास/ नगर निगम उक्त राशि का उपयोग किसी एजेन्सी के माध्यम से इसका निर्माण कराने हेतु स्वतंत्र होगा। इस राशि हेतु नगर सुधार न्यास / नगर निगम पृथक से अकाउन्ट संधारित करेगा।

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

1. सेटलिंग टैंक (Setling Tank) का निर्माण संभावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगुनी क्षमता का टैंक बनाना होगा।
2. शुद्धिकरण (Distention) हेतु क्लोरीन अथवा आयोडीन का उपयोग किया जायेगा।
3. फिल्टर (Filtres) अपशिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा जो कि एकटीव चारकोल, सेलूलोज, शिरामिक कॉटेरेज (Activated Charcoal Cellulose or Ceramic Cartridge) के उपयुक्त होंगे। इस प्रकार के अपशिष्ट जल के लिए पृथक पाईप लाईन उपलब्ध करानी होगी। यह किसी भी दिशा में सीवर लाईन से नहीं मिलाई जायेगी। इस प्रकार शुद्धिकृत जल का उपयोग पीने के पानी के रूप में नहीं किया जायेगा। उक्त व्यवस्था नहीं करने पर भवन निर्माता से ` 100 प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर प्रतिवर्ष पेनल्टी ली जावेगी।
4. शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेन्ट 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) हॉस्पिटल एवं नर्सिंग होम
- (ii) होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लॉज
- (iii) राजकीय अतिथि गृह, सभी प्रकार के छात्रावास
- (iv) 500 व.मी. अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों में 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 स्थलों तक, जहाँ गर्म पानी की आवश्यकता हों तापरोधक पाइपों का प्रावधान हो एवं भवन की छत पर सौर संयंत्र हेतु उपर्युक्त स्थान हो।

8.16.2 संयंत्र की क्षमता एवं मानदण्ड

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 बशर्त 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 इण्डियन स्टैन्डर्ड (आई.एस. 12933/13129 एवं 12967) के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिये तथा जहाँ कहीं भी लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो वहाँ सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ-साथ पानी गर्म करने हेतु अन्य व्यवस्था का प्रावधान किया जा सकता है।

8.16.3 विनिमय संख्या 8.16.1 एवं 8.16.2 के प्रावधान के अनुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चित नहीं किए जाने की दशा में सभी उपयोगकर्ता से निर्मित क्षेत्रफल पर ` 50 प्रति व.मी. (होटल हेतु ` 100 प्रति व.मी) वार्षिक दर से पेनल्टी ली जाएगी।

8.17 जल संग्रहण हेतु टांका निर्माण

जल समस्या एवं संरक्षण के समाधान हेतु घरों में छत पर वर्षाजल संग्रहण के प्रावधान या टांको का निर्माण निम्नानुसार किया जावेगा।

1. निम्नानुसार भूखण्डों के आकार के अनुरूप टांका निर्माण :-

क्र. स.	भूखण्ड का आकार	टांके निर्माण हेतु क्षमता
1.	300 वर्गमीटर से 1000 वर्गमीटर तक	12 CU.Mtr.
2.	1000 वर्गमीटर से अधिक व 2000 वर्गमीटर तक	36 CU.Mtr.
3.	2000 वर्गमीटर से अधिक व 3000 वर्गमीटर तक	64 CU.Mtr.
4..	3000 वर्गमीटर से अधिक व 4000 वर्गमीटर तक	100 CU.Mtr.
5.	4000 वर्गमीटर से अधिक व 5000 वर्गमीटर तक	125 CU.Mtr.
6.	5000 वर्गमीटर से अधिक व 10000 वर्गमीटर तक	150 CU.Mtr.

2. टांको में जल संग्रहण किया जाकर उसका अधिकतम उपयोग किया जावे।
3. छत पर वर्षाजल संग्रहण के प्रावधान या टांका निर्माण की अनुपालना नहीं करने पर प्रति 1 क्यूबिक मीटर पर रुपये 1000/- पेनल्टी के रूप में देय होगी।
4. टांका निर्माण का स्ट्रक्चर डिजाईन उपलब्ध भूखण्ड के आधार पर स्वयं के स्तर पर निर्धारित किया जा सकता है।
5. एक या एक से अधिक टांकों का निर्माण क्षमता के आधार पर किया जा सकता है।

9. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड :-

- 9.1 खुले या आच्छादित पार्किंग के लिये बेसमेन्ट को छोड़कर निर्धारित क्षेत्र के फर्श की ऊंचाई आंगन के फर्श से कम से कम 0.15 मीटर होगा।
- 9.2 जलमल संबंधी विभिन्न व्यवस्थायें राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी।
- 9.3 कोने के भूखण्ड में सीमा भिती 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 विनियमन :-
सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर नगर निगम/ नगर सुधार न्यास को नुक्कड़ 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 दें जैसा कि नगर निगम/नगर सुधार न्यास द्वारा ठीक समझा जाये।

9.5 रैम्प का ढाल 1 : 8 से अधिक नहीं होगा, परन्तु 1 मी. की ऊंचाई तक पहुंचने के लिये रैम्प की ढाल ज्यादा भी हो सकती है। सड़क से भवन/भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रैम्प/सीढ़ियां किसी भी अवस्था में सड़क के मार्गाधिकार में नहीं होगा। रैम्प आने व जाने के लिए अलग-अलग होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.3 मीटर एवं आने जाने के लिए एक ही होने पर न्यूनतम चौड़ाई 6.0 मी. रखनी होगी। रैम्प का निर्माण सैटबैक में करते समय यह आवश्यक 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 रैम्प पार्श्व व पीछे सेटबैक 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 सीमायें निम्नानुसार होगी :-

तालिका "8"

भवन के विभिन्न अवयवों/उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

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

टिप्पणी :-

- (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) शैफ्ट में नहीं खुलती हो।
- (vi) बहुमंजिले आवासीय भवनों में कचरा डालने के लिये शूटस (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 वातायान 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 चौड़ाई क्रमशः 0.9 मी. व 1.0 मी. होगी। अन्य सभी प्रकार के भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यूनतम चौड़ाई 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) हॉस्पिटल के जनरल वार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 40 व.मी. से कम नहीं होगा और उसकी एक भुजा (साइड) 5.5 मीटर 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।
- (xii) फ्लश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र, पार्श्व, पृष्ठ और भीतरी खुले स्थानों में न खुले तो संवातन शैफ्ट में खुलेंगे, जिनका आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगा :-

क्रमांक	भवन की ऊंचाई (मीटरों में)	संवातन शैफ्ट का आकार (वर्ग मीटरों में)	शैफ्ट की न्यूनतम भुजा (मीटरों में)
1	10 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 मैकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम किया जावे वहाँ ऐसे शौचालयों एवं उक्त कमरों की खिड़की की संवातन शॉफ्ट में खुलने की आवश्यकता नहीं रहेगी।

9.7 बेसमेन्ट :-

- 9.7.1 भवन में बेसमेन्ट के निर्माण हेतु निम्नानुसार सीमाएँ अनुज्ञेय होगी :-
- (i) निर्धारित सैटबैक छोड़ने के पश्चात् शेष भाग पर बेसमेन्ट का निर्माण किया जा सकेगा, चाहे भवन का निर्माण तालिका में निर्धारित सैटबैक से अधिक सैटबैक छोड़कर किया गया हो, परन्तु 15 व.मी. से छोटे वाणिज्यिक भवनों में बेसमेन्ट देय नहीं होगा। यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व (साइड) व पीछे का सैटबैक 2 मीटर से कम हो एवं प्रार्थी सैटबैक रेखा तक तहखाना बनाना चाहता है तो ऐसी दशा नगर निगम/ नगर सुधार न्यास के हित में क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा।
 - (ii) 1250 व.मी. या इससे से अधिक क्षेत्रफल पर दो बेसमेन्ट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे जिनमें से कम से कम एक बेसमेन्ट पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। 2000 व.मी. एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम तीन बेसमेन्ट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे बशर्ते कम से कम दो बेसमेन्ट का उपयोग पार्किंग हेतु किया जावेगा। बेसमेन्ट में पर्याप्त वातायान एवं रोशनी की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी। पार्किंग के अलावा (8.10.2 (V) में उल्लेखित उपयोगों को छोड़कर) अन्य उपयोग में बेसमेन्ट का उपयोग किया जाने पर वह एफ.ए.आर. की गणना में शामिल किया जाएगा।
 - (iii) प्रत्येक बेसमेन्ट की ऊंचाई (फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक) न्यूनतम 2.75 मी. तथा अधिकतम 4.2 मी. होगी, परन्तु बेसमेन्ट में मैकेनिकल पार्किंग का प्रावधान करने पर अधिकतम ऊंचाई 6.2 मीटर तक अनुज्ञेय की जा सकेगी।
 - (iv) भवन में बेसमेन्ट निर्धारित सैटबैक छोड़कर देय है तालिका में चाहे देय आच्छादन प्रतिशत से यह अधिक क्यों नहीं हो। यदि भवन की सीमायें बेसमेन्ट की सीमा से भिन्न है तो भवन के बाहर स्थित बेसमेन्ट की छत सड़क के स्तर से 1.2 मीटर से अधिक ऊंची नहीं बनाई जावेगी।
- 9.7.2 बेसमेन्ट के निर्माण हेतु निम्न शर्तों की अनुपालना आवश्यक होगी :-
- (i) पर्याप्त वातायान की व्यवस्था की जानी होगी। वातायान 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 बेसमेन्ट 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 जायेगे कि उनमें 15 मीटर से अधिक न चलना पड़े।
- 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 वातायान 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।

9.8 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 लेण्ड स्केप 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 हेत ले सकता है। ऊपर की स्टिल्ट फ्लोर में जाने हेतु रैम्प का निर्माण साइड सेटबेक में किया जा सकता है। बशर्ते कि भूतल पर अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए 3.6 मीटर का गलियारा बना रहें।
- 9.8.3 केवल ग्रुप हाउसिंग/फ्लेट्स के प्रकरणों में स्टिल्ट पर बने क्षेत्रफल में लिफ्ट तथा सीढ़ी के उपयोग में आने वाले क्षेत्र को तथा यदि दुकानें प्रस्तावित है तो वह क्षेत्र को छोड़कर शेष का उपयोग केवल पार्किंग के लिए होगा। परन्तु लिफ्ट दुकानें एवं सीढ़ी 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 होगा :

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

- 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 ऊंचाई 6.2 मीटर होगी।
- 9.8.5 स्टिल्ट का उपयोग अनुज्ञेय उपयोगों के अलावा आशिक रूप से पार्किंग व आशिक रूप से आवासीय/व्यावसायिक करने पर ऊंचाई की छूट देय नहीं होगी।

9.9 सर्विस फ्लोर :-

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

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 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 सैटबेक 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 खम्बो 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 मीटर हो। पोर्च के ऊपर किसी भी प्रकार का निर्माण देय नहीं होगा। सामान्यतया एक भूखण्ड में एक पोर्च ही देय होगा। किन्तु विशेष परिस्थितियों में बड़े भवनों में दो पोर्च भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत किये जा सकते हैं। सभी प्रकार के भवनों में जहां एक से अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हों, वहां प्रत्येक टॉवर में एक पोर्च देय होगा।
- 9.11.2 पोर्च का आकार आवासीय भवनों में अधिकतम 18 व.मी. तथा चौड़ाई 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 उससे अधिक हो तो उनमें अग्र सैटबेक में पोर्च अनुज्ञेय होगा, जिसका क्षेत्रफल 40 व.मी. व चौड़ाई 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 ऊंचाई 7 मीटर तक अनुज्ञेय हो सकती है जिसकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति/ सक्षम अधिकारी से लेना आवश्यक होगा।

