



जैसलमेर भवन विनियम, 2015 (प्रारूप) (नगरीय क्षेत्र)



नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान सरकार

प्रस्तावना

जैसलमेर शहर के ऐतिहासिक/पर्यटन एवं हैरिटेज महत्व को देखते हुए नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा गठित समिति द्वारा जैसलमेर के नगरीय क्षेत्र में भवन निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने के लिए जैसलमेर भवन विनियम-2015 (प्रारूप) तैयार किये गये हैं। जैसलमेर के भवन विनियमों को मुख्य रूप से 8 अध्यायों में विभाजित किया गया है।

प्रथम अध्याय में परिभाषाएं एवं शहर का वास्तु कला एवं स्थापत्य विशेषता के अनुसार चार भागों (जोन 1, जोन 2, जोन 3 एवं जोन 4) में निम्नानुसार वर्गीकरण दिया गया है जो कि संलग्न मानचित्र पर दर्शाया गया है।

जोन 1 — जैसलमेर किले का क्षेत्र (पिच दीवार सहित) जिसे भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा राष्ट्रीय महत्व का स्मारक घोषित किया गया है, सम्मिलित किया गया है।

जोन 2 — जैसलमेर शहर का चारदीवारी का क्षेत्र (परकोटा) सम्मिलित किया गया है।

जोन 3 व 4 — किले की दृश्यता के आधार पर शहर की चार दीवारी के क्षेत्र से बाहर नगरीय सीमा तक का क्षेत्र जोन 3 एवं जोन 4 के रूप में विभाजित किया गया है।

विनियमों के दूसरे, तीसरे एवं चौथे अध्याय में विभिन्न जोन्स में भवन निर्माण के बाहरी मानदण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। पाँचवें अध्याय में सभी जोन्स के भवनों में अपेक्षित आवश्यक अवयवों के आन्तरिक मानदण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। छठें अध्याय में सभी जोन्स के भवनों हेतु पर्यावरणीय एवं ग्रीन बिल्डिंग से सम्बन्धित प्रावधान एवं सातवें अध्याय में निःशक्तजनों हेतु भवन में आवश्यक विशेष सुविधाओं हेतु प्रावधान प्रस्तावित किये गये हैं। आठवें अध्याय में भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने, निर्माण कार्य के दौरान अपनायी जाने वाली प्रक्रिया, दण्डात्मक व्यवस्था एवं अधिवास/कम्प्लीशन प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु प्रक्रिया के संबंध में बताया गया है जो कि सभी जोन्स के भवनों के लिए लागू होंगे।

उपरोक्त के अतिरिक्त इन विनियमों में विभिन्न प्रस्तावित उपयोग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं न्यूनतम सड़क की चौड़ाई के प्रावधान भी दिये गये हैं जो अनुसूची-1 के अनुसार हैं।

जैसलमेर भवन विनियम-2015 का प्रारूप तैयार करने में नगर नियोजन विभाग के अधिकारियों द्वारा विशेष योगदान प्रदान किया गया है। अतः समिति उन सभी अधिकारियों को धन्यवाद ज्ञापित करती है।

अतः यह प्रयास जन-भावनाओं के अनुरूप तथा नगर के भावी विकास में सहायक सिद्ध होगा।

(प्रवीण जैन)
अध्यक्ष,
मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान, जयपुर।

(साहब राम जोशी)
सदस्य,
अधिशांषी अभियंता,
प्रतिनिधि, सचिव,
नगर विकास न्यास,
जैसलमेर।

