राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः– प. 6( )नविवि/पुरातत्व सग्रहालय/2018 जयपुर, दिनांक 15 JUN 2021

सचिव,
नगर विकास न्यास,
जैसलमेर।

विषयः–जैसलमेर (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम–2020 को लागू किये जाने बाबत।

राज्य सरकार द्वारा जैसलमेर के नगरीय क्षेत्र में भवन निर्माण गतिविधियों को रेग्यूलेट किये जाने के संबंध में सक्षम स्तर से अनुमोदन उपरान्त नवीन भवन विनियम ''जैसलमेर (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम–2020 (प्रारूप)'' की प्रति संलग्न कर प्रेषित की जा रही है।

निर्देशानुसार ''जैसलमेर (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम–2020(प्रारूप)'' को आपके क्षेत्राधिकार में लागू किये जाने हेतु राजस्थान नगर सुधार अधिनियम–1959 की धारा 75 के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए 15 दिवस की अवधि में नवीन भवन विनियम अधिसूचित कर लागू किया जाना सुनिश्चित करावें।

संलग्न–उपरोक्तानुसार

भवदीय,
14.6.2021
(राजपाल सिंह यादव)
शासन संयुक्त सचिव–तृतीय

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1. विशिष्ट सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर,
3. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
4. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) राजस्थान, जयपुर।
5. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय बेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।

शासन संयुक्त सचिव–तृतीय

[Title]

नगरीय विकास विभाग

अधिसूचना

जैसलमेर, ..., 2020

नगर विकास न्यास, जैसलमसेर द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये जैसलमेर शहर के नगरीय क्षेत्र हेतु एतद्द्वारा निम्नलिखित विनियम बनाती है।

जैसलमेर (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020

1. संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भः–

1.1 ये विनियम जैसलमेर (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020 कहलायेंगे।

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

1.3 इन विनियमों का विस्तार जैसलमेर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्रों में होगा। जिसमें नगर परिषद, जैसलमेर का क्षेत्र भी सम्मिलित होगा।

1.4 इन विनियमों के प्रवृत होने पर बर्तमान भवन उपविधियां अथवा विनियम निरस्त हो जायेगे, परन्तु निरस्त उपविधियों/विनियम के अधीन की गई कोई भी कार्यवाही या जारी की गई कोई भी आज्ञा इन विनियमों के अधीन की गई समझी जायेगी या जारी की गई समझी जावेगी ।

2. परिभाषाऐंः–

इन विनियमों में जब तक विषय अथवा संदर्भ द्वारा अन्यथा अपेक्षित नही होः–

2.1 **'अधिनियम'** से नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 के अधिनियम संख्या 35 से) से अभिप्रेत है।

2.2 **'अग्नि शमन अधिकारी'** से नगर परिषद्, जैसलमेर द्वारा नियुक्त अग्नि शमन अधिकारी अभिप्रेत है।

2.3 **'आच्छादित क्षेत्रफल'** से भूमि का आच्छादित क्षेत्रफल जो कुर्सी तल के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित हो, अभिप्रेत है।

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

2.5 **'औद्योगिक भवन'** से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या प्रसंकृत की जाती हो, अभिप्रेत है।

2.6 **'कुर्सी'** से भूतल फर्श के धरातल और भूखण्ड के सामने के मुख्य सडक के तल के बीच की संरचना का भाग अभिप्रेत है। जिसकी न्यूनतम उंचाई मुख्य सडक से 0.45 मीटर होगी।

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

2.8 **'कोंचिग सेंटर'** से कोई व्यक्ति, सोसाइटी, ट्रंस्ट या व्यक्तियों के समूह द्वारा संचालित किये जाने वाला शैक्षणिक केन्द्र जिसमें 10 से अधिक अभ्यार्थी अध्ययन करते हो अभिप्रेत है जो सक्षम राजकीय संस्था से निजी शिक्षण केन्द्र चलाने, स्थापित करने हेतु पंजीकृत हो।

2.9 **'अधिवास प्रमाण–पत्र'** से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो किसी भवन अथवा भवन इकाई के पूर्ण हो जाने पर विनियम 26.0 के प्रावधान की पालना पूर्ण करने पर दिया जावें।

2.10 **'कोर्टयार्ड'** बिना छत का क्षेत्र जो कि चारों ओर से या आंशिक रूप से दीवारों से घिरा हो, अभिप्रेत है।

2.11 **'खुला स्थान'** से भूखण्ड का वह भाग जो स्थायी तौर पर आकाश की ओर खुला हो, अभिप्रेत है।

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

2.13 **'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।

2.14 **'गैर योजना क्षेत्र'** से ऐसे निर्मित क्षेत्र जिन्हें सक्षम स्तर द्वारा नियमित किया गया हो, अभिप्रेत है।

2.15 **'ग्रुप हाउसिंग'** से तात्पर्य 3000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड/स्थल, पर एक से अधिक/आवासो के समूहों के निर्माण से है।

2.16 **'ग्रीन बिल्डिंग'** एक ऐसा भवन जो कार्य एवं वास करने हेतु पर्यावरण की दृष्टि से स्वास्थ वर्धक एवं लाभकारी सिद्ध हो, अभिप्रेत है।

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

2.18 **'नगर परिषद'** से तात्पर्य नगर परिषद जैसलमेर से है।

2.19 **'नगर विकास न्यास'** से तात्पर्य नगर विकास न्यास जैसलमेर से है।

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

2.21 **'निर्मित क्षेत्र'** से किसी भूखण्ड में तहखाना, भूतल व मध्यवर्ती मंजिल का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है।

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

2.23 **'पैरापेट'** छत या फर्श के सिरे के साथ–साथ निर्मित नीची दीवार या रेलिंग अभिप्रेत है।

2.24 **'पार्किंग स्थल'** से वाहनों को पार्क करने के लिये पर्याप्त आकार का स्थल जो किसी गली या रास्ते से जोड़ने वाले वाहन मार्ग सहित अहातायुक्त/अहातारहित कोई क्षेत्र चाहे वह आच्छादित हो अथवा खुला हो अभिप्रेत है।

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

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

2.27 **'फार्म हाउस'** से रूपान्तरित भूमि जो मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग में लिया जावें, एवं उस पर आंशिक भाग में आवासीय भवन निर्मित हो, अभिप्रेत है।

2.28 **'बालकनी'** से आने–जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला पैरापेट सहित क्षैतिज आगे निकला भाग अभिप्रेत है।

2.29 **'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।

2.30 **'बेसमेंट'** से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णतः या आंशिक रूप से भू सतह से नीचे निर्मित किया गया हो अभिप्रेत है।

2.31 **'बहु इकाई आवास'** से एक ऐसा भवन जिसमें तीन से अधिक आवासीय इकाई हो, अभिप्रेत है।

2.32 **'भवन'(Building)**से किसी भी प्रयोजन के लिए और किसी सामग्री से निर्मित कोई संरचना जिसमें नींव, प्लिन्थ, दीवारें, फर्श, छतें, चिमनियाँ, स्थित चबूतरे, बरामदे, बालकॉनियाँ, कार्निसें या बहिर्गत भाग या किसी भवन का कोई भाग या उससे संसक्त कोई वस्तु या किसी भूमि की चारदीवारी करती हुई या चारदीवारी करने के लिए आशयित कोई भी दीवार (तीन मीटर से कम ऊँचाई की सीमा दीवार को छोड़कर), चिह्न या बाह्य अभिदर्शक संरचना सम्मिलित है, (किन्तु इसमें कोई अस्थायी निर्माण यथा तम्बू, शामियाना या तिरपाल–आश्रय सम्मिलित नहीं है) अभिप्रेत है।

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

2.34 **'भवन मानचित्र समिति'** से नगर विकास न्यास/ नगर परिषद, जैसलमेर में गठित भवन मानचित्र समिति अभिप्रेत है।

2.35 **'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।

2.36 **'भूखण्डधारी'** से भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह अभिप्रेत है।

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

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

2.39 **'मिश्रित उपयोग'(Mixed Use)** से ऐसा भवन/भूखण्ड अथवा भवन परिसर जिसमें आवासीय, वणिज्यिक व संस्थागत उपयोग साथ अथवा पृथक–पृथक मंजिलों/भूखण्डों पर निर्मित/प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

2.40 **'मेजेनाइन'** से भूतल एवं इससे ऊपर की किन्हीं दो तलों के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल जो कि भूमि तल से ऊपर हो एवं जिसका प्रवेश केवल निचली मंजिल से हो अभिप्रेत है, तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.2 मी. से कम न हो।

2.41 **'मोटल'** से ऐसा भवन जो यात्रा करने वालों के ठहरने, वाहन पार्किंग एवं रिपेयरिंग रिटेल शॉपिंग एवं खान–पान की सुविधा के लिए हो अभिप्रेत है।

2.42 **'मंजिल'** से किसी भवन का वह भाग जो किसी फर्श की सतह और उसके ठीक ऊपर के फर्श की सतह के मध्य स्थित है अथवा जहां उसके ऊपर कोई फर्श नहीं, वहां किसी फर्श तथा ठीक उसके ऊपर की छत के मध्य का स्थान।

2.43 **'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 स्वीकृत योजनाएं अथवा राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 के अन्तर्गत स्वीकृत की गई योजना तथा आवासन मण्डल एवं रीको की योजना अभिप्रेत है।

2.44 **'राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता'** से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता (एन.बी.सी.) का प्रचलित संस्करण अभिप्रेत है।

2.45 **'रिसोर्ट्स'** से ऐसा भवन जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ–साथ खान–पान, आमोद प्रमोद व मनोरंजन की सुविधाएं हो अभिप्रेत है।

2.46 **'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।

2.47 **'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।

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

2.49 **'विशेष योजना क्षेत्र'** ऐसा योजना क्षेत्र जिसके लिए सक्षम स्तर द्वारा पृथक से विनियम बनाये/निर्धारित किये गये हो, अभिप्रेत है।

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

2.51 **'संस्थागत भवन'** से विद्यालय, महाविद्यालय, सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी संस्थाओं के कार्यालय, अस्पताल, नर्सिंग होम, डिस्पेंसरी, सामुदायिक सुविधाओं, सांस्कृतिक, धार्मिक एवं ऐतिहासिक स्थल के लिए प्रयोग हेतु भवन अभिप्रेत है।

2.52 **'स्थानीय निकाय'** से नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर/ग्राम पंचायत के क्षेत्राधिकार से जैसी भी स्थिति हो, अभिप्रेत है।

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

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

2.55 **'सक्षम अधिकारी'** से विनियम 4 में वर्णित अधिकारी अभिप्रेत है।

2.56 **'सैटबैक'** से उन न्यूनतम दूरियां जो भू–खण्ड की सीमा रेखाओं से भू–खण्ड के अन्दर विधिपूर्वक किसी भवन की कुर्सी का निर्माण किया जा सकता है, से अभिप्रेत है।

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

2.57 **'समतुल्य कार इकाई'** से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर या छः साईकिल के लिए आवश्यक पार्किंग क्षेत्र अभिप्रेत है।

2.58 **'सर्विस अपार्टमेंट'** से ऐसे पूर्ण सुसज्जित रिहायसी इकाई जो कम या अधिक समय के लिए ठहरने के लिए उपयोग में लिया जाता है एवं जिसमें दैनिक उपयोग हेतु समस्त सुविधाएँ उपलब्ध हो, अभिप्रेत है।

2.59 **'स्टूडियों अपार्टमेंट'** से बहु इकाई आवास व ग्रुप हाउसिंग में एक कमरे की रिहायसी इकाई जिसमें बैठक कक्ष, वास योग्य कमरा व रसोई घर एक ही कमरे में हो, अभिप्रेत है।

2.60 **'स्वतंत्र आवास'** से एक ऐसा भवन जिसमें एक तल पर एक निवास इकाई हो, अभिप्रेत है।

2.61 **'होस्टल'** से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग भवन स्वामी के स्वंय के निवास के अतिरिक्त छात्रों/निजी वेतन भोगी कर्मचारियों के अस्थाई निवास हेतु निर्मित किया जाना अथवा उपयोग किया जाना प्रस्तावित है।

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

2.63 **'हैजार्डस भवन'** से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्याधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादकों के जो अत्याधिक तेजी से जल उठने वाले और अथवा जो विषैला धुंआ या विस्फोटक उत्पन्न करने वाले हो अथवा ऐसे भण्डारण उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये जिसमें बहुत अधिक संक्षारक, विषैला या हानिकारक क्षार, अमल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य अथवा रसायन काम आता हो जो ज्वाला, धुंआ और विस्फोट उत्पन्न कर सकते हो, विषैला प्रदाहजनक या संक्षारण गैस उत्पन्न कर सकते हो, अथवा ऐसी सामग्री जिसके भण्डारण उठाई, धराई या प्रसंस्करण से धूल का विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न होता हो या पदार्थ को स्वतः ज्वलनशील सूक्ष्म अंशों में विभाजित करता हो, के भण्डारण, उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये उपयोग में लिया जाता हो अभिप्रेत है।

2.64 **'पयार्वरण मैत्री आवास'(Eco-Friendly House)** से ऐसा भवन/योजना जो कि पर्यावरणीय शर्तों के अनुरूप निर्मित/विकसित किया जावे, अभिप्रेत है।

2.65 **'ग्रीन बिल्डिंग्स (Green Buildings)':—** से ऐसा भवन जिसका निर्माण पूर्ण कर लिया गया हो तथा लीडरशिप इन एनर्जी एण्ड एन्वायरमेन्टल डिजाईन (LEED)/IGBC /GRIHA/ASSOCHAM GEM के प्रावधानों के लिये प्रश्नगत भवन की अनुशंषा की गई हो अथवा ऐसी समतुल्य संस्थाऐं/तकनीकी विशेषज्ञ जिनको ग्रीन बिल्डिंग के प्रमाणिकरण हेतु अधिकृत किया गया हों द्वारा प्लेटिनम/गोल्ड/सिल्वर रेटिंग दी गई हो, अभिप्रेत है।

2.66 **'मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेंट प्लान' (Master Plan/Master Development Plan)**...

टिप्पणीः—

(क) वे शब्द और अभिव्यक्तियाँ जो इन विनियमों में लिखी गई हैं किन्तु इनमें परिभाषित नहीं की गई हैं, उनका वही अर्थ होगा जैसा कि उनके लिए नगर पालिका अधिनियम, 2009/नगर विकास 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. बिना सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के भवन निर्माण पर निषेधः—

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

परन्तुः—

i. विनियम 2.43 में उल्लेखित योजना क्षेत्रों में 250 व.मी. से कम क्षेत्रफल (विनियम 7 में अंकित जोन 1 व 2 को छोडकर) के स्वतंत्र आवासीय भूखण्ड जो प्रथम तल तक एकल आवासीय इकाई के संनिर्माण के लिए हो और भवन की कुल ऊंचाई छत की मोटाई और किसी भी अन्य संरचना सहित सडक की सतह से 10 मीटर से अधिक ना हो तथा ऐसे वाणिज्यिक भूखण्ड जिनकी टाईप डिजाइन हो, के लिये भवनों का निर्माण सक्षम अधिकारी की लिखित अनुज्ञा के बिना परन्तु इन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा। इसके लिये निम्न प्रक्रिया होगीः—

(क) आवासीय भवनों के निर्माण हेतु प्रार्थी द्वारा विस्तृत मानचित्र प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं होगी। केवल स्थल मानचित्र में प्रस्तावित सैटबेक (नियमानुसार देय) दर्शातें हुए निर्धारित प्रपत्र में आवेदन, दस्तावेज एवं देय शुल्क सम्बन्धित सक्षम अधिकारी को (विनियम 4 में वर्णित सक्षम अधिकारियों में से 4.3 पर उल्लेखित तकतीकिविज्ञ को छोड़कर अन्य) प्रस्तुत करने के पश्चात् ही निर्माण प्रारम्भ किया जा सकता है।

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

ii. विनियम 2.43 में वर्णित योजना क्षेत्रों में 250 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्डों पर प्रथम मंजिल तक की स्वीकृति देने के लिए स्थानीय निकाय में विनियम 27.2 (i) से (v) तक वर्णित अर्हतायें रखने वाले विनियम 27.4 के अनुसार पंजीकृत तकतीकिविज्ञ अधिकृत है। इनके द्वारा विनियम 23.3 में उल्लेखित प्रकिया के अनुसार निर्माण स्वीकृति दी जायेगी। प्रार्थी द्वारा इन विनियमों के अनुसार पैरामीटर्स छोड़ना अनिवार्य है अन्यथा निर्माण अवैध माना जायेगा एवं प्रार्थी के खिलाफ कार्यवाही की जावेगी।

iii. निम्न प्रकार के निर्माण कार्य हेतु स्वीकृति (विनियम 7 में अंकित, जोन 1 व जोन 2 को छोडकर) की आवश्यकता नहीं होगी यदि इन कार्यों/परिवर्तनों से भवन विनियमों के अन्य प्रावधानों का उल्लंघन नहीं होः—

(क) आंतरिक परिवर्तन

(ख) बागवानी हेतु।

(ग) सफेदी कराने हेतु।
(घ) रंगाई हेतु।
(ड.) पुनः टाइल्स अथवा पुनः छत बनवाने हेतु।
(च) प्लास्टर करने हेतु।
(छ) पुनः फर्श बनवाने हेतु।
(ज) स्वयं के स्वामित्व की भूमि में छज्जा निर्माण कराने हेतु।
(झ) प्राकृतिक विपदा के कारण नष्ट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नष्ट होने से पूर्व निर्माण था, पुनः निर्माण हेतु।
(ण) 1.5 मीटर तक ऊंचाई की बाउण्ड्रीवाल हेतु।
(ट) निर्मित भवनों में कुर्सी की ऊंचाई बढ़ाने हेतु।
(ठ) पानी के भण्डारण हेतु टेंक।
(ड) कूलिंग प्लान्ट।
(ढ) भवन से संबंधित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन आग से बचाव इत्यादि।

4. सक्षम अधिकारीः–

4.1 समस्त भवन निर्माण अनुमति हेतु निम्नानुसार सक्षम अधिकारी होंगे :–

i. नगर सुधार न्यास क्षेत्र के लिए नगर सुधार न्यास की भवन मानचित्र समिति/प्राधिकृत अधिकारी।
ii. नगर परिषद क्षेत्र में नगर परिषद क्षेत्र की भवन मानचित्र समिति/प्राधिकृत अधिकारी।
iii. योजना क्षेत्रों में 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में प्रथम मंजिल तक के प्रस्तावित आवासीय भवनों के लिए स्थानीय निकाय में विनियम 27.2 (i) से (v) में वर्णित पंजीकृत तकनीकीविज्ञ भी अधिकृत होंगे।
iv. रीको की योजनाओं में रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में राजस्थान आवासन मण्डल का प्राधिकृत अधिकारी।
v. ग्राम पंचायत क्षेत्र में ग्राम पंचायत का प्राधिकृत अधिकारी।

4.2 **भवन मानचित्र समिति (Building Plan Committee)_**:- नगरीय निकायों में भवन मानचित्र समिति का गठन निम्नानुसार होगा–

(i) नगर विकास न्यास हेतु भवन मानचित्र समिति निम्नानुसार होगी–

- सचिव, नगर विकास न्यास – अध्यक्ष
- न्यास द्वारा अधिकृत अभियंता – सदस्य
- न्यास में पदस्थापित उप नगर नियोजक – सदस्य सचिव

(ii) नगर परिषद हेतु राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के अंतर्गत गठित भवन मानचित्र समिति अथवा समिति गठित नहीं होने की स्थिति में निम्नानुसार –

- आयुक्त/मुख्य कार्यकारी अधिकारी/अधिशाषी अधिकारी – अध्यक्ष
- निकाय द्वारा अधिकृत अभियंता – सदस्य
- निकाय में पदस्थापित अथवा अधिकृत सहायक नगर नियोजक/नगर नियोजन सहायक (सहायक नगर नियोजक/नगर नियोजन सहायक पदस्थापित नहीं हो तो निकाय में पदस्थापित वरिष्ठ प्रारूपकार को स्थानीय निकाय द्वारा सदस्य सचिव के रूप में अधिकृत किया जा सकेगा) – सदस्य सचिव

नोटः–

उक्त समितियों के गठन पश्चात विभिन्न स्थानीय निकायों में कार्यरत भवन मानचित्र समितियाँ/जोन स्तर समितियां उपरोक्तानुसार पुनर्गठित मानी जावेगी एवं समस्त नगरीय निकायों द्वारा तदानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावेगी।

विशिष्ट निर्देशः–

(i) उपरोक्तानुसार गठित समिति की बैठक प्रतिमाह दो बार आयोजित की जानी आवश्यक होगी।

(ii) बैठक का कार्यवाही विवरण बैठक दिवस के बाद तीन कार्य दिवसों की अवधि में जारी किया जाना आवश्यक होगा।

(iii) कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि के पश्चात दो कार्य दिवसों की अवधि में डिमांड नोट जारी किया जाना आवश्यक होगा।

(iv) भवन मानचित्र समिति के निर्णय अनुसार कार्यवाही पूर्ण होने के उपरांत विनियम 4.2 (i) के अनुसार गठित समिति में सदस्य सचिव के हस्ताक्षर द्वारा मानचित्र जारी किये जावेंगे एवं विनियम 4.3 (ii) के अनुसार गठित समिति में सदस्य सचिव के हस्ताक्षर द्वारा मानचित्र जारी किये जावेंगे, अनुमोदित भवन मानचित्र सम्पूर्ण देय राशि जमा होने के सात कार्य दिवसों की अवधि में जारी करने आवश्यक होंगे।

(v) नगरीय निकाय द्वारा जारी मांग पत्र अनुसार देय सम्पूर्ण राशि जमा कराने के पश्चात यदि सात कार्य दिवसों में अनुमोदित भवन मानचित्र जारी नहीं किया जाता है तो भूखण्ड पर भवन विनियमों के अनुरूप निर्माण कार्य प्रारम्भ किये जाने पर ऐसे निर्माण को बिना स्वीकृति निर्माण नहीं माना जावेगा एवं सम्बन्धित नगरीय निकाय द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किया जाना अनिवार्य होगा।

(vi) सम्बन्धित नगरीय निकाय अनुमोदित भवन मानचित्रों के स्वीकृति पत्र को नगरीय क्षेत्र के GIS आधारित बेसमेप पर सम्बन्धित भूमि की लोकेशन पर Attach किया जाना सुनिश्चित करेंगे।

(vii) भवन मानचित्र समिति के सदस्य सचिव उक्त निर्देशों की पालना सुनिश्चित करेंगे।

5. विशेष शक्तियां:–

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

5.2 स्थानीय निकाय तथा अन्य सक्षम अधिकारियों द्वारा मुख्य/महत्वपूर्ण सड़कों, पुरातत्व/ऐतिहासिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारकों के समीप भवनों के वास्तुकला सम्बन्धी स्वरूप तथा अधिकल्पन रंग और विज्ञापन तख्तियां एवं चिन्हों के सम्बन्ध में निर्देश राज्य सरकार या भारतीय पुरातत्व एवं संग्राहलय विभाग से सहमति से जारी किये जा सकेंगे एवं निर्माण को नियंत्रित किया जा सकेगा।

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

5.4 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।

5.5 इन विनियमों के अन्तर्गत किसी प्रावधान में शिथिलता/छूट तथा विनियमों के मानदण्डों में सामरिक एवं सामहिक दृष्टि से परिवर्तन करने का एक्सपर्ट कमेटी की अनुशंषा पर राज्य सरकार को अधिकार होगा। अनुशंषा व राज्य सरकार के निर्णय (कारण सहित) पत्रावली व छूट पत्र में स्पष्ट अंकित किये जायेगें।

5.6 500 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त भवनो के भवन निर्माण की अनुमति जिला नगर नियोजन, जैसलमेर के माध्यम वरिष्ठ नगर नियोजन, जोधपुर जोन की अनुशंषा पर स्थानीय निकाय द्वारा जारी की जावेंगी।

5.7 ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है, अथवा इन भवन विनियमों के प्रावधानों में कोई विसंगति है अथवा इन भवन विनियमों में संशोधन प्रस्तावित करने के लिए अथवा जनहित में इन विनियमों के किसी प्रावधानों में शिथिलता देने हेतु राज्य सरकार द्वारा गठित एक्सपर्ट कमेटी में प्रकरण प्रस्तुत कर कमेटी की अभिशंषा के अनुसार राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा।