9.12 बालकनी :-

- (क) बालकनी कम से कम दो तरफ से खुली होगी।
- (ख) बालकनी सैटबेक की दूरी की एक-तिहाई या 1.2 मी. जो भी कम हो देय होगी। यदि सैटबेक 12 मीटर या अधिक हो तो प्रथम तल से ऊपर की मंजिलों पर बालकनी की अधिकतम चौड़ाई 1.5 मीटर अनुज्ञेय की जा सकेगी। परन्तु बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढ़ाई जा सकती है, लेकिन इस अतिरिक्त चौड़ाई से संबंधित क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. व आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी।
- (ग) यदि भवन में किसी तरफ का 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 बहुमंजिले भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 3.6 मीटर चौड़ा गलियारा कवर प्राजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 3.5 मीटर की ऊंचाई की बाध्यता नहीं होगी।

9.13 सैटबेक में अनुज्ञेय प्रक्षेप (प्रोजेक्शन)

- (क) छज्जा, जिसकी चौड़ाई 0.6 मी. या सैटबेक दूरी का एक-तिहाई जो भी कम हो तथा भूमि तल से 2.1 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो।
- (ख) सीढ़ी का मध्यवर्ती ठहराव (लेडिंग) जो कि चौड़ाई में 1.0 मी. या सैटबेक दूरी का एक-तिहाई, जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मी. से कम की 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 मीटर चौड़ाई की हो तथा भूमि तल से 3.5 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो।
- (घ) बालकनी, 9.12 (ख) के अनुसार होगी तथा भूमि तल से कम से कम 3.5 मीटर की ऊंचाई पर हो। यदि बहुमंजिले भवनों में अग्निशम वाहन के संचालन हेतु 3.6 मीटर चौड़ा गलियारा बालकनी प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है, तो 3.5 मीटर की ऊंचाई की बाध्यात नहीं होगी।

9.14 भू-उपयोग परिवर्तन :-

भूमि उपयोग परिवर्तन 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 सैटबेक, आच्छादन, ऊंचाई, 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 परिवर्तन के प्रकरण में आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने की दिनांक को लागू आवासीय आरक्षित दर एवं डी.एल. सी. के आधार पर भू उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना कर राशि वसूल की जाएगी।

10. भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएं :-

10.1 पार्किंग सुविधा :-

10.1.1 भवन निर्माण हेतु निम्नानुसार पार्किंग सुविधा आवश्यक होगी :-

- (क) आवासीय एवं अन्य उपयोग (वाणिज्यिक भवनों, सिनेमा एवं थियेटरो के अलावा) एक समतुल्य कार इकाई (ईसीयू) प्रति 75 वर्गमीटर वर्गमीटर एफ. ए.आर क्षेत्र पर देय होगी लेकिन 500 वर्गमीटर एवं उससे छोटे आवासीय एवं संस्थागत भूखण्डों पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी, किन्तु उक्त क्षेत्रफल के भूखण्डों में तीन से अधिक आवासीय इकाई प्रस्तावित करने पर नियमानुसार पार्किंग प्रावधान कराना आवश्यक होगा। 500 वर्गमीटर से अधिक के स्वतंत्र आवासीय भवन का प्रस्ताव होने की दशा में एक समतुल्य कार इकाई (ईसीयू) प्रति 150 वर्गमीटर 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 (ईसीयू) प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर देना आवश्यक होगा। साथ ही तालिका "4" के नीचे दी गई टिप्पणी में से पार्किंग से संबंधित प्रावधान भी लागू होंगे।
- (घ) प्लेटस/ग्रुप हाउसिंग/संस्थागत तथा व्यावसायिक उपयोग के भवनों में कुल पार्किंग की गणना का 25 प्रतिशत अतिरिक्त पार्किंग आगन्तुकों के लिए उपलब्ध करानी होगी।

10.1.2 एक इकाई ई.सी.यू. के लिए खुले में 25 वर्गमीटर, भूतल पर आच्छादित में 30 व.मी. तथा बैसमेंट में 35 व.मी. 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 चालान (Circulation) का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु क्षेत्रफल की गणना विनियम 10.1.2 के आधार पर की जायेगी।

कार	2.75 मीटर x 5.5 मीटर
दुपहिया ओटो/स्कूटर	1 मीटर x 2 मीटर
साईकिल	0.5 मीटर x 2 मीटर

10.1.6 प्रस्तावित भवन की कुल ई.सी.यू. का 25 प्रतिशत अतिरिक्त आगुन्तक पार्किंग के लिए प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

10.1.7 तालिका 6 में वर्णित सड़कों पर एवं 150 व.मी. क्षेत्रफल तक के वाणिज्यिक भूखण्डों जो न्यूनतम 30 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 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 नगर निगम/नगर सुधार न्यास के हक में एक अण्डरटेकिंग तथा शपथ पत्र देगा कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय भवनों में पार्किंग क्षेत्र को अधिकार पत्र के माध्यम से निवासकर्ता के पार्किंग उपयोग हेतु अधिकृत कर सकेगा। विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक निवास ईकाई को कम से कम एक चौपहिया वाहन की पार्किंग चिन्हित कर अधिकृत करना आवश्यक होगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर नगर सुधार न्यास/नगर निगम बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा व 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 शर्तों का उल्लंघन करने पर नगर निगम/नगर सुधार न्यास तोड़फोड़ के लिए हर्जा-खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (नगर निगम/नगर सुधार न्यास राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन क्रेता इसे देने के लिये बाध्य होगा।

- 10.1.9 वाहनों को अधिक से अधिक पार्किंग भूखण्डों के अन्दर उपलब्ध कराने की दृष्टि से बेसमेन्ट में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। सभी सेटबेक्स में मैकेनिकल कार पार्किंग तभी देय होगी जब न्यूनतम सेटबेक्स 9 मीटर का होवे तथा मैकेनिकल कार पार्किंग लगने के बाद 3.6 मीटर का गलियारा बना रहे। इसके अतिरिक्त मैकेनिकल पार्किंग स्ट्रिक्ट पर भी अनुज्ञेय होगी। कुल पार्किंग का अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय होगा।
- 10.1.10 पुनर्गठित भूखण्डों में नियमों के अन्तर्गत निर्धारित पार्किंग खुले क्षेत्र में अथवा बेसमेंट में पूर्ण हो जाती हो तो स्ट्रिक्ट प्लोर पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी।
- 10.1.11 पार्किंग हेतु अलग से टावर का निर्माण भवन की ऊंचाई 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 होगी :

- (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 निकलने के मार्ग स्पष्ट रूप से अंकित और चिन्हित किये जाने होंगे।
- (iv) सभी बाहर निकलने के रास्ते में उचित रूप से रोशन 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।
- (vi) 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 सकें।
- (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 कोर्ड ऑफ इण्डिया के आबंधों में वर्णित प्रावधान का पालन आवश्यक करना होगा।
- 10.3.2 मीटर या स्विच रूम इत्यादि के लिये अजमेर विद्युत वितरण निगम लि. की आवश्यकताओं के अनुरूप भवन में स्थान चिन्हित किया जाना होगा।

10.3.3 भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु अजमेर विद्युत वितरण निगम लि. द्वारा निर्धारित नियमानुसार केनेक्टेड लोड की गणना करते हुए यदि 50 केवी 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 चिह्नित किया जाना आवश्यक होगा। केनेक्टेड लोड की गणना निम्न आधार पर की जायेगी

आवासीय प्रयोजन : 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 8 के.डब्ल्यू.
अन्य प्रयोजन प्रत्येक : 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 10 के.डब्ल्यू.

10.3.4 भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु अजमेर विद्युत वितरण निगम लि. द्वारा निर्धारित नियमानुसार केनेक्टेड लोड 500 किलोवाट अथवा कॉन्ट्रैक्ट डिमाण्ड 500 केवी 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 होगी।

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

नोट:- यदि प्राधिकृत अधिकारी/भ.मा.सं. 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 संचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुसार होगी।

11.2 इलेक्ट्रिकल लाइन से दूरी आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं एवं ओवर हैड इलेक्ट्रिक सप्लाय 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	1.2
(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 मी. अतिरिक्त)

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

- 11.3 डैम्प साइट्स का उपचार : 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 सुविधा :-

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

- 12.1 प्रवेश पथ/ उप पथ, भवन परिसर द्वार तथा भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक पथ समतल, सीढ़िया-रहित और न्यूनतम 1800 मि.मी. चौड़ा होगा। यदि कोई ढलान बनायी जाती है तो उसकी ढाल 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। 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 चमक आसपास के क्षेत्र की सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिये भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो) धरातल फिसलन रहित होगा तथा उसकी बनावट ऐसी होगी जिस पर पहियेदार कुर्सी आसानी से चल सकें 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 जाएगी :
- (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 चौड़ाई 3.6 मीटर होगी।
- (ग) उस स्थान पर " पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ताओं हेतु आरक्षित " होने की सूचना बड़े साफ अक्षरों में लिखी जाएगी।
- (घ) पार्किंग स्थल पर ऐसा कोई संकेत या यंत्र लगाया जाएगा जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु ध्वनि सूचना देने वाली हो अथवा इसी प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जाएगी।

12.3 भवन सम्बन्धी अपेक्षाएं

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

- (i) कुर्सी तल तक पंहुच मार्ग
- (ii) विकलांगों के लिये प्रवेश /निकास द्वारों का जोड़ने का गलियारा
- (iii) सीढ़ी मार्ग
- (iv) लिफ्ट
- (v) शौचालय
- (vi) पेयजल

12.3.1 कुर्सी तल तक पंहुच मार्ग :-

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

- (क) **ढलानदार पंहुच मार्ग:** भवन में प्रवेश हेतु ढलान तल खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा। ढलान की चौड़ाई अधिकतम 1:12 ढाल देते हुए न्यूनतम 1800 मि.मी. की होगी ढलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी तथा इसके दोनों किनारों पर 800 मि.मी. ऊंची रेलिंग होगी, 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) **सीढ़ीदार पंहुच मार्ग:** सीढ़ीदार पंहुच मार्ग हेतु पैडी (सीढ़ी पर पैर रखने की जगह) 300 मि.मी. से कम नहीं होगी ओर पैडी की ऊंचाई 150 मि.मी. तक की होगी। ढलानदार पंहुच मार्ग की ही तरह सीढ़ीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 800 मि.मी. ऊंची रेलिंग लगायी जायेगी।
- (ग) **प्रवेश/निकास द्वार:** प्रवेश द्वार का न्यूनतम फाट (खुलाव) 900 मि.मी. होगा तथा ढील 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 x 2000 मि.मी. होगा ढलान संलग्न उतरने-चढ़ने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सकें (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 गलियारा: विकलांगों हेतु प्रवेश /निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की ओर उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा, जहां पर कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को संबंधित भवन के उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतों द्वारा मुहैया कराई जा सकती हो इस प्रकार का होगा :-