(इन्द्र सिंह राठौड़)
सदस्य,
आयुक्त,
नगर पालिका मण्डल,
जैसलमेर।

(अनिल माथुर)
सदस्य सचिव,
वरिष्ठ नगर नियोजक,
जोधपुर जोन, जोधपुर।

जैसलमेर भवन विनियम, 2015
विषय सूची

प्रस्तावना
विषय सूची
तालिका सूची

विनियम सं०	विषय	पृष्ठ संख्या
अध्याय-1 प्रारम्भिक		01-08
1.	संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ	01
2.	परिभाषाएँ	01
3.	बिना सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के भवन निर्माण पर निषेध	05
4.	सक्षम अधिकारी	06
5.	विशेष शक्तियाँ	06
6.	भवन निर्माण हेतु मानक स्तर	07
7.	भवन निर्माण हेतु भाग (Zones)	07
अध्याय-2 जोन 1 – संरक्षित क्षेत्र		09
8.	जोन 1 संरक्षित क्षेत्र	09
अध्याय-3 जोन 2 – हैरिटेज संरक्षण		10-12
9.	जोन 2 हेतु विनियम	10
9.1	सामान्य नियम	10
9.2	सेटबैक	11
9.3	अच्छादित क्षेत्र	11
9.4	निर्मित क्षेत्र	11
9.5	ऊँचाई	12
अध्याय-4 जोन 3 एवं 4 – चारदीवारी के बाहर का क्षेत्र		13-21
10.	जोन 3 एवं 4 हेतु विनियम	13
10.1	भवन निर्माण की श्रेणियों	13
10.2	भवन निर्माण के मानदण्ड	14
10.3	आवासीय भवनों हेतु टिप्पणी	15
10.4	वाणिज्यिक भवन हेतु टिप्पणी	16
10.5	संस्थागत भवन	18
10.6	औद्योगिक भवन	18
10.7	विशेष प्रकृति के भवन	18
10.8	सेटबैक	19
10.9	आच्छादित क्षेत्र	20
10.10	निर्मित क्षेत्र	21
10.11	ऊँचाई	21
10.12	हैरिटेज निर्माण	21
अध्याय-5 सभी भवनों के आंतरिक मानदण्ड		22-30
11.	भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड	22

11.1 से 11.3	भवन के अवयवों के आंतरिक मानदण्ड की न्यूनतम सीमाएँ	22
11.4	परिसर की दीवार (कम्पाउंड वॉल)	23
11.5	पोर्च	23
11.6	बालकनी	23
11.7	सेट बैक क्षेत्र में अनुज्ञेय प्रक्षेप (प्रोजेक्शन)	23
11.8	बेसमेंट	24
11.9	सीढ़ियाँ (जीना) व गलियारा (कॉरिडोर)	25
11.10	लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट	26
11.11	सैप्टिक टैंक	26
12.	भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएँ	26
12.1	पार्किंग	26
12.2	निकास की व्यवस्था	28
12.3	अग्निशमन प्रावधान	29
12.4	विद्युत सेवाएँ	29
12.5	भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकताएँ	30
अध्याय—6 पर्यावरणीय एवं ग्रीन बिल्डिंग विनियम		31–34
13.	भवनों में कोर्टयार्ड को प्रोत्साहन	31
14.	ग्रीन बिल्डिंग को प्रोत्साहन	31
15.	वर्षा के पानी द्वारा भू-गर्भ का जल स्तर बढ़ाना	31
16.	रीसाईकिलींग ऑफ वॉटर (Recycling of water)	32
17.	सौर ऊर्जा से पानी गरम करना	33
18.	पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण/हरियाली क्षेत्र	34
19.	सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल	34
अध्याय—7 निःशक्तजनों के लिये विशेष सुविधा		35–37
20.	निःशक्तजनों के लिये विशेष सुविधा	35
21.1	प्रवेश पथ / उप पथ	35
21.2	वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल	35
21.3	भवन संबंधी अपेक्षाएँ	35
अध्याय—8 भवन निर्माण अनुज्ञा		38–48
21.	भवन निर्माण अनुज्ञा	38
22.	भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए प्रक्रिया	39
23.	निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया	44
24.	अधिवास/कम्प्लीशन प्रमाण पत्र	44
25.	दण्डात्मक व्यवस्था	45
26.	पंजीकृत तकनीकीविज्ञः अहंताएं एवं पंजीकरण	46
27.	निरसन तथा व्यावृत्ति	47
परिशिष्ट		49–74
अनुसूची—1	विभिन्न प्रस्तावित उपयोग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं न्यूनतम सड़क की चौड़ाई	73–74

तालिका सूची

तालिका	विषय	पृष्ठ संख्या
1	आवासीय, वाणिज्य, संस्थागत भवन निर्माण हेतु मानदण्ड	14
2	भू-खण्ड में बहु ईकाई आवासों की संख्या	15
3	गैस गोदाम हेतु पैरामीटर	17
4	संबंधित सड़क की चौड़ाई के आधार पर अग्र सेटबैक	20
5	भवन के अवयवों के न्यूनतम आंतरिक मानदण्ड	22
6	सीढ़ियाँ व गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई के मानदण्ड	25
7	विभिन्न प्रस्तावित उपयोगों हेतु पार्किंग मानदण्ड	26
8	उच्च विद्युत लाइनों के मध्य से भूखण्ड सीमा तक सुरक्षित दूरी	30
9	मानचित्र में कार्य के विवरण हेतु रंग	40
10	वर्षा जल संरक्षण हेतु कुल अमानत राशि	43