एक्सपर्ट कमेटी का गठन निम्न प्रकार होगा –

- प्रभारी सचिव, नगरीय विकास विभाग – अध्यक्ष
- मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान – सदस्य
- निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग – सदस्य
- अध्यक्ष/सचिव इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स (Indian Institute of Architects) राजस्थान चेप्टर द्वारा मनोनीत प्रतिनिधि – विशेष आमंत्रित सदस्य

नगरीय विकास विभाग में पदस्थापित वरिष्ठतम नगर नियोजक – सदस्य सचिव

समिति द्वारा अन्य विषय विशेषज्ञों, विकासकर्ताओं के प्रतिनिधियों को आवश्यकता अनुसार आमंत्रित किया जा सकेगा।

6. भवन निर्माण हेतु मानक स्तरः–

6.1 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।

6.2 नगरीय क्षेत्र में औद्योगिक उपयोग के अलावा प्रस्तावित अन्य उपयोग के भवनों हेतु भवन निर्माण के मानदण्ड इन विनियमों के अनुसार होंगे।

6.3 शहर की चार दीवारी (परकोटा) के अन्दर एवं बाहर के क्षेत्र में चार दीवारी (परकोटा) से 5 मीटर तक के क्षेत्र (दोनों तरफ) में किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

6.4 जैसलमेर शहर का किला भारतीय पुरातत्व एवं संग्राहलय विभाग द्वारा अधिसूचित है। अतः उक्त क्षेत्र में उनके द्वारा समय–समय पर जारी अधिसूचनाएँ लागू होंगी (वर्तमान में जैसलमेर किला एवं किले की दीवार (पिच दीवार सहित) से चारों तरफ 100 मीटर तक के क्षेत्र में निर्माण पूर्णतः निषेध है एवं किले की दीवार से 100 मीटर से 300 मीटर तक का क्षेत्र नियंत्रित क्षेत्र (Regulated area) में अधिसूचित है।)

6.5 सुरक्षा की दृष्टि से संबंधित विभागों एवं जिला कलक्टर, जैसलमेर द्वारा जारी परिपत्र/आदेश/दिशा निर्देश आदि के प्रावधानों की पालना की जानी होगी।

7. भवन निर्माण हेतु भाग (Zones) :–

शहर की वास्तुकला एवं स्थापत्य विशेषता के अनुसार शहर को 4 भागों (जोन्स) में विभाजित किया गया है (संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार)।

जोन–1 :– किले की चार दीवारी (पिच वॉल सहित) के अंदर का क्षेत्र।

जोन–2 :– इस क्षेत्र में शहर की चार दीवारी (परकोटे) के अन्दर का पुराना शहर सम्मिलित है। (जोन 1 को छोडकर)

जोन–3 :– परकोटे के बाहर म्याजलार सडक का उत्तरी–पश्चिमी क्षेत्र जोधपुर सडक तक, जोधपुर सडक से रामगढ की ओर जाने वाले बाईपास पर प्रस्तावित सर्किल तक का दक्षिणी क्षेत्र, रामगढ रोड पर प्रस्तावित सर्किल से समरोड को मिलाने वाली रामगढ़ सडक पर बालाशर तालाब के पास स्थित रिज (Ridge) तक का पूर्वी क्षेत्र एवं बालाशर तालाब के पास स्थित रिज (Ridge) के साथ साथ समरोड़ पर प्रस्तावित सर्किल तक का दक्षिणी (एयरफोर्स एरिया की उत्तरी सीमा व पश्चिम दिशा में नगर परिषद सीमा तक) एवं एयरफोर्स एरिया की दक्षिणी–पूर्वी सीमा के साथ साथ नगरीय क्षेत्र तक का क्षेत्र (शहर की चार दीवारी क्षेत्र को छोडकर)।

जोन–4 :– जोन 1, 2 व 3 के क्षेत्र को छोड़ते हुये जैसलमेर नगरीय सीमा में सम्मिलित सम्पूर्ण क्षेत्र ।

टिप्पणीः– नगर परिषद, जैसलमेर, नगर विकास न्यास, जैसलमेर, जिला नगर नियोजन इकाई एवं वरिष्ठ नगर नियोजक कार्यालय, जोधपुर में एक प्रकोष्ठ बनाया जायेगा जहॉ पर जैसलमेर शैली के आर्किटेक्चरल ऐलिमेंट (झरोखा, जाली, छतरी, टोडा, आदि) की टाईप डिजाईन्स उपलब्ध रहेगे। उक्त आर्किटेक्चरल ऐलिमेंट की टाईप डिजाइन्स नगर परिषद्, जैसलमेर, द्वारा तैयार करवाये जायेगें।

8. जोन 1 – संरक्षित क्षेत्र :–

जैसलमेर शहर का किला भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 के तहत संरक्षित क्षेत्र घोषित है। अतः इस क्षेत्र में किसी भी प्रकार का नया निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा एवं किसी भी प्रकार का विद्यमान स्थिति में बदलाव मान्य नही होगा। इस क्षेत्र में भवन का पुनः निर्माण, मरम्मत, अन्दर किसी भी प्रकार के बदलाव हेतु अनापत्ति प्रमाण–पत्र भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग, भारत सरकार से लिया जाना अनिवार्य होगा।

9. जोन 2 हेतु विनियम :–

(i) वर्तमान में जैसलमेर किले की दीवार (पिचिंग दीवार सहित) से चारों तरफ 100 मीटर तक के क्षेत्र संरक्षित, प्रतिषिद्व (Prohibited area) है एवं किले की दीवार से 100 मीटर से 300 मीटर तक का क्षेत्र विनियमित क्षेत्र (Regulated area) के रूप में प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 के तहत अधिसूचित है। अस्तु सभी पुनः निर्माण/मरम्मत कार्यों आदि के लिए भारतीय पुरात्तव सर्वेक्षण विभाग से अनापत्ति प्राप्त किया जाना अनावश्यक है। उक्त क्षेत्र में स्थित भवनों में किसी भी प्रकार की पुनःनिर्माण, मरम्मत आदि हेतु प्रार्थी द्वारा नगर परिषद् में आवेदन प्रस्तुत करना होगा। नगर परिषद द्वारा आवेदन को सक्षम अधिकारी एवं निदेशक, पुरात्तव एवं संग्राहलय विभाग, रामनिवास बाग, जयपुर को भेजकर पूर्वानुमति लेना आवश्यक है। भारतीय पुरात्तव सर्वेक्षण विभाग से प्राप्त अनापत्ति प्रमाण के आधार पर नगर परिषद द्वारा स्वीकृति जारी की जा सकेगी।

(ii) शहर की चार दीवारी के अन्दर एवं बाहर के क्षेत्र में चार दीवारी से 5 मीटर तक के क्षेत्र (दोनों तरफ) में किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

(iii) जोन 2 में हैरिटेज महत्व के भवनों को चिन्हित किये जाने हेतु नगर परिषद, जैसलमेर द्वारा एक समिति का गठन किया जायेगा, जो निम्न प्रकार से होगी ।

1. वरिष्ठ नगर नियोजक, जोधपुर जोन, जोधपुर – अध्यक्ष
2. प्रतिनिधी निदेशक, पुरात्तव एवं संग्राहलय विभाग, रामनिवास बाग, जयपुर – सदस्य
3. आयुक्त, नगर परिषद, जैसलमेर – सदस्य सचिव

उक्त समिति द्वारा इन भवन विनियमों के जारी होने के तीन माह की समयावधि के अन्दर हैरिटेज भवनों को चिन्हित किया जाकर सूची बनायी जायेगी ।

समिति द्वारा हैरिटेज महत्व के भवनों को चिन्हित करते समय जैसलमेर शैली यथा–आर्किटेक्चरल एलिमेन्टस (जाली, झरोखा, छतरी टोडा, इत्यादि), भवन निर्माण में उपयोग ली गई सामग्री एवं भवन की उम्र इत्यादि को ध्यान में रखा जायेगा ।

(iv) जोन –2 के अन्दर भवन निर्माण की अनुज्ञा हेतु प्राप्त आवेदनों में यदि कोई भवन हैरिटेज भवनों की सूची में सम्मिलित है तो ऐसे भवनों के बाहरी स्वरूप में किसी भी प्रकार का बदलाव अनुज्ञेय नहीं किया जायेगा । यदि भवन जर्जर अवस्था में है तथा उसके गिरने की सम्भावना है तो ऐसी स्थिति में उक्त गठित समिति से अनुमति प्राप्त करने के पश्चात ही पुनः निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी ।

(v) विनियम 9 (iii) में उल्लेखित समिति द्वारा भवनों के पुनः निर्माण की अनुज्ञा हेतु प्राप्त आवेदनों पर पूर्व में निर्मित बाहरी स्वरूप के अनुरूप ही भवन के पुनः निर्माण की अनुमति निम्न शर्त के साथ दी जा सकेगी :–

हैरिटेज भवनों में किसी भी निर्माण को तोड़ने अथवा उसमें बदलाव कर नियमानुसार पुनः बनाये जाने से पूर्व भवन के बाहरी स्वरूप का फोटोग्राफ (जिसमें भवन का बाहरी स्वरूप स्पष्ट रूप से दर्शित हो) एवं मानचित्र आवेदनकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा ।

(vi) हैरिटेज हेतु चिन्हित भवनों के भवन का रख–रखाव, मरम्मत इत्यादि का दायित्व स्वंय भवन मालिकों का होगा । इसके लिए स्थानीय निकाय अथवा अन्य राजकीय संस्था की जिम्मेदारी नहीं होगी ।

समस्त भवनों का निर्माण निम्न प्रावधानों के अनुसार होगा।

9.1. सामान्य नियम :–

(i) भवन निर्माण में भवन के बाहरी स्वरूप (यथा ऐलिवेशन, चबूतरे, बरामदे, दीवार व अन्य और कोई भी हिस्सा हो) में शहर की वास्तु विशेषता को बनाये रखते हुए जैसलमेर शैली में जैसलमेर पत्थर एवं आर्किटेक्चरल ऐलिमेंट (झरोखा, जाली, छतरी, टोडा आदि) का ही उपयोग किया जाना होगा व किसी भी प्रकार का प्लास्टर, रंगाई, सफेदी आदि मान्य नहीं होगा। किसी भी प्रकार की आर.सी.सी या स्टील निर्माण का उपयोग भवन के अग्र भाग में मान्य नहीं होगा।

(ii) भवन के अग्र भाग में आने वाले दरवाजे, खिडकी व रोशनदान आदि के पल्लों (Panel/Shutter/leaf) में सिर्फ लकडी का ही उपयोग किया जाना होगा एवं उन पर सिर्फ लकडी के रंग या पोलीश का उपयोग किया जाना होगा।

(iii) सभी भवनों का निर्माण मौके पर स्थित भवन की सरन में होगा एवं किसी भी प्रकार का अग्र सेट बेक मान्य नहीं होगा।

(iv) भवनों का निर्माण भू–खण्ड रेखा तक किया जायेगा एवं वातायन हेतु अन्दर की तरफ कोर्टयार्ड / चौंक का निर्माण किया जायेगा।

(v) भवन में पानी के निकास हेतु उचित व्यवस्था की जानी होगी जिसमें कि उचित तरीके से नालियों में निष्कासित किया जा सकें।

(vi) भवन में किसी भी प्रकार का सुधार अथवा बदलाव करने पर उसका असर भवन के अग्र भाग में स्थित वास्तु शैली पर नहीं पडना चाहिए।

(vii) इस क्षेत्र में तहखाना (Basement) निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

(viii) खिडकियों का निर्माण पूर्णतः जैसलमेर शैली में ही किया जाना होगा। किसी भी प्रकार की आधुनिक बालकनी स्वीकृत नहीं होगी।

(ix) बालकनी व पेरापेट पर लोहे की रेलिंग का उपयोग नहीं किया जावेंगा एवं खिडकियों में भी लोहे की जाली का उपयोग मान्य नहीं माना जावेगा।

(x) वर्षा के पानी के निकास के लिए नाले जैसलमेर पत्थर से निर्मित होगे एवं किसी भी प्रकार के अन्य पाइप बाहर दिखते हुए नहीं होंगे।

9.2. सेटबैक :–

(i) इस क्षेत्र में अग्र/सामने सैटबेक रखा जाना अनुज्ञेय नही होगा ताकि भवनो में समरूपता बनी रहे।

(ii) नगर परिषद भूमि या सरकारी भूमि पर टोडे, बालकनियॉ, झरोखे तथा अन्य इसी तरह के प्रक्षेपों, जिनमें छज्जे सम्मिलित नहीं है, जो कि अधिकतम 0.75 मीटर तक अनुज्ञेय होंगे, लेकिन 4 मीटर से कम चौडाई के रास्ते में कोई प्रक्षेप अनुज्ञेय नहीं होगा। रास्ते की सतह से 3.5 मीटर से कम की ऊॅचाई तक कोई प्रक्षेप देय नहीं होगा। जहॉ रास्ते की चौडाई 4 मीटर या अधिक है वहॉ अधिक से अधिक 0.45 मीटर चौडाई के छज्जें अनुज्ञेय होगें । जहॉ रास्ते की चौडाई 3 से 4 मीटर के बीच में हो वहॉ अधिक से अधिक 0.30 मीटर चौडाई के छज्जें अनुज्ञेय होगे, लेकिन 3 मीटर से कम चौड़े रास्ते में कोई छज्जा देय नहीं होगा। उक्त प्रक्षेप बिजली के तारों से सुरक्षात्मक उपाय करने के पश्चात ही देय होगें।

9.3. अच्छादित क्षेत्र :–

(i) 500 वर्गमीटर या इससे अधिक क्षेत्रफल के भू–खण्डों पर अधिकतम अच्छादित क्षेत्र 55 प्रतिशत तक अनुज्ञेय होगा एवं 500 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भू–खण्डों पर अधिकतम अच्छादित क्षेत्र 66.66 प्रतिशत तक अनुज्ञेय होगा।

(ii) आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जावेगाः–
यदि आच्छादित नहीं हो तो उद्यान, रॉकरी, कुआ और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्विमिंग पूल एवं उनकी संरचनाऐं जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी. से अधिक ऊॅचाई की नहीं हो, वृक्ष का गट्टा (प्लेटफार्म) टैंक, फव्वारा, बैंच, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा एवं इनके समरूप संरचना।

9.4. निर्मित क्षेत्र:–

(i) किसी भूखण्ड में निर्मित क्षेत्र की गणना में तहखाना, भूतल व मेजेनाइन का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा।

(ii) सार्वजनिक भवनों में निःशक्तजनों के लिये रेम्प जो कि 1.8 मी. से ज्यादा चौड़ा नहीं हो को निर्मित क्षेत्र की गणना से छूट दी जा सकेगी ।

9.5. ऊॅचाई :–

(i) भवन की ऊॅचाई 11.0 मीटर से अधिक देय नहीं होगी।

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

(iii) सभी प्रकार के उपयोग एवं आकार के भूखण्डों पर निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएँ भवन की ऊंचाई के अतिरिक्त 2.40 मी. तक अनुज्ञेय की जायेगी। सीढी कक्ष की गुमटी, लिफ्ट/एस्केलेटर कक्ष, छत पर पानी का टेंक और उनकी सहायक संरचनाएँ, चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर) तथा ऐसे संरचनाएँ जो भवन की सौन्दर्य वृद्धि (Architectural elements) हेतु निर्मित की जाये, सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयत्र आदि।

9.6. भवनों के जैसलमेर शैली में बनाये जाने को सुनिश्चित करने हेतु प्रार्थी द्वारा आवेदन दस्तावेजों के साथ पंजीकृत तकनीकीविज्ञ की अन्डरटेकिंग प्रस्तुत करना होगा।

10. जोन 3 एवं 4 हेतु विनियम :–

भवनों का निर्माण निम्न प्रावधानों के अनुसार होगा। जोन 3 में भवनों की ऊॅचाई 11 मीटर व जोन 4 में भवनों की ऊॅचाई 14 मीटर तक अनुज्ञेय होगी। परन्तु जोन 4 में 11 मीटर की ऊॅचाई व जी+2 मंजिलों के अतिरिक्त एक तल बैटरमेंट लेवी के साथ अनुज्ञेय किया जा सकता है। इस प्रकार जोन 4 में कुल उॅचाई 14 मीटर तक देय होगी।

10.1. भवन निर्माण की श्रेणियां एवं मानदण्डः–

भवन निर्माण की श्रेणियाः– नगरीय क्षेत्र की मास्टर विकास योजना/डवलपमेंट प्रमोशन एवं कन्ट्रोल रेगुलेशन में वर्णित विभिन्न भू उपयोगों के लिए आवश्यक भवनों के लिए मानदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न छः 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।

10.1.1 **आवासीय भवनः–**

(क) स्वतंत्र आवास
(ख) बहु इकाई आवास
(ग) फ्लेट्स
(ध) ग्रुप हाउसिंग
(ड) फार्म हाउस
(च) सर्विस्ड अपार्टमेंट
(छ) पर्यावरण मैत्री हाउस (ECO-FRIENDLY HOUSE)
(ज) स्टूडियो अपार्टमेंट
(झ) हॉस्टल/छात्रावास

10.1.2 **वाणिज्यिक भवनः–**

(क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें
(ख) व्यावसायिक परिसर/कार्यालय/परिसर/होटल/बॉर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस
(ग) थोक व्यापार केन्द्र
(घ) एम्यूजमेंट पार्क
(ड) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स
(च) पेट्रोल पम्प/सीएनजी/एलपीजी फिलिंगस्टेशन (रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन)
(छ) विवाह स्थल/मैरिज हॉल
(ज) गैस गोदाम/कैरोसिन गोदाम
(झ) धर्म कांटा (वे–ब्रिज)

10.1.3 **संस्थागत भवनः–**

(क) शैक्षणिक (प्राथमिक, माध्यमिक, उच्च माध्यमिक विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थान)
(ख) चिकित्सा (डिस्पेंसरी, अस्पताल, नर्सिंग होम, वेटनरी अस्पताल)
(ग) सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय
(घ) अन्य सामुदायिक सुविधाऐ (यथा सामुदायिक केन्द्र, पुलिस थाना, पुस्तकालय, क्लब, पोस्ट व टेलीग्राफ ऑफिस, आदि)
(ड.) सामाजिक/सांस्कृतिक/धार्मिक भवन
(च) सभा भवन (Assembly building)/प्रदर्शनी केन्द्र/कला दीर्घा/Convention Centre

10.1.4 **औद्योगिक भवनः–**

(क) वेयर हाउसिंग/गोदाम

10.1.5 **विशेष प्रकृति के भवन**

10.1.6 **पर्यटन ईकाई :–**

(क)पर्यटन नीति के अंतर्गत निर्धारित उपयोग
(ख)रिसोर्ट हाउसिंग
(ग)कॅंपिग / टेंट रिसोर्ट
(घ)गेस्ट हाउस

10.1.7 **मिश्रित उपयोगः—**

(क) आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थानिक आदि उपयोगों में से एक से अधिक उपयोग यथा आवासीय—वाणिज्यिक, आवासीय—संस्थानिक, आवासीय—वाणिज्यिक—संस्थानिक आदि।

10.2. भवन निर्माण के मानदण्डः—

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

तालिका "1"
आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	उपयोग का प्रकार भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊॅंचाई (स्टिल्ट सहित)
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे	
(क) 1.	50 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	1.5	....	....	......	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले)
2.	50 व.मी. से ज्यादा परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	......	......	1.5	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
3.	100 व.मी. से ज्यादा परन्तु 162 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	....	....	2.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
4.	162 व.मी. से ज्यादा परन्तु 250 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	....	....	2.5	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
5.	250 व.मी. से परन्तु 350 व. मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	......	3.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
6.	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	....	3.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
7.	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)

8.	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
9.	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
10.	2500 व.मी से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी तक	40 %	12.0	9.0	9.0	9.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
11.	4000व.मी से ज्यादा परन्तु 1 है0 तक	35 %	15	9	9	9	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
12.	1 है0 से ज्यादा परन्तु 10 है0 तक	35 %	18	9	9	9	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
(ख)	फार्म हाउस न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 व.मी.	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी कम हो	15	10	10	10	08 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 1 मंजिल)
(ग)	मोटल	20 %	30	15	15	15	08 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 1 मंजिल)
(घ)	रिसोर्ट / रिसोर्ट हाउसिंग	20 %	30	9	9	9	08 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 1 मंजिल)
	केंपिग / टेंट रिसोर्ट	30 % (20 % रहने योग्य एवं 10 % खुला चबूतरा आदि हेतु)	15	6	6	6	4.5 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 1 मंजिल)
(ड)	थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग	35 %	12	09	09	09	11 मीटर
(च)	एम्यूजमेंट पार्क / गोल्फ कॉर्स	10 %	30	10	10	10	11 मीटर
(छ)	सिनेमा	35 %	18	06	06	06	11 मीटर
(ज)	मल्टीप्लेक्स	35 %	18	06	06	06	11 मीटर

क्रम संख्या (क) 1 से 5 तक के भवनों में अग्र सेटबैक सामने की सडक की चौडाई पर भी निर्भर करेगा जो कि विनियम संख्या 10.8 (vii) की तालिका 4 में उल्लेखित है।

10.3. आवासीय भवनों हेतु टिप्पणी :–

10.3.1. सामान्य नियमः–

(i) भूखण्ड में किसी मंजिल पर स्वयं के निवास का 10 प्रतिशत अथवा 25 वर्ग मीटर जो भी कम हो, निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिए उपयोग में लिया जा सकता है :–

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड) 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 होगीः– (1) खुदरा दुकानें (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉप्स (5) गोदाम / भण्डारण (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो एवं जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

10.3.2. स्वतंत्र आवासः–

(i) स्वतंत्र आवास के आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास इकाई देय है परन्तु एक तल पर एक निवास इकाई अनुज्ञेय होगी।

10.3.3. बहु इकाई आवासः–

(i) भू–खण्ड में बहु आवास ईकाईयों की संख्या निम्न तालिका के अनुसार होगीः–

तालिका '2'

क्र. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम निवास इकाई की संख्या
1.	250 व.मी. व इससे अधिक परन्तु 500 व.मी. तक	6
2.	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. तक	8
3.	750 व.मी. से अधिक परन्तु 1500 व.मी. तक	16
4.	1500 व.मी. से अधिक परन्तु 3000 व.मी. तक	24

(ii) 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भू–खण्डों पर कुल स्वीकृत निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत खुदरा दुकानों के लिए उपयोग किया जा सकता है जो कि भूतल पर सेटबैकस् छोडते हुए देय होगा। दुकानों के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु इन दुकानों मे ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो।

10.3.4. ग्रुप हाउसिंगः–

(i) भू–खण्ड में आंतरिक विकास यथा जल वितरण, ड्रैनेज, सीवरेज, विद्युत वितरण, सडकें, टेलीफोन लाईन, वर्षा जल संग्रहण, संरचना आदि का कार्य विकासकर्ता द्वारा करवाया जावेगा।

(ii) भूखण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की दशा में उस तक पहुंच मार्ग एक तरफा यातायात के लिए न्यूनतम 3.6 मीटर एवं दो तरफा यातायात के लिए न्यूनतम 5.50 मी. होगा।

(iii) सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक केन्द्र, क्लब हाउस आदि हेतु निर्मित क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत तक क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। ये सुविधाएं पृथक भवन अथवा भवन इकाईयों के रूप में भी दी जा सकती है तथा भवन में किसी भी तल पर दी जा सकती है।

(iv) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी पॉलिसीयों/दिशा–निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होगें।

(v) पार्क, खुले क्षेत्र, सामुदायिक एवं सार्वजनिक सुविधाऐ व सडकों हेतु आरक्षित क्षेत्र एवं आगन्तुक हेतु रखा गया पार्किंग क्षेत्र संबंधित स्थानीय आर.डब्लू.ए को संचालन व रख–रखाव के लिए समर्पित करना होगा।

(vi) दो ब्लॉक्स के मध्य की दूरी ऊँचे ब्लॉक के भवन की ऊँचाई का न्यूनतम 6 मीटर होगा।