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

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

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

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

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

- (क) फर्श तल से 1000 मि.मी. ऊपर नियंत्रण कक्ष के निकट 600 मि.मी. लम्बी रेलिंग लगायी जाए।
- (ख) लिफ्ट के कूप की अन्दरूनी माप 1800 x 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 सैकण्ड से अधिक नहीं होगी।
- (घ) लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेत होंगे, 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 **शौचालय** : 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 x 1750 मि.मी. होगा।

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

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

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

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

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

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 हैं 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 रिक्त आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु नगर निगम/नगर सुधार न्यास में पंजीकृत तकनीकीविद अधिकृत किये जायेगे। वास्तुविद जो कि विनियम 18.1 व 18.2 (i) से (iv) तक में वर्णित तकनीकी अर्हतायें रखते हैं। उन्हें 18.1 के अनुसार पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है लेकिन अन्य विनियम 18.4 के अनुसार स्वयं को पंजीकृत कराने पर ही मानचित्र के विनियम 13.3 के अनुसार स्वीकृत करने के लिये अधिकृत होंगे। इस हेतु प्रार्थी नगर निगम/नगर सुधार न्यास से अदेय प्रमाण पत्र तथा स्वामित्व की जांच हेतु नगर निगम/नगर सुधार न्यास 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 स्वीकृति प्रदान करने के पाँच दिवस के भीतर इसे मानचित्रों की तीन प्रतियों के साथ उक्त दस्तावेज निर्धारित

शुल्क के साथ न्यास में जमा कराएगा जिसकी प्राप्ति रसीद दी जायेगी। पंजीकृत तकनीकीविद का यह दायित्व होगा कि वह इन विनियमों के प्रावधानों अनुसार भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदित कर तदानुसार मौक पर निर्माण कराये। निर्माण नियमों के विपरित पाये जाने की स्थिति में तकनीकीविद तथा स्वामित्व विवादाग्रस्त पाये जाने की स्थिति में संबंधित वकील के विरुद्ध नगर निगम/नगर सुधार न्यास 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 वास्तुविद के माध्यम से सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने एवं आवश्यक दस्तावेजों की पूर्ति के पश्चात भूखण्ड पर निर्माण कार्य, भवन विनियमों के मानदण्ड अनुसार प्रारम्भ किया जा सकेगा तथा नियमानुसार स्वीकृति योग्य निर्माण किये जाने पर ऐसे निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व भवन मानचित्र जारी कराने के पश्चात ही किया जा सकेगा। भूखण्ड पर कुर्सी स्तर तक के निर्माण में भवन विनियमों का उल्लंघन होने पर नियमों के विपरित किये गये निर्माण को हटाया एवं बिना स्वीकृति निर्माण माना जाकर इस निर्माण हेतु नियमानुसार शास्ती जमा होने एवं मानचित्र अनुमोदन के पश्चात 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 वास्तुविद के माध्यम से भवन मानचित्र, आवश्यक दस्तावेजों एवं स्व. गणना के आधार पर भवन विनियम के तहत देय समस्त शुल्क भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क जॉच शुल्क मलबा शुल्क आदि डिमाण्ड ड्राफ्ट के माध्यम से प्रस्तुत किये जाने के पश्चात भूखण्ड पर भवन निर्माण प्रारम्भ किया जा सकेगा। कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण नियमानुसार भवन मानचित्र जारी कराने के पश्चात ही किया जा सकेगा। भूखण्ड पर कुर्सी स्तर तक के निर्माण में भवन विनियमों का उल्लंघन होने पर नियमों के विपरित किये गये निर्माण को हटाया एवं बिना स्वीकृति निर्माण माना जाकर इस निर्माण हेतु नियमानुसार शास्ती जमा होने एवं मानचित्र अनुमोदन के पश्चात ही कुर्सी स्तर के ऊपर का निर्माण किया जा सकेगा।

14. भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये प्रक्रिया :

- 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 व स्थल मानचित्र को 3 प्रतियों के साथ (अनुमोदन पश्चात अनुमोदित मानचित्र जारी किये जाने हेतु 2 प्रतियां क्लोथ माउन्टेड हो प्रस्तुत करने होंगे), निम्न दस्तावेज तथा सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करनी होगी।
- (क) स्थल मानचित्र जिसमें भूखण्ड का भौतिक विवरण, यदि प्राथी द्वारा नगर निगम/नगर सुधार न्यास 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 न्यास 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 चौड़ा करने के उद्देश्य से सड़क के साथ भूखण्ड में से भू-पट्टी समर्पित की जाने के संबंध में सरण्डर डीड तथा कब्जा संभालवाये जाने का प्रमाण पत्र
- (ग) यदि आवंटन शर्तों/ पट्टा शर्तों में से किसी शर्त के विपरित मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं तो सक्षम अधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र।
- (घ) यदि प्रार्थी प्रस्तावित भवन को मास्टर प्लान में स्वीकृत भू-उपयोग के विपरित भवन निर्माण करना चाहता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रमाण पत्र।
- (ङ) हेजार्डस भवन के मामलों में चीफ कन्ट्रोलर ऑफ एक्सप्लोजिव एवं चीफ फायर ऑफिसर का सुरक्षा संबंधी प्रमाण पत्र।
- (च) यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पड़ौसी के भूखण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है तो नगर निगम/नगर सुधार न्यास के हित में इन्डेमिनिटी बॉण्ड।
- (छ) हवाई अड्डे की सीमा से 2 कि.मी. की दूरी तक प्रस्तावित बहुमंजिले भवन की ऊंचाई के संबंध में नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र।
- (ज) (i) स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति ।
(ii) 20000 व.मी. से अधिक का निर्माण प्रस्तावित होने पर पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण पत्र की प्रति/शपथ पत्र।

(iii) बहुमंजिले भवनों में भूकम्परोधी प्रावधानों हेतु अण्डटेकिंग, भूखण्डधारी/फर्म/कम्पनी/समिति, पंजीकृत वास्तुविद् व स्ट्रक्चर इंजीनियर को अनुसूचित 3 के अनुसार देनी होगी।

- (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 पश्चात नियमों में वर्णित प्रक्रिया अनुसार आवेदन करेगा। इस प्रकार पूर्ण आवेदन प्राप्त होने के पश्चात 60 दिवस में नगर निगम/नगर सुधार न्यास अथवा प्राधिकृत अधिकारी स्वीकृति /अस्वीकृति/ राशि जमा कराने हेतु मांग पत्र या अनुमोदन हेतु आवश्यक सूचना प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को सूचित करेगा। ऐसा न करने पर आवेदक सक्षम अधिकारी को 30 दिवस का नोटिस देगा तथा सूचित करेगा कि वह इस अवधि के पश्चात उसके आवेदन पर निर्णय नहीं होने की स्थिति में भवन विनियमों के प्रावधान के अनुसार संलग्न मानचित्र के अनुरूप निर्माण प्रारम्भ कर रहा है। उक्त अवधि के पश्चात आवेदक को सूचना देने में विफल होने की स्थिति में आवेदक इसे नगर निगम/नगर सुधार न्यास की दी हुई अनुज्ञा मानते हुए निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानानुसार प्रारम्भ कर सकेगा। प्रार्थी को समस्त देय राशि की स्वतः गणना कर डिमाण्ड ड्राफ्ट संलग्न कर नगर निगम/नगर सुधार न्यास 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, नगर निगम/नगर सुधार न्यास 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 जायेंगे।

क्र.स.	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 जावेगें।

- (क) लगती हुई भूमि / स्थल की सीमा ।
- (ख) आसपास के पथ पर उसके संबंध में स्थल की स्थिति ।
- (ग) पथ का नाम जहां पर कि भवन निर्मित किया जाना है ।
- (घ) स्थल पर व उसके ऊपर और उसके नीचे समस्त विद्यमान भवन ।
- (ङ) भवन तथा समस्त अन्य भवनों को जिस भूमि पर आवेदक निर्माण करना चाहता है, की निम्नलिखित के संबंध में स्थिति ।
- (अ) स्थल की सीमाएं और जहां स्थल का विभाजन कर दिया है । वहां आवेदक के स्वामित्व वाले भाग की सीमाएं तथा साथ ही दूसरों के स्वामित्व वाले भाग की सीमाएं ।
- (ब) (क) में वर्णित के साथ लगते हुए समस्त पथ, भवन (मंजिलों सहित), 12 मीटर की दूरी तक के भीतर स्थित परिसरों, और
- (स) यदि स्थल से 12 मीटर की दूरी के भीतर कोई पथ नहीं हो तो निकटतम विद्यमान पथ ।
- (च) पथ से भवन तथा समस्त अन्य भवनों, जो कि प्रार्थी (क) में वर्णित अपनी संलग्न भूमि पर निर्मित करना चाहते हैं । में जाने के लिये मार्ग ।
- (छ) वायु के निर्बाध आवागमन, प्रकाश के प्रवेश तथा सफाई को आयोजनों के लिये रास्ते को सुनिश्चित करने के लिए भवन के भीतर और चारों ओर छोड़ा गया स्थान और खुले स्थानों के ऊपर आगे निकल हुए भाग के विवरण (यदि कोई हो)
- (ज) प्रस्तावित भवन के सामने के पथ (यदि कोई हो) और उसके पार्श्व के (यदि कोई हो) या उसके पीछे के पथ की चौड़ाई ।
- (झ) भवन के मानचित्र के संबंध में उत्तरी दिशा का निर्देश चिन्ह
- (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 नगर निगम/ नगर सुधार न्यास 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 । सक्षम अधिकारी आवश्यकतानुसार स्केल पर प्रार्थी को मानचित्र देने के लिये निर्देश दे सकता है ।

- (क) मानचित्र में सभी तल के तल चित्र (प्लान) आच्छादित क्षेत्र को दर्शित करते हुए और भवन संरचना के आधार पर उनकी नाप, कमरों के आकार, सीढ़ियों, रपटों (रेम्पो) तथा लिफ्टवैल, स्नानाघर, 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) ओर छत के स्लेबों तथा दरवाजों, खिड़कियों ओर अन्य बाहर की ओर खुलने वाले स्थान व उनकी नाप को स्पष्ट रूप से दिखाया गया हो सैक्शन में भवन और कमरों की ऊंचाई साथ ही पैरापेट की ऊंचाई तथा जल निकास और छत के ढलान सभी दर्शित किये जायेंगे। कम से कम एक सैक्शन सीढ़ी से होकर होगा।
- (घ) सभी ओर के बाहरी स्वरूप (एलीवेशन) दर्शाया जायेगा।

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

- (क) वाहनों के घूमने के सर्किल के ब्यौरे सहित अग्निशमन उपकरणों, वाहनों के लिये मार्ग तथा भवन के चारों ओर मोटरयान के लिये मार्ग ।
- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक सीढ़ियों का आकार (चौड़ाई) तथा उसके साथ बालकनी से प्रवेश गैलेरी, या हवादार लॉबी से प्रवेश
- (ग) लिफ्ट के लिये स्थान और ब्यौरे।
- (घ) " फायर" लिफ्ट का स्थान और आकार।
- (ङ) धुआं रोकने के लिये लॉबी द्वार जहां दिया जाये।
- (च) वाहनों के मार्ग एवं वाहन खड़े करने के स्थल, दिखाते हुए मानचित्र ।
- (छ) बचाव के स्थल, यदि कोई हो।
- (ज) भवन सेवाओं के ब्यौरे, वातानुकूल प्रणाली व उसके साथ फायर डैम्पर्स यांत्रिक वायु प्रणाली, विद्युत सेवाएं, बायलर, गैस पाइप इत्यादि की स्थिति ।
- (झ) अस्पताल तथा विशेष जोखिम वाले भवनों में निकास के ब्यौरे, रपटों (रेम्पस) की व्यवस्था सहित ।
- (ञ) जनरेटर, ट्रांसफार्मर और स्विचगीयर कक्ष की स्थिति।