परिशिष्ट

परिशिष्ट	विषय	पृष्ठ संख्या
1	भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु वांछित दस्तावेजों की चेक लिस्ट	49
2	विभिन्न आवेदन पत्र, अण्डरटेकिंग, शपथ-पत्र, आदि	50–72

अध्याय—1 प्रारम्भिक



राजस्थान सरकार,
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग,

जैसलमेर (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2015

_____ द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये जैसलमेर शहर के नगरीय क्षेत्र हेतु एतद्वारा _____ निम्नलिखित विनियम बनाती है, अर्थात् :-

जैसलमेर (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2015

1. संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ:-

- 1.1 ये विनियम जैसलमेर (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2015 कहलायेंगे।
- 1.2 ये विनियम इनके राज पत्र में प्रकाशित होने की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
- 1.3 इन विनियमों का विस्तार जैसलमेर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्रों में होगा। जिसमें नगर परिषद, जैसलमेर का क्षेत्र भी सम्मिलित होगा।
- 1.4 इन विनियमों के प्रवृत्त होने पर वर्तमान भवन उपविधियां अथवा विनियम निरस्त हो जायेगे, परन्तु निरस्त उपविधियों/विनियम के अधीन की गई कोई भी कार्यवाही या जारी की गई कोई भी आज्ञा इन विनियमों के अधीन की गई समझी जायेगी या जारी की गई समझी जावेगी।

2. परिभाषाएं:-

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

- 2.1 'अधिनियम' से नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 के अधिनियम संख्या 35 से) से अभिप्रेत है।
- 2.2 'अग्नि शमन अधिकारी' से नगर परिषद, जैसलमेर द्वारा नियुक्त अग्नि शमन अधिकारी अभिप्रेत है।
- 2.3 'आच्छादित क्षेत्रफल' से भूमि का आच्छादित क्षेत्रफल जो कुर्सी तल के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित हो, अभिप्रेत है।
- 2.4 'आवासीय भवन' से कोई भवन जो मुख्य रूप से मनुष्यों के आवासन के लिये काम आता हो या अधिकल्पित हो, अभिप्रेत है।
- 2.5 'औद्योगिक भवन' से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या प्रसंकृत को जाती हो, अभिप्रेत है।
- 2.6 'कुर्सी' से भूतल फर्श के धरातल और भूखण्ड के सामने के मुख्य सड़क के तल के बीच की संरचना का भाग अभिप्रेत है। जिसकी न्यूनतम उंचाई मुख्य सड़क से 0.45 मीटर होगी।
- 2.7 'कुर्सी क्षेत्र' से बेसमेन्ट की छत या भू मंजिल के फर्श के स्तर पर निर्मित आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है।
- 2.8 'कोंचिंग सेंटर' से कोई व्यक्ति, सोसाइटी, ट्रस्ट या व्यक्तियों के समूह द्वारा संचालित किये जाने वाला शैक्षणिक केन्द्र जिसमें 10 से अधिक अभ्यर्थी अध्ययन करते हो अभिप्रेत है जो सक्षम राजकीय संस्था से निजी शिक्षण केन्द्र चलाने, स्थापित करने हेतु पंजीकृत हो।
- 2.9 'अधिवास प्रमाण-पत्र' से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो किसी भवन अथवा भवन इकाई के पूर्ण हो जाने पर विनियम 25.0 के प्रावधान की पालना पूर्ण करने पर दिया जावे।
- 2.10 'कोर्टयार्ड' बिना छत का क्षेत्र जो कि चारों ओर से या आंशिक रूप से दीवारों से घिरा हो, अभिप्रेत है।

