जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

अधिसूचना

जयपुर, फरवरी 19, 2010

जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (वर्ष 1982 का अधिनियम संख्या 25) की धारा 16 के खण्ड (त) के साथ पठित धारा 96, 32 (3) और 68 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जयपुर विकास प्राधिकरण एतद्द्वारा निम्नलिखित विनियम बनाता है अर्थात :–

जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम, 2010

1. **संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ**

1.1 ये विनियम जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 कहलायेंगे।

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

1.3 इन विनियमों का विस्तार जयपुर रीजन (चार दीवारी के अलावा) के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्रों में होगा। विद्याधर नगर योजना के लिए भवन विनियम अनुसूची 6 में दिये गये हैं।

2. **परिभाषाऐं:**

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

2.1 **अधिनियम** से जयपुर विकास प्राधिकरण अनिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम संख्या 25) अभिप्रेत है।

2.2 **अधिशाषी समिति** से अधिनियम की धारा 7 के अधीन गठित समिति अभिप्रेत है।

2.3 **अग्नि शमन अधिकारी** से जयपुर नगर निगम द्वारा नियुक्त मुख्य अग्नि शमन अधिकारी अभिप्रेत है।

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

2.5 **आयुक्त** से अधिनियम की धारा 8 के अधीन नियुक्त जयपुर विकास आयुक्त अभिप्रेत है।

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

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

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

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

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

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

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

2.13 **ग्रुप हाउसिंग** – ग्रुप हाउसिंग से तात्पर्य 5000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के ऐसे आवासीय भूखण्ड/स्थल, जो 18 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडक पर स्थित हो, पर फ्लेट्स के ब्लॉक्स/आवासो के समूहों के निर्माण से है।

2.14 **फ्लैट्स** – फ्लैट्स से तात्पर्य 12 मीटर एव इससे अधिक चौडी सडकों पर 750 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर एक से अधिक निवास इकाईयों/आवास समूहों के निर्माण से है।

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

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

2.17 **जयपुर रीजन** से जयपुर विकास प्राधिकरण के अधिनियम में वर्णित जयपुर रीजन अभिप्रेत है।

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

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

2.20 **नगरपालिका** से राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (2009 का राजस्थान अधिनियम संख्या 18) के अधीन स्थापित कोई नगरपालिका बोर्ड या नगर परिषद् अभिप्रेत है।

2.21 **नगर निगम** से जयपुर नगर निगम, जयपुर अभिप्रेत है।

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.31 **रोड लेवल** से भूखण्ड के सामने की मुख्य सड़क के मध्य की ऊंचाई का लेवल 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।

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

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

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

2.35 **बरामदा** से ऐसा आच्छादित क्षेत्र जिसका कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो व ऊपर की मंजिलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम 1 मीटर ऊंचाई की पैरापेट खड़ी की गई हो अभिप्रेत है।

2.36 **भवन** से कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी संरचना या परिनिर्माण का भाग जो कि आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों हेतु प्रयोग में लिये जाने के लिये आशयित हो, (चाहे वास्तव में काम में आ रहा हो या नहीं) अभिप्रेत है।

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

2.38 **भवन मानचित्र समिति** से जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 10 के अधीन या राजस्थान नगर पालिका अधिनियम के तहत गठित भवन मानचित्र समिति अभिप्रेत है।

2.39 **भवन निर्माण** से नये भवन का निर्माण, निर्मित भवन में परिवर्तन या परिवर्धन, निर्मित भवन को आंशिक या पूर्ण रूप से ध्वस्त किया जाकर पुनर्निर्माण, दुर्घटना या प्राकृतिक आपदा से आंशिक या पूर्ण रूप से क्षतिग्रस्त भवन का आंशिक या पूर्ण रूप से निर्माण कराना अभिप्रेत है।

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

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

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

2.43 **मैजनीन** से भूतल एवं इससे ऊपर की किन्हीं दो तलों के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल जो कि भूमि तल से ऊपर हो एवं जिसका प्रवेश केवल निचली मंजिल से हो अभिप्रेत है, तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मी. से कम न हो।

2.44 **मोटल** से ऐसा भवन जो यात्रा करने वालों की सुविधा के लिए एम.डी.आर., स्टेट हाइवे अथवा नेशनल हाइवे या ऐसी सड़क जिनकी न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर हो, के निकट स्थापित हो।

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

2.46 **रिसोर्ट्स** से ऐसा भवन जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ–साथ आमोद प्रमोद व मनोरंजन की सुविधाएं हो अभिप्रेत है।

2.47 **वाणिज्यिक भवन** से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग व्यावसायिक गतिविधियां जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिए किया जा रहा हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है।

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

2.49 **संस्थागत भवन** से विद्यालय, महाविद्यालय, सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी संस्थाओं के कार्यालय, अस्पताल, नर्सिंग होम एवं सामुदायिक सुविधाओं के लिए प्रयोग हेतु भवन जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है। सूचना तकनीक इकाई में निम्न उपयोग के भवन सम्मलित होंगे :—

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

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

2.51 **सड़क की चौड़ाई** से सड़क से सटे दोनों ओर स्थित भूखण्डों के बीच की दूरी अभिप्रेत है। जयपुर मास्टर विकास योजना अथवा अन्य किसी योजना के अन्तर्गत निर्धारित के अनुसार सड़क चौडाई मान्य होगी।

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

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

2.54 **योजना क्षेत्र** से जयपुर रीजन के भीतर कोई स्वीकृत क्षेत्र या स्थल जिसके लिए अधिनियम की धारा 39 के अधीन तैयार स्कीम या गृह निर्माण सहकारी समिति की स्वीकृति योजना या उपविभाजन नियम, 1975 के तहत स्वीकृत निजी योजना पूर्व की पंचायत समिति की योजनाएं स्वीकृत अथवा नगरपालिका अधिनियम, 2009 के अन्तर्गत स्वीकृत की गई योजना/अथवा पूर्व नगर सुधार न्यास की स्वीकृत योजना तथा आवासन मण्डल एवं रीको की योजना अभिप्रेत है।

2.55 **सैटबैक** से 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।

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

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

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

2.59 **जोनिंग कोड** से जयपुर की मास्टर विकास योजना में शामिल जोनिंग कोड (भू उपयोग जोनिंग कोड) अभिप्रेत है।

2.60 **मिश्रित भू उपयोग** से जयपुर की मास्टर विकास योजना के लैंड यूज प्लान में दर्शित मिश्रित भू उपयोग एवं लैंड यूज जोनिंग कोड में वर्णित मिश्रित भू उपयोग अभिप्रेत है।

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

टिप्पणीः– (क) वे शब्द और अभिव्यक्तियों जो इन विनियमों में लिखी गई हैं किन्तु इनमें परिभाषित नहीं की गई हैं, उनका वही अर्थ होगा जैसा कि उनके लिए जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का राजस्थान अधिनियम 25) 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. **जयपुर रीजन के क्षेत्रः**

जयपुर रीजन को नीचे वर्णित भौगोलिक सीमाओं के अनुसार 5 क्षेत्रों में विभाजित किया गया है।

क्षेत्र एस 1ः जयपुर रीजन क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्र के गांवों का आबादी क्षेत्र जो ग्राम पंचायत द्वारा प्रबंधित है।

क्षेत्र एस 2ः जयपुर रीजन क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगरपालिका मंडलों का क्षेत्र।

क्षेत्र एस 3ः जयपुर की चार दीवारी सीमा के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र।

क्षेत्र एस 4ः जयपुर विकास प्राधिकरण एवं राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा नगर निगम को हस्तांतरित क्षेत्र तथा चार दीवारी के बाहर नगर निगम की स्वयं की योजनाओं का क्षेत्र।

क्षेत्र एस 5ः उपरोक्त वर्णित क्षेत्र एस 1, एस 2, एस 3, एस 4 को छोड़कर जयपुर रीजन के अन्तर्गत आने वाला समस्त क्षेत्र।

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

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

परन्तुः—

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

(क) आवासीय भवनों के निर्माण हेतु प्रार्थी द्वारा विस्तृत मानचित्र प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं होगी। केवल स्थल मानचित्र में प्रस्तावित सैटबेक (नियमानुसार देय) दर्शातें हुए निर्धारित प्रारूप में आवेदन दस्तावेज एवं देय शुल्क सम्बन्धित सक्षम अधिकारी को (विनियम 5 में वर्णित सक्षम

अधिकारियों में से तकनिकीविद को छोड़कर अन्य) प्रस्तुत करने के पश्चात् ही निर्माण प्रारम्भ किया जा सकता है।

(ख) 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 2.54 में वर्णित योजना क्षेत्रों में सभी क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर प्रथम मंजिल तक की स्वीकृति देने के लिए नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण में विनियम 18.2 (i) से (iv) तक वर्णित अर्हतायें रखने वाले विनियम 18.4 के अनुसार पंजीकृत तकनिकीविद अधिकृत है। इनके द्वारा विनियम 13.3 में उल्लेखित प्रक्रिया के अनुसार निर्माण स्वीकृति दी जायेगी। प्रार्थी द्वारा इन विनियमों के अनुसार सैटबेक छोड़ना अनिवार्य है अन्यथा निर्माण अवैध माना जायेगा एवं प्रार्थी के खिलाफ कार्यवाही की जावेगी।

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

(क) आंतरिक परिवर्तन

(ख) बागवानी हेतु।

(ग) सफेदी कराने हेतु।

(घ) रंगाई हेतु।

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

(च) प्लास्टर करने हेतु।

(छ) पुनः फर्श बनवाने हेतु।

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

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

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

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

(ठ) पानी के भण्डारण हेतु टेंक।

(ड) कूलिंग प्लान्ट।

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

5. **सक्षम अधिकारीः**

भवन निर्माण अनुमति हेतु निम्नानुसार सक्षम अधिकारी होंगे जो कि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित शुल्क (भवन निर्माण अनुज्ञेय अधिवास प्रमाण पत्र, मलबा आदि शुल्क) लिये जाने के लिये भी अधिकृत होंगेः–

5.1 क्षेत्र एस 1 में ग्राम पंचायत का प्राधिकृत अधिकारी।

5.2 क्षेत्र एस 2 में सम्बन्धित नगरपालिका मंडल का प्राधिकृत अधिकारी।

5.3 क्षेत्र एस 3 व 4 में जयपुर नगर निगम की भवन मानचित्र समिति अथवा प्राधिकृत अधिकारी/नगर निगम में पदस्थापित अति. मुख्य नगर नियोजक/वरिष्ठ नगर नियोजक।

5.4 क्षेत्र एस 5 में रीको एवं आवासन मण्डल की योजनाओं को छोड़कर जयपुर विकास प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति अथवा प्राधिकृत अधिकारी।

5.5 जयपुर रीजन में 2.54 में वर्णित योजना क्षेत्रों में प्रथम मंजिल तक के प्रस्तावित आवासीय भवनों के लिए जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम जयपुर में विनियम 18.2 (i) से (iv) में वर्णित पंजीकृत तकनिकीविद भी अधिकृत होंगे।

5.6 रीको की योजनाओं में रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी।

5.7 राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं (स्थानीय निकाय को योजना हस्तान्तरण से पूर्व) में राजस्थान आवास मण्डल का प्राधिकृत अधिकारी।

6. **विशेष शक्तियांः–**

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

6.2 प्राधिकरण/नगर निगम तथा अन्य सक्षम अधिकारियों द्वारा मुख्य/महत्वपूर्ण सड़कों, पुरातत्व/ऐतिहासिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारकों के समीप भवनों के वास्तुकला सम्बन्धी स्वरूप तथा अधिकल्पन रंग और विज्ञापन तख्तियां एवं चिन्हों

के सम्बन्ध में निर्देश जारी किये जा सकेंगे एवं निर्माण को नियंत्रित किया जा सकेगा।

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

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

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

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

6.7 इन विनियमों के अन्तर्गत किसी प्रावधान में शिथिलता प्रदान करने का राज्य सरकार को अधिकार होगा।

7. भवन निर्माण हेतु मानक स्तरः

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

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

8. भवन निर्माण की श्रेणियों एवं मानदण्डः

8.1 जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र की मास्टर विकास योजना/जोनिंग कोड में वर्णित विभिन्न भू उपयोगों के लिए आवश्यक भवनों के लिए मानदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न पांच श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है तथा प्रत्येक वर्ग में आने

वाली गतिविधियों की अनुसूची इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची 1 में दी गई है।

8.1.1 आवासीय भवनः

(क) स्वतंत्र आवास

(ख) ग्रुप हाउसिंग

(ग) फ्लेट्स

(घ) फार्म हाउस

8.1.2 वाणिज्यिक भवनः

(क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें

(ख) व्यावसायिक परिसर/होटल

(ग) मोटल

(घ) रिसोर्ट

(ड.) थोक व्यापार केन्द्र

(च) एम्यूजमेन्ट पार्क/गोल्फ कोर्स

(छ) सिनेमा

(ज) मल्टीप्लेक्स

(झ) पेट्रोल पम्प एवं फिलींग स्टेशन

8.1.3 संस्थागत भवन

8.1.4 औद्योगिक भवन एवं वेयर हाउसिंग

8.1.5 विशेष प्रकृति के भवन

8.2 आवासीय भवनः

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

तालिका ''1''

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

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार *भूखण्ड का क्षेत्रफल*	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
(क) (i)	50 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	1.5	——	——	——	8 मी.	जो भी प्राप्त हो
(ii)	50 व.मी. से ज्यादा परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	——	——	1.5	8 मी.	जो भी प्राप्त हो
(iii)	100 व.मी. से ज्यादा परन्तु 150 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	——	——	2.5	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(iv)	150 व.मी. से ज्यादा परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	——	——	2.5	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(v)	225 व.मी. से ज्यादा परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	——	*3.0*	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(vi)	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	——	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(vii)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मी.	1.2
(viii)	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	12 मी.	1.2
(ix)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	12 मी.	1.2
(x)	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	12 मी.	1.2
(xi)	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35%	15	9	9	9	12 मी.	1.2
(xii)	1 हैक्टेयर से ज्यादा परन्तु 10 हैक्टेयर तक	35%	18	9	9	9	12 मी.	1.2
(ख)	फार्म हाउस न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 व.मी.	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी कम हो	15	10	10	10	8 मी.	——

तालिका "1" के लिए टिप्पणीः– *तालिका– के बिन्दु संख्या (x),(xi) व (xii) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावें (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।*

(i) आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास इकाई देय है परन्तु एक तल पर एक निवास इकाई अनुज्ञैय होगी।

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

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

(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 जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाये।

(iv) यदि किसी भूखण्ड पर 12.0 मी. से अधिक ऊंचाई का भवन बनाना प्रस्तावित हो तो तालिका 2 तथा तालिका 2 की टिप्पणी के अनुसार प्रावधान देय होंगे। स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में सेटबेक एरिया में स्वयं के वाहनों की पार्किंग एक के पीछे एक भी अनुज्ञेय होगी।

(v) सभी नाप के भूखण्डों पर स्टिल्ट पार्किंग अनुज्ञेय होगी एवं आवश्यक प्रक्रिया जैसे शपथ पत्र नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण को धारा 8.10(iv)(i) के अनुसार प्रस्तुत करनी होगी, परन्तु 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर अधिकतम भूतल + 2 मंजिल अनुज्ञेय होगी।

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

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

(viii) 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर यदि भूतल + दो मंजिल से अधिक निर्माण प्रस्तावित होने पर पार्किंग हेतु स्टिल्ट का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा।

फार्म हाउसः

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

(x) भूखण्ड में प्रत्येक 50 व.मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो कि 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/– प्रति वृक्ष की दर से राशि जविप्रा/नगर निगम में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।

तालिका ''2''