- (ट) धूम निकास, प्रणाली यदि कोई हो।
- (ठ) स्वाचालित 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 पाईपों 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 सेन्टीमीटर नीचे से पाइप इस टैंक से जोड़ा 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 अनुसूची 3 के अनुसार देना होगा।
- 14.8 केवल पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा ही तैयार किये गये मानचित्र स्वीकार किये जायेंगे। पंजीकृत तकनीकीविद मानचित्र पर अपना नाम पता और पंजीयन संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेंगे।
- 14.9 भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा अन्य सूचना चाहे जाने पर उसे उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।
- 14.10 भवन अनुज्ञा की अवधि सात वर्ष या पट्टे की शर्तों के अनुसार जो भी कम हो होगी। परन्तु निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुज्ञा की अवधि भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत राशि को लेकर सामान्यतया दो वर्ष के लिए बढ़ाई जा सकेगी। बशर्ते चाही गई स्वीकृति में छोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो।
- 14.11 निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व प्रार्थना पत्र शुल्क, जांच शुल्क, अनुज्ञा शुल्क, बी.एस.यू.पी. सेक्टर शुल्क तथा अन्य शुल्क जो नगर निगम/नगर सुधार न्यास अजमेर द्वारा तय किये अनुसार लिये जायेगा।
- 14.12 भू धारक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुमोदित होने की अवस्था में राशि का मांग पत्र जिसमें विभिन्न मदों के पेटे लिये जाने वाले शुल्क व प्रभारों का विवरण हो जारी किया जावेगा। भू-धारक से मांगी गई राशि नगर

निगम/नगर सुधार न्यास के कोष में जमा कराये जाने की सूचना संबंधित को प्रस्तुत करने की तिथि से 15 दिवस में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी कर दी 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 न्यास/निगम 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 कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त चारों प्रावधानों की पूर्ति/वर्षा जल संरक्षण स्ट्रक्चर निर्माण की सुनिश्चित करने के पश्चात भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।

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

क्र. स.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि (रूपये) (लाख)	वर्षाजल संग्रहण हेतु राशि (रूपये)	कुल राशि (रूपये)
1	300 व.मी. से 500 व.मी. तक	.....	50,000	50,000
2	500 व.मी. से अधिक 750 व.मी. तक	.....	75,000	75,000
3	750 व.मी. से अधिक एवं 10,000 व.मी. तक	.....	1 लाख	1 लाख
4	1000 व.मी. से अधिक 2500 व.मी. तक	5.0	1 लाख	6 लाख
5.	2500 व.मी. से अधिक एवं 4,000 व.मी. तक	10.0	2 लाख	12 लाख
6.	4000 व.मी. से अधिक एवं 10,000 व.मी. तक	15.0	3 लाख	18 लाख
7.	10,000 व.मी. से अधिक	20.0	5 लाख	25 लाख

14.15 भवन मानचित्र अनुमोदन में होने वाले विलम्ब को रोकने के लिए यह मानचित्र अनुमोदन हेतु पत्रावली लेते समय संबंधित कर्मचारी/ अधिकारी द्वारा समस्त दस्तावेजों की जांच करने के उपरान्त ही 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 प्रारम्भ करने के छः माह के अन्दर, जो भी कम हो, अनुज्ञाधारी, को भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के आशय की सूचना सक्षम/सम्बन्धित अधिकारी को देनी होगी।
- 15.2 आवेदक द्वारा भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जाएगा जिसमें सक्षम/सम्बन्धित अधिकारी के टेलीफोन नं. इत्यादि अंकित किये जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्त 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 कार्यरत सक्षम अधिकारी द्वारा निर्माणाधीन भवन में प्लिन्थ/लेवल की जाँच अनुमोदित /प्रस्तावित मानचित्र के आधार पर करायेंगे तथा संबंधित अनुज्ञाधारी को सूचित करेंगे। सही निर्माण पाए जाने पर आगे निर्माण जारी रखा जाएगा। अन्यथा अनुमोदित/प्रस्तावित मानचित्र (13.4 व 13.5 के प्रावधान में आने वाले प्रकरणों के लिए प्रस्तुत मानचित्र) के विपरित निर्माण पाए जाने पर 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 हो न्यास/निगम द्वारा जारी करवाये जायेंगे।
- 15.4 प्लिन्थ लेवल से ऊपर के सम्पूर्ण निर्माण की जाँच सम्बन्धित अधिकारी द्वारा सुनिश्चित की जायेगी तथा निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप पाए जाने पर आवेदक से कम्प्लीशन सर्टिफिकेट हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के लिए निर्देशित किया जाएगा।
- 15.5 न्यास/निगम के सम्बन्धित अधिकारियों द्वारा समय-समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमंजिले एवं 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 कम्प्लीशन सर्टिफिकेट

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 कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करना आवश्यक होगा।

16.2 कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी करने हेतु राज्य सरकार द्वारा कमेटी गठित की जाएगी। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना सम्बन्धित कमेटी/सक्षम अधिकारी को मय मौका स्थिति के मानचित्र को (4 सेट) में प्रस्तुत की जायेगी।

कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी करने की प्रक्रिया निम्नानुसार होगी :-

- (क) अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार किया गया निर्माण:-
- (i) कमेटी/सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदन पत्र प्राप्त होने के 15 दिन के अन्दर मौका निरीक्षण करने हेतु दिनांक एवं समय तय कर अनुज्ञाधारक को सूचित कर मौका निरीक्षण किया जायेगा। (उक्त दिनांक आवेदन प्रस्तुती के अधिकतम 15 दिवस के अन्तराल पर होगा)।
- (ii) भवन का निर्माण अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार पाये जाने पर कमेटी द्वारा न्यास/सम्बन्धित अधिकारी को कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी करने की अनुशंषा 10 दिवस के भीतर प्रेषित कर दी जायेगी। उक्त अनुशंषा प्राप्त होने के पश्चात् न्यास/नगर निगम द्वारा 10 दिवस के अन्दर कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी कर दिया जायेगा।
- (iii) अनुज्ञाधारक द्वारा आवेदन करने के पश्चात् 30 दिवस में यदि कमेटी/सक्षम अधिकारी को अपने निर्णय की सूचना प्रेषित नहीं करती है तो अनुज्ञाधारक 15 दिवस का पुनः नोटिस न्यास/निगम को देगा। इसके उपरान्त भी कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी नहीं किये जाने पर डिम्ड कम्प्लीशन सर्टिफिकेट माना जायेगा।

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

- (i) उपरोक्त 'क' (i) की प्रक्रिया के अनुसार कमेटी/सम्बन्धित अधिकारी द्वारा मौका मुआयना कर अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियम 2010 के अन्तर्गत किये गये निर्माण के सम्बन्ध में कमेटी/सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदन को 10 दिवस में सूचित करने पर आवेदक द्वारा 15 दिवस में न्यास/नगर निगम को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर दिये जायेगे। सक्षम अधिकारी द्वारा संशोधित मानचित्र 15 दिवस के अन्तर्गत अनुमोदित कर

नियमन हेतु देय राशि का मांग पत्र अनुज्ञाधारक को प्रेषित कर दिया जायेगा। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्धारित राशि जमा कराये जाने के पश्चात् 10 दिवस में अनुमोदित मानचित्र एवं कम्प्लीशन सर्टिफिकेट 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 न्यास/निगम को सीज/ध्वस्त करने का अधिकार होगा।

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

भवन विनियमों के विचलन से किया गया निर्माण अवैध निर्माण माना जायेगा। कमेटी/सक्षम अधिकारी द्वारा उपरोक्त "क" (i) के अनुसार मौका मुआयना कर अवैध निर्माण को तोड़ने हेतु 10 दिवस में न्यास/निगम को सूचित किया जायेगा। सूचना प्राप्त होने के 7 दिवस में न्यास/निगम 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 कमेटी/सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करने पर कमेटी/सम्बन्धित अधिकारी द्वारा पुनः "क" (i) के अनुसार मौका मुआयना किया जायेगा। मौके पर निर्माण भवन विनियम 2010 के अन्तर्गत पाये जाने पर कमेटी/सम्बन्धित अधिकारी द्वारा न्यास/निगम को तदानुसार अनुशंषा प्रेषित की जायेगी। निर्धारित राशि जमा होने पर संशोधित मानचित्र एवं कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी कर दिया जायेगा।

(ii) यदि भवन निर्माता आंशिक/कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करना चाहे तो:-

(क) 16.2 "ग" का (i) में बताये विचलित निर्माण को तोड़ने/दुरुस्त करने की अण्डरटेकिंग न्यास/निगम को प्रेषित करेगा।

(ख) अवैध निर्माण क्षेत्रफल ("क" व "ख" के अतिरिक्त) पर 500/- रूपये प्रति वर्गफीट की अमानत राशि/आवासीय आरक्षित दर का 50 प्रतिशत जो भी अधिक हो, बतौर सिक्योरिटी न्यास/निगम 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 कम्प्लीशन सर्टिफिकेट 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 न्यास/नगर निगम को निर्माण को सीज/ध्वस्त करने का अधिकार होगा।
- (iv) प्रार्थी द्वारा अवैध निर्माण हटाने के पश्चात कमेटी/सक्षम अधिकारी को सूचित किया जायेगा। सूचना प्राप्त होने के 7 दिवस में

कमेटी/सम्बन्धित अधिकारी (i) के अनुसार अनुज्ञाधारक के भवन का मौका निरीक्षण करेगी एवं निर्माण सही पाये जाने पर अपनी रिपोर्ट न्यास/नगर निगम में प्रस्तुत करेगी तथा 500/- रुपये प्रति वर्गफीट की सिव्योरिटी राशि वापस करने की व सीज अनुमोदित क्षेत्रफल की सील खोलने की न्यास/नगर निगम को अनुशंषा करेगी जो की न्यास/नगर निगम को 30 दिवस के अन्दर पूर्ण करनी होगी।

- (घ) कम्प्लीशन सर्टिफिकेट/आंशिक कम्प्लीशन सर्टिफिकेट 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 कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के पश्चात आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन स्थाई रूप से दिये जा सकेंगे।
- (घ) यदि किसी भूखण्ड में एक से अधिक भवन इकाईयों का निर्माण प्रस्तावित हो, तो कम्प्लीशन सर्टिफिकेट के लिए आवेदन किसी भी भवन इकाई के लिए पृथक रूप से भी किया जा सकता है।

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

16.3 सभी प्रकार के बहुमंजिले भवनों के लिये तथा विशिष्ट भवनों के लिए अग्निशमन अधिकारी से अंतिम संतुष्टि पत्र जारी होने के बाद एवं भूकम्परोधी प्रावधान निर्मित भवन में किये गये हैं के लिये पंजीकृत वास्तुविद्, स्ट्रक्चर इंजीनियर तथा अनुज्ञाधारी फर्म/कम्पनी या समिति को अनुसूची 4 के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में शपथ पत्र प्रस्तुत करने पर ही कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी किया जा सकेगा।