- 2.11 'खुला स्थान' से भूखण्ड का वह भाग जो स्थायी तौर पर आकाश की ओर खुला हो, अभिप्रेत है।
- 2.12 'ग्राम पंचायत' से राजस्थान पंचायत अधिनियम संशोधन, 1994 के अन्तर्गत गठित ग्राम पंचायत अभिप्रेत है।
- 2.13 'गोदाम' से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग है जो कि मुख्य रूप से सामान के लिए भण्डारण के काम आता हो अभिप्रेत है।
- 2.14 'गैर योजना क्षेत्र' से ऐसे निर्मित क्षेत्र जिन्हें सक्षम स्तर द्वारा नियमित किया गया हो, अभिप्रेत है।
- 2.15 'गुप हाउसिंग' से तात्पर्य 3000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड/स्थल, पर एक से अधिक/आवासों के समूहों के निर्माण से है।
- 2.16 'ग्रीन बिल्डिंग' एक ऐसा भवन जो कार्य एवं वास करने हेतु पर्यावरण की दृष्टि से स्वास्थ्य वर्धक एवं लाभकारी सिद्ध हो, अभिप्रेत है।
- 2.17 'छज्जा' से सामान्यतया बाहरी दीवारों पर खुलने वाले स्थानों के उपर धूप तथा वर्षा से बचाव के प्रयोजनार्थ बनाये जाने वाली ढलवा अथवा क्षैतिज संरचना अभिप्रेत है।
- 2.18 'नगर परिषद' से तात्पर्य नगर परिषद जैसलमेर से है।
- 2.19 'नगर विकास न्यास' से तात्पर्य नगर विकास न्यास जैसलमेर से है।
- 2.20 'आवासीय इकाई' से भवन या उसका भाग अभिप्रेत है जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य कमरा, रसोई, शौचालय, हो जो पूर्णतः/मुख्यतः आवासीय प्रयोजन के लिए अधिकल्पित हो या उपयोग में लिया जाता हो।
- 2.21 'निर्मित क्षेत्र' से किसी भूखण्ड में तहखाना, भूतल व मध्यवर्ती मंजिल का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है।
- 2.22 'प्रोजेक्शन' से किसी भी भवन से बाहर निकली हुई कोई संरचना (जो किसी भी सामग्री की हो) अभिप्रेत है।
- 2.23 'पैरापेट' छत या फर्श के सिरे के साथ-साथ निर्मित नीची दीवार या रेलिंग अभिप्रेत है।
- 2.24 'पार्किंग स्थल' से वाहनों को पार्क करने के लिये पर्याप्त आकार का स्थल जो किसी गली या रास्ते से जोड़ने वाले वाहन मार्ग सहित अहातायुक्त/अहातारहित कोई क्षेत्र चाहे वह आच्छादित हो अथवा खुला हो अभिप्रेत है।
- 2.25 'पार्टीशन वाल' से भार सहन न करने वालो आन्तरिक दीवार, ऊंचाई में एक मंजिल या उसका भाग अभिप्रेत है।
- 2.26 'पोर्च' से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या वाहनो के लिये खम्भों पर आधारित अथवा अन्यथा आच्छादित धरातल अभिप्रेत है।
- 2.27 'फार्म हाउस' से रूपान्तरित भूमि जो मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग में लिया जावें, एवं उस पर आंशिक भाग में आवासीय भवन निर्मित हो, अभिप्रेत है।
- 2.28 'बालकनी' से आने-जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला पैरापेट सहित क्षैतिज आगे निकला भाग अभिप्रेत है।
- 2.29 'बरामदा' से ऐसा आच्छादित क्षेत्र जिसका कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो व ऊपर की मंजिलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम 1 मीटर ऊंचाई की पैरापेट खडो की गई हो अभिप्रेत है।
- 2.30 'बेसमेंट' से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णतः या आंशिक रूप से भू सतह से नीचे निर्मित किया गया हो अभिप्रेत है।
- 2.31 'बहु इकाई आवास' से एक ऐसा भवन जिसमें तीन से अधिक आवासीय इकाई हो, अभिप्रेत है।