फ्लेटस निर्माण हेतु मानदण्ड

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

क्र. सं.	स्थिति	भूखण्ड का न्यूनतम आकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
				सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
1.	फ्लेटस हेतु आरक्षित भूखण्ड	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	योजनानुसार	1.20	2.00
2.	योजना/गैर योजना क्षेत्रों में स्वतंत्र आवास के भूखण्ड	**(i)** 750 व.मी. से अधिक परन्तु 1000 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15.00 मी.	1.20	2.00
		(ii) 1000 व.मी. से 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.20	2.00
		(iii) 1500 व.मी. से अधिक परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.20	2.00
		(iv) 2500 व.मी. से अधिक *5000 व.मी. तक*	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.20	2.00

तालिका ''2'' हेतु टिप्पणियां :–तालिका के बिन्दु संख्या (iv) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावें (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

(i) 15 मीटर से अधिक ऊँचें भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।

(ii) गैर योजना क्षेत्र में पृथक भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबेक (कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार होगा) तालिका अनुसार अथवा आस–पास की मौजूदा भवन रेखा के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जावेगा। भूखण्ड में दोतरफ समान चौडाई की सडक होने की दशा में 2 अग्र सेटबेक होंगे, जिनका निर्धारण मौजूदा भवन रेखा के अनुसार होगा।

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

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

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

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो *(75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा)* अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 200 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

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

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

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

(vii) तालिका ''1'' में स्वतंत्र आवासीय पर फ्लेटस बनाने पर योजना के पूर्व निर्धारित सैटबेक या तालिका में प्रस्तावित सैटबेक्स में से जो भी अधिक हो लागू होंगे।

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

(ix) बहुमंजिले परिसर न्यूनतम 1000 वर्ग मीटर के भूखण्ड पर ही अनुज्ञेय होंगे।

(x) भवन की ऊॅचाई 15.00 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबैक्स तालिका ''7'' में उल्लेखानुसार होंगे।

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

(**xii**) *सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।*

तालिका ''3''
ग्रुप हाउसिंग हेतु मानदण्ड

क्र.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम आच्छादन	न्यूनतम सैटबैक				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
			अग्र	पार्श्व–I	पार्श्व–II	पीछे			
1	5000 व. मी. एवं उससे अधिक	35%	15	9	9	9	8.11 के अनुसार	1.20	2.00

तालिका ''3'' हेतु टिप्पणी :–

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावें (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

1. मानक एफएआर से अधिक एफएआर निम्न शर्तो पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :–
   (क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा)अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।
   (ख) भवन की प्रस्तावित उचाई अनुज्ञेय उचाई से अधिक ना हो।
2. ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का आकार 5000 व. मी. अथवा उससे अधिक होगा जो कि न्यूनतम 18.00 मी. चौडी सडक पर स्थित होगा।
3. ग्रुप हाउसिंग की योजना में आंतरिक विकास यथा जल वितरण, ड्रैनेज, सीवरेज, विद्युत वितरण, सडकें, टेलीफोन लाईन, वर्षा जल संग्रहण, संरचना आदि का कार्य विकासकर्ता द्वारा करवाया जावेगा।
4. कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. क्षेत्र का 3 प्रतिशत दुकानों के लिए उपयोग किया जा सकता है। जो कि केवल स्टिल्ट फ्लोर पर देय है दुकानों के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु इन दुकानों में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा।
5. भूखण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की दशा में उस तक पहुंच मार्ग न्यूनतम 6.00 मी. होगा।
6. दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का 1/3 होगी।

7. प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/— प्रति वृक्ष की दर से राशि जविप्रा/नगर निगम में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।
8. सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक केन्द्र, क्लब हाउस आदि हेतु एफ.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त 5 प्रतिशत तक क्षेत्र अनुज्ञेय होगा।
9. कुल आवासीय इकाईयों का 15 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु रखना होगा, जिनका विक्रय का अधिकार विकासकर्ता का रहेगा। इन इकाईयों का क्षेत्रफल एफ.ए.आर. की गणना से मुक्त होगा, परन्तु प्रत्येक आवासीय इकाई हेतु एक दोपहिया वाहन के लिए पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। विकासकर्ता उसी सेक्टर/योजना में अपने स्वामित्व की अन्य भूमि पर आर्थिक दृष्टि से कमजोर तथा निम्न आयवर्ग हेतु नियमानुसार आवासीय इकाई का प्रावधान कर सकेगा। ऐसी इकाईयों का निर्मित क्षेत्रफल 30 से 50 व. मी. होगा।
10. पार्क, खुले क्षेत्र, सामुदायिक केन्द्र व सडकों हेतु आरक्षित क्षेत्र संबंधित स्थानीय आर.डब्लू.ए को संचालन व रख–रखाव के लिए समर्पित करना होगा।
11. 15 मीटर से अधिक ऊँचें भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।
12. सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स/निवास इकाईयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन 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।
13. भूखण्ड में बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट को छोड़कर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है :—

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

8.3 व्यावसायिक भवनः

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

तालिका ''4''
व्यावसायिक (योजना एवं गैर योजना) भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं. 1	उपयोग का प्रकार/ भूखण्ड का क्षेत्रफल 2	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 3	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.) सामने 4	पार्श्व 5	पार्श्व 6	पीछे 7	अधिकतम ऊँचाई 8	मानक एफ.ए.आर. 9	अधिकतम एफ.ए.आर. 10
1.	लघु व्यवसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें								
(i)	50 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	——	——	——	——	8 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(ii)	50 व.मी. से ज्यादा परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	——	——	——	——	8 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(iii)	100 व.मी. से ज्यादा परन्तु 150 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3	——	——	2.5	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(iv)	150 व.मी. से ज्यादा परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	——	——	2.5	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(v)	225 व.मी. से ज्यादा परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	——	3.0	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(vi)	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	——	3.0	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(vii)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(viii)	750 व. मी. से अधिक परंतु 1000 व. मी. से कम	सैटबैक क्षेत्र के अंदर	9.0	4.5	4.5	4.5	15.00 मी.	1.33	2.25
2.	व्यवसायिक परिसर (बहुमंजिले भवन)								
(i)	1000व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(ii)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(iii)	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(iv)	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(v)	1 हैक्टेयर से ज्यादा	35%	18	9	9	9	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
3.	मोटल	20%	30.0	15.0	15.0	15.0	9 मी.	0.4	0.4
4.	रिसोर्ट	20%	30.0	15.0	15.0	15.0	9 मी.	0.2	0.2
5.	थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग	35%	12.0	9.0	9.0	9.0	12 मी.	1.0	1.0
6.	एम्यूजमेन्ट पार्क /गोल्फ कॉर्स	10%	30	10.0	10.0	10.0	30 मी.	0.1	0.2
7.	सिनेमा	35%	18	6	6	6	विनिमय 8.11 के अनुसार	लागू नहीं	लागू नहीं
8.	मल्टीप्लेक्स	35%	18	6	6	6	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25

तालिका ''4'' हेतु टिप्पणीः *तालिका–4 के बिन्दु संख्या 2 (iii),(iv) व (v) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावें (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 200 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा व्यवसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।*

(अ) सामान्यः

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

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

(iii) उपरोक्त टिप्पणी (i) एवं (ii) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में पार्किंग के प्रावधान 10.1 के अनुसार लागू होंगे।

(iv) 15 मी. से अधिक ऊंचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन आदि का प्रावधान नेशनल बिल्डिग कोड के प्रावधानुसार करना होगा भूखण्ड में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर चौडा गलियारा उपलब्ध कराना होगा।

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

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो *(75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा)* अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 200 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

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

(vi) अनुसूची 3 के बाहर स्थित भूखण्डों पर होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 750.00 व. मी. तथा भूखण्ड न्यूनतम 18.00 मी. चौडी सडक पर स्थित होगा।

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

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

- पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड में किया जाना होगा।
- अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा भवन के चारों ओर उपलब्ध हो।
- लोअर ग्राउण्ड को वातानुकूलित/मेकेनिकल वेंटिलेशन का प्रावधान किया जावे।
- वर्षा जल, ड्रैनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।
- लोअर ग्राउण्ड फ्लोर सडक स्तर से 4.00 मी. से अधिक नीचा नहीं हो।

(ix) व्यावसायिक भूखण्ड पर मिश्रित भू–उपयोग (वाणिज्यिक + ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक + होटल/मल्टीप्लेक्स/कार्यालय/एन्टरटेनमेंट कॉम्पलेक्स) अनुज्ञेय होंगे। मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर प्रस्तावित उपयोग हेतु निर्धारित मानदण्ड अनुज्ञेय होंगे।

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

(xi) *सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।*

(ब) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान / दुकानें

(i) 150 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्ड, जो 30 मीटर से अधिक चौडी सडकों पर स्थित हो, में यदि पार्किंग व्यवस्था प्रदान करना संभव नहीं है तो वहां इस पार्किंग की पूर्ति हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण / नगर निगम द्वारा निर्धारित दर पर राशि जमा करानी होगी।

(स) व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिलें भवन)

(i) 24 मी. से कम चौडी सडक पर बहुमंजिले व्यावसायिक भवन अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(ii) उपरोक्त (i) के अनुसार सड़क की न्यूनतम चौड़ाई उपलब्ध नहीं होने पर देय अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 तथा ऊंचाई 15 मीटर तक ही सीमित होगी, चाहे भूखण्ड अनुसूची 3 में वर्णित क्षेत्र के बाहर हो।

(iii) 1000 व.मी. से कम क्षेत्रफल पर व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिलें भवन) अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iv) भूखण्ड तालिका ''6'' में वर्णित सड़कों पर स्थित होने पर विनियम 8.8 में वर्णित अथवा तालिका / योजनानुसार जो भी अधिक हो, सैट बेक के प्रावधान लागू होंगे।

(v) भवन की प्रस्तावित ऊॅचाई 15.00 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबैकस तालिक ''7'' में उल्लेखनुसार होंगे।

(द) मोटल / रिसोर्ट

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

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

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

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

(य) थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 व.मी. होगा।

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

(र) एम्यूजमेन्ट पार्क :

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

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

(ल) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स

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

(ii) सिनेमा हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 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। मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा। प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे।

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

(iv) सिनेमा हेतु प्रवेश व निकास द्वार पृथक–पृथक होंगे तथा इनकी संख्या का निर्धारण इस प्रकार किया जावेगा कि निकटतम द्वार किसी सीट से 15 मीटर से अधिक दूरी पर ना हो। न्यूनतम 2 प्रवेश तथा 2 निकास द्वार दिये जाने आवश्यक होगें।

(v) यदि सिनेमा के भूखण्ड में सिनेमा के अनुषंगी उपयोग के अलावा अन्य वाणिज्यिक उपयोग जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, होटल आदि प्रस्तावित हैं तो ऐसे वाणिज्यिक उपयोग मल्टीप्लेक्स हेतु प्रत्येक 50 व.मी. निर्मित क्षेत्र, जो कि एफ.ए.आर. में गणना योग्य हो, पर एक ई.सी.यू. की दर से एवं सिनेमा के लिए प्रत्येक दस सीट

पर एक ई.सी.यू. की दर से पार्किंग सुविधा विनियम 10.1 के अनुसार प्रदान करनी होगी।

(व) पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन

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

(क) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	–	20 प्रतिशत
(ख) एफ.ए.आर.	–	0.2
(ग) ऊँचाई	–	7 मीटर

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

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

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

8.4 संस्थागत भवनः

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

तालिका ''5''
संस्थागत भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
(i)	500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	योजना में योजना के अनुसार व अन्य क्षेत्रों में तालिका ख के अनुसार सैटबेक्स				12 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(ii)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1000 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मी.	1.00	2.0
(iii)	1000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.00	2.0
(iv)	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.00	2.0
(v)	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.00	2.0
(vi)	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.00	2.0
(vii)	1 हैक्टेयर से ज्यादा	35%	18	9	9	9	विनियम 8.11 के अनुसार	1.00	2.0

तालिका "5" हेतु टिप्पणीः

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावें (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

(1) भूखण्ड यदि योजना में संस्था के लिये निर्धारित है तो योजना के प्रावधान प्रभावी होंगे। सड़क की न्यूनतम चौडाई जैसी शर्तों की अनिवार्यता नहीं होगी। यदि भूखण्ड योजना में संस्था के लिये निर्धारित नहीं है तो भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्ग मीटर एवं सडक की न्यूनतम चौडाई 18.00 मी. होगी परंतु नर्सिंगहोम 18.00 मी. से कम परंतु न्यूनतम 12.00 मी. चौडी सडक पर भी अनुज्ञेय होंगे।

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

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

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

(3) 1000 व. मी. से बडे भूखण्डों का उपयोग सूचना तकनीक हेतु प्रस्तावित होने पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.50 तक इस शर्त पर दिया जा सकेगा, (क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

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

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

(5) 15 मीटर से अधिक ऊंचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा तदनुसार आपातकालीन, अग्निशमन आदि का प्रावधान करना होगा। अग्नि शमन के

प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानानुसार करने होंगे। अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा भवन के चारों ओर उपलब्ध हो।

(6) संस्थागत बहुमंजिले भवन 1000 व. मी. अथवा उससे अधिक बडे भूखण्डों पर देय होंगे। 15 मीटर से ऊँचे भवनों में सैटबैक तालिका ''7'' व 8.8 (vii) के प्रावधानों के अनुसार छोडने होंगे।

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

(8) 1 हैक्टेयर क्षेत्र से बडे संस्थागत उपयोग के भूख्ण्ड पर लोअर ग्राउण्ड फ्लोर निम्न शर्तों के साथ अनुज्ञेय किये जा सकेंगे :–

- पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड में किया जाना होगा।
- अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा भवन के चारों ओर उपलब्ध हो।
- लोअर ग्राउण्ड को वातानुकूलित/मेकेनिकल वेंटिलेशन का प्रावधान किया जावे।
- वर्षा जल, ड्रैनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।
- लोअर ग्राउण्ड फ्लोर सडक स्तर से 4.00 मी. से अधिक नीचा नहीं हो।

(9) *सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।*

8.5 औद्योगिक भवनः

रीको औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड ''रीको'' के प्रचलित नियमों/विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप होंगे, परन्तु रीको औद्योगिक क्षेत्र के बाहरी क्षेत्रों में औद्योगिक भवनों हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अपने स्तर पर अलग से मानदण्ड निर्धारित कर सकेंगे।

सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल

तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

8.6 विशेष प्रकृति के भवनः

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

सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

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

तालिका ''6'' में वर्णित सड़कों पर निर्माण के मानदण्ड निम्नानुसार होंगेः–

(क) देय एफ.ए.आर. सम्बन्धित तालिकाओं के अनुसार होगा।

(ख) अधिकतम ऊंचाई 20.0 मी. होगी परन्तु एम.आई.रोड पर अजमेरी गेट से गंदा नाला तक (पांच बत्ती के पास) अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर होगी तथा स्टिल्ट देय नहीं होगी।

(ग) अधिकतम आच्छादन 50 प्रतिशत या योजनानुसार जो भी कम हो वह देय होगा परन्तु जवाहर लाल नेहरू मार्ग पर सम्बन्धित योजना/तालिकाओं के अनुरूप होगा।

(घ) सैट बेक मौका स्थिति अनुसार अथवा विनियम 8.8 के अनुसार होंगे परन्तु जवाहर लाल नेहरू मार्ग पर योजना/तालिकाओं के अनुसार होगा।

(ड.) विनियम संख्या 8.7 (ख) के अनुसार देय ऊंचाई अधिकतम होगी चाहे एफ.ए.आर. प्राप्त होता हो अथवा नहीं।

(च) एम.आई.रोड पर अजमेरी गेट से गंदा नाला तक (पांच बत्ती के पास) के भवनों का बाहरी स्वरूप (ऐलीवेशन्स) इस सड़क पर निर्मित परम्परागत वास्तुविधिक नियंत्रक के अनुरूप ही रखा जाना आवश्यक होगा।