10.3.5. फार्म हाउस (Farm House):–

(i) फार्म हाउस एवं फार्म हाउस योजना आवासीय/पारिस्थितिकी/ग्रामीण क्षेत्र/परिधि नियंत्रण पट्टी/फ्रिन्ज एरिया एवं मास्टर प्लान में अनुज्ञेय उपयोग में होंगे।

(ii) फार्म हाउस के एकल पट्टा प्रकरण में भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 व.मी. होगा। फार्म हाउस की एकल पट्टा प्रकरण में न्यनतम पहुँच मार्ग 9.0 मीटर रखा जाना अनिवार्य होगा।

10.3.6. पर्यावरण मैत्री आवास (Eco-Friendly House):–

(i) पर्यावरण मैत्री आवास, आवासीय/ग्रामीण क्षेत्र/परिधि नियंत्रण पट्टी/फ्रिन्ज एरिया/पारिस्थितिकी क्षेत्र/हाईवे डवेलपमेंट कंट्रोल योजना क्षेत्र एवं मास्टर प्लान में अनुज्ञेय उपयोग में अनुज्ञेय होंगे।

(ii) पर्यावरण मैत्री आवास योजना हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर एवं योजना में भूखण्ड हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर आवश्यक होगा।

(iii) पर्यावरण मैत्री आवास निर्माण, Eco-friendly building material के उपयोग से ही किया जा सकेगा तथा भवन की संरचना में आर.सी.सी. स्ट्रक्चर का उपयोग अनुज्ञेय नहीं होगा।

(iv) पर्यावरण मैत्री आवास की योजना में न्यूनतम पहुँच मार्ग हेतु प्रचलित राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान लागू होंगे।

(v) भूखण्डों पर निर्मित भवन के अतिरिक्त खुले क्षेत्र पर सघन वृक्षारोपण (न्यूनतम प्रति 50 व.मी. भूखण्ड क्षेत्रफल पर दो वृक्ष) किया जाना अनिवार्य होगा।

10.3.7. हॉस्टल(Hostel):–

(i) हॉस्टल भवन आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/संस्थागत भू–उपयोगों में समस्त क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अनुज्ञेय होंगे।

(ii) भूखण्ड़ हेतु भवन मानदण्ड तालिका–1 के अनुरूप ही देय होंगे।

10.4. वाणिज्यिक भवन हेतु टिप्पणी :–

10.4.1. सामान्य नियम :–

(i) जहाँ व्यावसायिक भूखण्डों हेतु टाईप डिजाइन स्वीकृत है वहाँ उसी स्वीकृत टाईप डिजाईन के भवन मानदण्ड लागू होंगे। 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 एवं जिन पैरामीटर्स का उल्लेख योजना में नहीं है वे तालिका–1 अनुसार होंगे। 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।

10.4.2. सिनेमा/मल्टीप्लेक्स :–

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

(ii) सिनेमा हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल स्कीम के अनुसार अथवा 500 सीटों तक के सिनेमा घर हेतु न्यूनतम 1500 व.मी. होगा। 500 सीटों के पश्चात् प्रत्येक 25 सीटों या उसके भाग के लिये भूखण्ड का अतिरिक्त क्षेत्रफल 75 व.मी. होगा।

(iii) सिनेमा व मल्टीप्लेक्स 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।

10.4.3. पेट्रोल/डीजल पम्प व फिलिंग स्टेशन एवं सर्विस स्टेशन :–

(i) पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन के भवनों की निर्माण अनुज्ञा हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होंगे:–

(क)	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	– 20 प्रतिशत
(ख)	निर्मित क्षेत्र	– भूखण्ड एरिया का 20%
(ग)	ऊँचाई	– 7 मीटर
(घ)	पार्श्व व पीछे सैटबैक	– 3 मीटर न्यूनतम

(ii) प्रस्तावित पेट्रोल पम्प की इन्टरसेक्शन से दूरी निम्नानुसार होगी:–

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

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

उक्त के अतिरिक्त पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन हेतु केन्द्रीय सडक एवं भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा समय–समय पर निर्धारित मानदण्डों के मानक स्तर लागू होगें ।

(iii) ऑयल कंपनियों द्वारा जारी एल.ओ.आई./स्वीकृत ले–आउट प्लान में उपरोक्त वर्णित न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तकनीकी मानदण्ड भिन्न होने पर न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तकनीकी मानदण्ड एल.ओ.आई./स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार मान्य होंगे।

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

(v) पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन हेतु आवश्यक सुरक्षात्मक उपाय सम्बन्धित विभाग द्वारा निर्धारित मानदण्ड अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा एवं इस सम्बन्ध से सम्पूर्ण जिम्मेदारी सम्बन्धित पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन के स्वामी (L.O.I धारक) की होगी।

10.4.4. विवाह स्थल :–

(i) विवाह स्थल न्यूनतम 18 मीटर चौडी सडक पर होना अनिवार्य है।

(ii) पार्किग व्यवस्था कुल क्षेत्रफल के कम से कम 25 प्रतिशत पर होना अनिवार्य है।

(iii) विवाह स्थल की अनुमति चिकित्सालय से 100 मीटर की परिधि में प्रतिबंधित होगी। ऐसे स्थान जहॉ पर अस्पताल, रात्रिकालीन शिक्षण संस्थाऐं या अन्य इस प्रकार की संस्था चालू हो तथा विवाह स्थल की अनुमति दिये जाने पर शिक्षण कार्य में बाधा आती हो, वहॉ पर विवाह स्थल हेतु अनुमति नहीं दी जा सकेंगी।

(iv) सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड में वाहनों के आने–जाने हेतु दो रास्ते प्रस्तावित किये जाने अनिवार्य हैं। अगर वर्तमान में आने जाने हेतु आवेदित स्थल पर एक ही रास्ता उपलब्ध है तो आवेदन कर्ता को आवेदन करने से पूर्व दूसरा रास्तें की व्यवस्था की जा कर ही आवेदन किया जा सकेंगा।

10.4.5. गैस गोदाम :–

तालिका '3'
गैस गोदाम हेतु पैरामीटर

क्र.सं.	गैस भण्डारण क्षमता	भू–खण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	सैटबैक (चारों ओर)
1.	2000 किलो तक	1000	3 मीटर
2.	2000 से अधिक 3000 तक	1000	4 मीटर
3.	3000 से अधिक 4000 तक	1000	5 मीटर
4.	4000 से अधिक 6000 तक	1000	6 मीटर
5.	6000 से अधिक 8000 तक	1000	7 मीटर
6.	8000 से अधिक10,000 तक	1000	8 मीटर
7.	10,000 से अधिक 12,000 तक	1200	9 मीटर
8.	12,000 से अधिक 15,000 तक	1500	12 मीटर
9.	15,000 से अधिक 20,000 तक	2000	15 मीटर
10.	20,000 से अधिक	2500	15 मीटर

तालिका 3 हेतु टिप्पणी

(i) स्टोरेज गोदाम के निर्मित क्षेत्र की लम्बाई गोदाम की चौडाई के 1.5 गुणा से अधिक ना हों एवं प्रत्येक 1000 किलो भण्डारण क्षमता पर 10 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया जा सकता है।

(ii) स्टोरेज गोदाम में प्रस्तावित/स्वीकृत अग्र सैटबैक के अतिरिक्त मुख्य सडक से लगती हुए 9 मीटर गहराई की भू–पट्टी लोडिंग व अनलोडिंग क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की जानी होगी।

(iii) गैस गोदाम हेतु निर्मित स्टोरेज के निकट न्यूनतम 100 मीटर की परिधि में पेट्रोल पम्प एवं प्रस्तावित भूमि के ऊपर से विद्युत लाईन/पावर ट्रांसमिशन लाईन/टेलीफोन लाईन नहीं गुजर रही हो।

10.4.6. धर्म कांटा (वे–ब्रिज) :–

(i) भूखण्ड की न्यूनतम नाप 25 मीटर सड़क के साथ एवं 21 मीटर गहराई (525 वर्ग मीटर) रहेगी जिसमें पीछे की दीवार से 3 मीटर दूरी छोड़ कर 4 मीटर x 5 मीटर का कमरा देय होगा।

(ii) प्रस्तावित धर्म कांटा की इन्टरसेक्शन से दूरी निम्नानुसार होगीः–

(क) 24 मीटर तक चौडी सडक के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी – 50 मीटर
(ख) 24 मीटर से अधिक चौडी सडक के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी – 100 मीटर

10.5. संस्थागत भवनः—

संस्थागत भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैट बेक की न्यूनतम आवश्यकता, ऊंचाई एवं अच्छादन की सीमायें तालिका—1 के अनुसार होंगी।

संस्थागत भवनों के लिए सड़क की न्यूनतम चौडाई 18.0 मी. आवश्यक होगी व भू—खण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मी. अनिवार्य होगा। भूखण्ड यदि योजना में संस्थागत उपयोग के लिये प्रस्तावित है तो योजना के प्रावधान प्रभावी होंगे।

10.6. पर्यटन ईकाई भवन (Tourism Unit Building):—

(अ) होटल (Hotel):—

(i) इन विनियमों के पूर्व स्वीकृत/विद्यमान होटल भवनों के अतिरिक्त नव—प्रस्तावित होटल निर्माण सभी क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अनुज्ञेय होंगे।

(ii) नये निर्माण हेतु प्रस्तावित सड़क की चौडाई न्यूनतम 18 मी. होने पर ही अनुज्ञेय **होगा।**

(iii) होटल प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भवनों में तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, ग्राउण्ड कवरेज इत्यादि तालिका—1 के अनुसार अनुज्ञेय होंगे।

(ब) मोटल/रिसोर्ट (Motel/Resort):—

मोटल/रिसोर्ट, मास्टर प्लान के आवासीय/पारिस्थितिकी/परिधि नियंत्रण क्षेत्र/फ्रिन्ज एरिया/हाईवे डवलेपमेंट कंट्रोल योजना क्षेत्र एवं ग्रामीण क्षेत्र में अनुज्ञेय होंगी।

(i) रिसोर्ट के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 8000 वर्ग मीटर होगा एवं मोटल हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर होगा।

(ii) मोटल/रिसोर्ट 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iii) मोटल के भूखण्ड में भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्र मोटर रिपेयरिंग वर्कशॉप हेतु आरक्षित करना होगा।

(स) कैंपिग/टेंट रिसोर्ट (Camping/ Tent Resort):—

कैंपिग/**टेंट** रिसोर्ट, मास्टर प्लान के पारिस्थितिकी/परिधि नियंत्रण क्षेत्र/फ्रिन्ज एरिया/हाईवे डवलेपमेंट कंट्रोल योजना क्षेत्र एवं ग्रामीण क्षेत्र में अनुज्ञेय होंगी।

(i) कैंपिग/टेंट रिसोर्ट के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर होगा।

(ii) कैंपिग/टेंट रिसोर्ट 12 मीटर से कम चौड़ी मार्ग पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iii) भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्र मोटर रिपेयरिंग वर्कशॉप एवं 10 प्रतिशत क्षेत्र ग्रीन कवर हेतु आरक्षित करना होगा।

(iv) कैंपिग/टेंट रिसोट में वेले (Vallet) पार्किंग अनुमत होंगी।

(द) रिसोर्ट हाउसिंग (Resort Housing):—

रिसोर्ट हाउसिंग, मास्टर प्लान के आवासीय/पारिस्थितिकी/परिधि नियंत्रण क्षेत्र/फ्रिन्ज एरिया/हाईवे डवलेपमेंट कंट्रोल योजना क्षेत्र एवं ग्रामीण क्षेत्र में अनुज्ञेय होंगी।

(i) रिसोर्ट हाउसिंग के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 5 हेक्टेयर होगा तथा योजना में स्थित रिसोर्ट हेतु आवश्यक उपयोग यथा स्वागत कक्ष, प्रशासनिक कार्यालय, रेस्टोरेंट मय किचन, डाइनिंग हॉल एवं अन्य मनोरंजनात्मक गतिविधियां आदि का निर्माण अनुज्ञेय होगा एवं योजना के स्वतंत्र ईकाईयों हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. होगा तथा भूखण्ड पर अधिकतम आच्छादन 20 प्रतिशत अनुज्ञेय होगा। उक्त रिसोर्ट हाउसिंग की निर्मित स्वतंत्र ईकाईयों का स्वामित्व हस्तांतरण

किया जा सकेगा। रिसोर्ट हाउसिंग के भूखण्डों पर निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त खुले क्षेत्र का उपयोग "ग्रीन कवर/सघन वृक्षारोपण" के रूप में किया जाना अनिवार्य होगा।

(ii) रिसोर्ट हाउसिंग 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iii) रिसोर्ट हाउसिंग योजना हेतु अन्य मानदण्ड प्रचलित पॉलिसी के प्रावधान अनुसार होंगे।

(iv) रिसोर्ट हाउसिंग योजना इन विनियमों से पूर्व जारी विद्यमान रिसोर्ट के एकल भूखण्ड/पुनर्गठित भूखण्ड/आवंटित/नीलामी द्वारा विक्रय किये भूखण्डों पर भी अनुज्ञेय की जा सकेगी जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 2.0 हेक्टेयर है।

(v) रिसोर्ट हाउसिंग परियोजनाओं को राज्य सरकार की पर्यटन नीति का लाभ सम्बन्धित विभाग की नीति में इस सम्बन्ध में आवश्यक प्रावधान होने पर ही अनुज्ञेय होंगे।

(य) एम्यूजमेन्ट पार्क (Amusement Park):–

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा व सड़क की न्यूनतम चौडाई 18 मीटर 12 मीटर होगी।

(ii) खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण/झूले, ऊंचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे। प्रत्येक 50 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम दो वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे।

नोटः–पर्यटन व्यवसाय में निवेश को आकर्षित करने एवं असंगठित क्षेत्र में रोजगार की उपलब्धता की संभावनाओं के दृष्टिगत न्यूनतम क्षेत्रफल में शिथिलता राज्य सरकार द्वारा दी जा सकेगी।

10.7. औद्योगिक भवनः–

औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड रीको के प्रचलित नियमों/विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप होगे परन्तु भवन की ऊँचाई इन विनियमों के अनुसार होगी।

10.8. विशेष प्रकृति के भवनः–

अन्य विशेष प्रकृति के भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/ संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं, जिनके मानदण्ड इन विनियमों में निर्धारित नहीं है, ऐसे भवनों के मानदण्ड मुख्य नगर नियोजक, नगर नियोजन विभाग, राजस्थान सरकार की अनुशंषा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जा सकेगें।

10.9. विशेष क्षेत्रो में भवनों हेतु प्रावधानः–

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

10.10. विशेष सडको पर भवनों हेतु प्रावधानः–

विशिष्ट सडको का निर्धारण स्थानीय निकाय की अभिशंषा पर राज्य सरकार द्वारा किया जा सकेगा। इस प्रकार विर्निदिष्ट क्षेत्रों में भवन निर्माण स्वीकृति राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत इन विशिष्ट मापदण्डों के अनुसार दी जावेगी तथा इन मानदण्डों में विशेष परिस्थितियों में शिथिलता राज्य सरकार के स्तर दी जा सकेगी।

10.11. आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया हेतु प्रावधानः–

रक्षा मंत्रालय द्वारा रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establishments/Installations) के निकट स्थानीय मिलट्री ऑथोरिटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOC) प्राप्त करने के संबंध में राज्य के नगरीय क्षेत्रों में स्थित रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establishments/Installations) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणों की स्वीकृति बाबत् रक्षा मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय–समय पर जारी आदेश के अनुसार कार्यवाही की जावेगी।

10.12. सैटबेकः–

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

(ii) यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्ड्री से फ्रन्ट सैट बैक की लाइन निर्धारित करने में समीपस्थ भूखण्डों के लिए निर्धारित फ्रन्ट सैट बैक लाईन से समरूपता नहीं बनती है तो सक्षम अधिकारी द्वारा फ्रन्ट सैटबेक आसपास के भवनों के फ्रन्ट सैटबेक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा।

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

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

(v) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए प्रावधानः

(क) बहु इकाई आवास, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक भवन एवं संस्थागत भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़क की ओर का सैटबेक सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा।

(ख) गैर योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क की ओर का सैटबेक आसपास की भवन रेखा के अनुसार अथवा सम्बन्धित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक योजनानुसार अथवा तालिकानुसार जो भी अधिक हो अनुज्ञेय होगा।

(ग) भूखण्ड के दो से अधिक समान चौडाई की सडक स्थित होने पर किसी एक को मुख्य सडक मानते हुए अग्र सैटबेक संबंधित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो, देय होगा। अन्य सडक की और का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा, जिसे पार्श्व सैटबेक के अनुरूप माना जायेगा।

(vi) यदि योजना क्षेत्र के किसी भूखण्ड पर देय सैटबेक्स के कारण तालिका में अंकित अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो उससे निम्न श्रेणी के भूखण्ड के

सैटबेक्स की सीमा तक उस भूखण्ड के सैटबेक्स (अग्र सैटबेक्स को छोड़कर अन्य) में शिथिलता देय होगी ।

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

तालिका '4'

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

10.13. आच्छादित क्षेत्रः–

(i) किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन तालिका–1 के अनुरूप अथवा जहां भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी तय करने के लिए अधिकृत है वहां भवन मानचित्र समिति के निर्णयानुसार देय होगा।

(ii) आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जावेगाः–

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

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

(ग) खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण/झूले ऊंचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे।

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

(च) 500 वर्ग मीटर से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रवेश द्वारों पर प्रत्येक 6. 25 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरें।

(छ) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्डयूट, कैच, चेम्बर, गटर गार्वेज शुट, चौकीदार का कमरा, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, गैस बैंक इत्यादि हेतु भवन के कुल निर्माण क्षेत्र का 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र की गणना में शामिल नहीं होगा।

(ज) बेसमेंट में जाने हेतु 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 बेसमेंट में जाने हेतु रैम्प अग्र सेटबैक में भूखण्ड की बाउण्ड्री से 6.00 मी. छोडने के बाद देय है।

(झ) सेटबेक्स में घरेलू उपयोग तथा अग्निशमन के लिए आवश्यकतानुसार भूमिगत पानी का टेंक व पम्प रूम राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अन्तर्गत तथा आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान का प्रावधान किया जा सकता है।

10.14. निर्मित क्षेत्रः–

(i) किसी भूखण्ड में निर्मित क्षेत्र की गणना में तहखाना, भूतल व मेजेनाइन का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा।

(ii) निम्न वर्णित निर्माण क्षेत्र को निर्मित क्षेत्र की गणना से छूट दी जा सकेगीः–
(क) पार्किंग क्षेत्र में पहुंचने हेतु वाहनों के लिये प्रस्तावित खुला रेम्प
(ख) सार्वजनिक भवनों में निशक्तजनों के लिये रेम्प जो कि 1.8 मी. से ज्यादा चौड़ा नहीं हो।

10.15. ऊंचाईः–

भवन की ऊँचाई जोन 3 में 11.0 मीटर से अधिक देय नहीं होगी। जोन 4 में भवन की ऊँचाई 14 मीटर से अधिक देय नहीं होगी।

(i) पूर्व में स्वीकृत टाइप डिजाइन में जहां ऊंचाई का उल्लेख है उन पर उपरोक्त ऊँचाई के छूट के प्रावधान पर लागू नहीं होंगे।

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

(iii) सभी प्रकार के उपयोग एवं आकार के भूखण्डों हेतु निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएँ भवन की ऊंचाई के अतिरिक्त 2.40 मी. तक अनुज्ञेय की जायेगी। सीढी कक्ष की गुमटी, लिफ्ट/एस्केलेटर कक्ष, छत पर पानी का टेंक और उनकी सहायक संरचनाएँ, चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर) तथा ऐसे संरचनाएँ जो भवन की सौन्दर्य वृद्धि (Architectural elements) हेतु निर्मित की जाये, सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयत्र आदि।

(iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊंचाई चौडी सडक को आधार मानकर देय होंगे।

10.16. हैरिटेज निर्माणः–

3000 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के सभी भूखण्डों में सामने का एलिवेशन जैसलमेर शैली के अनुरूप बनाया जाना आवश्यक होगा।

11. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्डः–

11.1. भवनों में विभिन्न प्रकार के निर्माणों हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्डों की न्यूनतम सीमाएं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के अनुसार होगे। जिनमें से कुछ मुख्य प्रावधान निम्नलिखित है।

तालिका '5'

क्र.सं.	भवन के अवयव	न्यूनतम मानदण्ड (Min. Clear Dimension)
1.	वास योग्य कमरे	क्षेत्रफल – 9.5 वर्गमीटर चौडाई – 2.4 मीटर स्पष्ट ऊंचाई – 2.75 मीटर (फर्श से फर्श तक 2.9 मीटर)
2.	रसोई घर	क्षेत्रफल – 4.5 वर्गमीटर चौडाई – 1.8 मीटर स्पष्ट ऊंचाई – 2.75 मीटर (फर्श से फर्श तक 2.9 मीटर)
3.	स्नान घर	क्षेत्रफल – 1.8 वर्गमीटर चौडाई – 1.2 मीटर स्पष्ट ऊंचाई – 2.1 मीटर
4.	शौचालय	क्षेत्रफल – 1.1 वर्गमीटर चौडाई – 0.9 मीटर स्पष्ट ऊंचाई – 2.1 मीटर
5.	टॉयलेट	क्षेत्रफल – 2.8 वर्गमीटर चौडाई – 1.2 मीटर

		स्पष्ट ऊंचाई – 2.1 मीटर
6.	स्टोर	आवासीय भवनों में क्षेत्रफल न्यूनतम 3 वर्गमीटर एवं ऊंचाई न्यूनतम 2.2 मीटर
7.	गैराज	**निजी गैराज** क्षेत्रफल – 18 वर्गमीटर चौडाई – 3 मीटर स्पष्ट ऊंचाई – 2.4 मीटर **सार्वजनिक गैराज** गाडीयों की पार्किंग के संख्या अनुसार

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

11.3. भवनों में विभिन्न प्रकार के निर्माणों हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्डों की न्यूनतम सीमाएं यदि इन विनियमों में उल्लेखित नहीं है तो राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुसार होगे।

11.4. परिसर की दीवार (कम्पाउंड वॉल):–

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

(ii) मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन का विनियमनः– सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर स्थानीय निकाय को नुक्कड़ के भवन के स्वामी को यह निर्देश देने का अधिकार होगा कि वह भवन के नुक्कड़ को अथवा मोड़ पर बाउण्ड्री की दीवार को ऐसा गोलाकार बना दे, जैसा कि स्थानीय निकाय द्वारा ठीक समझा जाये।

11.5. पोर्च :–

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

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

(iii) आवासीय उपयोग को छोड़कर अन्य उपयोग के भवनों में जिनमें अग्र सैटबेक 12 मी. या अधिक हो तो उनमें अग्र सैटबेक में पोर्च अनुज्ञेय होगा, जिसका क्षेत्रफल 40 व.मी. व चौडाई 6.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।
विशेष भवनों में पोर्च का क्षेत्रफल यदि आवश्यक हो तो 40 व.मी. से अधिक व ऊँचाई 7 मीटर तक अनुज्ञेय हो सकती है जिसकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति से लेना आवश्यक होगा।

11.6. बालकनी :–

(क) बालकनी सैटबेक की दूरी की एक–तिहाई या 1.2 मी. जो भी कम हो देय होगी। परन्तु बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढाई जा सकती है लेकिन इस अतिरिक्त चौडाई से संबंधित क्षेत्रफल की गणना आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी।

(ख) 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। परन्तु भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 3.6 मीटर चौडा गलियारा कवर्ड प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 3.5 मीटर की उंचाई की बाध्यता नहीं होगी।

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

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

(घ) बालकनी, विनियम संख्या 11.7 (ख) के प्रावधान अनुसार होगी तथा भूमि तल से कम से कम 3.5 मी. की ऊंचाई पर हो।

11.8. बेसमेंट :–

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

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

(ii) निचला बेसमेंट यानि बेसमेंट के नीचे बेसमेंट तभी अनुज्ञेय होगा यदि इसे पार्किंग हेतु उपयोग में लाया जाता है। यह केवल उन्हीं भूखण्डों मे देय होगा जिनका क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर या उससे अधिक है एवं इसके लिये पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जावेगी परन्तु किसी भी भूखण्ड पर दो से अधिक बेसमेंट देय नहीं होगा। जहां एक से अधिक बेसमेंट प्रस्तावित है, ऐसे भवनों के लिये आवेदक को उसके स्ट्रक्चरल इंजिनियर से इस प्रस्तावित बेसमेंट के आस–पास के भवनों को खतरा उत्पन्न नही होने के आशय का प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(iii) प्रत्येक बेसमेंट की ऊंचाई (फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक) न्यूनतम 2.75 मी. तथा अधिकतम 4.2 मी. होगी।