- 2.32 'भवन' से कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी संरचना या परिनिर्माण का भाग जो कि आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य पयोजनों हेतु प्रयोग में लिये जाने के लिये आशयित हो, (चाहे वास्तव में काम में आ रहा हो या नहीं) अभिप्रेत है।
- 2.33 'भवन रेखा' से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधि पूर्वक विस्तार हो सकता है अभिप्रेत है।
- 2.34 'भवन मानचित्र समिति' से नगर विकास न्यास/ नगर परिषद, जैसलमेर में गठित भवन मानचित्र समिति अभिप्रेत है।
- 2.35 'भवन निर्माण' से नये भवन का निर्माण, निर्मित भवन में परिवर्तन या परिवर्धन, निर्मित भवन को आंशिक या पूर्ण रूप से ध्वस्त किया जाकर पुनर्निर्माण, दुर्घटना या प्राकृतिक आपदा से आंशिक या पूर्ण रूप से क्षतिग्रस्त भवन का आंशिक या पूर्ण रूप से निर्माण कराना अभिप्रेत है।
- 2.36 'भूखण्डधारी' से भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह अभिप्रेत है।
- 2.37 'भूमि स्तर (ग्राउण्ड लेवल)' से भूखण्ड या स्थल का औसत तल अभिप्रेत है।
- 2.38 'मल्टीप्लेक्स' से ऐसा भवन जिसमें एक या एक से अधिक सिनेमा, थियेटर, सभा स्थल के साथ मनोरंजन, रेस्टोरेंट एवं वाणिज्यिक गतिविधियाँ जैसे— शौरूम, रिटेल शॉप्स प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।
- 2.39 'मिश्रित उपयोग' से ऐसा भवन जिसमें एक से अधिक उपयोग की गतिविधियाँ अनुज्ञेय हो, अभिप्रेत है।
- 2.40 'मेजेनाइन' से भूतल एवं इससे ऊपर की किन्हीं दो तलों के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल जो कि भूमि तल से ऊपर हो एवं जिसका प्रवेश केवल निचली मंजिल से हो अभिप्रेत है, तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.2 मी. से कम न हो।
- 2.41 'मोटल' से ऐसा भवन जो यात्रा करने वालों के ठहरने, वाहन पार्किंग एवं रिपेयरिंग रिटेल शॉपिंग एवं खान-पान की सुविधा के लिए हो अभिप्रेत है।
- 2.42 'मंजिल' से किसी भवन का वह भाग जो किसी फर्श की सतह और उसके ठीक ऊपर के फर्श की सतह के मध्य स्थित है अथवा जहां उसके ऊपर कोई फर्श नहीं, वहां किसी फर्श तथा ठीक उसके ऊपर की छत के मध्य का स्थान।
- 2.43 'योजना क्षेत्र' से अधिनियम के अधीन तैयार स्कीम या गृह निर्माण सहकारी समिति की स्वीकृति योजना या उपविभाजन नियम, 1975 के तहत स्वीकृत निजी योजना, पूर्व की पंचायत समिति की स्वीकृत योजनाएं अथवा राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 के अन्तर्गत स्वीकृत की गई योजना तथा आवासन मण्डल एवं रीको की योजना अभिप्रेत है।
- 2.44 'राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता' से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता (एन.बी.सी.) का प्रचलित संस्करण अभिप्रेत है।
- 2.45 'रिसोर्ट्स' से ऐसा भवन जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ-साथ खान-पान, आमोद प्रमोद व मनोरंजन की सुविधाएं हो अभिप्रेत है।
- 2.46 'रोड लेवल' से भूखण्ड के सामने की मुख्य सड़क के मध्य की ऊँचाई का लेवल अभिप्रेत है जिस पर भूखण्ड स्थित है, यदि भूखण्ड के सामने की सड़क ढलान में है तो भूखण्ड के सामने स्थित रोड का उच्चतम लेवल अभिप्रेत है।
- 2.47 'वाणिज्यिक भवन' से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग व्यावसायिक गतिविधियां जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिए किया जा रहा हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो।