तालिका ''6''

(i) (क) एम.आई.रोड–खासा कोठी चौराहे से सांगानेरी गेट तक (अजमेरी गेट से गंदा नाला तक के हिस्से को छोड़कर)

(ख) एम.आई.रोड–अजमेरी गेट से गंदे नाले तक भवनों की ऊंचाई अधिकतम 12 मी. देय होगी तथा स्टिल्ट देय नहीं होगी।

(ii) आगरा रोड सांगानेरी गेट से अंकुर सिनेमा तक।

(iii) संसार चन्द्र रोड चांदपोल से गवर्नमेन्ट होस्टल तक।

(iv) मोती लाल अटल रोड मिर्जा इस्माईल रोड से पोलोविक्ट्री तक।

(v) स्टेशन रोड चांदपोल से स्टेशन तक।

(vi) मोती डूँगरी रोड सांगानेरी गेट से म्यूजियम रोड तक।

(vii) निर्वाण सड़क चांदपोल से पीतल फैक्ट्री तक।

(viii) जवाहर लाल नेहरू मार्ग–म्यूजियम से रेल ओवर ब्रिज तक।

(ix) अन्य सड़क जो राज्य सरकार द्वारा उपरोक्त में शामिल की जाये।

(x) सुरक्षा की दृष्टि से महत्व की सडकों की ऊँचाई निम्नानुसार रखी जाएगी–

(ए) सिविल लाइन्स रेल्वे क्रासिंग से हवा सड़क तक	15 मीटर
(बी) अजमेर रोड जंक्शन कामधेनू कॉम्पलेक्स के निकट से हवा सडक होते हुए बाईसगोदाम ऑवर ब्रिज तक की सडक।	15 मीटर
(सी–1) जैकब रोड (पश्चिम की साईड) सिविल लाईन्स रेल्वे क्रोसिंग से अजमेर रोड ऑवर ब्रिज।	15 मीटर
(सी–2) जैकब रोड (पूर्व की साईड) सिविल लाइन्स रेल्वे क्रोसिंग से अजमेर रोड रेल्वे ऑवर ब्रिज तक।	15 मीटर

(xi) भगवान दास रोड – पांच बत्ती क्रोसिंग से विधानसभ	सरोजिनी मार्ग रोड क्रोसिंग से (दक्षिण की तरफ) अम्बेडकर सर्किल तक के हिस्से के भवनों की देय ऊँचाई 15.00

		मी. तक सीमित होगी एवं शेष हिस्से में पूर्वानुसार 20.00 मी. ऊॅचाई अनुज्ञेय होगी
(xii)	अंकुर सिनेमा से ट्रांसपोर्ट नगर चौराहे तक	20.00 मी. तक
(xiii)	जवाहर लाल नेहरू मार्ग रेलवे ऑवर ब्रिज से जवाहर लाल सर्किल तक	20.00 मी. तक
(xiv)	पृथ्वीराज रोडः– टोंक रोड़ जंक्शन से चौमू हाउस क्रोसिंग तक।	15.00 मी. तक
(xv)	घाट की गूणी :– ट्रांसपोर्ट नगर जंक्शन से पूर्व की ओर आगरा रोड के साथ–साथ गलता रोड जंक्शन	12.00 मी. तक
(xvi)	भवानी सिंह रोड :– अम्बेडकर सर्किल से इन्दिरा सर्किल (जेएलएन मार्ग के जंक्शन तक)	20.00 मी. तक
(xvii)	पुरानी आमेर रोड :– पार्ट ए जोरावर सिंह गेट से रामगढ रोड जंक्शन	20.00 मी. तक
(xviii)	पार्ट बी रामगढ रोड जंक्शन से आमेर का घाटी दरवाजा	20.00 मी. तक
(xix)	पुराना आमेर शहर (आमेर घाटी क्षेत्र का दिल्ली रोड के पश्चिम एवं उत्तर की ओर का क्षेत्र) पुरानी दिल्ली रोड के दोनों ओर आमेर दरवाजे से आमेर स्टेडियम	12.00 मी. तक
(xx)	विधानसभा के चारों ओर की सडकें	15.00 मी. तक
(xxi)	टोंक रोड पर रामबाग सर्किल से यूनीवर्सिटी मार्ग जंक्शन तक	*20.00 मी. तक*
(xxii)	तिलक मार्गः– भवानी सिंह रोड जंक्शन से पृथ्वीराज मार्ग जंक्शन	15.00 मी. तक
(xxiii)	स्टेच्यू सर्किल के चारों ओर	15.00 मी. तक

टिप्पणी :– क्रम संख्या (xiii) व (xiv) में अंकित सडकों पर भवन की ऊंचाई 30 मीटर तक इस शर्त पर अनुज्ञेय की जा सकेगी :– (क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो *(75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा)* अथवा अतिरिक्त ऊंचाई के निर्मित क्षेत्रफल पर आवासीय उपयोग प्रस्तावित होने पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट तथा व्यावसायिक उपयोग प्रस्तावित होने पर 200 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

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

8.8 सैटबेकः

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

(ii) यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्ड्री से 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। सामान्य तौर पर भूखण्ड का अग्र सेटबेक चौडी सडक की ओर होगा व भवन की प्रस्तावित ऊँचाई का निर्धारण उसी सडक के परिप्रेक्ष्य में किया जा सकेगा।

(iii) 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) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उसके लिए प्रावधानः

सैटबेक फ्लेट्स, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक भवन एवं संस्थागत भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़की की ओर का सैटबेक सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा। गैर योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क की ओर का सैटबेक आसपास की भवन रेखा के अनुसार अथवा सम्बन्धित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक योजनानुसार अथवा तालिकानुसार जो भी अधिक हो अनुज्ञेय होगा।

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

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

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

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

(vii) 15 मीटर से ऊँचे भवनों में अग्र सैटबैक्स संबंधित तालिका अथवा योजना में दिये गये सैटबैकस में से जो भी अधिक हो के अनुसार एवं पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स तालिका ''7'' अथवा तालिका के नीचे दी गई टिप्पणी के अनुसार छोडनें होंगे। इनमें शिथिलता देय नहीं होगी।

(viii) तालिका ''1'', ''2'', ''3'', ''4'',एवं ''5'' में 15 मीटर से अधिक ऊँचें भवनों में दोनों पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स तालिका ''7'' के अनुसार होंगे। 15 मीटर तक उँचे भवनों के लिए संबंधित तालिका के प्रावधान लागू होंगे।

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

तालिका ''7''

आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत भवन जो 15 मीटर से अधिक ऊँचें निर्माण हेतु प्रस्तावित हों, तो निम्न प्रावधान लागू होंगे।

क्र. सं.	भवनों की ऊॅचाई (मीटर)	दोनों पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स (मीटर)
(i)	15 मीटर से अधिक 18 मीटर तक	6
(ii)	18 मीटर से अधिक 21 मीटर तक	7
(iii)	21 मीटर से अधिक 24 मीटर तक	8
(iv)	24 मीटर से अधिक 27 मीटर तक	9
(v)	27 मीटर से अधिक 30 मीटर तक	10
(vi)	30.00 मी. से अधिक 35.00 मी. तक	11
(vii)	35.00 मी. से अधिक 40.00 मी. तक	12
(viii)	40.00 मी. से अधिक 45.00 मी. तक	13
(ix)	45.00 मी. से अधिक 50.00 मी. तक	14
(x)	50.00 मी. से अधिक	16

(i) टावरनुमा भवन :– किसी भी स्ट्रक्चर को टावरनुमा भवन में तब माना जायेगा, जबकि टावर समान हिस्से की ऊँचाई धरातल पर भवन के सबसे चौडे हिस्से की ऊँचाई से दुगुनी या इससे अधिक हो। उपरोक्त तालिका में वर्णित सैटबैक में कमी होने पर ऊपरी मंजिलों पर अधिक सैटबैक छोडनें होंगे, जिससे की भूतल पर एवं ऊपर की मंजिल पर छोडे गये सैटबैक को जोडने पर तालिका ''7'' में वर्णित प्राप्त होंगे अर्थात् तालिका ''7'' के सैटबैक छोडना सुनिश्चित किया जा सके। इस प्रकार ऊपरी मंजिल पर छोडे गये सैटबैक क्षेत्र को किसी फ्लैट अथवा कमरे से पहुंच प्राप्त नहीं होनी चाहिए (Non Accessible)

8.9 आच्छादित क्षेत्रः

(क) देय आच्छादन

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

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

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

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

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

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

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

इत्यादि हेतु भवन के कुल एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र की गणना में शामिल नहीं होगा।

(vi) बेसमेंट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रेम्प 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।

(vii) 9.13 में वर्णित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

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

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

(i) आवासीय – 1.20

(ii) व्यवसायिक – 1.33

(iii) संस्थागत – 1.00

उक्त निर्धारित एफएआर से अधिक एफएआर तालिकानुसार अधिकतम अथवा अन्यथा प्रस्तावित सीमा तक निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :–

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर गैर व्यावसायिक उपयोग प्रस्तावित होने पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो, व्यावसायिक उपयोग प्रस्तावित होने पर 200 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

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

(1) किसी भूखण्ड में एफ.ए.आर. की गणना में तहखाना, स्टिल्टस व मध्यवर्ती मंजिल का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा परन्तु विनियम 8.10 (2) के अनुसार छूट देय होगी। तालिकाओं में उल्लेखित एफ.ए.आर.

अधिकतम है परन्तु विनियम 8.10 (3) के प्रावधानों के अनुसार भूपट्टी समर्पण पर तालिकाओं से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त हो सकता है।

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

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

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

(iii) 9.13 में उल्लेखित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

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

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

(vi) (क) पार्किंग क्षेत्र में पहुंचने हेतु वाहनों के लिये प्रस्तावित रेम्प (ख) अस्पताल एवं नर्सिंग होम में रूग्णों को लाने ले जाने के लिए रेम्प (ग) सार्वजनिक भवनों में विकलांगों के लिये रेम्प जो कि 1.5 मी. से ज्यादा चौड़ा नहीं हो।

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

(viii) लिफ्ट वेल एवं लिफ्ट मशीन का कमरा, जीना/सीढी तथ सीढी कक्ष पर गुमटी।

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

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

(4) यदि सडक की चौडाई बढाने हेतु किसी भूखण्ड की भूमि/गैर रूपान्तरित भूमि निःशुल्क समर्पित कराई जाती है एवं देय एफ.ए.आर. उस भूखण्ड पर प्राप्त नहीं होता है तो इस एफ.ए.आर. का उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 में उल्लेखित टीडीआर के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा।

8.11 ऊंचाईः

(i) 12.00 मी. से कम चौडी सडक पर स्थित भूखण्डों में भवनों की देय ऊँचाई 12.00 मी. तक (स्टिल्ट का प्रावधान किए जाने पर अधिकतम 15.00 मीटर तक) सीमित होगी। 12.00 मी. एवं इससे अधिक लेकिन 18.00 मी. से कम चौडी सडक पर अधिकतम ऊॅचाई 15 मीटर (स्टिल्ट सहित) तथा 18 मीटर एवं इससे अधिक एवं 30 मीटर से कम चौडी सडक पर अधिकतम ऊँचाई सडक की चौडाई का डेढ गुणा तक देय होगी। 30.00 मी. एवं इससे अधिक चौडी सडकों पर भवनों की ऊॅचाई सडक की चौडाई का डेढ गुणा एवं भूखण्ड के अग्र सैटबैक के योग के बराबर देय होगी। भवन में पार्किंग हेतु बेसमेंट का निर्माण किये जाने पर सामने की सडक के स्तर से कुर्सी तक की ऊॅचाई अधिकतम 1.2 मी. एवं पार्किंग हेतु स्टिल्ट का निर्माण किये जाने पर कुर्सी तल से स्टिल्ट की छत की बीमतल तक अधिकतम ऊॅचाई 2.8 मी. बेसमेंट एवं स्टिल्ट दोनों को पार्किग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर दोनों की ऊँचाई को जोडकर भवन की ऊॅचाई की गणना में छूट दी जा सकेगी। मेकेनिकल पार्किंग की स्थिति में स्टिल्ट की ऊँचाई विनियम 9.8.4 के अनुरूप अनुज्ञेय ऊचाई को भवन की ऊचाई से छूट अनुज्ञेय होगी। पार्किंग के

उपयोग हेतु प्रस्तावित मंजिलों की अधिकतम 6 मीटर की ऊंचाई भवन की अनुज्ञेय ऊंचाई की गणना में शामिल नहीं की जायेगी।

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

(क) तालिका ''6'' में वर्णित सड़कें।

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

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

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

(ड.) देय ऊंचाई हेतु सड़क की मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की प्रस्तावित चौडाई आधार 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 हेतु निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएँ भवन की ऊंचाई में सम्मिलित नहीं की जायेंगी।

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

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

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

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

(i) दिल्ली रोड

(ii) आगरा रोड

(iii) टोंक रोड

(iv) डिग्गी, मालपुरा रोड

(v) अजमेर रोड

(vi) कालवाड रोड

(vii) सीकर रोड

8.13 जोनिंग कोड के अनुसार भूखण्ड के उपयोग का निर्धारणः

8.13.1 मास्टर विकास योजना 2011 (जयपुर रीजन) में दिये जोनिंग कोड के अन्तर्गत विभिन्न 'यूज जोन्स' के अन्तर्गत जो ''यूज प्रिमाईसेज'' क्लॉज 9.0 में वर्णित किये गये हैं वह किसी भी क्षेत्र की योजना बनाते समय योजना में दिये जा सकते हैं। परन्तु योजना में प्रत्येक भूखण्ड का उपयोग निर्धारित हो जाने के पश्चात् उस भूखण्ड पर जो गतिविधि की जा सकती है वह जोनिंग कोड में क्लॉज 10 में वर्णित ''यूज एक्टिविटीज'' के अनुसार ही होगी।

8.13.2 भूखण्डों के भवन मानचित्र योजना में दर्शाये गये भूखण्डों के उपयोग के अनुरूप ही स्वीकृत किये जायेंगे।

8.13.3 यदि पूर्व में अनुमोदित योजना के किसी भूखण्ड, जिसका भू उपयोग योजना में निर्धारित किया जा चुका है, के भू उपयोग में भू स्वामी परिवर्तन हेतु आवेदन करता है तो उसका निष्पादन निम्न प्रकार किया जायेगा :—

यदि आवेदित भू उपयोग सम्बन्धित यूज जोन (जोनिंग कोड के क्लोज 9) जिसक लिये योजना बनाई है में उल्लेखित भू उपयोग के अनुसार है तो वह योजना में परिवर्तन का प्रकरण होगा। जिसका परीक्षण के पश्चात् निर्णय सक्षम अधिकारी द्वारा किया जावेगा। अन्यथा प्रकरण को भू उपयोग उपान्तरण का मानकर तदनुसार कार्यवाही की जावेगी।

8.14 वर्षा के पानी द्वारा भू—गर्भ का जल स्तर बढानाः

300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सेटबेक क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गडडे का निर्माण किया जायेगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 व.मी. व गहराई 1 मी. होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पत्थर अथवा ईंट के टुकड़े तथा बजरी भरे जायेंगे ताकि पानी छनकर ढके हुए दूसरे गहरे 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 तथा बड़े भूखण्डों में प्रति 500 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। 1 हैक्टेयर से बडे भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार वर्षा के पानी को इकटठा करने के लिये समुचित क्षमता का भूमिगत टैंक बनाया जावेगा तथा जल के रिसाव हेतु समुचित टयूबवेलनुमा संरचना की जावेगी। अथवा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब/पौण्ड (pond) आदि से जल के रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी। 1000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए रू. 35,000/– प्रति यूनिट की दर से अमानत राशि ली जावेगी तथा आवेदक द्वारा उक्त संरचना का निर्माण नहीं करने पर संबंधित निकाय उक्त राशि का उपयोग किसी एजेंसी के माध्यम से इसका निर्माण कराने हेतु स्वतंत्र होगा। इस राशि हेतु संबंधित निकाय पृथक से अकाउन्ट संधारित करेगा।