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

11.8.2. बेसमेंट के निर्माण हेतु निम्न शर्तों की अनुपालना आवश्यक होगी: –

(i) प्रत्येक भाग फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक कम से कम 2.75 मीटर उँचा होगा।

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

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

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

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

11.8.3. 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।

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

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

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

(iii) 1 हैक्टेयर क्षेत्र से बडे व्यावसायिक/पर्यटन ईकाई/होटल/मल्टीप्लेक्स प्रयोजनार्थ भूखण्ड पर बेसमेंट में वाणिज्यिक/कार्यालय /भण्डारण/पर्यटन ईकाई संबंधित प्रयोजनार्थ निम्न शर्तों के साथ अनुज्ञेय किये जा सकेंगे :–

(क) पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड में किया जाना होगा।

(ख) अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा भवन के चारों ओर उपलब्ध हो।

(ग) बेसमेंट को वातानुकूलित बनाया जावे।

(iv) वर्षा जल, ड्रैनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।

11.9. सीढियॉ (जीना) व गलियारा (कॉरिडोर):–

(i) निकासी के सभी बिन्दु यथा बरामदों, दरवाजों, सीढियॉ, सीढी का तल्ला व चढ़ाई, खुर्रा (ढलान) आदि की चौड़ाई व दूरी राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुसार होगी।

(ii) सीढियों व गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई के मानदण्ड निम्न प्रकार से होंगे :–

तालिका '6'

क्र.सं.	उपयोग	सिढियों की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
1.	आवासीय भवन (स्वतन्त्र आवास)	1.0	1.0
2.	अन्य आवासीय भवन	1.5	1.5
3.	होटल	1.5	1.5
4.	सार्वजनिक भवन यथा सिनेमा हॉल, ऑडिटोरियम आदि	2.0	2.0
5.	शैक्षणिक भवन	1.5	1.5
6.	संस्थागत भवन	2.0	2.0
7.	अन्य सभी भवनों में	1.5	1.5

11.10. लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट:–

(i) भवन के अन्तर्गत उपलब्ध कराई गई लिफ्ट को आपात स्थिति में बचाव के लिये माध्यम के रूप में नहीं माना जायेगा।

(ii) भवन में जितनी लिफ्ट की आवश्यकता होगी, उतनी उपलब्ध कराने के बाद एस्केलेटर अतिरिक्त रूप से स्वीकृत किया जा सकेगा। ऐसे एस्केलेटर शॅपिंग मॉल/सार्वजनिक भवनों के एट्रियम क्षेत्र में स्वीकृत किया जा सकेगा।

(iii) भवनों में लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट से संबंधित मानदण्ड भारतीय मानक संहिता (इण्डियन स्टेण्डर्ड कोड) एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुसार होंगे।

11.11. सैप्टिक टेंकः–

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

12.भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएं :–

12.1. पार्किंग सुविधा :–

विभिन्न प्रस्तावित उपयोगों हेतु पार्किंग मानदण्ड निम्न तालिका–7 के अनुसार होगें।

तालिका–7

विभिन्न उपयोग के भवनों हेतु पार्किंग की आवश्यकताएं

क्र. सं.	उपयोग		ई.सी.यू. की आवश्यकता	कुल ई.सी.यू. के अतिरिक्त, आगन्तुक पार्किंग की आवश्यकता (ई.सी.यू. की आवश्यकता के अनुपात में)
1.	आवासीय	स्वंतत्र आवास/बहु इकाई आवास/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/हॉस्टल	1 ईसीयू/115 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	–
		फलेट्स /ग्रुप हाउसिंग/सर्विस अपार्टमेन्ट	1 ईसीयू/115 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत
2.	वाणिज्यिक उपयोग	दुकानें/व्यवसायिक परिसर/ थोक व्यापार	1 ईसीयू/75 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	25 प्रतिशत
		होटल/मोटल/रिसोर्ट/गेस्ट हाउस/बॉर्डिंग एवं लॉजिग हाउस	1 ईसीयू/75 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत
		एम्यूजमेन्ट पार्क	1 ईसीयू/500 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्र	–
		सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/सिनेप्लेक्स/ऑडिटोरियम	1 ईसीयू प्रति 10 सीट्स	–
3.	संस्थागत (क)	शैक्षणिक/सामाजिक/सांस्कृतिक/धार्मिक संस्थान/सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय	1 ईसीयू/115 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत
	संस्थागत (ख)	चिकित्सा संस्थान (मेडिकल कॉलेज, नर्सिंग कॉलेज/प्रशिक्षण	1 ईसीयू/175 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित	10 प्रतिशत

		संस्थान, हॉस्पिटल, डिस्पेंसरी एवं अन्य चिकित्सा सम्बन्धी संस्थाएँ)	क्षेत्र	
4.	अन्य संस्थागत भवन	Assembly Building like- सामुदायिक /बैंक्वेट हॉल (Banquet hall)/Community hall/सभा भवन (Assembly Building)/ कनवेंशन सेन्टर	1 ईसीयू/50 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत
5.	आमोद–प्रमोद	स्टेडियम	1 ईसीयू/50 सीट्स	–
		स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स/रिक्रिएशनल क्लब	1 ईसीयू/75 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	–
6.	औद्योगिक	सामान्य उद्योग/वेयर हाउसिंग/गोदाम	1 ईसीयू/75 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत

(i) तालिका–7 के अनुसार प्रस्तावित भवन की कुल ई.सी.यू. पार्किंग के अतिरिक्त उपरोक्तानुसार आगन्तुक पार्किंग के लिए प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। आगन्तुक पार्किंग हेतु निर्धारित क्षेत्र को माानचित्र पर स्पष्ट रूप से चिन्हित किया जायेगा। आगन्तुक पार्किंग यथा सम्भव भूखण्ड के प्रवेश द्वार के निकट तथा प्रस्तावित भवन इकाइयो के समीप प्रस्तावित की जानी चाहिए।

(ii) पार्किंग बेसमेंट, भूतल व भवन के अन्य किसी भी तल पर अनुज्ञेय होगी।

(iii) बेंसमेंट, भूतल स्टील्ट या भवन की अन्य किसी भी मंजिल पर स्थित किसी भी तल को पार्किंग फ्लोर तभी माना जावेगा जबकि उस तल का न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सिढियॉ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि के उपयोग में प्रस्तावित होगा, शेष अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र भवन में अनुज्ञेय सर्विसेज, अनुज्ञेय सामुदायिक सुविधाओं व स्टिल्ट पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियों के रूप में लिया जा सकेगा।

(iv) 225 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में पार्किंग हेतु उपरोक्त तालिका अनुसार पार्किंग की गणना आवश्यक नहीं होगी। 90 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में स्कूटर पार्किंग देना अनिवार्य होगा एवं 90 वर्गमीटर व इससे अधिक 225 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में न्यूनतम एक कार पार्किंग देना अनिवार्य होगा। 225 वर्गमीटर से बडें भूखण्डों में तालिका अनुसार पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में आगन्तुक पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

(v) पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराते हुए कुल ई.सी.यू. का न्यूनतम 75 प्रतिशत कार पार्किंग के लिए ही निर्धारित होगा तथा 25 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग के लिए रखा जा सकेगा।

स्कूल, कॉलेज, कोचिंग व अन्य शैक्षणिक संस्थान हेतु कुल ई.सी.यू. का कार पार्किंग हेतु निर्धारित ई.सी.यू. 75 प्रतिशत में से न्यूनतम 25 प्रतिशत बस पार्किंग हेतु रखा जावेगा।

(vi) विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के आवागमन (Circulation) का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु निम्नानुसार क्षेत्र वाहनों हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा।

वाहन का प्रकार	पार्किंग का आकार
कार	2.50 मीटर X 5.0 मीटर
दुपहिया ओटो/स्कूटर	1.0 मीटर X 2.0 मीटर
बस पार्किंग	3 मीटर X 8 मीटर

(vii) वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक–पृथक होने पर न्यूनतम 3.60 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर पार्किग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

(viii) दुपहिया वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किग का प्रावधान होने पर व प्रवेश एवं निकास पृथक–पृथक होने पर न्यूनतम 1.50 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर दुपहिया वाहनों की पार्किग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 2.0 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

(ix) भूखण्ड में पार्किग के लिए आरक्षित क्षेत्र अलग से चिन्हित किये जावेगा एवं उक्त पार्किग क्षेत्र दर्शाते हुए भूखण्ड का साईट प्लान भूखण्ड के सभी प्रवेश द्वारों के समीप उपयुक्त साइज का पठनीय बोर्ड लगाया जाना अनिवार्य होगा। आगुन्तक पार्किंग हेतु आरक्षित स्थल को पृथक से दर्शाना होगा।

(x) आगन्तुक पार्किग सामान्यतया भूतल पर खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की जावेगी लेकिन भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा आगन्तुक पार्किंग प्रथम बेसमेंट/स्टिल्ट फ्लोर पर भी अनुज्ञेय की जा सकेगी।

(xi) पार्किंग हेतु उपरोक्त प्रावधानों को दर्शाते हुए पार्किग व सर्कुलेशन प्लान आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।

(xii) पार्किंग फ्लोर पर जाने हेतु रैम्प का निर्माण साइड सेटबेक्स में अनुज्ञेय किया जा सकता है बशर्ते कि भूतल पर अग्नि शमन वाहन के आवागमन के लिये 3.60 मीटर का गलियारा बना रहे। यदि भूखण्ड एक से अधिक सड़क पर स्थित है तो मुख्य सड़क को छोड़कर अन्य सड़क की ओर चारदीवारी में पार्किंग हेतु रैम्प अनुज्ञेय होगा एवं उस ओर फायर कोरिडोर की अनिवार्यता नहीं होगी बशर्ते साइड सड़क 12 मीटर से अधिक हो एवं सेटबेक्स न्यूनतम 9 मीटर हो।

(xiii) वाणिज्यिक एवं संस्थागत भूखण्डों में न्यूनतम 12 मीटर चौडी सडक की तरफ से भूखण्ड के सैटबेक क्षेत्र में पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते उक्त सडक से लगती हुए चार दीवारी निर्माण प्रस्तावित नहीं हो। लेकिन बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर अग्निशमन वाहनों के आवागमन हेतु न्यूनतम आवश्यक गलियारा भूखण्ड के अन्दर रखा जाना अनिवार्य होगा।

12.1. निकास की व्यवस्था :–

12.1.1. निकास की व्यवस्था हेतु निम्न व्यवस्थाएं आवश्यक होंगी :–

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

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

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

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

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

(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 सके।

12.1.2. रेम्प का ढाल :–

1 : 8 से अधिक नहीं होगा, परन्तु 1 मी. की ऊंचाई तक पहुंचने के लिये रेम्प की ढाल ज्यादा भी हो सकती है। सड़क से भवन/भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रेम्प/सीढ़ियां किसी भी अवस्था में सड़क के मार्गाधिकार में नहीं होगी। रैम्प आने व जाने के लिए अलग–अलग होने पर न्यूनतम चौडाई 3.3 मीटर एवं आने–जाने के लिए एक ही होने पर न्यूनतम चौडाई 6 मीटर रखनी होगी। रैम्प का निर्माण सैटबैक में करते समय यह आवश्यक होगा कि रैम्प के अलावा भवन के चारों ओर न्यूनतम 3.6 मी. परिसंचालन हेतु स्पष्ट गलियारा उपलब्ध हो। रैम्प को इस गलियारे का भाग नहीं माना जावेगा। परन्तु यदि 3.6 मीटर चौडा पार्श्व एवं पीछे सेटबैक में बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ ना हों, तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

12.2. अग्निशमन प्रावधान :–

(i) सभी प्रकार के भवनों यथा सार्वजनिक भवन, शैक्षणिक संस्थान, हॉस्टल, चिकित्सा भवन, व्यावसायिक, बहु इकाई आवास, ग्रुप हाउसिंग में अग्निशमन हेतु राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के उपबंधों में वर्णित प्रावधान का पालन आवश्यक होगा।

(ii) 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के सभी प्रकार के भवनों (स्वतंत्र आवासीय को छोडकर) में अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु चारों तरफ 3.6 मीटर चौडाई का गलियारा एवं 3.5 मीटर स्पष्ट ऊॅचाई छोडना आवश्यक होगा।

12.3. विद्युत सेवाएं :–

(i) विद्युत सेवा हेतु राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के आबंधों में वर्णित प्रावधान का पालन आवश्यक होगा।

(ii) मीटर या स्विच रूम इत्यादि के लिये जोधपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड की आवश्यकताओं के अनुरूप भवन में स्थान चिन्हित किया जाना होगा।

(iii) भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल द्वारा निर्धारित मानदण्ड के अनुसार की जावेगी। भूखण्ड की सीमा में पार्श्व या पीछे के सैटबेक में मुख्य भवन से 3 मी. की स्पष्ट दूरी पर कम से कम 20 वर्गमीटर क्षेत्रफल का स्थान ट्रांसफार्मर/सब स्टेशन हेतु चिन्हित किया जाना आवश्यक होगा। कनेक्टेड लोढ की गणना निम्न आधार पर की जायेगी : –

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

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

(iv) भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल द्वारा निर्धारित नियमानुसार केनेक्टेड लोढ 500 किलोवॉट अथवा कॉन्ट्रेक्ट डिमाण्ड 500 के.वी.ए. या उससे अधिक होने पर एनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड के प्रावधान लागू होंगे। इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र लिया जायेगा।

नोटः पंजीकृत तकनीकीविज्ञ को यह प्रमाणित करना होगा कि भवन मानचित्रों में उपरोक्तानुसार सुविधाओं को उपलब्ध कराया गया है।

12.4. भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायें :–

12.4.1. भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के उपबंधों के अनुसार होगा।

12.4.2. इलेक्ट्रिक लाइन से दूरीः– उच्च विद्युत लाईनों से प्रभावित प्रकरणों हेतु उच्च विद्युत लाइनों के मध्य से भूखण्ड सीमा तक सुरक्षित दूरी निम्नानुसार होगी ।

तालिका "8"

क्र.सं.	एच0टी0 लाइन की क्षमता	एच0टी0 लाइन के मध्य से भूखण्ड की सीमा तक सुरक्षित दूरी
1.	11 के0वी0 विधुत लाइनों तक	4.5 मीटर प्रत्येक ओर
2.	11 के0वी0 से अधिक परन्तु 33 के0वी0 तक	7.6 मीटर प्रत्येक ओर
3.	132 के0वी0	13.5 मीटर प्रत्येक ओर
4.	220 के0वी0	17.5 मीटर प्रत्येक ओर
5.	400 के0वी0	26 मीटर प्रत्येक ओर

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

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

13. भवनों में कोर्टयार्ड को प्रोत्साहनः–

(i) भवनों में कोर्ट यार्ड बनाये जाने को प्रोत्साहन देने के लिए भवनों में अग्र सैटबेक को छोडते हुए पार्श्व एवं पीछे के सैटबेक में 1.5 मीटर तक शिथिलता दी जा सकती है।

(ii) सैटबेक का शिथिलता क्षेत्र आंतरिक कोर्ट यार्ड में सम्मिलित होगा।

(iii) न्यूनतम पार्श्व एवं बैक सैटबेक निम्नानुसार होगे।

- 11 मीटर तक की ऊँचाई के भवनों के लिए–1.5 मीटर
- 14 मीटर तक की ऊँचाई के भवनों के लिए–2 मीटर

(iv) कोर्टयार्ड की न्यूनतम चौडाई 3 मीटर होगी एवं ऐसे कोर्टयार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 9 मीटर होगा।

14. ग्रीन बिल्डिंग को प्रोत्साहन :–

3000 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के भू– खण्डों पर ग्रीन बिल्डिंग का निर्माण किये जाने पर राज्य सरकार के द्वारा जारी आदेशों के अनुरूप प्रोत्साहन/छूट निम्न शर्तो की पूर्ति किये जाने पर देय होगी।

(i) प्रश्नगत भवन का निर्माण पूर्ण कर लिया गया हो एवं राज्य सरकार द्वारा अधिकृत संस्था द्वारा "गोल्ड" अथवा "प्लेटिनम" रेटिंग दी गई हो।

(ii) ब्यूरों ऑफ एनर्जी एफिशियन्सी, भारत सरकार द्वारा एनर्जी एफिशियन्सी के प्रावधानों के लिए प्रश्नगत भवन की अनुशंषा की गई हो।

(iii) प्रश्नगत भवन मे पार्किग व लैण्ड–स्केपिंग के प्रचलित विनियमों में दिये गये प्रावधानों की अनुपालाना की गई हो।

भवन मालिक/निर्माता का प्रत्येक 3 वर्ष के बाद ग्रीन बिल्डिंग के मानदण्डों की पूर्ति के संबंध में राज्य सरकार द्वारा अधिकृत ऐजेन्सी का प्रमाण पत्र तथा ब्यूरो ऑफ एनर्जी एफिशियन्सी की अनुशंषा प्राप्त कर स्थानीय निकाय को उपलब्ध करानी होगी। यदि भवन/निर्माता द्वारा उक्त प्रमाण–पत्र निर्धारित समय पर स्थानीय निकाय में नहीं दिया जाता है तो स्थानीय निकाय द्वारा ऐसे प्रमाण–पत्र 30 दिन की अवधि में उपलब्ध कराने का नोटिस दिया जायेगा। नोटिस अवधि के उपरान्त भी भवन मालिक द्वारा उक्त प्रमाण–पत्र स्थानीय निकाय को उपलब्ध नहीं कराये जाने की स्थिति में आवेदक से प्रोत्साहन/छूट की राशि को 200 प्रतिशत की दर से राशि वसूल की जायेगी।

15.वर्षा के पानी द्वारा भू–गर्भ का जल स्तर बढाना:–

15.1. 300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सेटबेक क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गडडे का निर्माण अनिवार्य रूप से 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 गडडे जो कि 1 X 1 X 1 मी. का हो, में जा सके। इस गडडे से वर्षा के पानी को इकटठा करने के लिए समुचित नालियों की संरचना की जायेगी। प्रथम गडडे को लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि समय–समय पर इसकी सफाई की जा सके। दूसरे गडडे को पाइप के जरिये 6 इंच व्यास की टयूबवेल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के टयूबवेल की न्यूनतम गहराई 15 मी. होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 टयूबवेल होंगे, जिनमें आपस में 2 मी. की न्यूनतम दूरी होगी, जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी टयूबवेल में जा सके। **1000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में प्रति 500 वर्गमीटर के हिसाब से, 1000 वर्गमीटर से अधिक 5000 वर्गमीटर तक प्रति 1000 वर्गमीटर के हिसाब से एवं 5000 वर्गमीटर से अधिक भूखण्डों में प्रति 2500 वर्गमीटर के हिसाब से तीन टयूबवेल के गडडे अतिरिक्त होंगे।** इस प्रकार के गडडों को उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी रिसाव शीघ्र व अच्छी तरह से हो सके। इन गडडों 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। बडे भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार वर्षा के पानी को इकटठा करने के लिये समुचित क्षमता का भूमिगत टैंक बनाया जावेगा तथा जल के रिसाव हेतु समुचित टयूबवेलनुमा संरचना की जावेगी अथवा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब/पौण्ड (pond) आदि से जल के रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी। 250 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड़ों के लिए वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए तालिका 10 अनुसार अमानत राशि ली जावेगी तथा आवेदक द्वारा उक्त संरचना का निर्माण नहीं करने पर सम्बन्धित निकाय उक्त राशि का उपयोग किसी एजेन्सी के माध्यम से इसका निर्माण कराने हेतु स्वतंत्र होगा। इस राशि हेतु संबंधित निकाय पृथक से अकाउन्ट संधारित करेगा।

15.2. उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय के द्वारा भवन की स्वीकृति जारी करने से पूर्व वर्षाजल संग्रहण हेतु अमानत राशि (तालिका 10 के अनुसार) नकद/बैंक ड्राफ्ट/ बैंक गारन्टी के रूप में भवन निर्माता को जमा कराने होगें । यह राशि कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय अमानत राशि भूखण्ड़ के आकार के अनुपात में नियमानुसार स्थानीय निकाय द्वारा लौटायी जावेगी ।

15.3. 3000 वर्गमीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड के सैटबैक एवं कोर्टयार्ड के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों में न्यूनतम 50 प्रतिशत क्षेत्र सॉफ्ट सरफेस के रूप में रखा जाना होगा जिससे वर्षा का पानी भू–तल में समा सकें।

16.रीसाईकिलींग ऑफ वॉटर (Recycling of water) :–

3000 वर्ग मीटर तथा उस से बड़े सभी भू–खण्डों व 750 वर्गमीटर से बडे होटल/गेस्ट हाउस/बॉर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस/हॉस्टल/स्टूडियों अर्पाटमेंट/सर्विस अपार्टमेंट में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ठ जल (Waste Water) के शुद्धीकरण हेतु रीसाईकिलींग की व्यवस्था

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

(i) सेटलिंग (Settling-Tank) टेंक का निर्माण– सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगनी क्षमता का टेंक बनाना होगा।

(ii) शुद्धीकरण (Disinfection) हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।

(iii) फिल्टर (Filters) अपशिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा जो कि एक्टीव चारकोल, सेलूलोज, शिरामिक कॉटेरेज (Activated Charcoal, Cellulose or ceramic cartridge.) के उपयुक्त होगें। इस प्रकार के अपशिष्ट जल के लिए पृथक पाईप लाईन उपलब्ध करानी होगी। यह किसी भी दिशा में सीवर लाईन से नहीं मिलाई जायेगी। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग पीने के पानी के रूप में नहीं किया जायेगा। उक्त व्यवस्था नहीं करने पर भवन निर्माता से 100/– रूपये प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर पहले वर्ष में पेनल्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि दुगुनी वसूल की जावेंगी।

(iv) शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट स्थापित किया जाना होगा।

17.सौर ऊर्जा से पानी गरम करना :–

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

(i) होस्पिटल एवं नर्सिंग होम
(ii) होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लॉज,
(iii) राजकीय आवास गृह, सभी प्रकार के छात्रावास,
(iv) 500 व.मी. अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड
(v) सशस्त्र बल, अर्द्धसैनिक बल एवं पुलिस बल के बेरेक्स
(vi) 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 की संरचना में छत से विभिन्न वितरण स्थलों तक, जहां गर्म पानी की आवश्यकता हो, तापरोधक पाइपों का प्रावधान हो एवं भवन की छत पर सौर संयंत्र हेतु उपयुक्त स्थान हो।

17.2. संयंत्र की क्षमता एवं मानदण्डः सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने के संयंत्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति स्नान हेतु एवं 10 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति रसोई घर हेतु 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 'ब्येरो ऑफ इंडियन स्टेन्डर्ड (आई. एस. 12933/13129 एवं 12976) के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिये तथा जहां कहीं भी लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो वहां सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ–साथ पानी गर्म करने हेतु अन्य व्यवस्था का प्रावधान किया जा सकता है।

17.3. विनियम संख्या–18.1 एवं 18.2 के प्रावधान अनुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चित नहीं किए जाने की दशा में भवन निर्माता से 50/– रू प्रति वर्गमीटर (होटल हेतु 100/– रू प्रति वर्गमीटर) निर्मित क्षेत्रफल पर पहले वर्ष में पेनल्टी ली जाएगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि दुगुनी वसूल की जावेंगी।

18.पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण/हरियाली क्षेत्र:–

18.1. प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल (फार्म हाउस की स्थिति में 50 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए) के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 1000/–

प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

18.2. 1000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत खुला क्षेत्र लैण्डस्केपिंग/हरियाली हेतु रखना होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा स्टील्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर लैण्डस्केपिंग प्रस्तावित की जाती है तो न्यूनतम 20 प्रतिशत लैण्डस्केपिंग रखना अनिवार्य होगा जिसमें न्यूनतम 5 प्रतिशत लैण्डस्केपिंग क्षेत्र भू–खण्ड की खुली भूमि पर रखना अनिवार्य होगा।