- 16.4 कम्पाउण्डिंग के प्रावधान के अन्तर्गत 16.2 (क) व (ख) से विचलन होने की स्थिति में कम्पाउण्डिंग की सीमा तक नियमित किए गये निर्माण का अनुज्ञाधारक कम्प्लीशन सर्टिफिकेट 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 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 विरुद्ध 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 नगर निगम/नगर सुधार न्यास द्वारा दी गई भवन निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा। एवं विवादित स्वामित्व की भूमि पर दिये गये निर्माण स्वीकृति के लिये नगर निगम/नगर सुधार न्यास जिम्मेदार नहीं होगा, क्योंकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया जा सकता है अथवा अनुज्ञेय है यही दर्शाता है।

18. पंजीकृत तकनीकीविज्ञ अर्हताएं एवं पंजीकरण

- 18.1 नगर निगम/ नगर सुधार न्यास 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 तकनीकीविद के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होगी।
- (i) इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्टस का सहयुक्त सदस्य
अथवा
- (ii) किसी मान्यता प्राप्त संस्था से वास्तुविद डिग्री या समकक्ष डिप्लोमा

अथवा

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

अथवा

- (iv) इंस्टीटयूशन ऑफ इंजीनियर्स की नियमित (कारपोरेट) सदस्यता (सिविल) / इंस्टीट्यूट 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 वास्तुविद/सिविल अभियंता के अधीन पांच वर्ष का अनुभव ।

अथवा

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

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

18.3 सक्षमता

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

18.3.2 विनियम संख्या 18.2 (V) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविद 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 (vi), (vii), व (viii) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 100 व.मी. कुरसी 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 प्रक्रिया: निर्धारित अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करायेगा जो कि लौटाई नहीं जायेगी। विनियम 18 (i) से (iii) व (iv) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म ` 5000/- वार्षिक फीस, विनियम 18 (v) अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म ` 2500/- वार्षिक फीस, विनियम 18 (vi) से (viii) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रू. 1000/- वार्षिक फीस।

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

18.6 पंजीकृत वकील का दायित्व
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 नगर निगम/ नगर सुधार न्यास को रू. 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 विरुद्ध उचित कार्यवाही हेतु सूचित किया जायेगा। प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवनों में 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 नगर निगम/नगर सुधार न्यास 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 सदर्थ में किसी जानकारी की आवश्यकता हो तो संबंधित अधिकारी द्वारा उपलब्ध करवाई जायेगी।

19 निरसन तथा व्यावृत्ति :-

- 19.1 इन विनियमों के प्रभावशील होने के साथ ही पूर्व के भवन विनियम तथा इसमें समय समय पर किये संशोधन तथा अन्य 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 में 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 अधिकतम 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 सेटबैक्स व देय ऊंचाई को यथावत रखते हुए अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी, बशर्ते विनियमानुसार पाकिंग उपलब्ध करवाई गई है। नीलामी के भूखण्डों में पूर्व में देय एफ.ए.आर. के अतिरिक्त इन विनियमों के अनुसार देय सीमा तक अधिकतम 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 सेटबैक्स 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 प्रारम्भ करने के पश्चात 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 है। 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 पेरामीटर्स 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 बेटरमेंट लेवी की गणना की जायेगी। नगर सुधार नयास/राजस्थान आवासन मण्डल/नगर निगम द्वारा नीलामी से बेचे गये/आवंटित भूखण्डों के भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही प्रचलित नियमानुसार विक्रय/आवंटन की दिनांक से 5 वर्ष पश्चात 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(i) जिन प्रकरणों में पूर्व विनियमों/ नियमों के अधीन भवन निर्माण किये जाने की अवधि समाप्त हो चुकी है। एवं अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार भवन का निर्माण प्रारम्भ नहीं हुआ है वहां निर्माण कार्य हेतु इन विनियमों के अधीन भवन मानचित्र अनुमोदन कराना आवश्यक होगा।
- 19.6(ii) किसी प्रकरण में यदि भवन मानचित्र पूर्व में प्रचलित भवन विनियमों के तहत अनुमोदित किये गये है तो संशोधित मानचित्रों के अनुमोदन के समय उन्हीं भवन विनियमों के ऐसे प्रकरण लागू होंगे, जिनके तहत पूर्व में अनुमति दी गई।
- 19.6(iii) यदि किसी भवन में पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. के अनुरूप भवन निर्माण किया गया है और यदि अब भवन निर्माता वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार अधिकतम एफ.ए.आर. के लिए आवेदन करता है तो भवन विनियमों की अन्य शर्तों की पालना होने पर बेटरमेन्ट लेवी लेकर अधिकतम एफ.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकता है। बेटरमेंट लेवी की गणना के लिए मानक एफ.ए.आर. पूर्व में अनुमोदित माना जायेगा।
- 19.6(iv) पूर्व में प्रचलित भवन विनियमों के तहत अनुमोदित भवन मानचित्र में संशोधन पूर्व के प्रचलित नियमों के आधार पर ही अनुमोदित किये जावें (यदि भवन निर्माण आंशिक तथा पूर्ण रूप से पूर्व के प्रचलित भवन विनियमों के आधार पर किया गया है तो संशोधित मानचित्र भी उन्हीं विनियमों के तहत अनुमोदित किये जायेंगे)।
- 19.6(v) यदि पूर्व में उस समय प्रचलित भवन विनियमों के तहत भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये है, परन्तु अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में संशोधित मानचित्रों का

वर्तमान में प्रचलित भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप अनुमोदन की कार्यवाही की जायेगी।

19.7 **विशेष प्रावधान :-**

- 1 **हैरिटेज संरक्षण:-** 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 श्रेणी 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 बड़े भूखण्ड पर पार्किंग टावर का निर्माण अनुज्ञेय किया जा सकेगा जिसमें सेटबैक व अन्य मापदण्ड तालिका " 4" में दिए गए सेटबैक के अनुरूप होंगे। तथा एफ.ए. आर. की सीमा नहीं होगी।
- 5 दूरसंचार यथा— पजिगसेल्यूलर मोबाइल, सेटेलाइट, टी.वी आदि के लिए टावर का निर्माण अजमेर नगर निगम/नगर सुधार न्यास की पुर्वानुमति के बिना नहीं किया जा सकेगा। इसके लिए आवेदक को स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित टावर के स्ट्रक्चर प्लान अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करने होंगे। जिनकी जांच एवं अनुमोदन पंजीकृत सर्टिफाईड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा की जायेगी।
6. **पुर्न-विकास योजनाओं (Redevelopment Scheme) :-** नगरीय क्षेत्र में पूर्व में बनाई गई योजनाओं यथा आवासीय, व्यावसायिक, औद्योगिक आदि के संबंध में पुर्नविकास की योजनाएं बनाई जा सकेगी। ऐसी योजनाओं के भूखण्डों मय सडकों आदि को संयुक्त रूप से मिलाकर अनुज्ञेय किये जाने 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। इन प्रकार की Redevelopment Scheme हेतु प्रोत्साहन स्वरूप Incentive दिये जायेगें तथा एफ.ए.आर. एवं अन्य मापदण्डों में शिथिलता भी दी

जा सकेगी। ऐसी योजनाएं Swiss Challenge आधार पर भी बनाई जा सकेगी।

7. मास्टर प्लान में जिन सडकों के सहारे भू-उपयोग व्यावसायिक दर्शित है उन भूखण्डों की गहराई सडक की चौड़ाई की अधिकतम डेढ गुणा देय होगी। यदि भूखण्ड की गहराई सडक की चौड़ाई से डेढ गुणा से अधिक है तो राज्य सरकार के स्तर पर निर्णय लिया जावेगा।
8. **अतिरिक्त एफ.ए.आर. (मानक से अधिक) 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. व्यावसायिक व आवासीय/गुप हाउसिंग/संस्थागत परिसर/भूखण्डों पर 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 का भी देय होगा।
 - (घ) अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग पूर्व में निर्मित, अर्द्ध निर्मित भवन पर एवं कम्पाउण्डिंग हेतु भी किया जा सकेगा।
 - (ङ) भूखण्ड पर इस अतिरिक्ता 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 सैटबैक को छोड़कर बाकी सैटबैक में 1 स्टेप नीचे का देय होगा।
9. राजस्थान आवासन मंडल की योजनाओं में निर्मित आवासीय भवनों में भवनकर्ता भवन विनियमों में आधार पर आवश्यक संशोधन यथा ऊपरी मंजिल पर विनियमों देय ऊंचाई तक निर्माण कर सकेगा। इसके लिए पृथक से अनुमति लेनी की आवश्यकता नहीं होगी केवल राजस्थान आवासन मंडल/अजमेर नगर निगम को निर्माण से पूर्व सूचना प्रेषित की जानी होगी। यदि अतिरिक्त निर्माण नियमों के प्रावधानों से अधिक किया गया है तो उसके संबंध में नियमबद्धता नियम के अनुसार कार्यवाही की जावेगी।
10. 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।

11. ग्रीन बिल्डिंग्स को विशेष प्रोत्साहन दिया जाएगा जिनके लिए राज्य सरकार द्वारा अलग से दिशा-निर्देश जारी किए जाएंगे।
12. 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 पुनर्वानुमति से ऐसा किया जा सकेगा।
13. राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी विभिन्न पॉलिसियों के प्रावधान भवन विनियमों के प्रावधानों से सर्वोपरी (over riding) होंगे।