8.15 5000 वर्ग मीटर तथा उस से बड़े भूखण्डों में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ठ जल (Waste Water) के शुद्धीकरण हेतु रीसाईकिलींग की व्यवस्था करनी होगी इसमें टॉयलेट से निकलने वाला जल शामिल नहीं होगाा। 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 होगीः—

1. सेटलिंग (Settling-Tank) टेंक का निर्माण— सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगनी क्षमता का टेंक बनाना होगा।
2. शुद्धीकरण (Disinfection) हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।
3. फिल्टर (Filters) 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 जावेगी।
4. शोचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट स्थापित किया जाना होगा।

8.16 सौर ऊर्जा से पानी गरम करना

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

(i) होस्पिटल एवं नर्सिंग होम

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

(iii) राजकीय अतिथिगृह, सभी प्रकार के छात्रावास,

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

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

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

8.16.2 संयंत्र की क्षमता एवं मानदण्डः सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने के संयंत्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति स्नान हेतु एवं 10 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति रसोई घर होनी चाहिये 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।

8.16.3 विनियम संख्या–8.16.1 एवं 8.16.2 के प्रावधान अनुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चित नहीं किए जाने की दशा में भवन निर्माता से 50 / – रूपये प्रति वर्गमीटर (होटल हेतु रू. 100 / – प्रति वर्गमीटर) निर्मित क्षेत्र पर पहले वर्ष में पेनल्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि दुगुनी वसूल की जावेगी।

9. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्डः

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

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

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

9.4 मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन का विनियमनः–

सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर नगर निगम / जयपुर विकास प्राधिकरण को नुक्कड़ के भवन के भवन के स्वामी को यह निर्देश देने का अधिक होगा किवह भवन के नुक्कड़ को अथवा मोड़ पर बाउण्ड्री

की दीवार को ऐसा गोलाकार बना दे जैसा कि जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम द्वारा ठीक समझा जाये।

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

रैम्प का निर्माण सैटबैक में करते समय यह 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।

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

तालिका "8"

भवन के विभिन्न अवयवों/उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

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

टिप्पणीः

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

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

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

(iv) रसोई घर की ऊंचाई उस भाग में 2.75 मी. से कम हो सकती है जहां ऊपर के फर्श में पानी के निकास हेतु ट्रेप बनाया गया हो। रसोई का फर्श जलरोधी होगा।

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

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

(vii) प्रत्येक स्नानघर, शौचालय, टायलेट इस प्रकार होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी की तरफ अथवा ''डक्ट'' की तरफ खुले और खुलने का स्थान खिड़की या वातायन के रूप में न्यूनतम 0.4 व.मी. हो परन्तु यह सीमा 50 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही लागू रहेगी।

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

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

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

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

(xii) फ्लश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र, पार्श्व, पृष्ठ और भीतरी खुले स्थानों में न खुले तो संवातन शैफ्ट में खुलेंगे, जिनका आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगाः—

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

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

9.7 बेसमेंटः

9.7.1 भवन में बेसमेंट के निर्माण हेतु निम्नानुसार सीमाएं अनुज्ञेय होगीः—

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

(ii) 1500 व. मी. या इससे से अधिक क्षेत्रफल पर दो बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे जिनमें से कम से कम एक बेसमेट पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। 2000 व. मी. एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम तीन बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेगे बशर्तें कम से कम दो बेसमेंट का उपयोग पार्किंग हेतु किया जावेगा। बेसमेंट में पर्याप्त वातायन एवं रोशनी की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी। पार्किंग के अलावा (8.10.(V) में उल्लेखित उपयोगों को छोडकर) अन्य उपयोग में बेसमेंट का उपयोग किये जाने पर वह एफ.ए.आर. की गणना में शामिल किया जाएगा।

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

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

9.7.2 बेसमेंट के निर्माण हेतु निम्न शर्तों की अनुपालना आवश्यक होगीः

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

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

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

(iv) चार से अधिक मंजिलों वाले भवनों में उच्चतर मंजिलों से पहुंच और निकास के लिये की गई मुख्य एवं वैकल्पिक सीढियों से भिन्न व्यवस्था द्वारा बेसमेंट में पहुंचने का रास्ता दिया जायेगा।

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

9.7.3 बेसमेंट को निम्न उपयोग में नहीं लिया जा सकता हैः

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

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

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

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

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

9.8 स्टिल्ट फ्लोर : –

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

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

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

(i) स्वागत कक्ष

(ii) सामुदायिक शौचालय

(iii) स्विच एवं गार्डरूम

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

(v) भवन निवासकर्ताओं के लिये सामुदायिक हॉल / क्लब

(उपरोक्त सुविधाएं बेसमेंट, स्टिल्ट फ्लोर अथवा ऊपर की मंजिल पर भी अनुज्ञेय की जा सकेगी तथा उन्हें एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जाएगा, जिससे स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग हेतु अधिकतम क्षेत्र उपलब्ध हो सके)

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

9.8.5 स्टिल्ट का उपयोग अनुज्ञेय उपयोगों के अलावा आशिंक रूप से पार्किंग व आशिंक रूप से आवासीय/व्यावसायिक (विनियम 9.8.3 में अनुज्ञेय उपयोगों को छोड़कर) करने पर ऊँचाई की छूट देय नहीं होगी।

9.9 सर्विस फ्लोरः

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

9.10 गैराज

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

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

9.11 पोर्च :

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

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

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

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

9.12 बालकनी

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

(ख) बालकनी सैटबेक की दूरी की एक–तिहाई या 1.2 मी. जो भी कम हो देय होगी। यदि सेटबैक 12 मीटर या अधिक हो तो प्रथम तल से ऊपर की मंजिलों पर बालकनी की अधिकतम चौड़ाई 1.5 मीटर अनुज्ञेय की जा सकेगी। परन्तु बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढाई जा सकती है लेकिन 1.2 मीटर से अधिक चौडाई से संबंधित क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. व आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी।

(ग) यदि भवन में किसी तरफ का सैटबेक 6.0 मी. से अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है। परन्तु इस प्रकार का आच्छादन भूमि तल से 3.5 मी. से ऊपर देय होगा।

9.13 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 एफ.ए.आर. तथा आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा।

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

(घ) बालकनी, 9.12 (ख) के प्रावधान अनुसार होगी तथा भूमि तल से कम से कम 3. 5 मी. की ऊंचाई पर हो।

9.14 भू उपयोग उपान्तरण :

भूमि उपयोग उपान्तरण के पश्चात् भूखण्ड पर अग्र सैटबेक योजना का हिस्सा होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्रों में आसपास की भवन रेखा के अनुसार देय होगा अन्य सेटबेक,आच्छादन, उचाई मूल भूखण्ड अथवा तालिका अनुसार जो भी अधिक हो, अनुज्ञेय होगा। एफ.ए.आर तालिका अनुसार परिवर्तित उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

यदि किसी भूखण्ड पर एक उपयोग हेतु मानचित्र अनुमोदित कराकर उससे भिन्न उपयोग हेतु निर्माण किया जाता है तथा नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन कराने के पश्चात परिवर्तित उपयोग हेतु मानचित्र प्रस्तुत किए जाते है, तो निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप होने की दशा में इसे प्रारम्भ से ही बिना स्वीकृति का निर्माण नहीं मानकर आवेदक से निर्मित क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 10 प्रतिशत शास्ती लेकर परिवर्तित उपयोग के मानचित्र अनुमोदित किए जा सकते है।

10. भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएं :

10.1 पार्किंग सुविधा :

10.1.1 भवन निर्माण हेतु निम्नानुसार पार्किंग सुविधा आवश्यक होगीः

(क) आवासीय एवं अन्य उपयोग (वाणिज्यिक भवनों, सिनेमा एवं थियेटरों के अलावा) : एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू.) प्रति 75 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र देय होगी लेकिन 500 वर्गमीटर एवं उससे छोटे आवासीय एवं संस्थागत भूखण्डों पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी।

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

(ग) वाणिज्यिक भवनों के लिए एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू.) प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर देना आवश्यक होगा साथ ही तालिका ''5'' के नीचे दी गई टिप्पणी में से पार्किंग से संबंधित प्रावधान भी लागू होंगे।

10.1.2 एक इकाई ई.सी.यू. के लिए खुले में 25 वर्गमीटर, भूतल पर आच्छादित में 30 व.मी. तथा बेसमेंट में 35 व.मी. क्षेत्र आवश्यक होगा।

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

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

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

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

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

10.1.7 तालिका ''6'' में वर्णित सड़कों पर एवं 150 व.मी. क्षेत्रफल तक के वाणिज्यिक भूखण्डों में यदि पार्किंग सुविधा प्रदान करना संभव नहीं हो तो पार्किंग की कमी की पूर्ति हेतु निर्धारित शुल्क लिया जायेगा तथा अन्य क्षेत्रों में वांछित पार्किंग उपलब्ध न कराने पर अनुज्ञेय एफ.ए.आर. उसी अनुपात में कम देय होगा।

10.1.8 प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेंट एवं स्टिल्ट के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है जिसके लिए भवन निर्माता नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण के हक में एक एग्रीमेंट तथा शपथ पत्र देगा कि भवन निर्माता द्वारा यह भाग किसी को बेचा नहीं जायेगा इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर, जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा–खर्चा संबंधित व्यक्ति जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है से वसूला जा सकता है। शपथ पत्र में उपरोक्त के अलावा यह भी लिखा होगा कि उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन करने पर जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम तोडफोड के लिए हर्जा–खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन निर्माता/भवन निवासकर्ता इसे देने के लिये बाध्य होगा।

10.1.9 वाहनों को अधिक से अधिक पार्किंग भूखण्डों के अंदर उपलब्ध कराने की दृष्टि से बेसमेंट में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। सभी सेटबेक्स में मैकेनिकल कार पार्किंग तभी देय होगी जब न्यूनतम सेटबेक्स 9 मीटर का होवे तथा मैकेनिकल कार पार्किंग लगने के बाद 3.6 मीटर का गलियारा बना रहे। इसके अतिरिक्त मैकेनिकल पार्किंग स्टिल्ट पर भी अनुज्ञेय होगी। कुल पार्किंग का अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय होगा।

10.1.10 रैम्प के नीचे भी पार्किंग का प्रावधान किया जा सकेगा। बशर्ते फ्लोर से स्पष्ट ऊँचाई 2 मीटर उपलब्ध हो।

10.2 निकास की व्यवस्था

निकास की व्यवस्था हेतु निम्न व्यवस्थाएं आवश्यक होंगी :

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

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

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

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

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

(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।

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

10.3 विद्युत सेवाएं :

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

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

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

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

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

10.3.4 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।

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

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

नोटः यदि प्राधिकृत अधिकारी/भ.मा.स. द्वारा आवश्यक समझा जाये तो पंजीकृत तकनीकीविद् को यह प्रमाणित करना होगा कि भवन मानचित्रों में उपरोक्तानुसार सुविधाओं को उपलब्ध कराया गया है।

11. भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायेंः

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

11.2 इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी :— आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं, भवन की संरचना एवं बालकनी से ओवर हैड इलेक्ट्रिक सप्लाई लाइन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवश्यक रहेगी :—

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

परन्तु 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।

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

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

12. शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिये विशेष सुविधाः

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

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

12.2 वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल : विकलांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगीः

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

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

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

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

12.3 भवन संबंधी अपेक्षाएं :

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

(i) कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग

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

(iii) सीढी मार्ग

(iv) लिफ्ट

(v) शौचालय

(vi) पेयजल

12.3.1 **कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग :**

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

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

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

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

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

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

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

(क) न्यूनतम चौडाई 1350 मि.मी. होगी।

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

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

अन्दर की गहराई – 1100 मि.मी.

अन्दर की चौड़ाई – 2000 मि.मी.

प्रवेश द्वार की चौडाई – 900 मि.मी.

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

(ख) लिफ्ट के कूप की अन्दरूनी माप 1800X1800 मि.मी. या अधिक होगी।

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

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

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

(क) इस शौचालय का न्यूनतम आकार 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।

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

12.3.7 **बच्चों के लिये भवन 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।

13. **भवन निर्माण अनुज्ञाः**

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

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

13.3 प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम में पंजीकृत तकनीकीविद अधिकृत है। वास्तुविद जो कि विनियम 18 (i) से 18 (iv) तक में वर्णित तकनीकी अर्हताये रखते हैं उन्हें 18.1 के अनुसार पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है लेकिन ऐसे वास्तुविद विनियम 18.4 के अनुसार स्वयं को पंजीकृत कराने पर ही मानचित्र को विनियम 13.3 के अनुसार स्वीकृत करने के लिये अधिकृत होंगे। इस हेतु प्रार्थी जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम से अदेय प्रमाण पत्र तथा स्वामित्व की जांच हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम में इस कार्य के लिये विशेष रूप से पंजीकृत वकीलों (जो बार कौंसिल का सदस्य हो एवं जिसे 10 वर्ष का अनुभव हो) से स्वामित्व का प्रमाण पत्र प्राप्त कर पंजीकृत तकनीकीविद को सौंपेगा। यदि भूखण्ड जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम की योजना का हिस्सा है तो प्रार्थी नाम हस्तान्तरण पत्र प्राप्त करेगा एवं इसे भी पंजीकृत तकनीकीविद को सौंपेगा। इसके पश्चात् तकनीकीविद स्वीकृति प्रदान करने के पांच दिवस के भीतर इसे मानचित्रों की तीन प्रतियों के साथ उक्त दस्तावेज निर्धारित शुल्क के साथ सक्षम अधिकारी को जमा करायेगा जिसकी प्राप्ति रसीद दी जायेगी। पंजीकृत तकनीकीविद का यह दायित्व होगा कि वह इन विनियमों के प्रावधानों अनुसार भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदित कर तदानुसार मौके पर निर्माण करायें। निर्माण नियमों के विपरीत पाये जाने की स्थिति में तकनीकीविद तथा स्वामित्व विवादग्रस्त पाये जाने की स्थिति में संबंधित वकील के विरुद्ध जयपुर विकास प्राधिकरण अथवा नगर निगम द्वारा कार्यवाही की जा सकेगी।

13.4 राजकीय/अर्द्धराजकीय भवनों, सार्वजनिक/संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवनों, पर्यटन इकाई, अस्पताल, सामाजिक, धार्मिक एवं शैक्षणिक प्रयोजनार्थ भवनों (निजी अथवा सार्वजनिक क्षेत्र सहित) हेतु संस्थान द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के मानचित्र पंजीकृत वास्तुविद् के माध्यम से सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने एवं 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।

13.5 राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित निवेश नीतियों के अन्तर्गत समस्त प्रकार के उपयोगों हेतु आवंटित/प्रस्तावित भूखण्डों अथवा निवेशकर्ता की निजी भूमि पर राज्य सरकार की निवेश नीतियों के तहत प्रस्तावित भवनों हेतु पंजीकृत वास्तुविद् के माध्यम से भवन मानचित्र, आवश्यक दस्तावेजों एवं स्वः गणना के आधार पर भवन विनियम के तहत् देय 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।

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

14.1 भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु निम्न प्रक्रिया रहेगी