19.सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल :–

19.1. 3000 वर्गमीटर से बडे ग्रुप हासिंग के भूखण्डों में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा आवास ईकाईयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

19.2. 500 वर्गमीटर से बडे सभी उपयोग के भूखण्डों (आवासीय को छोडकर) में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरा पात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

20.निःशक्तजनों के लिये विशेष सुविधाः–

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

20.1. प्रवेश पथ / उप पथ :–

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

20.2. वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल :–

निःशक्तजन व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगीः

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

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

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

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

20.3. भवन संबंधी अपेक्षाएं :—

निःशक्तजन व्यक्तियों के लिये भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होगी : —

(i) कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग
(ii) निःशक्तजनों के लिये प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने का गलियारा
(iii) सीढी मार्ग
(iv) लिफ्ट
(v) शौचालय
(vi) पेयजल

20.3.1. कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग :—

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

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

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

(iii) **प्रवेश/निकास द्वारः** प्रवेश द्वारा कर न्यूनतम फाट (खुलाव) ٩00 मि.मी. होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैडी—पायदान नहीं होगा। दहलीज 12 मि.मी. से अधिक उठी हुई नहीं होगी।

(iv) **वाहन से उतरना—चढ़नाः** वाहन से उतरने—चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800X2000 मि.मी. होगा। ढलान संलग्न उतरने—चढने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसकी रंग एव 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)।

20.3.2. निःशक्तजनों हेतु प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने वाला गलियारा :—

निःशक्तजनों 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 होगाः

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

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

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

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

20.3.3. सीढीदार मार्ग : सीढी वाले मार्गों में से निःशक्तजनों हेतु प्रवेश/निकास द्वार के निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्रावधान होंगे।

(क) न्यूनतम चौडाई 1350 मि.मी. होगी।

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

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

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

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

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

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

(ख) लिफ्ट लोबी का अन्दरूनी माप 1800X1800 मि.मी. या अधिक होगा।

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

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

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

(क) इस शौचालय का न्यूनतम आकार 1500X1750 मि.मी. होगा।

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

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

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

20.3.6. पेयजलः निःशक्तजनों के लिये पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट ही की जाएगी।

20.3.7. बच्चों के लिये भवन डिजाइनेः 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।

21. साईनेज (Signage) हेतु प्रावधानः–

21.1 परिचय :–

एकीकृत साईनेज सिस्टम किसी भी शहर का एक महत्वपूर्ण हिस्सा होता है। एकीकृत साईनेज सिस्टम से शहर को समझने एवं शहर के विभिन्न हिस्सों तक पहुॅंचने में आमजन को मदद मिलती है। इनका प्रमुख उददे्श्य आगन्तुकों एवं आमजन को शहर में विद्यमान प्रमुख स्थानों के संबंध में जानकारी उपलब्ध कराना है। शहर को संकेतों के माध्यम से पहचाना जा सकता है एवं इससे पर्यटन व व्यवसाय को बढावा मिलता है। इससे शहर का यातायात भी सुगम होता है। जैसलमेर शहर हैरिटेज महत्व रखता है इसलिए साईनेज को दृश्यता के आधार पर प्रबंधित किया जाना आवश्यक है।

एकीकृत साईनेज का लक्ष्य आगन्तुकों एवं आमजन को सुविधा या मार्गदर्शन उपलब्ध कराना है।

एकीकृत साईनेज सिस्टम निम्नलिखित जानकारी उपलब्ध कराता है:–

(क) दिशा :–

(i) स्मारकों एवं स्थानों तक सुगम पहुॅच मार्ग
(ii) शहर में उपलब्ध जन–सुविधाओं के लिए पहुॅच मार्ग

(ख) जानकारी :–

(i) शहर में स्थित हैरिटेज महत्व के स्थानों/भवनों/स्मारकों के संबंध में
(ii) नियम और विनियम के संबंध में
(iii) शहर में उपलब्ध जन–सुविधाऐं के संबंध में

21.2 साईनेज हेतु सामान्य नियम :–

(i) किसी भी भवन के समीप स्थिति संकेतक (साईनेज) भवन का नाम, भवन की पहचान या भवन की प्रमुख गतिविधि को दर्शाता हो।

(ii) सामान्यतः विज्ञापन साईनेज उसी स्थिति में मान्य होंगे जबकि वह शहर की दृश्यता, सुरक्षा व सुविधाओं को बढावा दें न कि शहर पर नकारात्मक प्रभाव डालें।

(iii) साईनेज सुन्दर एवं दृश्यात्मक हों। दृश्यात्मक सुन्दरता साईनेज की जगह, रंग, बनावट, पदार्थ व लाईटिंग एवं चलित साईनेज के कन्टेंट पर निर्भर करता है।

(iv) भवन के समीप स्थित साईनेज बनावट में भवन के आस–पास के वातावरण एवं भवन की बनावट के अनुसार होना चाहिए। हैरिटेज भवनों/पुरात्तव महत्व के स्थानों में यह आवश्यक रूप से ध्यान में रखा जाना चाहिए।

(v) हैरिटेज भवनों के महत्व के दस्तावेंजों के आधार पर उपयुक्त साईनेज प्रस्तावित किये जाने चाहिए एवं हैरिटेज भवनों के साईनेज की बनावट, सामग्री, भवन से जोडने का तरीका आदि पर विशेष ध्यान देना चाहिए।

(vi) भवनों एवं भवनों के स्थानों पर साईनेज में गली नं0/रास्ते का नाम, भवन का नाम लिखे जाने पर महत्व दिया जाना चाहिए।

(vii) साईनेज की स्थिति किसी भी तरह से पैदल यात्री, मोटर सवार यात्री और सडक से गुजरने वाले सभी राहगीरों के लिये किसी भी तरह से हानि कारक एवं भ्रमित करने वाला नहीं होना चाहिए।

(viii) साईनेज आस–पास के भवनों की बनावट, चरित्र के अनुरूप एवं मुख्य रूप से आस–पास के क्षेत्र के लिए उपयोगी होना चाहिए।

(ix) आस–पास में विद्यमान साईनेज के प्रकार एवं संख्या पर विचार किया जाना चाहिए जिससे किसी भी तरह का दृश्यात्मक अवरोध उत्पन्न ना हो।

(x) साईनेजों के लिए अच्छे स्तर की बनावट, सामग्री और चित्राकारी जरूरी है। संरचनात्मक हिस्से छुपे हुये होने चाहिए जिससे साईनेज के हिस्सो की प्रभाव दृश्यता पर नहीं पडे।

21.3 हैरिटेज भवनों एवं स्थानों पर साईनेज हेतु प्रावधान :–

(i) हैरिटेज भवनों के समीप साईनेज के बनावट एवं लगाने का तरीका हैरिटेज भवन एवंअ स्थानों के अनुरूप हो एवं साईनेज का किसी भी प्रकार से हैरिटेज महत्व पर नकारात्मक असर नहीं डालें।

(ii) नवीन साईनेज लगाने से पूर्व हैरिटेज महत्व के भवनों, स्थानों एवं उनके विभिन्न अवयवों के बारे में अच्छी तरह से समझना चाहिए ताकि उपयुक्त/यथोचित बनावट लगाई जा सकें।

(iii) साईनेज कभी भी खंभों, मोल्डिंगस एवं कलात्मक संरचना के उपर नहीं लगाया जायें एवं साईनेज इस तरह से लगाये जायें जिससे भवन की रूप रेखा की महत्वता बनी रहें।

(iv) साधारणतः निम्नलिखित जगहो पर साईनेज लगाया जा सकता है परन्तु यह आवश्यक नहीं कि सभी तरीके एक साथ प्रयुक्त किये जायें।

- कॉर्निस के उपर पैरापेट पर (क्षितिज साईनेज)
- कॉर्निस के नीचे क्षितिज पट्‌टी पर (क्षितिज साईनेज)
- भू–तल एवं प्रथम तल की खिडकियो पर (खिडकी साईनेज)
- उपरी मंजिलों के पृष्ठ भाग पर (क्षितिज साईनेज)
- बरामदे से लगा हुआ (बरामदे की तरफ)

व्यवसायिक भवनों में कुछ साईनेजो के लिए उपयुक्त जगह नीचे दिये गये है:–

(i) आधुनिक साईनेज लम्बवत बाहर की ओर निकला हुआ और मुख्य द्वार के आगे नाम पट्‌टिका आदि लगाये जा सकते है।

(ii) हैरिटेज लेखन कला में पुराने शब्द, आकारों एवं तरीको का मिश्रण और कलात्मक तरीके जो कि भवन से संबंधित हो, उपयोग मे लिये जा सकते है चमकीले एवं तडक–भडक वाले रंग उपयुक्त नहीं है।

21.4 हैरिटेज भवनों में साईनेज हेतु नीति :–

(i) जहॉ कही भी भवन या जगह के हैरिटेज महत्व की विशिष्ट जानकारी उपलब्ध हो जैसे की संरक्षण योजना (कन्जर्वेशन प्लान) वहॉ पर इस बारे में कमेटी द्वारा उपयुक्त बनावट एवं स्थान निर्धारित करना चाहिए।

(ii) सामान्यतः प्रत्येक भवनों के उपर और हैरिटेज महत्व के स्थानों पर साईनेज लगाने से पूर्व कमेटी द्वारा विचार किया जाना चाहिए एवं साईनेज भवन या स्थान के अनुरूप होना चाहिए।

(iii) भवन की वास्तु संबंधी विशेषताऐं प्रवल रहनी चाहिए। उदाहरण के तौर पर साईनेज झरोखें, रेलिंग, प्रथम तल का बरामदा आदि पर नहीं लगाये जायें।

(iv) मुख्यतः साईनेज प्रवेश द्वार के पास या प्रमुख पहुॅच मार्ग से दिखता हुआ होना चाहिए।

(v) कमेटी द्वारा जगह/कॉरर्नस की पहचान की जानी चाहिए जहॉ आगे जाने के लिए अतिरिक्त साईनेज की जरूरत हो।

(vi) विज्ञापन भवनों या स्थानों के उन हिस्सों पर लगाने चाहिए जिन स्थानों को पुराने समय में विज्ञापन स्थान के रूप में उपयोग में लिया जाता था।

(vii) साईनेज भवन की ऐतिहासिक पैरापेट या मुंडेर या छत रेखा (स्काई लाईन) को नहीं तोडना चाहिए।

(viii) पार्श्व दीवार पर साईनेज कमेटी की अनुशंषा पर लगाये जा सकते है।

(ix) स्थायी साईनेज दुकान की खिडकी का 25 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र में नहीं होना चाहिए। (खिडकी के सिल एवं लिंटल के मध्य)

(x) साईनेज बाहर से रोशन/प्रकाशित किये जाने चाहिए। दुकान के अन्दर लटके हुए छोटे नियोन साईनेज उपयुक्त हो सकते है क्योंकि इस प्रकार के साईनेज खिडकी की सुन्दरता/बसावट के लिए होते है न कि शहर की मुख्य साईनेज होते है!

(xi) नियोन साईनेज का उपयोग बाहरी क्षेत्र में नहीं किया जाना चाहिए।

22. भवन निर्माण अनुज्ञा :–

22.1 विनियम 4 के अनुसार जहां सक्षम अधिकारी से पूर्व लिखित स्वीकृति अपेक्षित है वहां अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन किया जाना होगा। जहां पूर्व लिखित अनुमति में छूट दी गई है वहां प्रस्तावित निर्माण की सूचना सक्षम अधिकारी को विनियम 3.i में दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी होगी।

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

22.3 250 से 500 वर्गमीटर तक के प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु नगर परिषद्/नगर विकास न्यास में पंजीकृत तकनीकीविज्ञ अधिकृत है। वास्तुविद जो कि विनियम 27.2 (i) से 27.2 (v) तक में वर्णित तकनीकी अर्हताये रखते हैं उन्हें 27.1 के अनुसार पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है लेकिन ऐसे वास्तुविद विनियम 27.4 के अनुसार

स्वयं को पंजीकृत कराने पर ही मानचित्र को विनियम 22.3 के अनुसार स्वीकृत करने के लिये अधिकृत होंगे। इस हेतु प्रार्थी नगर परिषद्/नगर विकास न्यास से अदेय प्रमाण पत्र तथा स्वामित्व की जांच हेतु नगर परिषद्/नगर विकास 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 तकनीकीविज्ञ को सौंपेगा। यदि भूखण्ड नगर परिषद्/नगर विकास न्यास की योजना का हिस्सा है तो प्रार्थी नाम हस्तान्तरण पत्र प्राप्त करेगा एवं इसे भी पंजीकृत तकनीकीविज्ञ को सौंपेगा। इसके पश्चात् तकनीकीविज्ञ स्वीकृति प्रदान करने के पांच दिवस के भीतर इसे मानचित्रों की तीन प्रतियों के साथ उक्त दस्तावेज़ निर्धारित शुल्क के साथ सक्षम अधिकारी को जमा करायेगा जिसकी प्राप्ति रसीद दी जायेगी। पंजीकृत तकनीकीविज्ञ का यह दायित्व होगा कि वह इन विनियमों के प्रावधानों अनुसार भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदित कर तदानुसार मौके पर निर्माण करायें। निर्माण नियमों के विपरीत पाये जाने की स्थिति में तकनीकीविज्ञ तथा स्वामित्व विवादग्रस्त पाये जाने की स्थिति में संबंधित वकील के विरुद्ध नगर परिषद्/नगर विकास न्यास द्वारा कार्यवाही की जा सकेगी।

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

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

23. भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए प्रक्रिया :–

23.1 भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु निम्न प्रक्रिया रहेगी

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

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

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

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

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

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

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

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

(छ) प्रस्तावित भवन की ऊंचाई के संबंध में जहॉ भी आवश्यक हो नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र।

(ज) स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति।

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

(ञ) भवन निर्माण स्वीकृति चाहने हेतु प्रार्थी आवेदन में अपेक्षित सभी दस्तावेज पूर्ण करने के पश्चात् नियमों में वर्णित प्रक्रिया अनुसार आवेदन करेगा। इस प्रकार पूर्ण आवेदन प्राप्त होने के पश्चात् 30 दिवस में स्थानीय निकाय 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 पश्चात् उसके आवेदन पर निर्णय नहीं होने की स्थिति में भवन विनियमों के प्रावधान अनुसार संलग्न मानचित्र के अनुरूप निर्माण प्रारम्भ कर रहा है। उक्त अवधि के पश्चात् आवेदक को सूचना देने में विफल होने की स्थिति में आवेदक इसे स्थानिय निकाय की दी हुई अनुज्ञा मानते हुये निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानानुसार प्रारम्भ कर सकेगा। प्रार्थी को समस्त देय राशि की स्वतः गणना कर डिमाण्ड ड्राफ्ट संलग्न कर नगर परिषद्/नगर विकास न्यास में जमा कराना होगा।

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

23.4 शहर की चार दीवारी के अन्दर स्थित ऐतिहासिक एवं पुरातन महत्व के भवनों के पुनः निर्माण के लिए भवनों के नये एलिवेशन, मूल भवन के ऐलिवेशन के अनुरूप ही स्वीकृत होगें ऐसे भवन मालिक स्वीकृति हेतु आवेदन करते समय वर्तमान भवन के ऐलिवेशन/ड्राईंग तथा उस की फोटोग्राफी भी लेकर प्रस्तुत करेगें ताकि यह सुनिश्चित किया जा सकें कि प्रस्तावित भवन की पुरानी शैली में निर्मित भवन के बाहरी स्वरूप

से कदापि बदला नहीं गया है व बाहर निर्माण के लिए प्रस्तुत की गई भवन सामग्री के अनुरूप ही इस्तेमाल करना आवश्यक होगा। नये निर्माण संवर्धन एवं सुधार कार्य करते समय भवनों के अन्दर और बाहर छोडे गये खुले स्थान, चौंक, चबूतरें इत्यादि को खुला ही रखना आवश्यक होगा।

23.5 मानचित्र में रंग निम्न व्यवस्था के अनुसार भरे जायेंगे:

तालिका "9"

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

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

(क) लगती हुई भूमि/स्थल की सीमा।

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ञ) स्थल पर स्थित भौतिक संरचनाएं जैसे कुएं, नालियां, बिजली और टेलीफोन की लाइनें इत्यादि।

(ट) निकास बिन्दु तक मलवाही तथा जल निकास लाइनें और जल प्रदाय लाइनें।

(ठ) ऐसे अन्य विवरण जो स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित किये जायें।

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

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

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

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

(ग) सैक्शन के मानचित्र जिनमें भूमिगत तल की दीवार की मोटाई, फ्रेम संरचना व उसके अवयवों का आकार और स्थान, तलों के फर्श (स्लेब) और छत के स्लेबों तथा दरवाजों, खिड़कियों और अन्य बाहर की ओर खुलने वाले स्थान व उनकी नाप को स्पष्ट रूप से दिखाया गया हो सैक्शन में भवन और कमरों की ऊंचाई, साथ ही पैरापेट की ऊंचाई तथा जल निकास और छत के ढलान सभी दर्शित किये जायेंगे। कम से कम एक सैक्शन सीढी से होकर होगा।

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

23.8 बहु इकाई आवास, ग्रुप हाउसिंग एवं सार्वजनिक भवन यथा शैक्षणिक, चिकित्सा, संस्थान, सभा भवन (Assembly building) आदि भवनों के लिये मानचित्र में निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना दी जायेगी / दर्शित की जावेगी :–

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

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

(ग) लिफ्ट के लिये स्थान और ब्यौरे।

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

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

(च) बचाव के स्थल, यदि कोई हो।

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

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

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

(ञ) धूम निकास प्रणाली, यदि कोई हो।

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

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

(ठ) संरचनात्मक सुरक्षा हेतु पंजीकृत इंजिनियर का निर्धारित प्रारूप में प्रमाण–पत्र।

(ड) प्रार्थी एवं पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से घोषणा पत्र।

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

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

23.11 भवन अनुज्ञा की अवधि 7 वर्ष होगी। परंतु निर्माण पूर्ण नहीं होन पर अनुज्ञा की अवधि भवन मानचित्र समिति द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं अनुज्ञा शुल्क का 10 प्रतिशत राशि लेकर सामान्यतया दो वर्ष के लिए बढाई जा सकेगी। बशर्तें चाही गई स्वीकृति में छोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो।

23.12 निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व जांच फीस तथा अन्य शुल्क जो संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा तय किये अनुसार लिये जायेगा।

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

23.14 250 वर्गमीटर से बड़े आकार के सभी प्रकार के भूखण्ड़ों में निम्न प्रावधानों की पालना आवश्यक रूप से करनी होगी:–

(क) रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण।

(ख) राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधान (स्वतन्त्र आवासीय भूखण्ड़ों को छोड़कर)।

(ग) नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लान्टेशन की उपलब्धता।

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

23.15 उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व न्यूनतम 50,000/– रूपये एवं अधिकतम 3 लाख रूपये अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट के रूप में भवन निर्माता को जमा कराने होंगे। यह राशि कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त चारों प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी। अमानत राशि भूखण्ड के आकार के अनुपात में निम्नानुसार ली जावेगी :–

तालिका "10"

क्र.सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि (रूपये) रिफन्डेबल	वर्षा जल संरक्षण हेतु कुल अमानत राशि (रूपये) रिफन्डेबल	कुल राशि (रूपये)
1.	250 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 1000 व. मी. तक	–	1.00 लाख	1.00 लाख
3.	1000 व. मी. से अधिक 2500 व. मी. तक	2.00 लाख	1.00 लाख	3.00 लाख
4.	2500 व. मी. से अधिक एवं 4000 व. मी. तक	5.00 लाख	2.00 लाख	7.00 लाख
5.	4000 व. मी. से अधिक एवं 10, 000	7.00 लाख	3.00 लाख	10.00 लाख

	व. मी. तक			
6.	10,000 व. मी. से अधिक	10.00 लाख	5.00 लाख	15.00 लाख

उक्त अमानत राशि यदि एक संस्था में जमा करा दी है, तो फायर अनापत्ति के समय स्थानीय निकाय में अलग से जमा कराने की आवश्यकता नहीं होगी।

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

24. निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया :–

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

24.2 निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जाएगी।

24.3 प्लिन्थ लेवल तक निर्माण की सूचना प्राप्त होने पर अधिकृत अभियंता द्वारा निर्माणाधीन भवन में प्लिन्थ लेवल की जाँच अनुमोदित मानचित्र के आधार पर करायी जायेगी। सही निर्माण पाए जाने पर आगे निर्माण जारी रखा जाएगा अन्यथा अनुमोदित मानचित्र (23.4 व 23.5 के प्रावधान में आने वाले प्रकरणों के लिए प्रस्तुत मानचित्र) के विपरीत निर्माण पाए जाने पर सक्षम अधिकारी द्वारा अवैध निर्माण हटवाने की कार्यवाही की जाएगी।

24.4 प्लिन्थ लेवल से ऊपर के सम्पूर्ण निर्माण की जाँच अधिकृत अभियन्ता द्वारा सुनिश्चित की जायेगी तथा निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप पाए जाने पर आवेदक से अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के लिए निर्देशित किया जाएगा।

24.5 सक्षम अधिकारी द्वारा समय–समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये तो मांगी जा सकती है।

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

25 अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र :–

25.1 स्वतन्त्र आवासीय इकाई के भूखण्डों को छोडकर अन्य 250 वर्गमीटर व इससे बड़े आकार के सभी भूखण्डों पर भवनों के निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। आवश्यक जांच के उपरान्त सक्षम अधिकारी द्वारा अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा। इसकी निम्नानुसार प्रक्रिया होगी।

(क) अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना सक्षम अधिकारी को मय मौका स्थिति के मानचित्र की 4 सेट के साथ दी जायेगी। ये सूचना सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में दी जानी होगी।

(ख) अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्राप्त होने पर भवन निर्माण में अनुमोदित मानचित्र से विचलन अथवा अन्य कोई भी कमी आवेदक को 30 दिवस के अन्दर एक साथ अवगत करानी होगी व आवेदक को कमी पूर्ति बाबत 30 दिवस का समय दिया जायेगा। उक्त अवधि में आवेदक द्वारा कमी पूर्ति नहीं किये जाने पर आवेदक से रूपयें 100/– प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह निर्मित क्षेत्रफल पर शास्ती ली जावेगी। आवेदक द्वारा कमी पूर्ति करने के पश्चात यदि 30 दिवस में आवेदक को

निर्णय की सूचना नहीं दी जाती है तो आवेदक 15 दिवस का नोटिस सक्षम अधिकारी को देगा इसके उपरान्त भी यदि अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाता है तो डिम्ड अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र माना जावेगा। बिना अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र लिये यदि विकासकर्ता द्वारा निर्मित सम्पत्ति आंशिक या पूर्ण रूप से बेची जाती है तो सक्षम अधिकारी बिना बेची हुई सम्पत्ति के भाग को सील करने के लिए अधिकृत होगा। आवेदक से 200/– रूपये प्रति वर्गफीट की दर से (बेची हुई सम्पत्ति के निर्मित क्षेत्रफल पर) शास्ती लेकर सील खोली जा सकेगी। सील खुलने से 30 दिवस की अवधि में अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करना अनिवार्य होगा अन्यथा सम्पत्ति को पुनः सील करने के लिए सक्षम अधिकारी अधिकृत होगा। बिना अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र के ऐसे भवनों का मानवीय रिहायशी/अन्य उपयोग के लिए नहीं लिया जायेगा।

(ग) भवन निर्माण 75 प्रतिशत तक पूर्ण होने पर आंशिक अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र दिया जा सकेगा। भवन निर्माण आदि के लिये आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन अस्थाई तौर पर दिये जावेंगे। अंतिम अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन स्थाई रूप से दिये जा सकेंगे।

(घ) यदि किसी भूखण्ड में एक से अधिक ब्लॉक का निर्माण प्रस्तावित हो तो अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र के लिए आवेदन किसी भी ब्लॉक के लिए पृथक रूप से किया जा कर उस पूर्ण ब्लॉक के लिए अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र दिया जा सकता है।

(ड) अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र निर्माण पूर्ण होने के 6 माह की अवधि में नहीं लिए जाने पर आवेदक से रू 100/– प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह निर्मित क्षेत्रफल पर शास्ती ली जावेगी।