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

अनुसूची - 1

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

क्र.स.	भवनों की प्रकृति	गतिविधियां एवं कार्य संगत
1	2	3
1 2	आवासीय वाणिज्यिक	<p>फार्म हाउस, प्लॉटेड, आवासन, ग्रुप/ प्लेट्स आवासन।</p> <p>भण्डागार, भण्डारण, एवं अ-ज्वलनशील वस्तुओं के लिए डिपो, कोल्ड स्टोरेज एवं दुग्धप्रशीतक संयंत्र, जंक यार्ड, पेट्रोल उत्पादन डिपो, गैस गोदाम कोल यार्ड, ईंधन लकड़ी यार्ड, स्टीलयाद्, फल एवं सब्जी बाजार, डेयरी उत्पाद बाजार कन्फेक्शनरी बाजार, पशु बाजार, चारा बाजार, खाद्य तेल/घी बाजार, खाद्यान्न/दाल/मसाला/शुष्क फल बाजार, बारदाना बाजार, चाय बाजार, किराना बाजार, मुर्गी उत्पाद बाजार, वस्त्र होजरी एवं गारमेन्ट बाजार, लौह एवं इस्पातल/हार्डवेयर बाजार, सीमेन्ट एवं सीमेन्ट उत्पाद बाजार, टिम्बर, प्लाईवुड एवं ग्लास बाजार, फर्नीचर एवं फिक्सचर बाजार पेन्ट एवं वार्निश बाजार, पत्थर पट्टी, बाजार, संगमरमर एवं अन्य बिल्डिंग स्टोन बाजार, /ईट/बजरी/चूना सेनीटरी फिटिंग बाजार, अन्य निर्माण सामग्री, वस्तु बाजार, मत्स्य एवं मांच बाजार, रसायन बाजार, औषध बाजार, शल्य चिकित्सा/वैज्ञानिक उपकरण बाजार, कागज/लेखन सामग्री, पुस्तक प्रकाशन बाजार मुद्रणालय क्षेत्र इलेक्ट्रॉनिक/विद्युत सामान बाजार, ऑटोमोबाइल्स एवं अन्य इंजीनियरिंग पुर्जा बाजार लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार टायर एवं टयूब बाजार पारस्परिक हस्तकला बाजार, शिल्पीकृत प्रस्तर बाजार, पटाखा बाजार, कार्ड बोर्ड कन्टेनर्स एवं कागजी थैली बाजार तम्बाकू एवं सहउत्पाद बाजार, प्लास्टिक उत्पाद बाजार काकरी एवं बरतन बाजार, सोना चाँदी, जवाहरात एवं रत्न बाजार चर्म उत्पाद, बाजार, साईकिल बाजार, धातु, उत्पाद बाजार, खिलौना एवं खेलकूद के सामान का बाजार खुदरा दुकान रिपेयर शॉप/सर्विस शॉप/ विविध विनिर्माण दुकान साप्ताहिक बाजार/हाट बाजार बेडिंग बूथ (स्थिर) कियोस्क, अनौपचारिक खुदरा दुकानें, रेस्टारेन्ट/कैफेटेरिया, निजी क्षेत्र के व्यावसायिक प्रतिष्ठान बैंक, प्रदर्शनी एवं बिक्री क्षेत्र, केटरर-टेंट हाउस होटल, मोटल, पेट्रोल फिलिंग स्टेशन, ऑटो सर्विस स्टेशन, जंक शॉप, पुष्प विक्रेता, डेयरी बूथ, फल एवं सब्जी की दुकान, नाई की दुकान, सिनेमा, मल्टीप्लेक्स ।</p>
3	संस्थागत भवन	<p>सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय, स्वायत्त शासन कार्यालय, सरकारी आरक्षित क्षेत्र, विश्वविद्यालय, शैक्षिक महाविद्यालय आयुर्विज्ञान महाविद्यालय, अभियांत्रिकी महाविद्यालय, आयुर्वेदिक महाविद्यालय, होम्योपैथिक महाविद्यालय, नर्सिंग प्रशिक्षण महाविद्यालय, अध्यापक प्रशिक्षण पॉली क्लिनिक, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय माध्यमिक विद्यालय, उच्च प्राथमिक विद्यालय, प्राथमिक पाठशाला, पूर्व प्राथमिक शाला विकलांग, बालकों के</p>

		<p>लिये विद्यालय, ऑटो मोबाईल्स, ड्राईविंग स्कूल/ व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान, होटल प्रबन्ध संस्थान, स्वास्थ्य रक्षा प्रबन्ध संस्थान, ग्रामीण प्रबन्ध संस्थान, स्वयंसेवी संस्थाएँ, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान सरकारी/अर्द्धसरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्थान वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान, खेलकूद प्रशिक्षण संस्थान अतिथि गृह रेन बसेरा, धर्मशाला मैरिज हॉल,शिशु सदन/ कामकाजी महिला सदन, वृद्धावस्था सदन, छात्रावास, प्रौढ़ शिक्षा/शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि कला एवं हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र आंगनबाड़ी केन्द्र, केन्द्रीय जनरल रैफरल हॉस्पिटल, सेटेलाइट अस्पताल, हृदय रोग चिकित्सा वक्ष एवं क्षय रोग, अस्पताल नेत्र अस्पताल मनोविकृत अस्पताल, कैंसर अस्पताल, एडस अस्पताल, दन्त चिकित्सा अस्पताल, एवं महाविद्यालय, हड्डियों का अस्पताल होम्योपैथिक अस्पताल, नूरानी अस्पताल, प्राकृतिक चिकित्सालय, पशु अस्पताल, पक्षी अस्पताल, कुष्ठ रोग, अस्पताल चिकित्सालय, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र पैथोलॉजिकल लेबोरेट्री/क्लिनिक डार्इनोस्टिक प्रसूति नर्सिंग सदन, मातृ एवं शिशु स्वास्थ्यकेन्द्र निजी नर्सिंग सदन,निजी क्लीनिक, संग्रहालय कला, दीर्घा प्लेनेटोरियम, महिला सदन सामुदायिक केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला भूमि, योग एवं साधना केन्द्र धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृतिक केन्द्र श्मसान, कब्रिस्तान/सीमेट्री, अग्निशमन केन्द्र, जेल, सुधार/बाल अपराध सदन, टेलीफोन एक्सचेंज, डाकघर तारघर, निजी कोरियर सेवा, दूरदर्शन केन्द्र, आकाशवाणी, दूरसंचार टावर एवं स्टेशन, गैस बुकिंग/ सप्लाय स्थान, पुलिस थाना पुलिस चौकी पुलिस लाइन, नागरिक सुरक्षा/होमगार्ड, फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला ।</p>
4	औद्योगिक	<p>कृषि आधारित उद्योग, यांत्रिकी अभियांत्रिकी, रसायन एवं औषध उद्योग, धात्विक उद्योग, वस्त्र उद्योग ग्लास एवं सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेन्ट, जोखिम प्रधान उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, ग्रेनाइट, संगमरमर एवं अन्य कटिंग एवं पॉलिशिंग उद्योग सैनेट्री, वेयर उद्योग, सीमेन्ट, उत्पाद, बिजली सामग्री उद्योग, इलेक्ट्रॉनिक उद्योग गलीचा उद्योग, स्टील फर्नीचर उद्योग, वस्त्र रंगाई एवं छपाई उद्योग, टायर रिट्रेडिंग, वध गृह एवं अन्य मास प्रोससिंग उद्योग कुटीर/ गृह उद्योग, डेयरी प्लाट, स्टोन क्रेशर, खनन एव खदान ईट व चूना भट्ट ।</p>
5	विशेष प्रकृति	<p>थियेटर सभागार भवन, ठोस कूड़ाकरकट संग्रह केन्द्र, ठोस, कूड़ाकरकट उपचार, संयंत्र एवं निस्तारण भूमि के भवन सीवरेज गन्दा जल उपचार संयंत्र सुलभ शौचालय/ पब्लिक शौचालय, चमड़ी एव हड्डी संग्रह केन्द्र, वध गृह, वाटर फिल्टर एवं ट्रीटमेंट प्लान्ट जल सेवा के जलाशय एवं पब्लिक स्टेशन, प्याउ, पावरग्रिड स्टेशन, विद्युत उत्पादन संयंत्र पार्क एवं खेल के मैदान, अन्य खुले स्थान स्विमिंग पूल ऑडिटोरियम थियेटर, खुला थियेटर/रंगमंच गोल्फ मैदान, पोलो ग्राउण्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर</p>

	<p>स्टेडियम, खेलकूद परिसर, रीजनल पार्क/ शहर स्तरीयपार्क, पक्षीय अभ्यारण्य, वनपरस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान पार्क, बाल यातायात प्रशिक्षण पार्क एक्यूरिम, व्यापक परिवहन कोरीडोर पार्किंग स्थल, तांगा स्टेण्ड, ठेला स्टेण्ड, बैलगाड़ी/ उंटगाड़ी स्टेण्ड, रिक्शा स्टेण्ड, ऑटो, रिक्शा स्टेण्ड, टैक्सी स्टेण्ड, बस स्टॉप, बस स्टेण्ड, रेलवे स्टेशन, रेलवे सामान यार्ड, रेलवे यार्ड, एयर पोर्ट, हैलीपेड, एयर कारगो परिसर, नगर पालिका चुंगी चौकी, ट्रक टर्मिनल्स/ट्रक स्टेण्ड, पथकर चौकी, बिक्री कर चौकी, चैक पोस्ट, बस टिकिट बुकिंग, एवं आरक्षण कार्यालय, कन्टेनर सेवा परिसर, कृषि अनुसंधान फार्म, कृषि फार्म, पुष्प कृषि फार्म, टिश्यूकल्चर, उपवन, पौधशाला, मुर्गीपालन, डेयरी एवं सुअर/बकरी एवं भेड़/ अश्व फार्म ।</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

अनुसूची -2

भवन निर्माण संबंधित दरें

- 1 प्रार्थना पत्र का शुल्क आवासीय में ` 100/- प्रति पत्रावली
- 2 प्रार्थना पत्र का शुल्क व्यावसायिक/संस्थागत ` 300/- प्रति पत्रावली
- 3 जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय)
 - (अ) आवासीय/संस्थागत ` 10/-प्रति व.मी. (भूखण्ड के क्षेत्रफल पर)
(व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)
 - (ब) व्यावसायिक ` 30/-प्रति व.मी. (भूखण्ड के क्षेत्रफल पर)

4 मानचित्र अनुमोदन शुल्क :- (मानचित्र जारी करने से पूर्व देय)

i आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)

(क) 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड ` 500/-(एक मुश्त)

(ख) 500 व.मी. से अधिक ` 30/-प्रति व.मी. (प्रस्तावित एफ.ए.आर पर)

ii व्यावसायिक

(क) 100 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये ` 1000/-

(ख) 100 वर्गमीटर से अधिक 250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये ` 3000/-

(ग) 250 वर्गमीटर से अधिक 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये ` 5000/-

(घ) 500 व.मी. से अधिक 1500 व.मी. तक के भूखण्डों के लिये ` 50/-प्रति व.मी. (प्रस्तावित एफ.ए.आर पर)

(ङ) 1500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों के लिये ` 60/-प्रति व.मी. (प्रस्तावित एफ.ए.आर पर)

(च) मोटल व रिसोर्ट्स के लिये ` 30/- प्रति व.मी. (प्रस्तावित एफ.ए.आर पर)

iii मिश्रित भू उपयोग मानचित्र अनुमोदन/अन्य शुल्क अनुमोदित मानचित्र के उपयोग के अनुपात में ही लिये जायेंगे।

iv व्यावसायिक भूखण्ड में आवासीय निर्माण का अनुमोदन शुल्क भवन के प्रस्तावित उपयोग के आधार पर लिया जायेगा।

5 भवन विस्तार

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

6 नवीनीकरण

आवेदक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात मानचित्र की वैध अवधि के दौरान पुनः मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराये जाते हैं तो अनुमोदन शुल्क का 10 प्रतिशत देय होगा तथा निर्धारित अवधि के पश्चात मानचित्र का नवीनीकरण करवाया जाता है तो आवेदन शुल्क व अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा।

7 कम्प्लीशन सर्टिफिकेट

सभी बहुमंजिले भवनों (15 मीटर से अधिक)/5000 व.मी. से अधिक निर्मित क्षेत्रफल के भवनों के लिये कार्य पूर्ण करने पर कम्प्लीशन सर्टिफिकेट लेना अनिवार्य होगा, जिसकी दरें निम्न प्रकार होगी।

(अ) आवासीय/संस्थागत ` 10/- प्रति व.मी (निर्मित एफ.ए.आर पर)
(व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)

(ब) व्यावसायिक ` 20/- प्रति व.मी (निर्मित एफ.ए.आर पर)

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

9 पार्किंग के लिये देय राशि होगी : 50000/-समतुल्य कार पार्किंग यह राशि तालिका '4' के क्र.सं. (i) पर ही लागू होगी।

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

(i) 500 वर्ग मीटर तक के आवासीय भूखण्डों के लिए ` 500/-

(ii) 500 वर्गमीटर तक के अधिक के आवासीय भूखण्ड के लिए ` 1000/-

(iii) 500 वर्गमीटर तक के आवासीय से भिन्न भूखण्डों के लिए ` 1000/-

(iv) 500 वर्गमीटर से अधिक के आवासीय से भिन्न भूखण्ड के लिए ` 2000/-

11. मलबे के लिये निम्न राशि देय होगी।

(i) 500 वर्गमीटर तक ` 1000/-

(ii) 500–1000वर्गमीट तक ` 3000/–

(iii) 1000 वर्गमीटर से अधिक ` 5000/–

मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, प्रार्थी द्वारा मलबा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी।

12. उप विभाजन पुनर्गठन हेतु निम्न राशि देय होगी :-

(स्वीकृत योग्य क्षेत्रफल पर)	आवासीय	` 5/- प्रति व.मी.
	संस्थानिक	` 15/-प्रति व.मी.
	व्यावसायिक	` 25/-प्रति व.मी.