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

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

(क) स्थल मानचित्र जिसमें भूखण्ड का भौतिक विवरण, यदि प्रार्थी द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम के पंजीकृत वकील द्वारा प्रमाणित स्वामित्व का प्रमाण पत्र मय दस्तावेज दिया जाता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा स्वामित्व की जांच की आवश्यकता नहीं होगी अन्यथा प्रार्थी स्वामित्व संबंधी दस्तावेज जमा करा सकता है। पट्टा एवं जहां पट्टा जारी न हो वहां प्राधिकरण या पट्टा जारी करने वाले सक्षम अधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र, विक्रय पत्र इत्यादि प्रार्थी द्वारा संलग्न किया जायेगा।

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

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

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

(ड.) हेजार्डस भवन के मामलों में चीफ कन्ट्रोलर ऑफ 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 नगर निगम अथवा प्राधिकरण के हित में इन्डेमिनिटी बॉण्ड।

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

(ज) स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति।

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

(ञ) भवन निर्माण स्वीकृति चाहने हेतु प्रार्थी आवेदन में अपेक्षित सभी दस्तावेज पूर्ण करने के पश्चात् नियमों में वर्णित प्रक्रिया अनुसार आवेदन करेगा। इस प्रकार पूर्ण आवेदन प्राप्त होने के पश्चात् 60 दिवस में नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण 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 नगर निगम/प्राधिकरण 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 निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा कराना होगा।

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

14.4 **मानचित्र में रंग निम्न व्यवस्था के अनुसार भरे जायेंगेः**

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

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

(क) लगती हुई भूमि/स्थल की सीमा।

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ठ) ऐसे अन्य विवरण जो प्राधिकरण/निगम द्वारा निर्धारित किये जायें।

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

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

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

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

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

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

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

(क) वाहनों के घूमने के सर्किल के ब्यौरे सहित अग्निशमन उपकरणों, वाहनों के लिये मार्ग तथा भवन के चारों और मोटरयान के 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) ''फायर'' लिफ्ट का स्थान और आकार।

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

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

(छ) बचाव के स्थल, यदि कोई हो।

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

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

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

(ट) धूम निकास प्रणाली, यदि कोई हो।

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

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

(ढ) बहुमंजिले भवनों के लिए भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट–vi के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर से घोषणा पत्र तथा संरचनात्मक सुरक्षा हेतु पंजीकृत इंजिनियर का निर्धारित प्रारूप में प्रमाण–पत्र।

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

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

14.10 भवन अनुज्ञा की अवधि सात वर्ष होगी। परंतु निर्माण पूर्ण नहीं होन पर अनुज्ञा की अवधि भवन मानचित्र समिति द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं जांच फीस लेकर सामान्यतया दो वर्ष के लिए बढाई जा सकेगी। बशर्ते चाही गई स्वीकृति में छोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो।

14.11 निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व अनुमोदन शुल्क तथा अन्य शुल्क जो संबंधित संस्था जैसे जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम द्वारा तय किये अनुसार लिये जायेगा।

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

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

(क) रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण

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

(ग) नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लान्टेशन की उपलब्धता।

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

14.14 उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व न्यूनतम 5 लाख रूपये एवं अधिकतम 20 लाख रूपये अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट/बैंक गारन्टी के रूप में भवन निर्माता को जमा कराने होंगे। यह राशि कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त चारों प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।

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

क्र.सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि *(रूपये)*
1.	1000 व. मी. से 2500 व. मी. तक	5 लाख
2.	2500 व. मी. से अधिक एवं 4000 व. मी. तक	10 लाख
3.	4000 व. मी. से अधिक एवं 10, 000 व. मी. तक	15 लाख
4.	10, 000 व. मी. से अधिक	20 लाख

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

14.15 भवन मानचित्र अनुमोदन में होने वाले विलम्ब को रोकने के लिए यह मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाने वाली पत्रावली में एक चैक लिस्ट का प्रपत्र लगाया जायेगा। प्रार्थी इस चैक लिस्ट को भरकर देगा। अनुमोदन हेतु पत्रावली

लेते समय संबंधित कर्मचारी/अधिकारी द्वारा उक्त चैक लिस्ट के अनुसार समस्त दस्तावेजों की जांच करने के उपरांत हरी पत्रावली (मानचित्र) स्वीकार की जायेगी। दस्तावेज कम होने पर उसी समय प्रार्थी को कमियों के बारे में सूचित कर दिया जायेगा।

15. निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया

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

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

15.3 प्लिन्थ लेवल तक निर्माण की सूचना प्राप्त होने पर जोन में कार्यरत उप नगर नियोजक/सहायक नगर नियोजक, सहायक अभियन्ता तथा प्रवर्तन अधिकारी निर्माणाधीन भवन में प्लिन्थ लेवल की जाँच अनुमोदित मानचित्र के आधार पर करेंगे तथा सदस्य सचिव (भवन मानचित्र समिति) को सूचित करेंगे। सही निर्माण पाए जाने पर आगे निर्माण जारी रखा जाएगा अन्यथा अनुमोदित मानचित्र (13.4 व 13.5 के प्रावधान में आने वाले प्रकरणों के लिए प्रस्तुत मानचित्र) के विपरीत निर्माण पाए जाने पर उपरोक्त जाँच दल द्वारा अवैध निर्माण हटवाने की कार्यवाही की जाएगी।

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

15.5 आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन/प्रवर्तन अधिकारी द्वारा समय–समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमंजिले एवं अन्य विशेष प्रकृति के

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

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

16. अधिवास प्रमाण पत्र :

16.1 15 मीटर से ऊंचे भवनों के निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। आवश्यक जांच के उपरान्त सक्षम अधिकारी द्वारा अधिवास 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 (4 सेट) के साथ दी जायेगी। ये सूचना सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में दी जानी होगी।

(ख) अधिवास 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 लिए 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 प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाता है तो डिम्ड अधिवास प्रमाण पत्र माना जावेगा।

बिना अधिवास 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 500/– 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 प्रमाण–पत्र हेतु आवेदन करना अनिवार्य

होगा अन्यथा सम्पत्ति को पुनः सील करने के लिए सक्षम अधिकारी अधिकृत होगा।

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

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

16.3 आंशिक अधिवास प्रमाण पत्र भवन अनुज्ञाधारी द्वारा अनुरोध किये जाने पर सक्षम अधिकारी भवन अनुज्ञा के अनुसार सम्पूर्ण निर्माण कार्य पूर्ण होने से पूर्व किसी भवन या उसके भाग के लिये, आंशिक अधिवास प्रमाण पत्र जारी कर सकेगा, यदि अनुज्ञाधारी द्वारा जन सुरक्षा और स्वास्थ्य सुरक्षा को सुनिश्चित करने के लिये पर्याप्त सावधानी के उपाय कर लिये जाये।

16.4 बहुमंजिले भवनों में भवन अनुज्ञाधारी को भूकम्परोधी प्रावधान निर्मित भवन में किये गये है तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट–vi के प्रावधानों की अनुपालना की गई है के लिए पंजीकृत वास्तुविद, स्ट्रक्चर इंजिनियर तथा अनुज्ञाधारी फर्म/कम्पनी या समिति को निर्धारित प्रपत्र में शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।

17. दण्डात्मक व्यवस्था :

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

17.2 ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद, पंजीकृत वकील जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लंघन किया जाना अथवा गलत कथन किया जाना अथवा किसी सारवान तथ्य को गलत प्रस्तुत किये जाना अथवा सारवान तथ्यों को

छुपाये जाना पाया जाता है, के विरूद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित/रद्द किया जाना एवं अन्य वैधानिक कार्यवाही की जा सकेगी।

17.3 गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिये आवेदनकर्ता को दोषी माना जायेगा।

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

18. **पंजीकृत तकनीकीविज्ञः अर्हताएं एवं पंजीकरणः**

18.1 प्राधिकरण/नगर निगम द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकी विज्ञ के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों एवं अनुच्छेद 18.2 के अनुसार अर्हताएं रखते हों परन्तु काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर के सदस्यों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है।

18.2 **पंजीकृत तकनीकीविद के लिये अर्हताएं निम्नानुसार 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।

18.3 **सक्षमता :**

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

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

18.3.3 विनियम संख्या 18.2 (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 सूचना देने के हकदार होंगे।

18.4 पंजीकरण की प्रक्रियाः निर्धारित अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम

अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करेगा जो कि लौटाई नहीं जायेगी। विनियम 18 (i) से (iii) व (iv) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 5000/– वार्षिक फीस, विनियम 18 (v) अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 2500/– वार्षिक फीस, विनियम 18(vi) से (viii) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 1000/– वार्षिक फीस।

18.5 **पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्वः**

पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिये जाने की अवस्था में भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधी व्यवस्था एवं भवन में अपेक्षित सभी सेवाएं जहां कहीं भी इन विनियमों में अपेक्षित है, नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया व नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार निष्पादित करे भवन निर्माण यदि विनियमों का उल्लंघन किया जाता है तो उल्लंघन की जिम्मेदारी भवन निर्माता/अनुज्ञाधारी की होगी।

18.6 **पंजीकृत वकील का दायित्व :**

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

19. निरसन तथा व्यावृति :

19.1 इन विनियमों के प्रभावशील होने के साथ ही पूर्व के भवन विनियम तथा इसमें समय–समय पर किये संशोधन तथा अन्य आदेश स्वतः निरस्त हो जावेंगे।

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

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

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

19.5 जो भूखण्ड नीलामी से बेचे गये हैं, उनका एफ.ए.आर. नीलामी के समय दिये गये एफ.ए.आर. के अनुसार ही होगा। जविप्रा/राजस्थान आवासन मण्डल/नगर निगम द्वारा नीलामी से बेचे गये/आवंटित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही प्रचलित नियमानुसार विक्रय/आवंटन की दिनांक से 5 वर्ष पश्चात् ही की जा सकेगी एवं समस्त मानदण्ड परिवर्तित उपयोग की तालिका अनुसार अनुज्ञेय होंगे। जिन भूखण्डों का मास्टर विकास योजना में उपयोग के अनुरूप उपयोग किया जाना आशायित हो, उनमें समय की बाध्यता नहीं होगी।

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

19.7 विशेष प्रावधानः–

1. हैरिटेज संरक्षणः– हैरिटेज संरक्षण हेतु प्रभावी विनियम के प्रावधान भवन विनियमों के प्रावधानों से सर्वोपरि होंगे।
2. आर्थिक दृष्टि से कमजोर व कच्ची बस्ती पुर्नविकास हेतु प्रभावी नीति के मानदण्ड इन विनियमों के मानदण्डों से सर्वोपरि होंगे। ऐसी योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से कमजोर श्रेणी के प्रत्येक आवास के लिए एक दुपहिया वाहन की पार्किंग उपलब्ध करानी होगी।
3. टी.डी.आर. (Transferable Development Right) का प्रावधान मास्टर विकास योजना में उल्लेखित मानदण्डों के अनुसार अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
4. जयपुर शहर के मास्टर प्लान में दर्शाए गए नगरीयकरण योग्य क्षेत्र (U-1) के बाहर न्यूनतम 30 मीटर चौडी सडकों पर विशिष्ट प्रकृति के भवनों के लिए अलग से राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा , जिनमें एफ.ए.आर. की कोई सीमा नहीं होगी तथा समस्त गणनाऐं निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर की जावेगी। भूखण्ड पर निर्माण सड़क की चौड़ाई के आधार पर तालिका ''7'' के प्रावधानानुसार अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
5. जयपुर शहर (चार दिवारी क्षेत्र तथा हैरिटेज की दृष्टि से महत्वपूर्ण क्षेत्र को छोडकर) में प्रस्तावित Elevated मैट्रो रेल/बी.आर.टी.एस. रूट पर 1.0 तक अतिरिक्त एफ.ए.आर. नियमानुसार बेटरमेंट लेवी (Betterment Levy) लिए जाने अथवा टीडीआर का उपयोग किये जाने पर अनुज्ञेय होगा।
6. 1500 वर्गमीटर से बडे भूखण्ड पर पार्किंग टावर का निर्माण अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसमें सेटबेक व अन्य मापदण्ड तालिका ''4'' में दिए गए सेटबेक के अनुरूप होंगे तथा एफ.ए.आर. की सीमा नहीं होगी।
7. दूरसंचार यथा– पेजिंग, सेल्यूलर मोबाइल, सेटेलाइट टी.वी. आदि के लिए टावर का निर्माण संबंधित नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण 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।

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

2. भवन मापदण्डों के उल्लघंन में निर्माण होने पर नियमितिकरण के प्रावधानों के लिए नियमितिकरण (कम्पाउन्डिंग) नियम 1989 पर विचार किया जाकर नियमितिकरण के प्रावधान अलग से प्रस्तावित किए जायेंगे।