- 2.48 'वास योग्य कमरा' ऐसा कमरा जो एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन, रहवास, सोने या खाने के प्रयोजनार्थ अधिवास में लिया हुआ हो या अधिवास हेतु परिकल्पित हो किन्तु इसमें स्नानघर, शौचालय, लॉन्ड्री, भोजन, सेवा, भण्डारण, गेलेरी, रसोई, जिनका ज्यादातर समय उपयोग नहीं किया जाता है सम्मिलित नहीं होंगे।
- 2.49 'विशेष योजना क्षेत्र' ऐसा योजना क्षेत्र जिसके लिए सक्षम स्तर द्वारा पृथक से विनियम बनाये/निर्धारित किये गये हो, अभिप्रेत है।
- 2.50 'शौचालय' से ऐसा स्थान, जो कि मल या मूत्र त्यागने के लिए या दोनों के लिए हो, उसमें मनुष्यमल के लिये संयोजिकत पात्र यदि कोई हो, के साथ की संरचना अभिप्रेत है।
- 2.51 'संस्थागत भवन' से विद्यालय, महाविद्यालय, सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी संस्थाओं के कार्यालय, अस्पताल, नर्सिंग होम, डिस्पेंसरी, सामुदायिक सुविधाओं, सांस्कृतिक, धार्मिक एवं ऐतिहासिक स्थल के लिए प्रयोग हेतु भवन अभिप्रेत है।
- 2.52 'स्थानीय निकाय' से नगर विकास न्यास/नगर परिषद, जैसलमेर/ग्राम पंचायत के क्षेत्राधिकार से जैसी भी स्थिति हो, अभिप्रेत है।
- 2.53 'स्टिल्ट फ्लोर' कुर्सी से खम्बों पर बना हुआ एवं तीन तरफ से खुला तल जो कि मुख्य रूप से पार्किंग के काम आता हो अभिप्रेत है।
- 2.54 'सड़क की चौड़ाई' से सड़क से सटे दोनों ओर स्थित भूखण्डों के बीच की दूरी अभिप्रेत है।
- 2.55 'सक्षम अधिकारी' से विनियम 4 में वर्णित अधिकारी अभिप्रेत है।
- 2.56 'सैटबैक' से उन न्यूनतम दूरियां जो भू-खण्ड की सीमा रेखाओं से भू-खण्ड के अन्दर विधिपूर्वक किसी भवन की कुर्सी का निर्माण किया जा सकता है, से अभिप्रेत है।
1. सामने के सैटबैक से किसी भू-खण्ड के सड़क की तरफ लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
 2. पार्श्व सैटबैक से किसी भू-खण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
 3. पीछे के सैटबैक से किसी भू-खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
- 2.57 'समतुल्य कार इकाई' से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर या छः साइकिल के लिए आवश्यक पार्किंग क्षेत्र अभिप्रेत है।
- 2.58 'सर्विस अपार्टमेंट' से ऐसे पूर्ण सुसज्जित रिहायसी इकाई जो कम या अधिक समय के लिए ठहरने के लिए उपयोग में लिया जाता है एवं जिसमें दैनिक उपयोग हेतु समस्त सुविधाएँ उपलब्ध हो, अभिप्रेत है।
- 2.59 'स्टूडियो अपार्टमेंट' से बहु इकाई आवास व ग्रुप हाउसिंग में एक कमरे की रिहायसी इकाई जिसमें बैठक कक्ष, वास योग्य कमरा व रसोई घर एक ही कमरे में हो, अभिप्रेत है।
- 2.60 'स्वतंत्र आवास' से एक ऐसा भवन जिसमें एक तल पर एक निवास इकाई हो, अभिप्रेत है।
- 2.61 'होस्टल' से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग भवन स्वामी के स्वयं के निवास के अतिरिक्त छात्रों/निजी वेतन भोगी कर्मचारियों के अस्थायी निवास हेतु निर्मित किया जाना अथवा उपयोग किया जाना प्रस्तावित है।
- 2.62 'होटल' से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित ठहराने के लिए काम में आने वाला भवन अभिप्रेत है।
- 2.63 'हैजार्डस भवन' से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्याधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादकों के जो अत्याधिक तेजी से जल उठने वाले और अथवा जो विषैला धुंआ या विस्फोटक उत्पन्न करने वाले हो अथवा ऐसे भण्डारण उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये जिसमें बहुत अधिक संक्षारक, विषैला या हानिकारक क्षार, अमल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य अथवा रसायन काम आता हो जो ज्वाला,

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

टिप्पणी:—

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

3. बिना सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के भवन निर्माण पर निषेध:—