13. बी.एस.यू.पी. सेल्टर फण्ड में निम्न राशि देय होगी :-

- (i) 15 मीटर व उससे अधिक उचाई के भवनों के निर्माण पर
- | | |
|-------------------|-------------------------------------------|
| आवासीय व संस्थागत | ` 10/-प्रति व.मी.(प्रस्तावित एफ.ए.आर. पर) |
| व्यावसायिक | ` 25/-प्रति व.मी.(प्रस्तावित एफ.ए.आर. पर) |
- (ii) मानक एफ.ए.आर से अधिक एफ.ए.आर. पर – बेटरमेन्ट लेवी का 25 प्रतिशत
- (iii) उप विभाजन/पुनर्गठन पर ` 25/-प्रति व.मी.

14. रेन वाटर हार्वेस्टिंग की संरचना या टांका निर्माण आवश्यक रूप से करना होगा जिसकी अमानत (धरोहर) राशि निम्न प्रकार देय होगी, जो संरचना निर्माण करने पर लौटाई जाएगी।

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि (रूपये) (लाख)	वर्षाजल संग्रहण हेतु राशि (रूपये)	कुल राशि (रूपये)
1	300 व.मी. से 500 व.मी. तक	.....	50,000	50,000
2	500 व.मी. से अधिक 750 व.मी. तक	.....	75,000	75,000
3	750 व.मी. से अधिक एवं 10,000 व.मी. तक	.....	1 लाख	1 लाख
4	1000 व.मी. से अधिक 2500 व.मी. तक	5.0	1 लाख	6 लाख
5.	2500 व.मी. से अधिक एवं 4,000 व.मी. तक	10.0	2 लाख	12 लाख
6.	4000 व.मी. से अधिक एवं 10,000 व.मी. तक	15.0	3 लाख	18 लाख
7.	10,000 व.मी. से अधिक	20.0	5 लाख	25 लाख

नोट:- बहुमंजिले भवनों में क्रम सं. (4) से क्रम सं. (7) में अमानत राशि नगद, बैंक गारन्टी, बैंक ड्राफ्ट के रूप में देय होगी, वर्षाजल पुर्नभरण संरचना, अग्निशमन, भूकम्परोधी, पार्किंग व ग्रीनरी प्लान्टेशन के प्रावधान सुनिश्चित होने पर कम्प्लेशन सर्टिफिकेट के अमानत राशि साथ राशि लौटाई जा सकेगी।

अनुसूची -3

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 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 structural design including safety from earthquake shall be duly incorporated in the design of the building and these provisions shall be adhered to during the construction.

Signature of owner -----

Name & address -----

Signature of structural Engineer -----

Name & address -----

Registration No -----

Signature of Architect -----

Name & address -----

Registration No -----

अनुसूची -4

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 of building)

Plot No -----

Scheme -----

Area of the plot -----

Proposed Height of the building -----

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

Signature of owner -----

Name & address -----

Signature of structural Engineer -----

Name & address -----

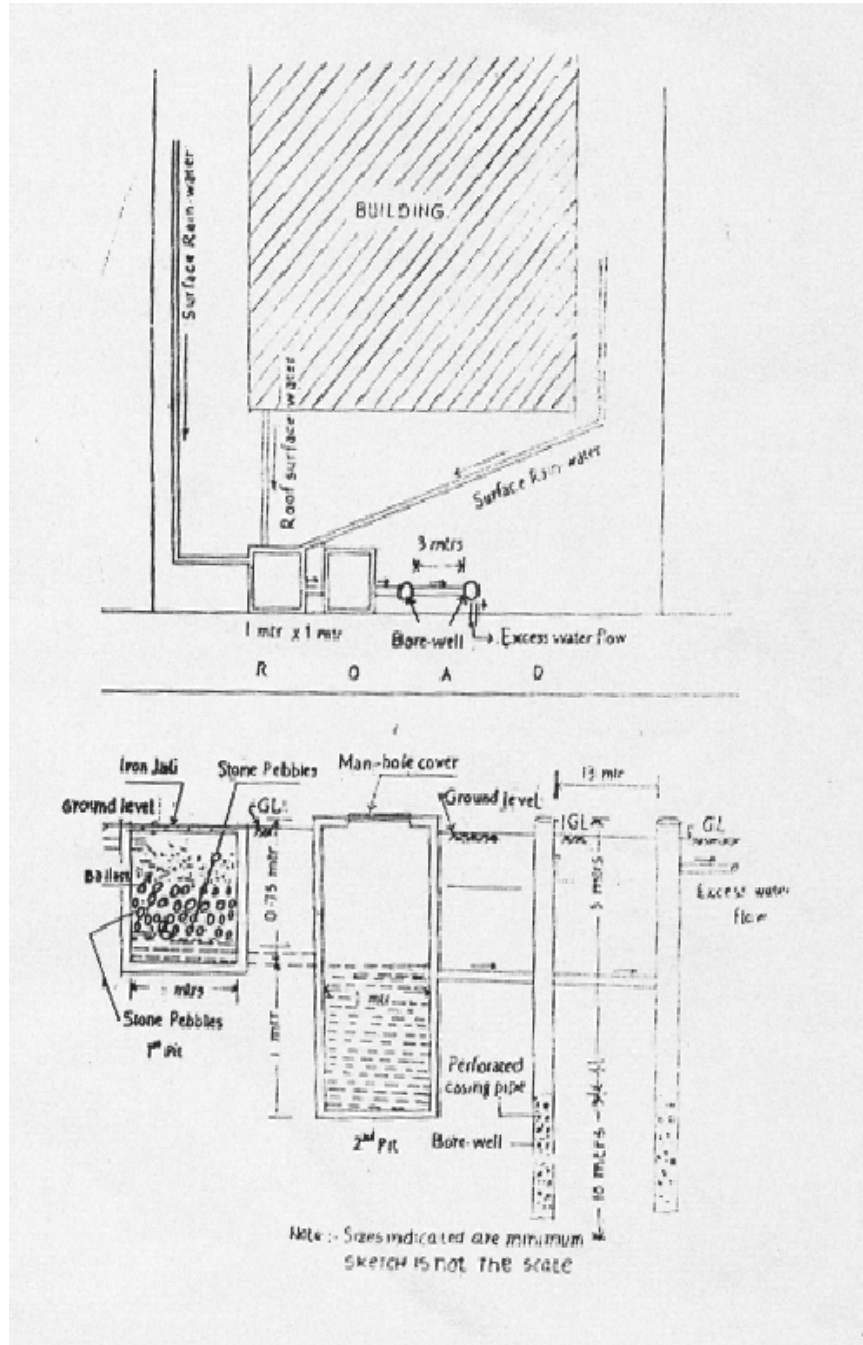
Registration No -----

Signature of Architect -----

Name & address -----

Registration No -----

अनुसूची -5



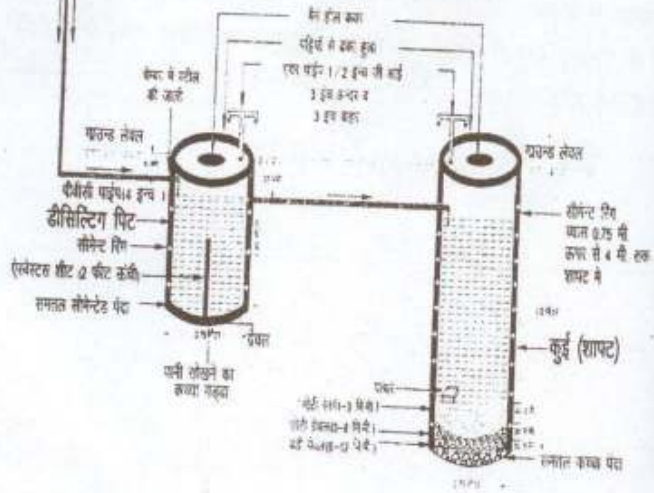
रूफ टॉप रेन वाटर हारवेस्टिंग



चित्र-1

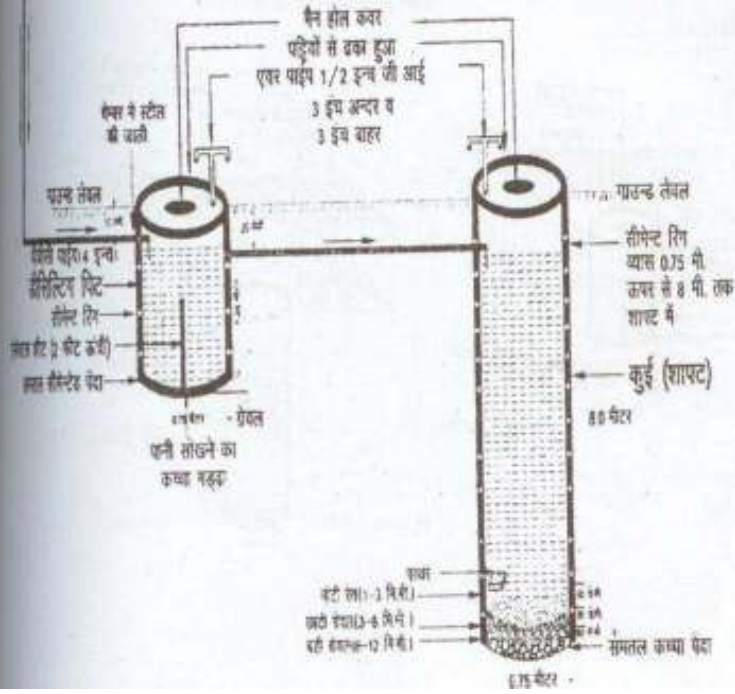
भवन छत क्षेत्रफल 100 वर्गमीटर तक निर्माण किये जाने वाले मुख्य भाग एवं डिजाइन

- PVC पाइप 4" व्यास
- सीमेंट रिग से निर्मित डिसिटिंग पिट (0.75 मी व्यास x 1.25 मी गहरा)
- सीमेंट रिग से निर्मित शफ्ट (0.75 मी व्यास x 4 मी गहरी)
- संरचना की अनुमति लागू त त. 7000-8000
- दारिक पुनर्निर्माण लागू 40,000 लीटर
- 20 स्तरों में पुनर्निर्माण लागू 8,00,000 लीटर
- पुनर्निर्माण लागू 1 पैरे प्रति लीटर से कम



भवन छत क्षेत्रफल 100 से 200 वर्गमीटर तक
निर्माण किये जाने वाले मुख्य भाग एवं डिजाईन