(गायत्री ए. राठौड)
सचिव
जयपुर विकास प्राधिकरण,
जयपुर

अनुसूची- 1

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

क्र. सं.	भवनों की प्रकृति	गतिविधियां एंव कार्य संगत
1.	आवासीय	फार्म हाऊस प्लाटेड आवासन ,ग्रुप/फलेटस आवासन,
2.	वाणिज्यिक	भण्डागार,भण्डारण एवं अ-ज्वलनशील वस्तुओं के लिए डिपो, कोल्ड स्टोरेज एवं दुग्धप्रशीतक संयत्र, जंक यार्ड, पेट्रोल उत्पादन डिपो, गैस गोदाम, कोल यार्ड,ईंधन लकडी यार्ड, स्टीलयार्ड, फल एवं सब्जी बाजार,डेयरी उत्पाद बाजार, कन्फेक्शनरी बाजार, पशु बाजार , चारा बाजार , खाद्य तेल/घी बाजार, खाद्यान्न/दाल/मसाला/शुष्क फल बाजार, बारदाना बाजार,चाय बाजार , किराना बाजार, मुर्गी उत्पाद बाजार ,वस्त्र होजरी एवं गारमेंट बाजार ,लौह एवं इस्पात/हार्डवेयर बाजार, सीमेंट एंव सीमेंट उत्पाद बाजार ,टिम्बर-प्लाईवुड एंव ग्लास बाजार, फर्नीचर एवं फिक्सचर बाजार ,पेन्ट एवं वार्निश बाजार, पत्थर पटटी बाजार ,संगमरमर एवं अन्य बिल्डिंग स्टोन बाजार, ईंट/ 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 प्रकाशक बाजार ,मुद्रणालय क्षेत्र इलेक्टोनिक/विद्युत सामान बाजार, ऑटोमोबाइल एवं अन्य इंजीनियरिंग पुर्जा बाजार, लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार , टायर एवं टयूब 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 बरतन बाजार , सोना- चॉदी,जवाहरात एवं रत्न बाजार, चर्मउत्पाद बाजार,साईकिल बाजार, धातु उत्पाद बाजार,खिलौना एवं खेल कूद के सामानं का बाजार, खुदरा दुकानें,रिपेयर शॉप/सर्विस शॉप/विविध विनिर्माण दुकान, साप्ताहिक बाजार/ हाट बाजार, बेडिग बुथ (स्थिर) कियोस्क, अनौपचारिक खुदरा दुकानें ,रेस्टोरेन्ट/कैफेटेरिया, निजी क्षेत्र के व्यावसायिक प्रतिष्ठान, बैंक, प्रदर्शनी एवं बिक्री क्षेत्र, केटरर, टेंट हाऊस ,होटल, मोटल, पेट्रोल फिलिंग स्टेशन, ऑटो सर्विस स्टेशन, जंक शॉप, पुष्प विक्रेता, डेयरी बूथ ,फल एवं सब्जी की दुकान, नाई की दुकान, सिनेमा, मल्टीप्लेक्स।
3.	संस्थागत भवन	सरकारी एंव अर्द्धसरकारी कायार्लय, स्वायत्त शासन कार्यालय, सरकारी आरक्षित क्षेत्र, विश्वविद्यालय, शैक्षिक महाविद्यालय, आयुर्विज्ञान महाविद्यालय, अभियांत्रिकी महाविद्यालय, आयुर्वेदिक महाविद्यालय,होम्योपेथिक महाविद्यालय, नर्सिगं प्रशिक्षण महाविद्यालय, अध्यापक प्रशिक्षण महाविद्यालय,पॉली क्लिनिक, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, माध्यमिक विद्यालय, उच्च प्राथमिक विद्यालय, प्राथमिक पाठशाला, पूर्व प्राथमिक शाला, विकलांग बालकों के लिये विद्यालय, ऑटो मोबाईल्स ड्राईविंग स्कूल, व्यावसायिक प्रबन्धसंस्थान,होटल प्रबन्ध संस्थान, स्वास्थ्य रक्षा प्रबन्ध संस्थान, ग्रामीण प्रबन्ध संस्थान, स्वयंसेवी संस्थाऐं, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान,सरकारी /अर्द्व सरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्थान, वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान, खेलकूद प्रशिक्षण संस्थान अतिथि गृह, रेन बसेरा , धर्मशाला, मेरिज हॉल, शिशु सदन/ कामकाजी महिला सदन, वृद्वावस्था सदन, छात्रावास, प्रोढ शिक्षा/ शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि ,कला एंव हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र, आंगनबाडी केन्द्र, केन्द्रीय जनरल रेफरल हॉस्पिटल, सेटेलाइट अस्पताल, हृदय रोग चिकित्सा अस्पताल, वक्ष एंव क्षय रोग अस्पताल, नेत्र अस्पताल , मनोविकृत अस्पताल, कैंसर अस्पताल, एडस अस्पताल, दन्त चिकित्सा अस्पतालएंव महाविद्यालय,हडिडयों का अस्पताल ,होम्योपैथिक अस्पताल, नूरानी अस्पताल , प्राकृतिक चिकित्सालय, पशु अस्पताल, पक्षी अस्पताल, कुष्ठ रोग अस्पताल, चिकित्सालय,प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, पैथौलॉजिकल लैबोरेट्री/क्लिनिक डाइग्नोस्टिक, प्रसूति नर्सिग सदन, मातृ एवं शिश स्वास्थ्यकेन्द्र, निजी नर्सिग सदन, निजी क्लिनिक, संग्राहालय, कला दीर्घा प्लेनेटोरियम, महिला सदन,सामुदायिक केन्द्र ,स्थायी व्यापार मेला भूमि , योग एंव साधना केन्द्र, धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृतिक केन्द्र, श्मशान, कब्रिस्तान/ सीमेट्री,अग्निशमन केन्द्र,जेल ,सुधार /बाल अपराध सदन , टेलिफोन एक्सचेंज, डाकघर , तारघर, निजी कोरियर सेवा, दूरदर्श केन्द्र आकाशवाणी, दूरसंचार टावर एंव स्टेशन, गैस बुकिंग/सप्लाई स्थान,पुलिस थाना,पुलिस चौकी, पुलिस लाइन, नागरिक सुरक्षा/ होमगार्ड, फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला।
4.	औद्योगिक	कृषि आधारित उद्योग, यांत्रिकी , अभियांत्रिकी, रसायन एवं ओषघ उद्योग, धात्विक उद्योग, वस्त्र उद्योग, ग्लास एवं सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेंट उद्योग, जोखिम प्रधान उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, ग्रनोइठ संगमरमर एंव अन्य कटिंग एंव पौलिशिंग उद्योग, सैनेटरी वेयर उद्योग, सीमेंट उत्पाद उद्योग, बिजली सामग्री उद्योग, इलेक्ट्रोनिक उद्योग, गलीचा उद्योग ,स्टील फर्नीचर उद्योग,वस्त्र रंगाई एंव छपाई उद्योग, टायर रिट्रेडिंग, दघ गृह एंव अन्य मांस प्रोसेसिंग उद्योग, कुटीर/गृह उद्योग, डेयरीप्लांट, स्टोन क्रेशर,खनन एंव खदान, ईंट व चूना भटटे ।
5.	विशेष प्रकृति	थियेटर, सभागार भवन , ठोस कूडाकरकट संग्रह केन्द्र, ठोस कूडाकरकट उपचार संयंत्र एंव निस्तारण भूमि, **के भवन** सिवरेज, गन्दा जल उपचार सयंत्र, सुलभ शोचालय/पब्लिक शोचालय, चमडी एंव हडडी संग्रह केन्द्र, वध गृह, वाटर फिल्टर एंव ट्रीटमेन्ट प्लान्ट जल सेवा के जलाशय एवं पब्लिक स्टेशन, प्याउ, पावरग्रिड स्टेशन, विद्युत उत्पादन संयंत्र, पार्क एवं खेल के मैदान, अन्य खुले स्थान, स्विमिंग पुल, ओडिटोरियम थियेटर, खुला थियेटर/ रंगमंच, गोल्फ मैदान, पोलोग्राउण्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर स्टेडियम, खेलकूद परिसर,रीजनल पार्क/ शहर स्तरीयपार्क, पक्षीय अभयारण्य, वनस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान पार्क ,बाल यातायात प्रशिक्षण पार्क, एक्यूरियम, व्यापक परिवहन कोरीडोर, पार्किंग स्थल, तांगा स्टेण्ड, ठेला स्टेण्ड, बैलगाडी/ऊंटगाडी स्टेण्ड, रिक्शा स्टेण्ड, ऑटो रिक्शा स्टेण्ड, टेक्सी स्टेण्ड, बस स्टोप, बस स्टेण्ड, रेलवे स्टेशन, रेलवे सामान यार्ड, रेलवे यार्ड, एयर पोर्ट, हैलीपेड , एयर कारगो परिसर, नगर पालिका चुंगी चौकी, ट्रक टर्मिनल्स/ट्रक स्टेण्ड ,पथकर चौकी, बिक्री कर चौकी, चैक पोस्ट, बस टिकिट बुकिंग एंव आरक्षण कार्यालय,कन्टेनर सेवा परिसर, कृषि अनुसंधान फार्म, कृषि फार्म, पुष्प कृषि फार्म, टिश्यूकल्चर, उपवन,पौघशाला,मुर्गीपालन,डेयरीएवं सुअर/बकरी एवं भेड/अश्व फार्म ।

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

अनुसूची –2

सैट बैक (फीट में)

भूखण्ड का प्रकार	आगे	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व 2	अधिकतम आच्छादन(%)
1. फतेहटीबा स्कीम					
के	30.0	5.0	15.0	15.0	
सी	20.0	5.0	10.0	10.0	
बी	40.0	5.0	10.0	10.0	
बी	20.0	5.0	10.0	10.0	
के	30.0	5.0	10.0	10.0	
छांटे भूखण्ड	10.0	5.0	10.0	10.0	
ई	10.0	5.0	10.0	10.0	
पी	5.0	5.0	5.0	-	
2. आर्दश नगर					
ऐ	40.0	5.0	10.0	10.0	
बी	40.0	5.0	10.0	10.0	
सी	30.0	5.0	10.0	5.0	
50 x 90	30.0	5.0	10.0	-	
3. आनन्दपुरी					
ऐ	30.0	5.0	10.0	10.0	
बी	15.0	5.0	5.0	5.0	
पी	10.0	5.0	5.0	-	
ई	10.0	5.0	10.0	-	
एस	10.0	5.0	10.0	-	
4. जनता कोलोनी					
ए	20.0	5.0	10.0	10.0	
बी	15.0	5.0	10.0	5.0	
5. अर्जुन लाल सेठी कोलोनी					
ऐ	20.0	5.0	10.0	10.0	
बी	15.0	5.0	10.0	-	
सी	15.0	5.0	7.0	-	
6. अमृतपुरी योजना					
ए	15.0	5.0	5.0	-	
बी	15.0	5.0	10.0	-	
सी	10.0	5.0	5.0	-	
डी	10.0	5.0	5.0	-	
7. बापू नगर योजना					
ऐ	40.0	5.0	15.0	15.0	
एस बी	40.0	5.0	15.0	15.0	
बी	30.0	5.0	15.0	15.0	

सी	20.0	5.0	5.0	5.0	
डी	15.0	5.0	5.0	5.0	
8. बजाज नगर योजना					
क ए	15.0	5.0	5.0	5.0	
ख बी	10.0	5.0	5.0	5.0	
ग सी	10.0	5.0	5.0	5.0	
9. बजाज नगर विस्तार योजना					
ए	20.0	10.0	10.0	10.0	
बी	10.0	5.0	10.0	5.0	
10. एस.एम.एस. हाईवे विस्तार योजना					
ऐ	10.0	5.0	10.0	10.0	
बी	15.0	5.0	10.0	10.0	
11. मोती डूँगरी योजना(तिलक नगर)					
ए	40.0	10.0	10.0	10.0	
बी	30.0	10.0	10.0	10.0	
सी	25.0	10.0	10.0	10.0	
डी	25.0	10.0	10.0	10.0	
12. मोती डूँगरी विस्तार					
ए	40.0	10.0	15.0	15.0	
बी	30.0	10.0	10.0	10.0	
सी	25.0	10.0	10.0	10.0	
13. उनियारा बाग न.वि.न्यास का बाग					
ए	30.0	5.0	10.0	10.0	
बी	20.0	5.0	10.0	10.0	
14. सी-स्कीम					
ए	20.0	5.0	5.0	5.0	
बी	60.0	5.0	30.0	30.0	
सी	60.0	5.0	20.0	20.0	
डी	30.0	5.0	15.0	15.0	
ई	20.0	5.0	10.0	10.0	
एफ	15.0	5.0	5.0	5.0	(50%)
जी	20.0	5.0	10.0	10.0	
एस	20.0	5.0	10.0	10.0	
जे	15.0	5.0	5.0	5.0	(50%)
के	20.0	5.0	10.0	10.0	
के	30.0	5.0	15.0	15.0	
के	15.0	5.0	5.0	5.0	
एल	30.0	5.0	15.0	15.0	
एम	60.0	5.0	20.0	20.0	
ओ	40.0	5.0	20.0	20.0	

ई एस	15.0 60.0	5.0 5.0	5.0 20.0	5.0 20.0	
15 पार्क हाउस					
भूखण्ड नं. 1से 6	20.0	5.0	10.0	10.0	
16. जालुपुरा योजना					
विभिन्न प्रकार के प्लाटस	8.0	3.6	एक तरफ	-	60%
17. बनीपार्क योजना					
ए	100.0	5.0	40.0	40.0	50%
बी	40.0	5.0	20.0	20.0	
सी	100.0	5.0	20.0	20.0	
डी	40.0	5.0	15.0	15.0	
डी	15.0	5.0	15.0	15.0	
ई	15.0	5.0	15.0	15.0	
एफ	15.0	5.0	5.0	5.0	
जी	15.0	5.0	15.0	15.0	
जी	15.0	5.0	10.0	10.0	
एच	15.0	5.0	10.0	10.0	
18. सिंधी कोलोनी, बनीपार्क, मेजर शैतान सिंह कालोनी					
60 x 90	20.0	5.0	5.0	5.0	
19. लेबर कालोनी(वर्कमैन कालोनी)					
60 x 40	15.0	5.0	5.0	5.0	
20. बनीपार्क विस्तार					
ए	30.0	5.0	15.0	15.0	
बी	20.0	5.0	10.0	10.0	
सी	20.0	5.0	10.0	5.0	
डी	20.0	5.0	10.0	5.0	
ई	15.0	5.0	10.0	-	
एफ	15.0	5.0	10.0	-	
जी	15.0	5.0	10.0	-	
21. नाहरी का नाका (पूर्व)					
ए	30.0	10.0	15.0	15.0	
बी	-	-	-	-	
सी	15.0	5.0	10.0	10.0	
डी	15.0	5.0	7.0	-	
ई	10.0	5.0	7.6	-	
25x 45	10.0	5.0	7.6	-	
22. डी पी कालोनी					
50 x 55	15.0	5.0	10.0	-	60%
50 x 32	15.0	5.0	7.0	-	60%
50 x 30	15.0	5.0	7.0	-	60%

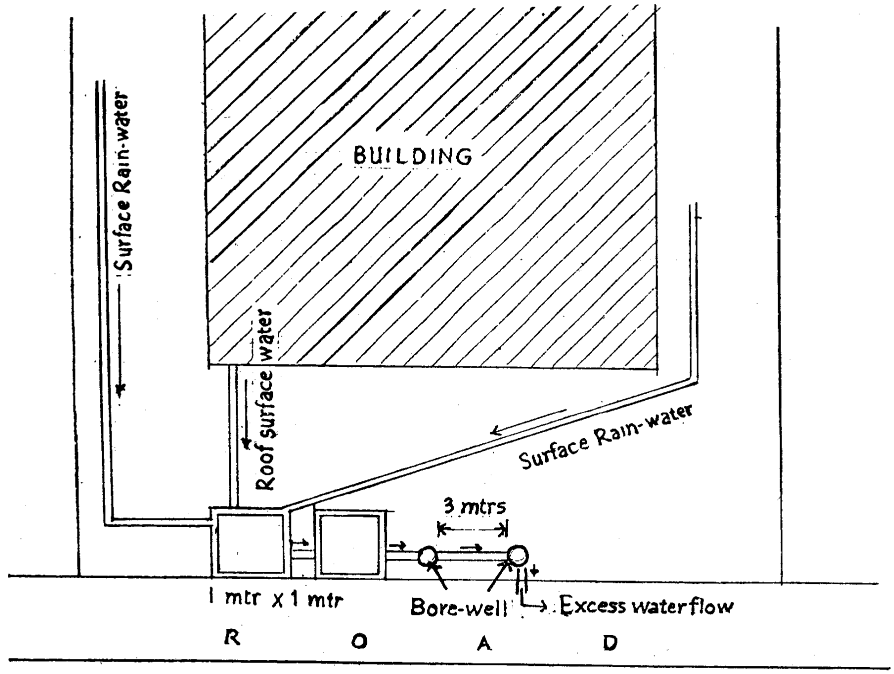
23. टीबा बस्ती	5.0	-	-	-	60%
24. ए	30.0	15.0	10.0	10.0	
बी	30.0	15.0	10.0	10.0	
सी	20.0	10.0	10.0	10.0	
डी	20.0	5.0	5.0	5.0	
ई	10.0	5.0	7.6	-	
एस	20.0	10.0	10.0	10.0	
एस	15.0	10.0	7.0	10.0	
25. सीकर हाउस स्कीम					
ए	15.0	10.0	10.0	-	50%
बी	10.0	10.0	10.0	-	51.1%
सी (20 x 50)	10.0	10.0	5.0	-	48%
26. सुभाष नगर स्कीम					
ए	20.0	10.0	10.0	-	50%
बी	15.0	10.0	10.0	-	50%
एस बी	15.0	10.0	10.0	-	50%

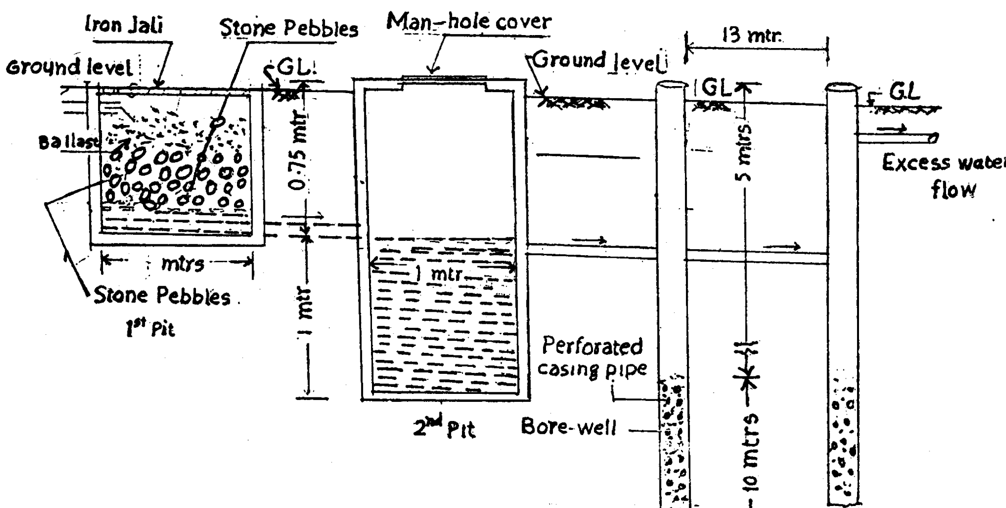
टिप्पणी : उपरोक्त योजनाओं के अलावा जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम/आवासन मण्डल तथा अन्य स्वीक.त योजनाओं में सम्बन्धित योजना के अनुसार ही सेट बेक्स, आच्छादन,देय होंगे।
उपरोक्त योजनाओं के सेटबेक्स एंवं प्रार्थी को दिये गये स्थल मानचित्र में दर्शाये सेट बेक्स में भिन्नता होने की स्थिति में स्थल मानचित्र में दर्शाये गये सेटबेक्स देय होंगे ।