25.2 सभी प्रकार के विशिष्ठ भवनों एवं सभा भवन (Assembly buildings), Public buildings के लिए अग्निशमन अधिकारी से अंतिम संतुस्ति पत्र जारी होने के बाद ही अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा।

26 **दण्डात्मक व्यवस्था** :–

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

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

26.3 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।

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

27 **पंजीकृत तकनीकीविज्ञः अर्हताएं एवं पंजीकरणः –**

27.1 स्थानीय निकाय द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकीविज्ञ के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय

कर रहे हों एवं अनुच्छेद 27.2 के अनुसार अर्हताएं रखते हों परन्तु काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर के सदस्यों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है।

27.2 पंजीकृत तकनीकीविज्ञ के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होंगीः

(i) इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स का सहयुक्त सदस्य।

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

(viii) मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में ड्राफ्टमैन और वास्तुविद/सिविल अभियंता के अधीन पांच वर्ष का अनुभव। परन्तु उपरोक्तानुसार अर्हता रखने वाले ऐसे व्यक्तियों के समूह को भी पंजीकृत किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों।

27.3 **सक्षमता :–**

27.3.1 विनियम संख्या 27.2 (i), (ii), (iii) (iv) व (v) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ् सभी प्रकार व क्षेत्रफल के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित दस्तावेज देने के हकदार होंगे।

27.3.2 विनियम संख्या 27.2 (vi), (vii) व (viii) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 100 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 8 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित दस्तावेज देने के हकदार होंगे।

27.4 **पंजीकरण की प्रक्रियाः–** निर्धारित अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करेगा जो कि लौटाई नहीं जायेगी। विनियम 27.2 (i) से (v) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 5000/– वार्षिक फीस, विनियम 27.2 (vi) से (viii) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 1000/– वार्षिक फीस।

27.5 **पंजीकृत तकनीकीविज्ञ का दायित्वः–** पंजीकृत तकनीकीविज्ञ 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,

राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता व नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार निष्पादित करे भवन निर्माण यदि विनियमों का उल्लंघन किया जाता है तो उल्लंघन की जिम्मेदारी भवन निर्माता/अनुज्ञाधारी की होगी।

28 **विशेष प्रावधान(Special Provision):–**

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

   5.1 राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मीटर चौडे ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा लेकिन इसमें कोई अन्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

   5.2 राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मीटर बफर जोन में हाईवे पर वाहनों की सुविधा हेतु उपयोग/गतिविधि यथा– पेट्रोल पम्प (अधिकतम 35 मी. x 30 मी.), वे–ब्रिज, ऑटोमोबाईल वर्क शॉप आदि अनुज्ञेय किये जा सकेंगे तथापि ऐसे भूखण्डों पर निर्माण सड़क के मार्गाधिकार के पश्चात न्यूनतम 10 मीटर भूमि बफर हेतु छोडने के पश्चात भी ही किये जा सकेंगे एवं इस 10 मी. बफर में न्यूनतम 6.0 मी. भूमि पर सघन वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा।

6. मास्टर प्लानों में प्रस्तावित व्यवसायिक भू–पट्टी के उपयोग निर्धारण के संबंध में:–
   मास्टर प्लान में जिन सडको के सहारे भू–उपयोग व्यवसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्डों पर व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग सडक की चौडाई का अधिकतम डेढ़ गुणा गहराई अथवा एकल संपत्ति तक जो भी कम हो अनुज्ञेंय होगा। तथापि–

   (i) उपरोक्तानुसार यदि आवेदित भूमि/ भू–खण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग के अंतर्गत आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूमि/भू–खण्ड का उपयोग व्यवसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भू–खण्ड का

पट्टा व्यवसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भू–खण्ड़ हेतु व्यवसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुये पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी।

उदाहरणार्थ:–यदि भू–खण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर (माप–30 मी. x50 मी.) है एवं भूखण्ड 24 मीटर चौडी सडक पर स्थित हो तो सडक की चौडाई का डेढ गुणा अर्थात 36 मीटर गहराई अनुसार 1080 व.मी. क्षेंत्रफल(60 प्रतिशत से अधिक) मास्टर प्लान में दर्शित व्यवसायिक/मिश्रित भू– उपयोग में है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भू–खण्ड़ (माप–30 मी. x50 मी.) का व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग हेतु पट्टा (1500 वर्गमीटर) जारी किया जा सकेगा एवं संपूर्ण भूखण्ड पर व्यावसायिक उपयोग हेतु देय शुल्क लिया जाकर एवं तदानुसार भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेगी।

(ii) यदि आवेदित भूमि/भू–खण्ड के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत रो कम भाग व्यवसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भू–खण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यवसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भू–खण्ड़ माना जावेगा तथा तदानुसार पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भू–खण्ड का जितना प्रतिशत भाग व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग में है उतने भाग पर व्यवसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होगें तथा जितना भाग आवासीय उपयोग में है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होगें। भवन मानचित्र स्वीकृति में भी कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यवसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा तथा भू–खण्ड के आवासीय उपयोग के अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा। ऐसे भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड में व्यवसायिक/मिश्रित तथा आवासीय भाग का अनुपात का उल्लेख किया जावेगा तथा साईट प्लान में भी उल्लेख किया जावेगा।

उदाहरणार्थ :– यदि भू–खण्ड का क्षेत्रफल 2400 वर्गमीटर (माप–30 मी. x80 मी.) है भूखण्ड 24 मीटर चौडी सडक पर स्थित हो तो सडक की चौडाई का डेढ गुणा अर्थात 36 मीटर गहराई अनुसार 45 प्रतिशत भाग (60 प्रतिशत से कम भाग) अर्थात 1080 वर्गमीटर व्यवसायिक/मिश्रित है तो सम्पूर्ण भू–खण्ड पर मिश्रित उपयोग (व्यवसायिक/मिश्रित कम आवासीय) के उपरोक्तानुसार प्रावधान लागू होगें तथा भूखण्ड के 45 प्रतिशत क्षेत्रफल पर व्यावसायिक उपयोग तथा 55 प्रतिशत भाग पर आवासीय/संस्थागत उपयोग हेतु देय शुल्क लिया जाकर मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किया जा सकेगा। तदानुसार पट्टे एवं साइट प्लान पर मिश्रित उपयोगों के प्रतिशत का उल्लेख किया जाना होगा। कुल प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 45 प्रतिशत ही व्यावसायिक उपयोग देय होने पर व्यावसायिक मानक बी.ए.आर. 2.0 के अनुसार 45 प्रतिशत अर्थात 2160 व.मी. बी.ए.आर. व्यावसायिक हेतु तथा 55 प्रतिशत अर्थात 2640 व.मी. बी.ए.आर. आवासीय/संस्थागत उपयोग हेतु बिना बेटरमेंट लेवी देय होगा। यदि मानक से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित किया जाता है तो उक्त मानक बी.ए. आर. से अधिक बी.ए.आर. जिस उपयोग में प्रस्तावित किया गया है, उस उपयोग के अनुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी। आवेदक व्यावसायिक उपयोग कुल निर्मित क्षेत्र के अधिकतम 45 प्रतिशत से कम भी ले सकेगा।

नोटः–यदि इस प्रकार के भू–खण्ड के पृष्ठ/पार्श्व में स्थित सड़क की चौडाई 12 मीटर से कम है तो ऐसी सड़क की ओर भवन का निकास अनुज्ञेय नहीं होगा। उक्त प्रावधान सेक्टर कॉमर्शियल रोड/मास्टर प्लान मिक्स लेण्ड यूज की सड़कों पर पूर्व में जारी पट्टों पर भी लागू होंगे।

7. रेन वाटर हार्वेसटिंग संरचना के रख–रखाव तथा वृक्षारोपण एवं रख–रखाव के प्रावधान हेतु निर्देशितः–

(i) रेन वाटर हार्वेसटिंग संरचनाः– प्रत्येक भूखण्डधारी द्वारा विनियम संख्या 15.1 के प्रावधान के तहत रेन वाटर हार्वेसटिंग संरचना का निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा।

- उक्त संरचनाओं के रख–रखाव हेतु स्थानीय निकाय द्वारा प्रति इकाई प्रतिवर्ष शुल्क निर्धारित कर शुल्क निर्धारित कर नगरीय क्षेत्र में स्थित प्रत्येक संरचना के (जोनवार/क्षेत्रवार/वार्डवार/कॉलोनीवार जैसा भी निर्धारित किया जावे) रख रखाव हेतु अधिकृत किया जावेगा।
- उक्त कार्य हेतु नगर पालिका/निजी सफाई कर्मियों/इच्छुक कर्मियों का पैनल तैयार कर सार्वजनिक सूचना प्रकाशित की जावेगी।
- निर्धारित रखरखाव शुल्क का उपरोक्त कार्य हेतु पंजीकृत व्यक्ति को भुगतान किया जावेगा एवं प्रत्येक वर्ष संरचना के चालू होने की सूचना संबंधित नगरीय निकाय को ऑनलाईन/ऑफलाईन उपलब्ध करवायी जावेगी।

(ii) वृक्षारोपण कार्य :– प्रत्येक भूखण्डधारी द्वारा विनियम संख्या 18 के प्रावधान के तहत वृक्षारोपण किया जाना किया अनिवार्य होगा।

- संबंधित भूखण्डधारी/एसोसिएशन/निजी विकासकर्ता आदि जैसी भी स्थिति हो से वृक्षारोपण एवं इनके रखरखाव हेतु स्थानीय निकाय द्वारा प्रति वृक्ष, प्रतिवर्ष शुल्क निर्धारित कर वसूल किया जायेगा।
- उक्त कार्य हेतु प्रत्येक नगरीय निकाय द्वारा उद्यानिकी/वृक्षारोपण का कार्य करने में अनुभव रखने वाले व्यक्तियों/समूहों/संस्थाओं आदि का पैनल तैयार कर सार्वजनिक सूचना प्रकाशित की जावेगी।
- नगरीय क्षेत्र में स्थित प्रत्येक भूखण्डधारी द्वारा वृक्षारोपण कार्य में सहयोग हेतु तैयार किये गये पैनल में से जोनवार/क्षेत्रवार/वार्डवार/कॉलोनीवार प्रति वृक्ष/पौधारोपण एवं इसके वार्शिक रखरखाव हेतु भुल्क निर्धारित किया जाकर व्यक्तियों/समूहों/संस्थाओं को अधिकृत किया जावेगा।
- संबंधित भूखण्डधारी द्वारा भी अपने स्तर पर पैनल में से अथवा अपने स्त्रातों से यह सेवाएं ली जा सकेंगी।

8. कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किये जाने से पूर्व /पश्चात अथवा पट्टा/लीजडीड जारी करने के पश्चात भूखण्डों पर भवन स्वीकृति प्राप्त करने से पूर्व भूखण्ड में भवन निर्मित होने की स्थिति में भवन निर्माण हेतु निम्न तालिकानुसार शुल्क की राशि का निर्धारण किया जाता हैः–

तालिका–11

भूखण्ड में भवन निर्मित होने की स्थिति में भवन निर्माण हेतु विभिन्न शुल्क

क्र. सं.	प्रकरण का विवरण	बिना स्वीकृति प्राप्त किये, किये	देय शुल्क का विवरण	शुल्क की गणना उदाहरणार्थ–(भवन

		गये निर्माण का प्रकार		अनुज्ञा शुल्क की राशि 10000 /– होने की स्थिति में शुल्क की गणना)
1	90(क) की कार्यवाही से पूर्व, मौके पर निर्माण होने की स्थिति में	(i) भवन विनियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति)	=रू.10000+रू.5000= रू.15000(कुल देय राशि)
		(ii) भवन विनियमों के विपरीत निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति) + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (धरोहर राशि)	=रू.10000+रू.5000 +रू.5000 = रू.20000 (कुल देय राशि)
2	90(क) की कार्यवाही पश्चात् पट्टा हेतु आवेदन की तिथि से 30 दिवस की अवधि में पट्टा जारी होने से पूर्व ।	(i) भवन विनियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क(Deemed Approval मानते हुए)	रू.10000 (कुल देय राशि)
		(ii) भवन विनियमों के विपरीत निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (धरोहर राशि)	=रू.10000+रू.5000= रू.15000 (कुल देय राशि)
3	पट्टा/ लीजडीड जारी होने के पश्चात व मानचित्र स्वीकृति से पूर्व मौके पर निर्माण	(i) भवन विनियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति)	=रू.10000+रू.5000= रू.15000(कुल देय राशि)
		(ii) भवन विनियमों के विपरीत निर्माण	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति) + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (धरोहर राशि)	=रू.10000 + रू.5000 +रू.5000 = रू.20000(कुल देय राशि)

नोटः–

(i) उपरोक्त शुल्क के अतिरिक्त नियमानुसार देय अन्य राशि/शुल्क भी जमा कराना अनिवार्य होगा।

(ii) उक्त प्रकरणों में मौके पर भवन विनियम के मानदण्डों के विपरीत निर्माण किये जाने पर स्थानीय निकायों द्वारा आवेदक से इस आशय का शपथ–पत्र लिया जाएगा कि भवन विनियमों के विपरीत निर्माण को एक (01) वर्ष में हटा लिया जाएगा अन्यथा निकाय द्वारा ऐसे निर्माण को हटाया जाकर जमा धरोहर राशि को जब्त कर लिया जावेगा, अथवा भवन को सीज करने हेतु स्थानीय निकाय स्वतंत्र होगा।

(iii) आवेदक द्वारा निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर भवन विनियमों के विपरीत निर्माण हटाये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त पूर्व में जमा अग्रिम अनुज्ञा शुल्क को समायोजित कर देय शुल्क जमा करवाकर निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेगी। शपथ–पत्र अनुसार भवन विनियमों के विपरीत निर्माण नहीं हटाये जाने पर धरोहर राशि जब्त कर संबंधित नगरीय निकाय निर्माण को हटाने हेतु अथवा नियमानुसार भवन को सीज करने हेतु स्वतंत्र होगा।

29 **निरसन तथा व्यावृतिः–**

29.1 इन विनियमों के प्रभावशील होने के साथ ही पूर्व के भवन विनियम तथा इसमें समय–समय पर किये संशोधन तथा अन्य आदेश स्वतः निरस्त हो जावेंगे। किन्तु किसी योजना के लिए लागू विनियम लागू रहेंगे। यदि कोई बिन्दु उनमें उल्लेखित नहीं है तो इन विनियमों के अनुसार किये जा सकेगें।

29.2 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।

29.3 इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार निस्तारित किए जावेंगे तथा तत्कालीन विनियमों/नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार हुए निर्माण को जो या तो पूरा हो चुका है या निर्माणाधीन है इन विनियमों के लागू होने के साथ हटाने, परिवर्तन या परिवर्धन करने की आवश्यकता नहीं होगी। परन्तु यदि कोई व्यक्ति पूर्व स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्रों के अनुसार निर्माण प्रारम्भ नहीं किया है तो नये विनियमों के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति चाहता है तो वह इसके लिये सक्षम अधिकारी के समक्ष आवेदन कर सकेगा।

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

29.5 जो भूखण्ड नीलामी से बेचे गये हैं, उनके विभिन्न मानदण्ड (पेरामीटर्स) नीलामी के समय दिये गये अनुसार ही रहेंगे।

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

29.7 दूरसंचार यथा पेजिंग, सेल्यूलर मोबाइल, सेटेलाइट टी.वी. आदि के लिए टावर का निर्माण संबंधित नगर परिषद/नगर विकास न्यास की पूर्वानुमति के बिना नहीं किया जा सकेगा। इसके लिए आवेदक को स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित टावर के स्ट्रक्चर प्लान अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करने होंगे। जिनकी जॉच एवं अनुमोदन पंजीकृत सर्टिफाईड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा की जायेगी।

परिशिष्ट–1

भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु वांछित दस्तावेंजो की चेक लिस्टः–

1.	प्रार्थना पत्र मे भूखण्ड संख्या, योजना का नाम, प्रस्तावित भूखण्ड एवं भवन का प्रयोजन तथा डाक का पूरा पता ।	
2.	निर्धारित जॉच शुल्क (चालान की प्रति) प्रस्तावित भवन के प्रयोजनानुसार।	
3.	आवदक द्वारा स्वामित्व का अण्डरटेकिंग।	
4.	आर्किटेक्ट / तकनीकीविज्ञ द्वारा अण्डरटेकिंग।	
5.	आवेदक का क्षतिपूर्तिबंध पत्र।	
6.	आवेदक का सोलर पैनल / वर्षा जल संग्रहण / भूकम्प रोधी, अग्निशमन / विकलांगों / विधुत बार कोड एवं इनके कम मे समय समय पर राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशो एवं परिपत्रो की पालनार्थ अण्डरटेकिंग।	
7.	आवेदक का पार्किग हेतु अण्डरटेकिंग एवं शपथ पत्र।	
8.	अग्निशमन के प्रावधानो की सुनि चतित के कम मे अण्डरटेकिंग।	
9.	प्रस्तावित भूमि / भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का मंदिर / मस्जिद / एच.टी. लाइन / स्थायी / अस्थायी निर्माण है अथवा नहीं हेतु शपथ पत्र	
10.	अग्निशमन यंत्र (Fire Extinguisher) लगाने के संबंध में शपथ पत्र।	
11.	अग्नि एवं आपदा की स्थिति में मौके पर यथोचित निकास की व्यवस्था हेतु शपथ पत्र	
12.	आवेदक एवं आर्किटेक्ट द्वारा भूकम्परोधी तकनीकी के सम्बन्ध मे अण्डरटेकिंग	
13.	स्थानीय निकाय / नगर विकास न्यास / प्राधिकृत अधिकारी द्वारा जारी लीज डीड एवं साईट प्लान की प्रति	
14.	भूखण्ड के पहुंच मार्ग के साथ अन्य समस्त दिशाओ के विद्यमान भूमि / भूखण्ड के फोटोग्राफ।	
15.	प्रस्तावित भूखण्ड मे लागू मास्टर प्लान, गूगल प्लान एवं सेक्टर प्लान पर सुपरइम्पोज करते हुए पार्ट प्लान।	
16.	प्रस्तावित भवन के समस्त मानचित्रो की भवन विनियम मे वर्णित प्रावधानो के अनुसार तयशूदा माप पर तीन प्रतियॉ / (साईट प्लान–1:500 स्केल एवं अन्य 1:100 या 1:200 स्केल पर)	
17.	प्रस्तावित भवन के मानचित्रो एवं क्षेत्रफल से गणना की सॉफ्ट कापी।	
18.	पार्किंग प्लान गणना सहित (1:500 स्केल पर)	
19.	वर्षा जल ग्रहण प्लान (1:500 स्केल पर)	
20.	यदि निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक है,तो पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण पत्र।	
21.	आवेदक एवं अर्किटेक्ट द्वारा निःशक्तजनों हेतु आरक्षित प्रावधानो की सूनिश्चिता हेतु अण्डरटेकिंग।	
22.	सक्षम अधिकारी द्वारा अन्य आपेक्षित दस्तावेज / मानचित्र / सूचना	
23.	तहखाना बनाये जाने की अण्डरटेकिंग	
24.	विधुत एनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिग कोड के प्रावधान संबंध में शपथ पत्र।	
25.	हवाई अड्डा से उॅचाई के संबंध में अनापत्ति प्रमाण–पत्र।	

परिशिष्ट–2

250 वर्गमीटर से कम के स्वतंत्र आवासीय भू–खण्ड में एकल आवासीय इकाई के भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र

सेवा में

श्रीमान् सचिव/आयुक्त/प्राधिकृत अधिकारी,
नगर विकास न्यास/नगर परिषद्,
जैसलमेर।

विषय :– भूखण्ड संख्याः...............योजना..........................पर.......................... प्रयोजन हेतु भवन निर्माण अनुज्ञा बाबत।

महोदय,

प्रार्थी द्वारा धारित भूखण्ड़ जिसका ब्यौरा नीचे दिया हुआ है, पर प्रार्थी भवन निर्माण करना चाहता हैं :–

भूखण्ड़ संख्या :..
योजना का नाम :..
जोन :..
मार्ग जिस पर :.. भूखण्ड़ स्थित है।

भू–खण्ड पर निर्माण के संबंध में जानकारी

क्रं. सं.	मानदण्ड	भवन विनियम अनुसार	प्रस्तावित
1.	**सैटबेक**		
	अग्र सैटबेक		
	पीछे सैटबेक		
	पार्श्व		
	पार्श्व		
2.	भू–खण्ड जिस सड़क पर स्थित हो उसका मार्गाधिकार		
3.	भवन की ऊँचाई (रोड लेवल से)	10 मीटर तक (भूतल+1)	

जैसलमेर भवन विनियम – 2015 में अपेक्षित निम्न दस्तावेज संलग्न करते हुए निवेदन है कि कृपया मानचित्र का अनुमोदन कर अनुज्ञा/स्वीकृत पत्र जारी करने का श्रम करे :–

क्र.स.	विषय

1. भूखण्ड़ का स्थल मानचित्र (साइट प्लान)
2. भूखण्ड का स्वामित्व दस्तावेज लीज लाइसेंस डीड़ आंवटन पत्र (यदि आवेदक स्वयं लीज धारक हो या लीज डीड, पंजीकृत विकय, अभिलेख एवं भूखण्ड़ का नाम हस्तानान्तरण प्रमाण पत्र। यदि आवेदक के किसी अन्य लीज धारक से भूखण्ड़ खरीद रखा हैं)।
3. भूखण्ड़ के सामने सड़क को चौड़ा करने के उद्देश्य से सड़क के साथ भूखण्ड़ में से भू–पट्टी समर्पित की जाने के सम्बन्ध में सरन्डर डीड तथा कब्जा संभलवाये जाने का प्रमाण पत्र।
4. यदि आंवटन शर्तो/पट्टा शर्तो में से किसी शर्तो में से किसी शर्त के विपरीत मानचित्र प्रस्तुत किए गये है तो सक्षम अधिकारी का अनापति प्रमाण पत्र।
5. यदि प्रार्थी प्रस्तावित भवन को मास्टर प्लान में स्वीकृत भू–उपयोग के विपरीत भवन निर्माण करना चाहता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्रमाण पत्र।
6. यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पड़ौसी के भूखण्ड़ की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है, तो पड़ौसी व स्थानीय निकाय के हित में इन्डेमिनिटी बॉण्ड़ एवं क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र।

7. प्रस्तावित भवन के वास्तुविद द्वारा अण्डरटेकिंग इस आशय का कि भवन सम्बन्धी सभी आवश्यकताओं का मानक इन विनियमों एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के अनुसार है।
8. यदि भूखण्ड़ पर कोई वाद चल रहा है तो वाद सम्बन्धी सम्पूर्ण जानकारी व वर्तमान स्थिति की पूर्ण सूचना।

प्रार्थना पत्र के साथ आवश्यक दस्तावेज उपरोक्तानुसार जांच शुल्क जमा कर चालान की प्रति संलग्न कर दिए गए है। अतः निवेदन है कि भवन निर्माण की अनुज्ञा आदेश शीघ्रातिशीघ्र प्रदान करें।

दिनांक : ....

प्रार्थी का नाम ....
डाक का पता ....

कार्यालय ...., जैसलमेर

क्रमांक : .... दिनांक :...............