- PVC पाईप 4" व्यास
- सीमेंट रिंग से निर्मित डीस्ट्रिब्यूटिव पिट (0.75 मी. व्यास x 1.25 मी. गहरा)
- सीमेंट रिंग से निर्मित शाफ्ट (0.75 मी. व्यास x 8 मी. गहरा)
- संरचना की अनुमानित लागत रु. 11,000-12,000
- वार्षिक पुनर्भरण जल लगभग 83,000 लीटर
- 20 वर्षों में पुनर्भरण जल लगभग 16,60,000 लीटर
- पुनर्भरण जल की लागत 1 पैसे प्रति लीटर से कम



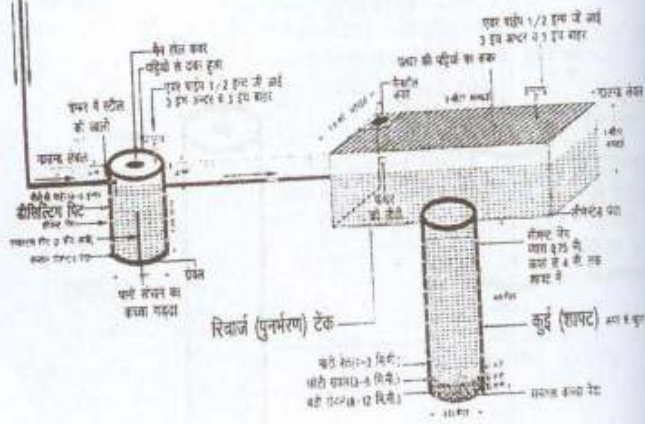


वर्षा



भवन छत क्षेत्रफल 200 से 300 वर्गमीटर तक निर्माण किये जाने वाले मुख्य भाग एवं डिजाईन

- PVC पाईप 4" व्यास
- सीमेंट रिज सं निर्मित सीमेंटिंग रिज (0.75 मी.व्यास x 1.25 मी. लम्बा)
- रीकार्ड टैंक 1.5 मी. चौड़ा x 2 मी. लम्बा x 1 मी. गहरा
- सीमेंट रिज सं निर्मित राफ्ट (0.75 मी.व्यास x 2 मी. लम्बा)
- सारफल की अनुमानित लागत रु. 15,000-18,000
- कार्बिक पुनर्भरण जल सारफल 1,25,000 लीटर
- 20 एचपी में पुनर्भरण जल सारफल 25,00,000 लीटर
- पुनर्भरण जल की लागत 1 पीसे प्रति लीटर से कम

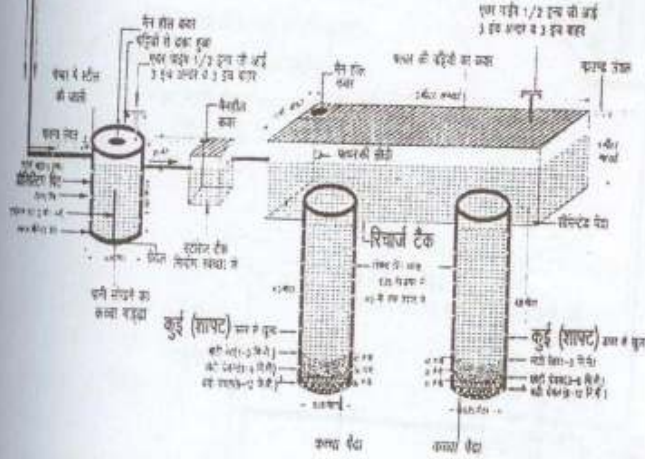




चित्र-4

भवन छत क्षेत्रफल 300 से 500 वर्गमीटर तक निर्माण किये जाने वाले मुख्य भाग एवं डिजाईन

- PVC पाइप 2" व्यास
- सीपेट रिज से निर्मित डीमिडियम रिट (0.75 मी व्यास x 1.50 मी गहरा)
- रिचार्ज टैंक 1.5 मी व्यास x 3 मी लम्बा x 1 मी गहरा
- सीपेट रिज से निर्मित बाफ्ट (0.75 मी व्यास x 4 मी गहरा) (संख्या 2)
- संरचना की अनुमानित लागत रु. 24,000 अंशिक
- बाफ्ट में कुलवर्तित जल लगभग 2,00,000 लीटर
- 20 वर्षों में कुलवर्तित जल लगभग 40,00,000 लीटर
- पुनर्निर्मित जल को लगभग 1 घंटे प्रति लीटर से कम



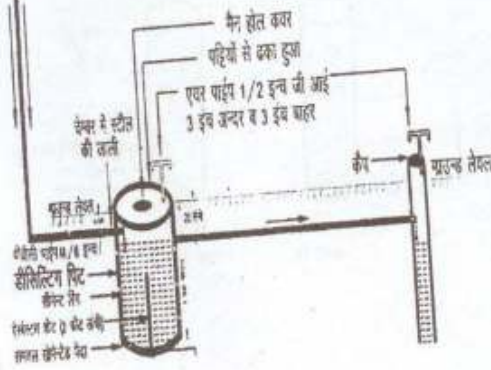


वर्षा



खराब या सूखे बोरिंग / ट्यूबवैल द्वारा भूजल पुनर्भरण संरचना
 भवन छत क्षेत्रफल 100 से 500 वर्गमीटर तक
 निर्माण किये जाने वाले मुख्य भाग एवं डिजाईन

- PVC पाईप 4" से बड़ा
- सीपेन्ट रिग से निम्न डीपेन्डिंग रिट 0.75 मी. व्यास x 1.50 मी. गहरा
- खराब / सूखा बोरिंग
- संरचना को अनुचित समतल र. 1500 से 2000
- वर्षाक पुनर्भरण जल लगभग 40,000-2,00,000 लीटर
- 20 वर्षों में पुनर्भरण जल लगभग 8,00,000-40,00,000 लीटर
- पुनर्भरण जल की लागत 1 से 2 प्रति लीटर से कम



अनुसूची – 6
कम्पाउंडिंग नियम 2010 (न्यास बैठक 30.09.10 द्वारा स्वीकृत)

अ :- 750.00 व.मी. तक आवासीय व अन्य सभी प्रकार के गैर व्यावसायिक भूखण्डों के लिए

1. सैटबैक कवर्ड
 - (I) अग्र सैटबैक सैटबैक चौड़ाई का 10% तक आरक्षित दर पर
 - (II) साईड व पीछे का सैटबैक
- (I) 175 व.मी. तक के भूखण्ड सैटबैक क्षेत्रफल का 25% तक आरक्षित दर का 50% पर 25% से अधिक परन्तु 75% तक आरक्षित दर पर
- (II) 175 व.मी. से अधिक सैटबैक क्षेत्रफल का 25% तक आरक्षित दर का 50% पर परन्तु 750 व.मी. 25% से अधिक परन्तु 50% तक आरक्षित दर पर तक के भूखण्ड
2. अनुज्ञेय योग्य निर्माण बिना अनुमति करने पर। (प्रति मंजिल/तहखाना)
 - (I) 175 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड ` 2000 / – एक मुश्त
 - (II) 175 से अधिक परन्तु 300 वर्गमीटर तक के भूखण्ड ` 5000 / – एक मुश्त
 - (III) 300 वर्ग मीटर से अधिक परन्तु 750 वर्गमीटर तक के भूखण्ड ` 10000 / – एक मुश्त
3. सैट बैक में बालकनी/प्रोजेक्सन में वृद्धि सैटबैक की चौड़ाई का 1/2 भाग या 1.5 मी. जो भी कम हो। आरक्षित दर का 50%
4. बालकनी/प्रोजेक्सन आच्छादित (कवर्ड) करने पर आच्छादित/कवर्ड क्षेत्रफल आरक्षित दर का 50%
5. उंचाई में वृद्धि अनुज्ञेय से 1 मी. तक आरक्षित दर का 50%

ब:- 100 व.मी. तक के व्यावसायिक/व्यावसायिक टाईप डिजाईन के भूखण्डों के लिए

1. अनुज्ञेय योग्य निर्माण बिना अनुमति करने पर। ` 10000 / – एक मुश्त (प्रति मंजिल/तहखाना)
2. टाईप डिजाईन/स्वीकृति के विरुद्ध विखण्डन कर निर्माण विखण्डित क्षेत्रफल आरक्षित दर की दुगनी दर पर
3. टाईप डिजाईन/स्वीकृति के विरुद्ध तहखाने का क्षेत्रफल आरक्षित दर की दुगनी दर पर तहखाने का निर्माण

4. उंचाई में वृद्धि 9 मीटर या अनुज्ञेय आरक्षित दर पर
से 1 मी. तक जो भी कम हो

नोट:- बरामदा कवर करने पर नियमन नहीं किया जावेगा।

स :- 750 वर्गमीटर से बड़े गैर व्यावसायिक भूखण्ड एवं 100 व.मी से बड़े
व्यावसायिक भूखण्डों के लिए

1. सैटबैक कवर्ड
(I) अग्र सैटबैक 0.30 मीटर तक आरक्षित दर पर
(II) साईड व पीछे का सैटबैक सैटबैक की चौड़ाई का 10%
या 1.5 मीटर जो भी कम हो आरक्षित दर पर
2. उंचाई अनुज्ञेय से 5% वृद्धि तक आरक्षित दर का
या 2.0 मीटर जो भी कम हो 50% पर
3. अनुज्ञेय योग्य निर्माण बिना अनुमति करने पर।
(I) छत से ढका हुआ कुल निर्मित क्षेत्र आरक्षित दर का 20%
(II) छत से बिना ढका कुल क्षेत्र आरक्षित दर का 10%
4. सैट बैक में बालकनी/प्रोजेक्सन सैटबैक की चौड़ाई का
1/5 वां भाग या 1.8 मी.
जो भी कम हो आरक्षित दर पर
5. बालकनी/प्रोजेक्सन आच्छादित (कवर्ड) करने पर
आच्छादित/कवर्ड क्षेत्रफल आरक्षित दर पर
नोट:- आच्छादित क्षेत्र में 5% वृद्धि व मानक एफ.ए.आर में अधिकतम एफ.ए.आर तक

वृद्धि होने पर भवन विनियम 2010 के अनुसार निर्धारित शुल्क के अनुरूप नियमन होगा।

- (I) प्रत्येक मंजिल पर सैट बैक में निर्माण होने पर प्रत्येक मंजिल की शास्ती देय होगी।
- (II) व्यवसायिक भूखण्डों में व्यवसायिक आरक्षित दर से शास्ती देय होगी।
- (III) 100 वर्गमीटर से अधिक परन्तु 750 वर्गमीटर तक के व्यावसायिक भूखण्डों में बालकोनी अधिकतम 1.5 मीटर तक ही नियमन की जायेगी।
- (IV) एफ.ए.आर. व उंचाई, पार्किंग उपलब्ध होने पर ही नियमन किया जा सकेगा।
- (V) जहाँ आरक्षित दर का निर्धारण नहीं है वहाँ डी.एन.सी. की आधी दर आरक्षित दर होगी।

द:- जिन भूखण्डों/क्वाटरों में सैट बैक का निर्धारण नहीं किया गया है उनमें 0.90 मीटर चौड़ी बालकोनी का आरक्षित दर की 25 प्रतिशत राशि लेकर नियमन किया जावेगा।