अनुसूची 3
सीमाओं का वर्णन

इंदिरा सर्किल से गांधी सर्किल होते हुये गांधी सर्किल से गांधी नगर मोड तक वहां से टोंक रोड के साथ लक्ष्मी मन्दिर चौराहे तक वहां से लक्ष्मी मन्दिर के सामने की सडक से चलते हुये बाईसगोदाम सर्किल तक वहां से बाईस गोदाम पुलिया के साथ हवा सडक होते हुए अजमेर रोड सोडाला चौराहा तक वहां से अजमेर रोड होते हुए ईएसआई अस्पताल तक वहां से हटवाडा रोड होते हुए सिरसी रोड तक वहां से सिरसी रोड के साथ अमानीशाह के नाले तक वहां नाले के साथ साथ उत्तरी दिशा में अजमेर रेल्वे लाईन को पार करते हुए अंबाबाडी पुलिया तक वहां से अमानीशाह नाले के साथ साथ अमानीशाह के दरगाह तक वहां से उत्तरी दिशा में नाले के साथ चलते हुए नाहरगढ की पहाडियों के तलहटी के साथ साथ पूर्व की दिशा में बढते हुए माउंट रोड के साथ साथ पुराने आमेर रोड तक वहां से रामगढ रोड होते हुए बाईपास तक वहां से दक्षिण में मुडते हुए बाईपास के सहारे ट्रांसपोट्र नगर चौराहे होते हुए बाईपास के साथ दक्षिण दिशा में जवाहर नगर के दक्षिण पूर्वी कोने तक वहां से जवाहर नगर के दक्षिण दिशा में लगती हुई सडक के साथ साथ तिलक नगर पानी टंकी तिराहे होते हुए इंदिरा सर्किल तक।

अनुसची–4





Note :- Sizes indicated are minimum
sketch is not the scale

अनुसूची–5

भवन निर्माण संबंधित दरें

1. प्रार्थना पत्र का शुल्क आवासीय में रूपये 100/– प्रति पत्रावली
2. प्रार्थना पत्र का शुल्क व्यावसायिक/संस्थागत रूपये 300/– प्रति पत्रावली
3. जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय)
   (अ) आवासीय/संस्थागत रूपये 10/– प्रति वर्गमीटर
   (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)
   (ब) व्यावसायिक रूपये 30/– प्रति वर्गमीटर
4. मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय)
   (अ) आवासीय
   (1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड रूपये 1000/–
   (2) इस नाप के भूखण्ड के अतिरिक्त प्रत्येक रूपये 500/– अतिरिक्त 50 वर्गमीटर के हिस्से तक।
   (ब) व्यावसायिक/संस्थागत
   (1) 1 से 100 वर्गमीटर तक के भूखण्ड रूपये 2000/–
   (2) इसके अतिरिक्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर के भाग पर रूपये 1000/–

टिप्पणी : उपरोक्त शुल्क बेसमेंट + ग्राउण्ड+ 2 मंजिलों तक निर्माण पर लागू होगा।

5. बेसमेंट + ग्राउण्ड+ 2 मंजिलों से उँचे भवनों के लिए निम्न शुल्क देय होगा :–
   निर्मित क्षेत्र पर गणना की जाएगी
   (i) आवासीय 50/– प्रति वर्गमीटर
   (ii) संस्थागत/औद्योगिक 60/– प्रति वर्गमीटर
   (iii) व्यावसायिक 75/– प्रति वर्गमीटर
6. मोटल , रिसोर्ट , एम्युसमेंट पार्क ,गोल्फ कोर्स तथा फार्म हाउस के लिए अनुमोदन शुल्क 50 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से निर्मित क्षेत्रफल पर लिया जाऐंगा ।
7. शहरी गरीबों को आधारभूत सुविधाऐं (BSUP) उपलब्ध करवाने हेतु बहुमंजिलें भवनों के लिए निम्न शुल्क देय होगा जिसे अलग से शल्टर फण्ड के अकाउन्ट में रखा जावेंगा तथा इस राशि का उपयोग केवल शहरी गरीबों की बस्तियों अथवा

अफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत ई.डब्लयू .एस तथा एल.आई.जी. के लिए आधारभूत सुविधाओं के विकास के लिए किया जायेंगा :–

निर्मित क्षेत्र पर गणना की जाएगी

(i) व्यावसायिक	25 / – रू. प्रति वर्गमीटर
(ii) आवासीय / संस्थागत (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)	10 / – रू. प्रति वर्गमीटर

8. फार्म हाउस के लिए आवासीय हेतु निर्धारित शुल्क के बराबर शुल्क देय होगा

9. बेसमेंट / स्टिल्ट में पार्किंग हेतु कोई शुल्क देय नहीं होगा।

10. मलबे के लिये निम्न राशि देय होगी :–

(i)	500वर्गमीटर तक	रू.	1000 / –
(ii)	500 – 1000 वर्गमीटर तक	रू.	5000 / –
(iii)	1000 वर्गमीटर से अधिक	रू.	10000 / –

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

11. उप विभाजन पुर्नगठन हेतु निम्न राशि देय होगी –

रूपये 50 / – प्रति वर्गमीटर

(स्वीकृत योग्य भूखण्ड क्षेत्रफल पर)।

12. पार्किंग के लिये देय राशि होगी : 75000 / – समतुल्य कार पार्किंग यह राशि तालिका '4' के क्र0 सं0 (ब) (i) पर ही लागू होगी।

13. अधिवास प्रमाण शुल्क –

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

आवासीय – 15 रू. प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र।

व्यावसायिक / संस्थागत – 30 रू. प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र।

14. भवन विस्तार –

यदि किसी पूर्ण निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र में विस्तार किया है तो भू–तल, प्रथम तल व द्वितीय तल को छोड़कर शेष अतिरिक्त प्रस्तावित निर्माण क्षेत्र पर क्र. सं. 5 के अनुसार राशि देय होगी।

15. आवेदक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात मानचित्र की वैध अवधि के दौरान पुनः मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराए जाते है, तो क्रम सं. 4 एवं 5 में दर्शायी हुई राशि का 10 प्रतिशत शुल्क अनुमोदन हेतु लिया जाएगा।

16. नवीनीकरण –

यदि निर्धारित अवधि के पश्चात् मानचित्र का नवीनीकरण करवाया जाता है तो क्र. सं. 4 व 5 में दर्शाई हुई राशि का 20 प्रतिशत देय होगा।

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

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

(i)	500 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों के लिए	रू.	500/–
(ii)	500 वर्गमीटर तक से अधिक के आवासीय भूखण्ड के लिए	रू.	1000/–
(iii)	500 वर्गमीटर तक के आवासीय से भिन्न	रू.	1000/–
(iv)	500 वर्गमीटर से अधिक के आवासीय से भिन्न भूखण्ड के लिए	रू.	2000/–

अनुसूची–6

VIDHYADHAR NAGAR SCHEME BUILDING REGULATIONS

Special Control for Architectural and Urban Form

Vidhyadhar Nagar has the following specific building parameters and controls for the scheme which are mandatory, wherever in matters these are unspecified, the provision of the General Building Regulations of Jaipur Development Authority shall be applicable. The violations of Vidhyadhar Nagar Special provisions for Architectural Control cannot be compounded.

PART – I : PLOTTED DEVELOPMENT

The following are the guidelines for preparation of the designs for houses in VDN Project area. The houses in this scheme have to be constructed as per the type designs prescribed by JDA for various categories of plots. However, if for some sizes of plots the type designs are not found applicable, or if any allottee wants to make certain modifications for his specific use and has to get his own design prepared, then he will have to follow these guidelines :-

1. Design will have to rigidly conform to the prescribed building parameters and guidelines and controls as contained herein.
2. The elevations shall be on the pattern adopted in the prescribed type designs and the modulated dimension system (MDS) guide-sheets attached with these guidelines.
3. The design shall be prepared and authenticated by an architect who is registered with the Council of Architecture.

1 PARAMETERS

The residential plots can be used only for residential purposes.

The number of storeys and the maximum height, get set backs, covered area, FAR etc. will be as under :-

Plot size	Max. No. of floors	Max. height of bldg. (in mtrs.)	Max. covered area permitted on ground floor (in sqm)	& cove-rage	Max.* floor area on first floor (in sqm)	Max. floor area on second floor (in sqm)	*Max. FAR	Set back		
								Front (in mtrs.)	Rear (in mtrs.)	Side set
EWS 4.5x10	Gr.+1	7.5	31.5	70	28.8	NIL	130	2.20	-	-LIG
6x15	Gr.+1	7.5	54.0	60	48.6	NIL	120	3.0	2.25	-MIG
9x20	Gr.+2	10.5	93.6	52	84.2	38.2	120	4.0	3.0	-
HIG-1 11x25	Gr.+2	10.5	129.2	47	116.2	84.6	120	6.0	3.0	2.0 m
HIG-II 12x30	Gr.+2	10.5	162.0	45	145.8	124.2	120	6.0	3.0	3.0 m

Basement permitted only within set backs and shall not be counted towards FAR.

2. MAZENINE : No mazenine shall be permitted on any floor.

3 KITCHEN ROOM : Minimum clear dimensions of any one size of the kitchen shall be 1.5m and minimum area permitted shall be as follows :-

EWS	1.2 sqm
LIG	3.5 sqm
MIG &	4.5 sqm
HIG	4.5 sqm

A cooking space/kitchenette in case of EWS housing shall be allowed.

4. COURTYARD :

(a) Habitable room, kitchen etc. when not opening from open spaces/set backs lighting and ventilation may be taken from courtyards which shall have the following minimum dimensions :-

	Area	**Min. Side**
EWS LIG	3.5 sqm	1.5m
MIG HIG	6.0 sqm	2.0m

(b) The penetration of light and ventilation from minimum normal opening shall be taken to be sufficient in a habitable room upto a depth of only 7.0m from such courts. Where such ventilation is from regular open spaces, or not backs the penetration shall be taken upto 9m.
A minimum window space of 10% of the floor area shall have to be provided in every floor for each habitable room subject to a minimum of 50% of the surface (elevation) on relevant side.

5. SHAFTS :

For lighting and ventilation only to WC, bath, and stores etc. wherever needed shall be from shaft which shall be open to sky and shall not be smaller than.

	Minimum area	**Min. side**
EWS	0.8 sqm	0.8 mtr.
LIG	0.96 sqm	0.8 mtr.
MIG & HIG	1.80 sqm	1.2 mtr.

6. GARAGE :

A garage when provided shall be atleast 2.65 meters wide and shall not be more than 6 meters in depth, garage shall be located within the building line except in the case of HIG-1 and HIG-II. In case of HIG-I and HIG-II a garage without an upper floor can be permitted in the side set backs as shown in the site plans, but within the rear wall. The garage will not be counted towards FAR. The minimum clear height of a garage in all categories shall not be less than 2.25 meters.

7. ELEMENTS OF ARCHITECTURAL CONTROL :

Chajjas, weather shades etc. shall be only in traditional style i.e. sloping type. Wherever this is provided they shall not project beyond 0.75m from the edge of the permissible projection line. When provided on the first floor the bottom line of such projections shall be only at the level of 3.60m above the average road level adjoining the frontage. When provided on the upper floors the bottom line of such projections shall be 6.75m and 9.0m respectively from road level.

8. CANOPY

No canopy will be permitted beyond the building line on any floor, wherever they are provided within the building line, they shall only be along the fixed dimension line.

9. PORCH

(i) No porch will be permitted on front set back.

(ii) However, in case of HIG I & HIG II, a porch is to be compulserily provided as a supported porch in within three set back lines upto a maximum size of 13sqm. The soffit of such porch shall be at a inward level of 2.58sqm. in case of HIG the porch shall be receased by atleast 1.2m from front building line. In no case the porch will finish beyond 10m from the front building line. No construction shall be permitted over the porch.

10. BALCONY

Balcony is permitted in all upper floors on all sides within the permissible projection line that all such balconies taken together in length shall not be more than 70% of the expanded sides of the building on that floor.

The minimum and maximum projections are as follows :-

	Front set back		Rear set back		Side set back	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
EWS	0.75	0.90	x	x	x	x
LIG	0.75	1.25	0.75	0.90	x	x
MIG	0.9	1.50	0.75	1.25	x	x
HIG I & HIG II	0.9	1.80	0.75	1.25	0.75	0.75

In case the side set back is less than 2m, the maximum projection will be limited to 0.45m on any such side of a plot. If the balconies are fully covered and projection is more than the minimum and enclosed on more than two sides, then the area under balcony will be counted towards covered area and FAR.

11. JHAROKHA/BAY WINDOW

The length and projection will be guided by the minimum of the provision in rule 10. This will not be counted in FAR.

In case the upper floors are projected, such projections shall not exceed minimum projection under item No. 10 for the type of set back.

12. PROJECTED CUP BOARDS/SHELVES :

Projecting of cup boards and shelves may be permitted provided they do not project more than 450mm beyond the permissible building surface in such floor. Also the maximum length of the cup boards/shelves shall not be more than 1/3rd, the length of the room subject to a limit of 2m whichever is less per room. The total surface area of all such projections shall not be more than 20% of the total expanded sides on that floor.

13. SURFACE TREATMENT

On all exposed elevations (front, side and back) wherever applicable, surface of the buildings shall be finished in smooth plaster i.e. an exposed brick, stone concrete or any other type of exposed treatment shall be permitted except in case of framing of windows, doors and Jharokhas or Jalies.

14. COLOUR TREATMENT

No other colour than the one specified shall be permitted on any surface of the building. The following

are the colours specified :-

Level 3450mm could be demarcated by projection of cornice or moulding etc. on ground floor.

Level 3600 (colour line)	...	White
Ist floor and above	...	Jaipur Pink
Boundary walls	...	-do-

15. Boundary wall including gates shall be of a specified design, height, and colour and shall be con structed by JDA and shall prevail without any change.

16. No vertical louver will be permitted in window/opening. However, intermediately Jams (4"x4" or 6"x6" size) supporting ornamental look as obtained in traditional designs.

17. The railing of jharakhas and balconies shall bear a transparency look as obtained in traditional designs.

18. The elevation on the second floor will be symetrical in design by the elements and dimensions.

19. CONTROL FOR ELEVATION AND URBAN FORM.

Urban Form is the result of convenient blending of all buildings and spaces built in accordance with various regulations. In Vidyadhar Nagar a very regulated and specially controlled urban form is sought to be achieved through special guidelines framed for an integrated look. A set of modulated dimensions are to be used for various plot sizes in VDN while drawing up the facades. For uniformity, order, rhythm and identification of street picture, the building facades of the exposed sides of various categories of plots has been visualised as a system of length and levels with dimensions, Some of these lengths and levels i.e. their dimensions have to be rigidly followed and are listed below.