250 वर्गमीटर से कम के स्वतंत्र आवासीय भूखण्ड़ो पर भवन में एकल आवासीय इकाई के निर्माण के प्रकरणो में अनुज्ञा पत्र

आवेदक .... निवासी.. द्वारा प्रस्तुत भवन निर्माण अनुज्ञा आवेदन क्रमांक .... दिनांक .... बाबत् भूखण्ड सं. .... क्षेत्रफल .... (बनाप ....द्ध, योजना का नाम........................, जोन......................, खसरा नं. .... ग्राम ...., तहसील....... व जिला .... के क्रम में आप द्वारा उक्त प्रयोजनार्थ जमा करवाये गये शुल्क (रसिद सं. .... दिनांक ...., राशि, .../–एवं प्रस्तुत साईट प्लान व जारी पट्टा विलेख के अनुसार लागू नियम/विनियमों/मानदण्डो के साथ प्रस्तुत शपथ–पत्रों के अधीन **निम्नलिखित शर्तो पर आवासीय भवन निर्माण अनुज्ञा जारी की जाती है:–**

1. यह भवन निर्माण अनुज्ञा जारी होने की तिथि से आगामी .... वर्षों तक प्रभावी है।
2. यह भवन निर्माण अनुज्ञा केवल स्वतंत्र आवासीय भवन निर्माण के प्रयोजनार्थ जारी है, उसी प्रयोजनार्थ भवन निर्माण करवाया जायेगा। अन्यथा निर्माण स्वीकृति निरस्त मानी जायेगी।
3. यह भवन निर्माण अनुज्ञा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेजो के आधार उपरोक्त वर्णित भूखण्ड संख्या .... के लिए ही जारी की गई है, जिस पर निर्माण कार्य शुरू करने के लिए अधिकृत अभियन्ता से भूखण्ड का सीमांकन करवाया जाना अनिवार्य होगा। यदि इस जारी भवन निर्माण अनुज्ञा से किसी अन्य भूखण्ड पर निर्माण कार्य किया जाता है, तो यह भवन निर्माण अनुज्ञा मान्य नहीं होगी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा एवं क्षतिपूर्ति हेतु बाध्य होगा।
4. भवन निर्माण के लिए स्वीकृत मानदण्ड :–
5. (क) सेटबैक– सामने– .... मीटर, पार्श्व–............... मीटर , पार्श्व–........... ...मीटर, पीछे–........... मीटर
6. (ख) अधिकतम ऊंचाई .... मीटर एवं (....... ईकाई) कुल भूखण्ड पर देय होगी
7. (ग) अन्य : – भूतल एवंम .... मंजिला
8. भूखण्ड के स्वामी एवं मानचित्र तैयार करने वाले तकनीकिविज्ञ का कर्तव्य होगा कि वो यह सुनिश्चित कर ले कि स्वीकृत मानचित्र प्रचलित मास्टर प्लान/राष्ट्रीय भवन संहिता/राष्ट्रीय विद्युत मानक संहिता/जैसलमेर भवन विनियम–2015 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप है एवं कोई उल्लंघन जानकारी में नहीं है। ....को अधिकार होगा कि किसी भी स्थिति में उल्लंघन की जानकारी होने पर भवन मानचित्रों की दी गई अनुज्ञा रद्द/बदल दे, इस स्थिति में प्रार्थी स्थानीय निकाय में किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं होगा।
9. भवन निर्माण अनुज्ञा के विरूद्ध किया गया निर्माण अवैध माना जाकर प्रार्थी को अलग से बिना कोई नोटिस दिये, प्रार्थी के स्वंय के खर्चे पर सम्बन्धित विभाग द्वारा ध्वस्त कर दिया जावेगा, जिसकी समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वय की होगी।
10. उक्त स्वीकृति के कारण यदि सम्बन्धित विभाग को किसी न्यायालय या सक्षम अधिकारी के साथ किसी कार्यवाही में कोई खर्च, नुकसान, मुआवजा देना पड़े या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस क्षति को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।
11. ड्रैनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।
12. पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड में किया जाना होगा।
13. उक्त भवन में भूकम्परोधी प्रावधान राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर की घोषणा तथा संरचानात्मक सुरक्षा हेतु पंजीकृत इंजीनियर के निर्धारित प्रारूप में प्रमाण पत्र के अनुरूप ही कार्य किये जाने होंगे। फलस्वरूप स्ट्रक्चरल सेफ्टी की पूर्ण जिम्मेवारी स्वंय प्रार्थी की होगी।
14. जैसलमेर भवन विनियम, 2015 के प्रावधानानुसार सुरक्षा हेतु पंजीकृत इंजीनियर के निर्धारित प्रारूप के प्रमाण–पत्र के अनुरूप ही कार्य किये जाने होगें।

15. यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व (साइड) व पीछे का सेटबैक 2 मीटर से कम हो एवं प्रार्थी सेटबैक रेखा तक तहखाना बनाना चाहता है, तो ऐसी दशा में सम्बन्धित विभाग के हित क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा। उक्त स्वीकृति के कारण यदि स्थानीय निकाय को किसी न्यायालय या सक्षम अधिकारी के साथ किसी कार्यवाही में कोई खर्च, नुकसान, मुआवजा देना पड़े या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस क्षति को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।
16. हैरिटेज संरक्षण हेतु प्रभावी विनियम के प्रावधान भवन विनियमो के प्रावधानो से सर्वोपरि होगा एवं इस संदर्भ में समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी।
17. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड जैसलमेर भवन विनियम, 2015 में निहित मानदण्डों के अनुसार अनुज्ञेय है। इसमें विचलन करने पर प्रार्थी के विरूद्ध आवश्यक कार्यवाही की जायेगी, जिसके अन्तर्गत क्षतिपूर्ति के लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
18. उक्त भूखण्ड के किसी भी विधिक पहलू/दृष्टिकोण एवं भू–स्वामित्व के संबंध में वाद/विवाद की पूर्ण जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी एवं इसके संबंध में संबंधित क्षति के लिए प्रार्थी क्षतिपूर्ति हेतु बाध्य होगा।
19. भूखण्ड के विभागीय क्षेत्राधिकार से संबंधित बिन्दू के संबंध में सम्बन्धित विभाग की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी, इसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
20. ऊपर वर्णित शर्तों एवं अन्य कोई संबंधित शर्ते यथा जलाशय, जल स्त्रोत, नदी, नाले, डूब क्षेत्र अन्य कोई प्रतिबंधित क्षेत्र व ऊंचाई, सार्वजनिक प्रयोजनार्थ क्षेत्र इत्यादि का भाग नहीं है, की पालन नहीं होने पर भवन अनुज्ञा रद्द मानी जायेगी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
21. यह एक तकनीकी अनुमोदन है। अतः भवन मानचित्रों स्वीकृति हेतु दी गई अनुज्ञा को स्वामित्व के प्रमाण के रूप में नहीं माना जावेगा।
22. प्रकरण में कोई सूचना व तथ्य गलत/अनदेखा/छिपाया पाया जाता है तो यह भवन निर्माण स्वीकृति स्वतः ही निरस्त मानी जायेगी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।

संलग्न : स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्र आदेश का भाग माना जायेगा।

प्राधिकृत अधिकारी

भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र

सेवा में

श्रीमान् सदस्य सचिव/आयुक्त/प्राधिकृत अधिकारी,
नगर विकास न्यास/नगर परिषद,
जैसलमेर।

विषय :— भूखण्ड़ संख्याः..............योजना........................पर........................ प्रयोजन हेतु भवन निर्माण अनुज्ञा बाबत।

महोदय,

प्रार्थी द्वारा धारित भूखण्ड़ जिसका ब्योरा नीचे दिया हुआ है, पर प्रार्थी भवन निर्माण करना चाहता हैं :—

भूखण्ड़ संख्या :..

योजना का नाम :..

जोन :..

मार्ग जिस पर :.. भूखण्ड़ स्थित है।

भू—खण्ड पर निर्माण के संबंध में जानकारी

क्र.सं.	मानदण्ड	भवन विनियम अनुसार	प्रस्तावित
1.	**सैटबेक**		
	अग्र सैटबेक		
	पीछे सैटबेक		
	पार्श्व		
	पार्श्व		
2.	भू—खण्ड जिस सड़क पर स्थित हो उसका मार्गाधिकार		
3.	भवन की ऊँचाई (रोड लेवल से)	10 मीटर तक (भूतल+1)	

जैसलमेर भवन विनियम — 2015 में अपेक्षित निम्न दस्तावेज संलग्न करते हुए निवेदन है कि कृपया मानचित्र का अनुमोदन कर अनज्ञा/स्वीकृत पत्र जारी करने का श्रम करे :—

क.स.	विषय
1.	भूखण्ड़ का स्थल मानचित्र (साइट प्लान)
2.	भूखण्ड का स्वामित्व दस्तावेज लीज लाइसेंस डीड़ आंवटन पत्र (यदि आवेदक स्वयं लीज धारक हो या लीज डीड, पंजीकृत विकय, अभिलेख एवं भूखण्ड का नाम हस्तानान्तरण प्रमाण पत्र। यदि आवेदक के किसी अन्य लीज धारक से भूखण्ड़ खरीद रखा हैं)
3.	प्रस्तावित भवन मानचित्रों के सैट की प्रतिया (साईट प्लान—1:500 स्केल एवं अन्य 1:100 या 1:200 स्केल पर)
4.	बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट के उस भाग को जिसे वाहनों की पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित हे के सम्बन्ध में पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित है के सम्बन्ध में पार्किंग की सुनिश्चितता हेतु अण्डरटेकिंग।
5.	भूखण्ड़ के सामने सड़क को चौड़ा करने के उद्दे य से सड़क के साथ भूखण्ड़ में से भू—पट्टी समर्पित की जाने के सम्बन्ध में सरन्दर डीड तथा कब्जा संभलवाये जाने का प्रमाण पत्र।
6.	यदि आंवटन शर्तो/पट्टा शर्तो में से किसी शर्तो में से किसी शर्त के विपरीत मानचित्र प्रस्तुत किए गये है तो सक्षम अधिकारी का अनापति प्रमाण पत्र।
7.	यदि प्रार्थी प्रस्तावित भवन को मास्टर प्लान में स्वीकृत भू—उपयोग के विपरीत भवन निर्माण करना चाहता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा भू—उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्रमाण पत्र।
8.	भवन विनियम के प्रावधानों अनुसार अग्निशमन विभाग से प्राप्त अनापति प्रमाण पत्र।
9.	नगर विकास न्यास/नगर परिषद के हित में क्षतिपूर्तिबंध पत्रपत्र।

10. पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन के मामलों में चीफ कन्ट्रोलर ऑफ एक्सप्लोसिव एवं फायर ऑफिसर का सुरक्षा सम्बनधी प्रमाण–पत्र।
11. यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पड़ौसी के भूखण्ड़ की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है, तो पड़ौसी व स्थानीय निकाय के हित में इन्डेमिनिटी बॉण्ड़ एवं क्षतिपूर्ति बन्द पत्र।
12. प्रस्तावित भवन की ऊॅचाई के सम्बन्ध में जहॉ भी आवश्यक हो नागरिक उड्डयन विभाग का अनापति प्रभाण पत्र।
13. प्रस्तावित भवन के वास्तुविद द्वारा अण्डरटेकिंग इस आशय का कि भवन सम्बन्धी सभी आवश्यकताओं का मानक इन विनियमों एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के अनुसार है।
14. यदि भूखण्ड़ पर कोई वाद चल रहा है तो वाद सम्बन्धी सम्पूर्ण जानकारी व वर्तमान स्थिति की पूर्ण सूचना।

प्रार्थना पत्र के साथ आवश्यक दस्तावेज उपरोक्तानुसार जांच शुल्क जमा कर चालान की प्रति संलग्न कर दिए गए है। अतः निवेदन है कि भवन निर्माण की अनुज्ञा आदेश शीध्रातिशीध्र प्रदान करें।

दिनांक :

प्रार्थी का नाम ....
डाक का पता ....

कार्यालय ...., जैसलमेर

क्रमांक : ....दिनांक :........................

250 वर्गमीटर एवं 250 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डो पर भवन निर्माण के प्रकरणो में अनुज्ञा पत्र

आवेदक .... निवासी... द्वारा प्रस्तुत भवन निर्माण अनुज्ञा आवेदन क्रमांक .... दिनांक .... बाबत् भूखण्ड सं. .... क्षेत्रफल ....: (बनाप ....द्ध, योजना का नाम........................, जोन......................, खसरा नं. .... ग्राम ...., तहसील........ व जिला .... के क्रम में आप द्वारा उक्त प्रयोजनार्थ जमा करवाये गये शुल्क (रसिद सं. .... दिनांक ...., राशि, .../–एवं प्रस्तुत साईट प्लान व जारी पट्टा विलेख के अनुसार लागू नियम/विनियमों/मानदण्डो के साथ प्रस्तुत शपथ–पत्रों के अधीन **निम्नलिखित शर्तो पर आवासीय भवन निर्माण अनुज्ञा जारी की जाती है:–**

1. यह भवन निर्माण अनुज्ञा जारी होने की तिथि से आगामी .... वर्षों तक प्रभावी है।
2. यह भवन निर्माण अनुज्ञा केवल स्वतंत्र आवासीय भवन निर्माण के प्रयोजनार्थ जारी है, उसी प्रयोजनार्थ भवन निर्माण करवाया जायेगा। अन्यथा निर्माण स्वीकृति निरस्त मानी जायेगी।
3. यह भवन निर्माण अनुज्ञा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेजो के आधार उपरोक्त वर्णित भूखण्ड संख्या ....: के लिए ही जारी की गई है, जिस पर निर्माण कार्य शुरू करने के लिए अधिकृत अभियन्ता से भूखण्ड का सीमांकन करवाया जाना अनिवार्य होगा। यदि इस जारी भवन निर्माण अनुज्ञा से किसी अन्य भूखण्ड पर निर्माण कार्य किया जाता है, तो यह भवन निर्माण अनुज्ञा स्वतः ही निरस्त मानी जायेगी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा एवं क्षतिपूर्ति हेतु बाध्य होगा।
4. भवन निर्माण के लिए स्वीकृत मानदण्ड :–
5. (क) सेटबैक सामने :– ..... मीटर पार्श्व :–.......... मीटर पार्श्व :–............ मीटर पीछे :– .... मीटर
6. (ख) अधिकतम ऊंचाई .... मीटर एवं (....... ईकाई) कुल भूखण्ड पर देय होगी
7. (ग) अन्य : – भूतल एवंम .... मंजिला
8. भूखण्ड के स्वामी एवं मानचित्र तैयार करने वाले तकनीकिविज्ञ का कर्तव्य होगा कि वो यह सुनिश्चित कर ले कि स्वीकृत मानचित्र प्रचलित मास्टर प्लान/राष्ट्रीय भवन संहिता/राष्ट्रीय विद्युत मानक संहिता/जैसलमेर भवन विनियम–2015 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप है एवं कोई उल्लंघन जानकारी में नहीं है। ....को अधिकार होगा कि किसी भी स्थिति में उल्लंघन की जानकारी होने पर भवन मानचित्रों की दी गई अनुज्ञा रद्द/बदल दे, इस स्थिति में प्रार्थी स्थानीय निकाय में किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं होगा।
9. भवन निर्माण अनुज्ञा के विरूद्ध किया गया निर्माण अवैध माना जाकर प्रार्थी को अलग से बिना कोई नोटिस दिये, प्रार्थी के स्वंय के खर्चे पर सम्बन्धित विभाग द्वारा ध्वस्त कर दिया जावेगा, जिसकी समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वय की होगी।
10. प्रार्थी स्वीकृत इकाई से अधिक निर्माण नहीं करेगा और यदि ऐसा करता है, तो पूर्ण निर्माण स्वीकृति निरस्त मानी जायेगी।
11. उक्त स्वीकृति के कारण यदि सम्बन्धित विभाग को किसी न्यायालय या सक्षम अधिकारी के साथ किसी कार्यवाही में कोई खर्च, नुकसान, मुआवजा देना पड़े या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस क्षति को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।
12. ड्रैनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।
13. पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड में किया जाना होगा।
14. उक्त भवन में भूकम्परोधी प्रावधान राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर की घोषणा तथा संरचानात्मक सुरक्षा हेतु पंजीकृत इंजीनियर के निर्धारित प्रारूप में प्रमाण पत्र के अनुरूप ही कार्य किये जाने होंगे। फलस्वरूप स्ट्रक्चरल सेफ्टी की पूर्ण जिम्मेवारी स्वंय प्रार्थी की होगी।
15. जैसलमेर भवन विनियम, 2015 के प्रावधानानुसार सुरक्षा हेतु पंजीकृत इंजीनियर के निर्धारित प्रारूप के प्रमाण–पत्र के अनुरूप ही कार्य किये जाने होगें।

16. यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व (साइड) व पीछे का सेटबैक 2 मीटर से कम हो एवं प्रार्थी सेटबैक रेखा तक तहखाना बनाना चाहता है, तो ऐसी दशा में सम्बन्धित विभाग के हित क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा। उक्त स्वीकृति के कारण यदि स्थानीय निकाय को किसी न्यायालय या सक्षम अधिकारी के साथ किसी कार्यवाही में कोई खर्च, नुकसान, मुआवजा देना पड़े या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस क्षति को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।
17. हैरिटेज संरक्षण हेतु प्रभावी विनियम के प्रावधान भवन विनियमो के प्रावधानो से सर्वोपरि होगा एवं इस संदर्भ में समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी।
18. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड जैसलमेर भवन विनियम, 2015 में निहित मानदण्डों के अनुसार अनुज्ञेय है। इसमें विचलन करने पर प्रार्थी के विरूद्ध आवश्यक कार्यवाही की जायेगी, जिसके अन्तर्गत क्षतिपूर्ति के लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
19. उक्त भूखण्ड के किसी भी विधिक पहलू/दृष्टिकोण एवं भू–स्वामित्व के संबंध में वाद/विवाद की पूर्ण जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी एवं इसके संबंध में संबंधित क्षति के लिए प्रार्थी क्षतिपूर्ति हेतु बाध्य होगा।
20. भूखण्ड के विभागीय क्षेत्राधिकार से संबंधित बिन्दू के संबंध में सम्बन्धित विभाग की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी, इसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
21. ऊपर वर्णित भार्तो एवं अन्य कोई संबंधित भार्ते यथा जलाशय, जल स्त्रोत, नदी, नाले, डूब क्षेत्र अन्य कोई प्रतिबंधित क्षेत्र व ऊंचाई, सार्वजनिक प्रयोजनार्थ क्षेत्र इत्यादि का भाग नहीं है, की पालन नहीं होने पर भवन अनुज्ञा रद्द मानी जायेगी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
22. यह एक तकनीकी अनुमोदन है। अतः भवन मानचित्रों स्वीकृति हेतु दी गई अनुज्ञा को स्वामित्व के प्रमाण के रूप में नहीं माना जावेगा।
23. प्रकरण में कोई सूचना व तथ्य गलत/अनदेखा/छिपाया पाया जाता है तो यह भवन निर्माण स्वीकृति स्वतः ही निरस्त मानी जायेगी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।

संलग्न : स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्र आदेश का भाग माना जायेगा।

प्राधिकृत अधिकारी

स्वामित्व हेतु अण्डरटेकिग

मै————————————————————आयु—————वर्षनिवासी—————————शपथपूर्वक बयान करता हूँ कि मेरे द्वारा नगर परिषद/नगर विकास न्यास जैसलमेर मे भवन निर्माण हेतु सम्बन्धित भूमि का पूर्व विवरण भूखण्ड संख्या—————————————————— जैसलमेर के मानचित्र प्रस्तुत किए जा रहे है। भूमि पूर्णतया मेरे स्वामित्व की है तथा परिषद/ न्यास/ राज्य सरकार की आवाप्ति मे नही आती है और न ही भूमि अवाप्त है।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

मै————————— शपथग्रहिता यह सत्यापित करता हूँ /करते है कि उपरोक्त सूचना मेरी निजी जानकारी मे सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रू–ब–रू तहरीर कर दी गई है तथा कोई तथ्य नही छिपाया गया है, ईश्वर मरी/हमारी रक्षा करे।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

आर्किटेक्ट/तकनीकीविज्ञ द्वारा अण्डटेकिंग

मैं.. पुत्र श्री..निवासी......................................पूरे होश हवास में शपथपूर्वक निम्न तथ्यों का वर्णन करता हूँ :–

1. मैं तकनीकीविज्ञ, वास्तुविद कांउसिंल/ नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर में पंजीकृत हूँ तथ पंजीयन नम्बर ....है।
2. मुझे भूखण्ड संख्या ....जो योजना.................... के अन्तर्गत है उसके ....प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र तैयार करने एवं भवन के पर्यवेक्षण करने का कार्य तकनीकीविज्ञ होने के फलस्वरूप दिया गया हैं।
3. उपरोक्त भूखण्ड के लिए मेंरे द्वारा भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप भवन मानचित्र तैयार किए है।
4. मेरे द्वारा योजना के ले–आउट का अध्ययन कर लिया गया है तथा भूखण्ड व कॉलोनी से सम्बन्धित सभी दस्तावेजों की जानकारी प्राप्त कर ली है।

   भवन मानचित्र का विस्तृत विवरण निम्न है :–

   1. भूखण्ड का नाप व क्षेत्रफल ....
   2. भवन के पैरामीटर साईट प्लान अनुसार
   3. सैटबेक :–

	अनुज्ञेय	प्रस्तावित
(अ) सामने ..	....	....
(ब) पार्श्व प्रथम .	....	....
(स) पार्श्व द्वितीय .	....	....
(द) पीछे	....	....

   4. आच्छादित क्षेत्र ....
   5. भवन की ऊँचाई ....
   6. (अ) फ्लोर एरिया का विवरण :–

(ब) बेसमेन्ट	....	....
(स) स्टिल्ट/भू–तल	....	....
(द) प्रथम मंजिल	....	....
(य) द्वितीय मंजिल	....	....
(र) तृतीय मंजिल	....	....
(ल) ....मंजिल	....	....
(व) .... मंजिल	....	....

   सकल निर्मित क्षेत्रफल

   एफ.ए.आर क्षेत्रफल

   7. पार्किंगः–
      (अ) भू–तल
      (ब) बेसमेन्ट
      (स) स्टिल्ट
5. भूखण्ड का निरीक्षण मेरे द्वारा किया जा चुका है इसका भू उपयोग स्वीकृत योजना के अनुरूप है। भूखण्ड का मौके पर डिर्माकेशन कर दिया गया है तथा मौके पर उपलब्ध भूखण्ड का माप, आकार स्थिति व क्षेत्रफल स्वीकृत योजना के अनुरूप ही है।
6. योजना प्लान मे दर्शायी गयी सडक नगर परिषद/ न्यास जैसलमेर की भूमि या अन्य भूमि पर किसी प्रकार का अतिकृमण भूखण्ड धारी द्वारा नही किया गया है। तथा मौके पर सडक की चौडाई योजना मे दर्शायी अनुसार उपलब्ध है ।
7. यदि भवन निर्माता किसी अवस्था मे मुझे मेरी सेवा से मुक्त करता हे तो सम्बन्धित विभाग को 48 घंटे मे सूचित करूंगा।

8. यदि किसी भी अवस्था मे उपरोक्त तथ्यो के विपरित कुछ भी पाया जाये तो सम्बन्धित विभाग कोई भी कार्यवाही मेरे विरूद्व करने के लिये सक्षम होगा जिसमे मानचित्रो की स्वीकृति रद्व करना, मेरे को विभाग मे मानचित्र प्रस्तुत करने की सेवा कार्य से हटाना भी शामिल एवं काउसिंल आफ आर्किटेक्चर को उचित कार्यवाही करने हेतु सूचित किया जा सकता है।
9. प्रस्ताव लीज डीड की शर्तो के अनुसार है।
10. भवन मानचित्र जैसलमेर भवन विनियम 2015 के मानदण्डो के अनुरूप तैयार किये गये है एवं विनियमो की गलत व्याख्या नही की गयी है। भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्रो के अनुरूप ही किया जायेगा। एवं सामने की एलीवेशन मे जैसलमेर शैली का प्रावधान आवश्यक रूप से किया जावेगा।
11. प्रस्तावे को प्रस्तुत करने से पूर्व आवश्यक सूचनाए/स्पष्टीकरण इत्यादि सम्बन्धित विभाग से करली गयी थी। भूखण्ड सडक की निर्धारित चौडाई या अन्य किन्ही प्रतिबन्धो से प्रभावित नही है।
12. भवन मानचित्र बनाते समय कोई तथ्य छुपाया नही गया है।

तकनीकीविज्ञ के हस्ताक्षर

मै उपर वर्णित तकनीकीविज्ञ आज दिनांक ———— वर्ग ———— को जैसलमेर मे प्रमाणित करता हूँ कि उपर अण्डरटेकिंग मे दिये गये तथ्य ————मेरी जानकारी मे सत्य है तथा इनमे कुछ भी छुपाया नही गया है।

तकनीकीविज्ञ के हस्ताक्षर

क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र

मैं.. आयु...........................वर्ष निवासी..........................निम्न क्षतिपूरक लेख करता हूँ :

यह कि मैं भूखण्ड़ संख्या .... जैसलमेर में स्थित है जिसका क्षेत्रफल........................ वर्गमीटर है का स्वामी/होल्डर हूँ, है कि मैं उपरोक्त भूखण्ड़ पर निर्माण करना चाहता हूँ।

यह कि जैसलमेर भवन विनियम 2015 के अन्तर्गत उपरोक्त भूखण्ड़ पर भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु मेरे पत्र दिनांक के द्वारा नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर में मानचित्र प्रस्तुत किए है।

यह कि भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु मैंने शपथ पत्र के रूप में प्रतिज्ञा पत्र प्रतिलिपि संलग्न है नगर परिषद/न्यास जैसलमेर में प्रस्तुत किया है।

यह कि नगर परिषद/न्यास जैसलमेर में उपरोक्त प्रतिज्ञा पत्र के आधार पर भवन निर्माण की स्वीकृति देने पर सहमत है।

अतः यह लेख पत्र साक्षी है कि उक्त शपथ पत्र के आधार पर उक्त भूखण्ड़ संख्या ....जैसलमेर में स्थित है जिसके भवन निर्माण के मानचित्र मेरे प्रार्थना पत्र दिनांक ....के द्वारा प्रस्तुत किए गये थे जिन पर नगर परिषद/न्यास जैसलमेर स्वीकृति देने में सहमत है। मै यह प्रतिज्ञा करता हूँ कि उक्त स्वीकृति के कारण यदि नगर परिषद/न्यास जैसलमेर को किसी न्यायालय या सक्षम अधिकारी के सक्षम किसी कार्यवाही में कोई भी खर्च नुकसान मुआवजा देना पडे या देने योग्य हो तो मैं उनकी इस क्षति को पूर्ण करूंगा।

मैं यह भी बयान करता हूँ कि मैं और मेरे उताराधिकारी इस क्षतिपूरक प्रतिज्ञा पत्र की उपरोक्त शर्तो से बाध्य रहेंगे।

दिनांक   निष्पादक

गवाह :— 1.

2.

अण्डरटेकिंग
250 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड हेतु

मै———————————————————————————आयु—————————वर्ष——————,निवासी—————————————————————————————पूरे होश हवास मे शपथपूर्वक निम्न प्रस्तुत करता हूँ :—

1. यह प्लाट नम्बर———————————जैसलमेर मे स्थित है, जिसका क्षेत्रफल——————————वर्गगज है के स्वामी/होल्डर हूँ।
2. यह कि प्रस्तावित भवन मे सौर उर्जा उपकरण एव वर्षा जल संग्रहण का प्रावधान भवन विनियम 2015 के अनुसार करूँगा/करेगें।
3. यह कि प्रस्तावित भवन मे विधुत सेवाएँ बिल्डिंग कोड के प्रावधानो के अनुसार करूगां/करेगें।
4. यह कि प्रस्तावित भवन मे भूकम्परोधी प्रावधान आई.एस. के प्रावधान के अनुसार करूगॉ/करेगें।
5. यह कि प्रस्तावित भवन मे अग्निशमन के प्रावधान लागू भवन विनियम 2015 एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के अनुसार करूगां।
6. यह कि प्रस्तावित भवन मे विकलांगो के प्रावधान लागू भवन विनियम 2015 एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के अनुसार करूगां।
7. यह कि प्रस्तावित भवन मे वर्षा जल संग्रहण भवन विनियम 2015 के लागू प्रावधान के अनुसार करूगां।

मै ————————————— शपथ ग्रहिता यह सत्यापित करता हूँ/करते है कि उपरोक्त सूचना मेरी निजि जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रू—ब—रू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नही छिपाया गया है, ईश्वर मेरी/हमारी रक्षा करें।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

अण्डरटेकिंग
बहु इकाई/आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) उपयोग हेतु

नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर भवन विनियम 2015 (मय संशोधन) के विनियम ....के प्रावधानों के अन्तर्गत मैं .... भू—खण्ड संख्या .... के अनुमोदित भवन मानचित्रों में बेसमेंट में .... वर्गमीटर, स्टिल्ट में .... वर्गमीटर एवं खुले क्षेत्र में .... वर्गमीटर के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है, के संबंध में जैसलमेर नगर विकास न्यास/नगर परिषद के हक में यह शपथ—पत्र देता हूँ कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा व उक्त पार्किंग क्षेत्र में अनुमोदित मानचित्रानुसार .... ईसीयू (..........कार, ... स्कूटर,.............. साईकिल) उपलब्ध कराउंगा। मेरे द्वारा आवासीय भवन में पार्किंग क्षेत्र को अधिकार पत्र के माध्यम से निवासकर्ता के पार्किंग उपयोग हेतु अधिकृत कर सकूँगा। मेरे द्वारा प्रत्येक निवास इकाई को कम से कम एक चौपहिया वाहन की पार्किंग चिन्हित कर आवश्यक रूप से अधिकृत करूँगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर, नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा—खर्चा संबंधित क्रेता जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है, से वसूला जा सकता है।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

मैं .... शपथग्रहिता यह सत्यापित करता हूँ/करते हैं कि उपरोक्त सूचना मेरे निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रू—ब—रू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है, ईश्वर मेरी रक्षा करे।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

शपथ—पत्र
बहु इकाई/आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) उपयोग हेतु

नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर भवन विनियम 2015 (मय संशोधन) के विनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत मैं .... भू—खण्ड संख्या .... के अनुमोदित भवन मानचित्रों में बेसमेंट में .... वर्गमीटर, स्टिल्ट में .... वर्गमीटर एवं खुले क्षेत्र में .... वर्गमीटर के

जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है, के संबंध में जैसलमेर नगर विकास न्यास/नगर परिषद के हक में यह शपथ–पत्र देता हूँ कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा व उक्त पार्किंग क्षेत्र में अनुमोदित मानचित्रानुसार .... ईसीयू (..........कार, ... स्कूटर,..............साईकिल) उपलब्ध कराउंगा। मेरे द्वारा आवासीय भवन में पार्किंग क्षेत्र को अधिकार पत्र के माध्यम से निवासकर्ता के पार्किंग उपयोग हेतु अधिकृत कर सकूँगा। मेरे द्वारा प्रत्येक निवास इकाई को कम से कम एक चौपहिया वाहन की पार्किंग चिन्हित कर आवश्यक रूप से अधिकृत करूँगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर, नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा–खर्चा संबंधित क्रेता जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है, से वसूला जा सकता है।

उपरोक्त शर्तो का उल्लंघन करने पर, नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर तोड़–फोड़ के लिये हर्जा–खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर, राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं मैं इसे देने के लिये बाध्य रहूँगा।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

मैं .... शपथग्रहिता यह सत्यापित करता हूँ/करते हैं कि उपरोक्त सूचना मेरे निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रू–ब–रू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है, ईश्वर मेरी रक्षा करे।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

अण्डरटेकिंग

व्यवसायिक/संस्थागत उपयोग हेतु

नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर भवन विनियम 2015 (मय संशोधन) के विनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत मैं .... भू–खण्ड संख्या .... के अनुमोदित भवन मानचित्रों में बेसमेंट में .... वर्गमीटर, स्टिल्ट में .... वर्गमीटर एवं खुले क्षेत्र में .... वर्गमीटर के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है, के संबंध में जैसलमेर नगर विकास न्यास/नगर परिषद के हक में यह शपथ–पत्र देता हूँ कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा व उक्त पार्किंग क्षेत्र में अनुमोदित मानचित्रानुसार .... ईसीयू (..........कार, ... स्कूटर,..............साईकिल) उपलब्ध कराउंगा। मेरे द्वारा आवासीय भवन में पार्किंग क्षेत्र को अधिकार पत्र के माध्यम से निवासकर्ता के पार्किंग उपयोग हेतु अधिकृत कर सकूँगा। मेरे द्वारा प्रत्येक निवास इकाई को कम से कम एक चौपहिया वाहन की पार्किंग चिन्हित कर आवश्यक रूप से अधिकृत करूँगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर, नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा–खर्चा संबंधित क्रेता जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है, से वसूला जा सकता है।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

मैं .... शपथग्रहिता यह सत्यापित करता हूँ/करते हैं कि उपरोक्त सूचना मेरे निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रू–ब–रू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है, ईश्वर मेरी रक्षा करे।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

शपथ–पत्र

व्यवसायिक/संस्थागत उपयोग हेतु

नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर भवन विनियम 2015 (मय संशोधन) के विनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत मैं .... भू–खण्ड संख्या .... के अनुमोदित भवन मानचित्रों में बेसमेंट में .... वर्गमीटर, स्टिल्ट में .... वर्गमीटर एवं खुले क्षेत्र में .... वर्गमीटर के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है, के संबंध में जैसलमेर नगर विकास न्यास/नगर परिषद के हक में यह शपथ–पत्र देता हूँ कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा व उक्त पार्किंग क्षेत्र में अनुमोदित मानचित्रानुसार .... ईसीयू (..........कार, ... स्कूटर,..............साईकिल) उपलब्ध कराउंगा। मेरे द्वारा आवासीय भवन में पार्किंग क्षेत्र को अधिकार पत्र के माध्यम से निवासकर्ता के पार्किंग

उपयोग हेतु अधिकृत कर सकूँगा। मेरे द्वारा प्रत्येक निवास इकाई को कम से कम एक चौपहिया वाहन की पार्किंग चिन्हित कर आवश्यक रूप से अधिकृत करूँगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर, नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा–खर्चा संबंधित क्रेता जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है, से वसूला जा सकता है।

उपरोक्त शर्तो का उल्लंघन करने पर, नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर तोड़–फोड़ के लिये हर्जा–खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर, राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं मैं इसे देने के लिये बाध्य रहूँगा।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

मैं .... शपथग्रहिता यह सत्यापित करता हूँ/करते हैं कि उपरोक्त सूचना मेरे निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रू–ब–रू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है, ईश्वर मेरी रक्षा करे।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

शपथ–पत्र

भूमि/भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का मंदिर/मस्जिद/एच.टी.लाइन/स्थायी/अस्थायी निर्माण है अथवा नहीं हेतु

मैं ....आयु............................वर्ष, निवासी.. ....पूरे होश हवास में शपथपूर्वक निम्न प्रस्तुत करता हूँ–

यह कि प्लॉट नं0....................................जैसलमेर में स्थित है, जिसका क्षेत्रफल ....वर्गमीटर है के स्वामी/होल्डर हूँ तथा मेरे द्वारा उक्त भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु मानचित्र प्रस्तुत किये जा रहें है।

प्रस्तावित भूमि/भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का मंदिर/मस्जिद/एच.टी.लाइन/स्थायी /अस्थायी निर्माण नहीं है।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

मैं .... शपथग्रहिता यह सत्यापित करता हूँ/करते हैं कि उपरोक्त सूचना मेरे निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रू–ब–रू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है, ईश्वर मेरी रक्षा करे।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

शपथ–पत्र

अग्निशमन यंत्र (Fire Extinguisher) लगाने हेतु

मैं ....आयु............................वर्ष, निवासी.. ....पूरे होश हवास में शपथपूर्वक निम्न प्रस्तुत करता हूँ यह कि प्लॉट नं0....................................जैसलमेर में स्थित है, जिसका क्षेत्रफल ....वर्गमीटर है के स्वामी/होल्डर हूँ, जिसके लिए अग्निशमन दृष्टि से सक्षम अधिकारी परिषद/नगर विकास न्यास, जैसलमेर द्वारा दिये गये अनापत्ति प्रमाण पत्र की शर्तों की पालना सुनिश्चित की जावेंगी तथा भवन की आवश्यकतानुसार अग्निशमन यंत्र (Fire Extinguisher) रखे जावेंगें तथा इनको संचालित करने के लिए प्रशिक्षित व्यक्ति भवन में हर समय उपलब्ध रहेंगा।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

मैं .... शपथग्रहिता यह सत्यापित करता हूँ/करते हैं कि उपरोक्त सूचना मेरे निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रूबरू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है, ईश्वर मेरी रक्षा करे।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

जैसलमेर (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020 (प्रारूप)

शपथ–पत्र

अग्नि एवं आपदा की स्थिति में मौके पर यथोचि निकास की व्यवस्था हेतु

मैं ....आयु..............................वर्ष, निवासी.. ....पूरे होस हवास में शपथपूर्वक निम्न प्रस्तुत करता हूँ यह कि प्लॉट नं0.....................................जैसलमेर में स्थित है, जिसका क्षेत्रफल ....वर्गमीटर है के स्वामी/होल्डर हूँ, जिसका....................उपयोग प्रारम्भ होने पर एक केयर टेकर की नियुक्ति करूगॉ जिसके पास बिल्डिंग का नक्शा, सुरक्षा एवं निकास प्लान (Escape Plan) उपलब्ध रहेंगे। इसी प्रकार नियुक्त केंयर टेकर के मोबाइल नं0 एवं Land line Number भी लिखे जाकर पुलिस आयुक्त जैसलमेर व अधोगहस्ताक्षरकर्ता को सूचना उपलब्ध करवाई जावेंगी ताकि किसी भी दुर्घटना की स्थिति में बचाव कार्य प्रभावी रूप से किये जा सकें। साथ ही अग्नि एवं आपदा कि स्थिति में मौके पर यथोचित निकास की व्यवस्था रहेंगी।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

मैं .... शपथग्रहिता यह सत्यापित करता हूँ/करते हैं कि उपरोक्त सूचना मेरे निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रूबरू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है, ईश्वर मेरी रक्षा करे।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

CERTIFICATE OF THE UNDERTAKING FOR COMPLIANCE OF THE PROVISION OF NBC PART-IV FOR EARTHQUAKE SAFETY

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

Plot No…………………………………… Area of Plot (Sum)……………………………....

Scheme / Block……………………….. Use of Building……………………..…………………..

Proposed height of building……………………………….................……………………..………..…

1. Certified the building plans submitted for approval satisfy the safety requirement as stipulated under building regulation no.23.8 and the information given therein is factually correct to the best of our knowledge and understanding.
2. It is also certified that the structural design including safety from earthquake shall be duly incorporated in the design of the building and these provisions shall be adhered to during the construction.

Signature of Owner ....

Name & address.............................

Signature of Structural engineer.......................

Name & Address..

Registration No..

Signature of Architect ....

Name & Address...

Registration No...

OCCUPANCY/ COMPLETION CERTIFICATE
URBAN IMPROVMENT TRUST/ MUNICIPAL COUNCIL JAISALMER

No......................................
Dated..............

Shri/Miss/Smt..

....

....

....

Plot No.. Area of Plot (Sum)......................
Scheme / Block... Use of Building.......................................
Existing height of Building (mt.) .... Total Built-up Area (sum).....................
Existing Ground Coverage (%)...................... Any other ....

With reference to your application/ notice of completion dated ....I hereby certifies that the building as per description below certified plan at plot no....................block/ scheme.............. whose plans were sanctioned vide no..........................has been inspected with reference to building bye laws 6 enforced norms and standards in respect of the structural safety, fire safety, hygienic, sanitary, water harvesting provisions, solar equipment, parking and provisions for disable person in the said building & plot which is declared fit for occupation.

The urban improvent trust/ municipal council, Jaisalmer shall not have any responsibility for any loss caused to the building form any natural hazard/calamity.

Encl: - Copy of certified completion plan

For
Authorized Officer

अनुसूची – 1

विभिन्न गतिविधियाँ एवं कार्य संगत के आधार पर आवश्यक भवनों का विवरण

क्र.सं.	भवनों काप्रकार	गतिविधियाँ एवं कार्य संगत
1	2	3
1	**आवासीय**	फार्म हाउस, स्वतंत्र आवासीय, बहुआवासीय, फ्लेट्स, ग्रुप हाउसिंग, स्टूडियों अपार्टमेंट, सर्विसड अपार्टमेंट, हॉस्टल, पर्यावरण मैत्री आवास।
2	**वाणिज्यिक**	कन्फेक्शनरी बाजार पशु बाजार, चारा बाजार, ,खाद तेल/घी बाजार, खाद्यान/दाल/मसाला/शुष्क फल बाजार, बारदाना बाजार, चाय बाजार, किराना बाजार, मुर्गी उत्पाद बाजार, वस्त्र होजरी एवं गारमेंट बाजार लौह एवं इस्पात/हार्डवेयर बाजार पेन्ट एवं वार्निश बाजार पत्थर पट्टी बाजार संगमरमर एवं अन्य बिल्डिंग स्टोन बाजार ईट/बजरी/चूना बाजार, सेनीटरी फिटिंग बाजार अन्य निर्माण सामग्री वस्तु बाजार मत्स्य एवं मांस बाजार रसायन बाजार, औषध बाजार शल्य चिकित्सा/वैज्ञानिक उपकरण बाजार, कागज/लेखन सामग्री/ पुस्तक प्रकाशन बाजार, मुद्राणालय क्षेत्र इलेक्ट्रोनिक/विद्युत सामान बाजार, ऑटोमोबाइल एवं अन्य इंजीनियरिंग पुर्जा बाजार, लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार, टायर एवं ट्यूब बाजार, पारम्परिक हस्तकला बाजार, शिल्पीकृत प्रस्तर बाजार, पटाखा बाजार, कार्ड बोर्ड कन्टेनर्स एवं कागजी थैली बाजार, तम्बाकू एवं सहउत्पाद बाजार, प्लास्टिक उत्पाद बाजार क्राकरी एवं बर्तन बाजार, सोना, चॉदी, जवाहरात एवं रत्न बाजार, चर्म उत्पाद बाजार, साईकिल बाजार, धातु उत्पाद बाजार, खिलौना एवं खेलकूद के सामान का बाजार, खुदरा दुकानें रिपेयर शॉप/सर्विस शॉप/विविध विनिर्माण दुकान, साप्ताहिक बाजार/हाट बाजार, बेडिंग बूथ (स्थिर) कियोस्क, अनौपचारिक खुदरा दुकाने, रेस्टोरेंट/कैफेटेरिया निजी क्षेत्र के व्यावसायिक प्रतिष्ठान, बैंक, प्रदर्शनी एवं बिक्री क्षेत्र, केटरर, टेंट हाउस, होटल, मोटल, पेट्रोल/गैस फिलिंग स्टेशन, जंक शॉप, पुष्प विक्रेता, डेयरी बूथ, फल एवं सब्जी की दुकान, नाई की दुकान, सिनेमा, मिनीप्लेक्स, मल्टीप्लेक्स,एम्यूजमेंट पार्क, धर्म कॉटा, विवाह स्थल, गेस्ट हाउस, बॉडिग एण्ड लॉजिग,।
3	**संस्थागत भवन**	सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय, स्वायत्त शासन कार्यालय, सरकारी आरक्षित क्षेत्र, शैक्षणिक संस्थान, चिकित्सा संस्थान, ऑटो मोबाईल्स ड्राईविंग स्कूल, व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान, होटल प्रबन्ध संस्थान, ग्रामीण प्रबन्ध संस्थान, स्वयंसेवी संस्थाऐं, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, सरकारी/अर्द्ध सरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्था, वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान, खेलकूद प्रशिक्षण संस्थान, रेन बसेरा, धर्मशाला, शिशु सदन/कामकाजी महिला सदन, वृद्वावस्था सदन, प्रौढ शिक्षा/शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि, कला, एवं हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र, आंगनबाडी केन्द्र, पैथोलॉजिकल लैबोरेट्री/क्लिनिक/डाइग्नोस्टिक सेन्टर, प्रसूति नर्सिंग सदन, मातृ एवं शिशु स्वास्थ्य केन्द्र, निजी नर्सिंग सदन, संग्रहालय, कला दीर्धा, प्लेनेटोरियम, महिला सदन, सामुदायिक केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला भूमि, योग एवं साधना केन्द्र, धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृतिक केन्द्र, श्मशान, कब्रिस्तान/सीमेट्री, अग्निशमन केन्द्र, जेल, सुधार/बाल अपराध सदन, टेलिफोन एक्सचेंज, डाकघर, तारघर, निजी कोरियर सेवा, दूरदर्शन केन्द्र, आकाशवाणी,

		दूरसंचार टावर, एवं स्टेशन, गैस बुकिंग/सप्लाई स्थान, पुलिस थाना, पुलिस चौकी, पुलिस लाइन, नागरिक सुरक्षा/होम गार्ड, फोरन्सिक विज्ञाग प्रयोगशाला, सभा भवन, सॉफ्टवेयर एप्लीकेशन, कॉल सेन्टर, मेडिकल ट्रान्सक्रिपशन, बायो इन्फोरमेटिक, वेब/डिजिटल डवलपमेंट सेन्टर, सूचना प्रोद्योगिकी।
4	**औद्योगिक**	कृषि आधारित उद्योग, यांत्रिकी, अभियांत्रिकी, रसायन, एवं औषध उद्योग, धात्विक उद्योग, वस्त्र उद्योग, ग्लास एवं सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेंट उद्योग, जोखिम प्रधान उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, ग्रेनाईट उद्योग, संगमरमर उद्योग, एवं अन्य कटिंग एवं पॉलिशिंग उद्योग, सेनेट्री वेयर उद्योग, सीमेंट उत्पाद उद्योग, बिजली सामग्री उद्योग, इलेक्ट्रानिक उद्योग, गलिचा उ़द्योग, स्टील फर्नीचर उद्योग, वस्त्र रंगाई एवं छपाई उद्योग, टायर रिट्रेडिंग उद्योग, वध एव अन्य मांस प्रौसेसिंग उ़द्योग, कुटीर/गृह उद्योग, डेयरी प्लांट, स्टोन क्रेशर, खनन एवं खदान, ईंट चूना भट्टे, वेयर हाउसिंग एवं गोदाम, भण्डारागार, भण्डारण एवं अ–ज्वलनशील वस्तुओं के लिए डिपो, कोल्ड स्टोरेज एवं दुग्धप्रशीतक संयंत्र, जंक यार्ड पेट्रोल उत्पादन डिपो गैस गोदाम कोल यार्ड, ईंधन, लकडी यार्ड, स्टीलयार्ड, डेयरी उत्पाद योजना,ऑटो सर्विस स्टेशन,
5	**विशेष प्रकृति**	ठोस कूडाकरकट संग्रह केन्द्र, ठोस कूडाकरकट उपचार संयत्र एवं निस्तारण भूमि के भवन, सीवरेज व गन्दा जल उपचार संयत्र, सुलभ शौचालय/पब्लिक शौचालय, चमड़ी एवं हड्डी संग्रह केन्द्र, वध गृह, वाटर फिल्टर एवं ट्रीटमेंट प्लान्ट, जल सेवा के जलाशय एवं पब्लिक स्टेशन, प्याउ, पावरग्रिड स्टेशन, विद्युत उत्पादन संयत्र, पार्क एवं खेल के मैदान, अन्य खुले स्थान, स्विमिंग पूल, खुला थियेटर/रंगमंच, गोल्फ कोर्स, पोलोग्राउण्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर स्टेडियम, खेलकूद परिसर, रीजनल पार्क/शहर स्तरीयपार्क, पक्षी अभयारण्य, वनस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान पार्क, यातायात प्रशिक्षण पार्क, एक्यूरियम, व्यापक परिवहन कोरिडोर, पार्किंग स्थल, तांगा स्टेण्ड, ठेला स्टेण्ड, बेलगाडी/ऊँटगाडी स्टेण्ड, रिक्शा स्टेण्ड, टैक्सी स्टेण्ड, बस स्टॉप, बस स्टेण्ड, रेलवे स्टेशन, रेलवे सामान यार्ड, रेलवे यार्ड, एयर पोर्ट, हैलीपेड, एयर कारगो परिसर, नगर पालिका चूँगी 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, मुर्गी पालन, डेयरी एवं सूअर/बकरी एवं भेड/अश्व फार्म, स्पोर्टस कॉम्पलैक्स, क्रिकेट स्टेडियम, स्पोर्टस क्लब और एकेडमी।
6	पर्यटन इकाई	रिसोर्ट, होटल, मोटल आदि (पर्यटन विभाग से अनुमोदित पर्यटन इकाई)

नोट :– उपरोक्त विशेष प्रकृति के भवनो की गतिविधियों एवं कार्य के लिए भवन जहॉ भी आवश्यक हो सक्षम अधिकारी/समिति द्वारा मानक स्तर निर्धारित किए जा सकेंगे एवं उक्त अनुसूची को राज्य सरकार द्वारा संशोधित किया जा सकेगा।