For length of the plot along the street the facade is divided into vertical grids of 600mm length (on 2B module). Whenever the facade length is not a multiple of (2B) or 600mm, the difference will be suitably distributed as a varient module on either side. Some building elements or architectural features on every floor should edge along atleast 15% of total number of (2B) grid lines.

Further, following prescribed levels shall be maintained throughout and emphanized in all buildings on all floors considering the average road level as $\pm$ 00.

1. 900mm/1200mm level shall identify as the plinth with maximum projection of the plinth or where the plinth and super structure are in same level by a 2" plaster bend in earlier etc.

2. 1425 mm shall be the height of the boundry wall.

3. 3450 mm as the top of canopy or porch (including parapet).

4. 4200 mm shall be identified as soffit or traditional chajjas or 1st floor balcony projection/projection of the 1st floor or a dropping of the balcony/of the first floor projection. This also in the colour break line.

5. 6750mm shall be identified on soffit of the 1st floor traditional chajja or IInd floor balcony projection/projection of the 2nd floor or dropping of the balcony or of the second floor projection.

6. 8100mm/8400mm shall be identified as sky line derived from inclusion of parapet in case of LIG

and EWS or in case of MIG and HIGs till they are constructed upto the Ist floor level only. 9900mm-soffit of 2nd floor traditional chajja or projection of 2nd floor roof/drop of the end floor roof projection.

11400mm or 12300mm shall be identified as sky line derived from inclusion of parapet in case of MIG, HIG I and HIG II.

The level at serial No. 19.1, 19.2, 19.3, 19.4, 19.7 and 19.8 are compulsory.

The longitudinal grid lines and the levels shall be prominently marked on the sides of all plans and elevations or sections respectively so that they can be designed and reallowed as observance of the above requirements.

Modulated Dimensions – Group A 50, 75, 125, 150 & 250mm
Modulated Dimensions – Group B 300mm (6A), 2B, 3B, 4B, 5B.

Viable facades of the plot shall be demarcated by imaginary 2B grid and 15% grid lines should be chosen to align architectural features and these grid lines should be shown on drawing.

VIDHYADHAR NAGAR SCHEME BUILDING REGULATIONS

Special Control for Architectural and Urban Form.

Vidyadhar Nagar has the following specific building parameters and controls for the scheme, which are mandatory. Wherever in matters these are unspecified, the provision of the General Building regulations of Jaipur Development Authority shall be applicable. The violations of Vidyadhar Nagar special provisions for Architectural Control cannot be compound.

PART – II GROUP HOUSING DEVELOPMENT

The following area the regulations to be followed for preparation of the designs for Group Housing in Vidyadhar Nagar Project area, as per the prescribed Building Regulations :-

1. Constructions have to rigidly conform to the prescribed building parameters, guidelines and controls as contained herein.
2. The elevations shall be on the pattern adopted in the surrounding areas based on the local Jaipur style or simple adoptations from them and shall also confirms in the modulated dimensions systems (MDS) attached with these guidelines.
3. The designs shall be prepared and authenticated only by an architect who is registered with the Council of Architecture.

General Parameters

1. In an area meant for group housing plotted development shall not be permissible.
2. No single duplex unit shall be allowed.
3. The ground coverage shall not exceed30 or 40% as mentioned in the site plan. The permissible height shall not exceed 15m. Maximum number of floors permitted shall be four storeys (Gr.+3) with a Maximum FAR of 140. In no case blocks will be constructed less than Gr.+2. Open terrace shall be provided for each dwelling unit in each floor which shall not be less than 10% of the built up area of the D.O. or 8 sqm whichever is more.
4. A set back of 3m shall be left along the sector road or landscape corridor, 6m set back along the residential road from which entry shall be sought. The side set back shall be 3m or as per site plan.
5. For common facilities incidental to group housing, a ground coverage upto a maximum of 1.5% or 200sqm. may be permitted in suitable cases subject to FAR limitation in paras 3 & 4. These facility structures will not be more than 1 storey i.e. maximum height 5m subject to provision under Rule No. 3 above.
6. Basement shall be permitted in all group housing plots within prescribed set back lines subject to the following i.e. maximum height of ceiling of basement shall be 1.0m above the average road level and the minimum height of ceiling of basement shall be 0.6m above surrounding ground level. That 75% of the basement is constructed be counted towards FAR.
7. Approach to Group Housing Premises
   (1) No entry shall be allowed in the premises of group Housing from sector roads and the landscape corridors as part of sector roads.
   (2) All entries shall be on roads serving plotted housing i.e. 10m or lower.
8. Landscaping – Atleast 50% of the open area (unbuilt) to be landscaped. A landscape plan is to be submitted for approval.

9. Parking :-Minimum space for parking shall be provided at the rate of 1 car unit for every 100 sqmt. of built up area.
10. Lift facilities – Lift facilities may be provided as per the provisions of the Lift Act.
11. Other provisions and building regulations not covered under these bye-laws shall be as per National Building Code as prescribed in the regulations/rules, building bye-law and National Building Code of India.
12. Fire : Fire safety regulations and fire fighting equipment shall be as per the prevailing N.B.C.
13. **Elements of Architectural Control**

13.1 Chajjas, weather shadas etc. only in traditional style i.e. sloping type are permitted within the plot area of the allottees, they shall not project beyond 0.75m from edge of the building line and shall have slops ranging from 1:3 to 1:5 when provided on the ground floor such projection shall not be below the level of 3.45m from the frontage taken as zero.

13.2 Canopy : No canopy will be permitted except within the permissible building area. However, a supported porch as per desired details is permitted within their set back upto a maximum of 13 sqm. The soffit of such porch shall be only at a level of 3450 mm.

13.3 Balcony : Balcony is permitted in all upper floors on all sides within the plot line provided that all such balconies taken together in length shall out be more than 60% of the exposed sides of the building on that floor.

The minimum and maximum permissible projections are as follows :-

Front set back		**Rear set back**		**Side set back**	
Min	*Max.*	*Min.*	*Max.*	*Min.*	*Max.*
0.75	1.25	0.75	1.00	0.75	1.00

13.4 Jharokha/bay windows : The length and projection will be guided by the minimum of the provision in rule 14.3. This will not be counted in FAR.

13.5 Floor projection : In case the upper floors are projected such projection together with balconies, jharokha and window shades shall not exceed maximum projection under item No. 14.3 for the type of set back.

13.6 Projected cup boards/shelves : Projecting of cup boards and shelves may be permitted provided they do not project min. than 450mm beyond the permissible building surface in each floor. Also the maximum length of the cupboards/shelves shall not be more than 1/3 the length of the room subject to be limit of 2m length whichever is less per room.

13.7 Surface Treatment : (All exposed elevation front, side and back) whichever applicable, surface of the building shall be finished in smooth plaster i.e. no exposed brick concrete or any other type of exposed treatment shall be permitted except in case of framing of windows, doors and jharokhas, jallies, elustrade and railing.

13.8 Colour Treatment : No other colour than the one specified shall be permitted on any surface of the building except some limited variations and tones, the following are the colours specifications:-

Upto level of 4200 which will be demarcated by a projection,
groove, cornice or mould on ground floor. ... White
1st floor & above ... Jaipur Pink
Boundary walls ... Jaipur Pink

13.9 Boundary wall including gates shall be of specified design height and colour and shall be constructed by JDA and at prevail withc t any change.

13.10 The elevation on the 3rd floor will be symmetrical in design of elements, dimensions and proportions used.

13.11 No vertical louvers will be permitted on window/opening.

13.12 The railing of jharokhas, balconies and also parapet of terraces shall bear a transparent look in anyone traditional style/or their near adoptations issued by the JDA.

13.13. Continuity : The blocks should be laid out in such a manner that they present a wall like continuity along the sect roads/landscape corridor, unless separated by side set fixed in the site plans. Atleast 60% of the ground floor structure should abut the building line on this side. However, block, recess are permitted to be accounted as continuity if such recess are not more than 1.2m deep 4m in length. For the rest blocks should be joined in such other atleast upto a depth of 2m along such of the sectoral roads, starting to be measured from not beyond 4m from the edge of the building line. The maximum length of any such continuous building block of not be more than 234m.

13.14 Slopy roofs : No slopy roof shall be permissible other than staircase head Room.

Control for Elevation and Urban Form :

Urban Form is the result of convenient blending of buildings and space built in accordance with various regulations. In Vidyadhar Nagar a very regulated and specially controlled urban form is sought to be achieved through special guidelines framed for an integrated look. A set of modulated dimensions are to be used for Group Housing in Vidyadhar Nagar while drawing up their facedes. For uniformity, order, rhythm and identification of street picture, the building facades of the exposed sides of various blocks of Group Housing has been visualised as a system of length and levels with certain dimensions. Some of these lengths and levels i.e. their dimensions have to be rigidly followed and are listed below.

For length of the group housing plot along the street facade is divided into vertical grids of 600mm distance (or 2B Modules). Whenever the plot length is not a multiple of 2B or 600mm the difference will be suitably distributed as a variant module on either end. Some building elements or architectural features on every floor or every building block should edge along atleast 15% of the total number of 2B grid line.

The following prescribed levels shall be maintained throughout and emphasised in all buildings on all floors considering the average road level as $\pm$ 00.

(i) Plinth as 900/- - 1200mm

(ii) 1425mm level be the height of boundary walls.

(iii) 3450mm of top of canopy / porch (including parapet).

(iv) 4200mm shall be identified as a colour change line recommended to be achieved by continuous chajja, projection of floors, floors droping, terraces, mouldings or cornice or grooves.

(v) 8100/8400 mm shall be identified as sky line derived from inclusion of parapet in case they are constructed upto first floor only.

(vi) 11400/12000mm shall be identified as sky line above the 2nd floor derived from inclusion of parapet in case block is left at this stage.

(vii) 14400mm/15000mm parapet on roof of 3rd floor :

All levels mentioned in regulation No. 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5 and 15.8 shall be compulsorily maintained and as designed as to make them prominent and visible. Out of levels 15.6 and 15.7 anyone may be opted and made prominent.

(viii) Maximum height of terrace mumty shall be 1650mm.

All these levels should be conveniently marked on the elevation and sections so as to be identified as proof of compliance.

SPECIAL CONTROLS FOR ARCHITECTURAL AND URBAN FORM IN COMMERCIAL BLOCKS OF CENTRAL SPINE OF VIDHYADHAR NAGAR

The building plan of commercial block in central spine will be prepared only by Architects Registered with the Council of Architecture.

1. Basement
   - (i) Only single basement will be permissible.
   - (ii) The maximum clear height of the basement will not exceed 4 mts.
2. Plinth
   Plinth level will be
   Min – 0.45 m
   Max – 1.50m
3. The column grid towards proposed arcade side and oposite side will be 3m x 3m or in multiples thereof.
4. Steps for providing entry to one building block will be allowed beyond property line only towards arcade side, total length of the sides along with both the faces will not exceed 1/3rd of the facade length.
5. No projection of any type will be allowed upto lintel level of the Ground floor except point 4 above. At Ground floor lintel level's chajja of max. 0.75m Depth will be allowed in max 1/3rd length of each facade.
6. Height
   The max permisible Height of the blocks (excluding top parapet) will be as follows :
   G + 3= 15.00 m
   G + 4= 18.00 m
   G + 5= 21.00 m
   G + 6= 24.00 m
7. Colour
   The entire building will be painted in Jaipur pink color.
8. All the elevations of the blocks shall be based on local Jaipur style or simple adoptions from them.
9. Notes
   - (a) The levels indicated in the type design of Vidhyadhar Nagar are with the reference to the road level.
   - (b) The specific building parameter and controls as indicated in type designs and as mentioned above are mandatory.
   - (c) Wherever the controls are unspecified the provisions of general building regulation of JDA shall be applicable.
   - (d) The violations of these special provisions for Architectural control are non compoundable.
   - (e) Only ground floor and first floor will be used for shopping, all upper floors will be use for office area.
   - (f) The maximum permissible coverage shall be as mentioned in the site plan.

8. For every 1000 sqm of built up area, atleast one centeen shall be provided.
9. Fourth and fifth floor should be in line with ground floor.
10. Other provisions and building bye-laws not covered under these regulations shall be as per Building Regulations 2000 of Jaipur Development Authority and National Building Code, in this order.

ELEMENTS OF ARCHITECTURAL CONTROL

1. All building blocks shall be oriented as per the site plan and shall about the building line as per the control sheets on all fronts wherever marked ABC on the control sheet.
2. Each building shall compulsorily have a set of columns on its front, of approved design and of specific colour, height and texture as per the control sheet.
3. The columns shall have a base in three steps. The first step shall be out of 1960 x 1950mm with height 800mm, second step of 1550 x 1550mm with height 600mm and the third step out of 1250 x 1250mm with 400 height respectively as per control sheet. Three columns each with a section of 450mm x 450mm and height of 11000 mm (including the base and the top of brackets) shall rise from the top of third step. The columns shall be tied by a 550mm wide band above the level of 2150mm. The top height of the band from column base shall be 2700mm. The gap between two columns shall be 150mm.
4. Brackets shall be placed over a band of 500mm starting at the height of 9100. The size of brackets shall be 1000 x 1200mm and 150 thickness as per detail design given in control sheet.
5. The columns shall be backed by a set of jharokas in 1st and 2nd floor of approved design and texture as given in the control sheet. The projections of the jharokas shall be 1000mm in each floor and so achieved as to give an impression of corbelling, maintaining the desired angles as per control sheet.
6. The external surface treatment of the building shall be as follows :-
   (A) The surface marked as ABC of control sheet shall be :-
   (i) Column : While coloures except the two bands. One measuring 500mm wide above the level 2150mm and the second measuring 500mm above the level 9100 which shall be in pink colour.
   (ii) Wall Surface AB.
      (a) Dholpur/Karauli stone of pink colour with two white bands 200mm wide as per pattern/design shown in the control sheet.
      (b) Jharokas : Jharokas coming on the surface AB above the level 3200mm and 67mm as per the design shown in the control sheet shall be of white colour.
   (iii) Wall surfaces AA & BB – Dholpur/Karauli stone of pink colour with openings not ex ceeding 40% of the total wall surface area.
   (B) OTHER SURFACES : All other external surfaces of the building shall be in white colour.
7. All offices must cover the side space on the 2nd and above floors as per the control sheet.
8. The Third floor shall project upto 1.0 mtr. beyond the set of columns as per the control sheet (for the length ABC).
9. height/levels shown as YY in control sheet shall have to be compulsorily maintained.
10. The third floor level projection over the set of columns and brackets at 11000mm shall have to be achieved. In case of requirement of higher floor heights, the difference should be taken care of visually by introducing coffered ceiling of suitable depth.
11. In the wall surface AB, additional voids in the form of windows/doors/jharokas etc. other than that shown in the control sheet shall not exceed 10% of the remaining blank wall space.
12. No sloping roof shall be permitted.
13. The parapet design and its height as shown in the control sheet shall be strictly adhered to.

अनुसूची–7

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

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

Plot No. …………….

Scheme ………………..

Area of the plot ……………….

Proposed Height of the building ………………….

1. Certified the vuilding plans submitted for approval sarisfy the safety requirement as stipulated under building regulation no. 14.7 and the information given therein is factually correct to the best of our knowledge and understanding.
2. It is also certified that the structural design including safety from earthquake shall be duly incorporated in the design of tha building and these provisions shall be adhered to during the construction.

Signature of Owner ………………………….

Name & address ……………………………...

Signature of Structural Engineer ………………

Name & address ……………………………….

Registration No. ………………………………

Signature of Architect ………………………..

Name & address ……………………………..

Registration No. ……………………………..

अनुसूची–8

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

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

Plot No. …………….

Scheme ………………..

Area of the plot ……………….

Proposed Height of the building ………………….

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

Signature of Owner ………………………….

Name & address ……………………………...

Signature of Structural Engineer ……………..

Name & address ……………………………….

Registration No. ………………………………

Signature of Architect ………………………..

Name & address ……………………………..

Registration No. ……………………………..

****