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

परन्तु:—

- i विनियम 2.44 में उल्लेखित योजना क्षेत्रों में 250 वर्गमी. से कम क्षेत्रफल (विनियम 7 में अंकित जोन 1 व 2 को छोड़कर) के स्वतंत्र आवासीय भूखण्ड जो प्रथम तल तक एकल आवासीय इकाई के संनिर्माण के लिए हो और भवन की कुल ऊंचाई छत की मोटाई और किसी भी अन्य संरचना सहित सड़क की सतह से 10 मीटर से अधिक ना हो तथा ऐसे वाणिज्यिक भूखण्ड जिनकी टाईप डिजाइन हो, के लिये भवनों का निर्माण सक्षम अधिकारी की लिखित अनुज्ञा के बिना परन्तु इन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा। इसके लिये निम्न प्रक्रिया होगी:—
 - (क) आवासीय भवनों के निर्माण हेतु प्रार्थी द्वारा विस्तृत मानचित्र प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं होगी। केवल स्थल मानचित्र में प्रस्तावित सैटबेक (नियमानुसार देय) दर्शाते हुए निर्धारित प्रपत्र में आवेदन, दस्तावेज एवं देय शुल्क सम्बन्धित सक्षम अधिकारी को (विनियम 4 में वर्णित सक्षम अधिकारियों में से 4.3 पर उल्लेखित तकतीकिविज्ञ को छोड़कर अन्य) प्रस्तुत करने के पश्चात् ही निर्माण प्रारम्भ किया जा सकता है।
 - (ख) इसी प्रकार व्यावसायिक निर्माण हेतु प्रार्थी अनुमोदित टाईप डिजाइन संलग्न करते हुए निर्धारित प्रारूप में आवेदन, दस्तावेज एवं देय शुल्क प्रस्तुत करने के पश्चात् ही निर्माण प्रारंभ कर सकता है।
- ii विनियम 2.44 में वर्णित योजना क्षेत्रों में 250 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्डों पर प्रथम मंजिल तक की स्वीकृति देने के लिए स्थानीय निकाय में विनियम 26.2 (i) से (v) तक वर्णित अर्हतायें रखने वाले विनियम 26.4 के अनुसार पंजीकृत तकतीकिविज्ञ अधिकृत है। इनके द्वारा विनियम 22.3 में उल्लेखित प्रक्रिया के अनुसार निर्माण स्वीकृति दी जायेगी। प्रार्थी द्वारा इन विनियमों के अनुसार पैरामीटर्स छोड़ना अनिवार्य है अन्यथा निर्माण अवैध माना जायेगा एवं प्रार्थी के खिलाफ कार्यवाही की जावेगी।

- iii निम्न प्रकार के निर्माण कार्य हेतु स्वीकृति (विनियम 7 में अंकित, जोन 1 व जोन 2 को छोड़कर) 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।
 - (ङ) पुनः टाइल्स अथवा पुनः छत बनवाने हेतु।
 - (च) प्लास्टर करने हेतु।
 - (छ) पुनः फर्श बनवाने हेतु।
 - (ज) स्वयं के स्वामित्व की भूमि में छज्जा निर्माण कराने हेतु।
 - (झ) प्राकृतिक विपदा के कारण नष्ट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नष्ट होने से पूर्व निर्माण था, पुनः निर्माण हेतु।
 - (ण) 1.5 मीटर तक ऊंचाई की बाउण्ड्रीवाल हेतु।
 - (ट) निर्मित भवनों में कुर्सी की ऊंचाई बढ़ाने हेतु।
 - (ठ) पानी के भण्डारण हेतु टैंक।
 - (ड) कूलिंग प्लान्ट।
 - (ढ) भवन से संबंधित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन आग से बचाव इत्यादि।

4. सक्षम अधिकारी:-

समस्त भवन निर्माण अनुमति हेतु निम्नानुसार सक्षम अधिकारी होंगे :-

- 4.1 नगर सुधार न्यास क्षेत्र के लिए नगर सुधार न्यास की भवन मानचित्र समिति/प्राधिकृत अधिकारी।
- 4.2 नगर परिषद क्षेत्र में नगर परिषद क्षेत्र की भवन मानचित्र समिति/प्राधिकृत अधिकारी।
- 4.3 योजना क्षेत्रों में 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में प्रथम मंजिल तक के प्रस्तावित आवासीय भवनों के लिए स्थानीय निकाय में विनियम 26.2 (i) से (v) में वर्णित पंजीकृत तकनीकीविज्ञ भी प्राधिकृत होंगे।
- 4.4 रीको की योजनाओं में रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में राजस्थान आवासन मण्डल का प्राधिकृत अधिकारी।
- 4.5 ग्राम पंचायत क्षेत्र में ग्राम पंचायत का प्राधिकृत अधिकारी।

5. विशेष शक्तियां:-

- 5.1 इन विनियमों के विषय पर स्थानीय निकाय द्वारा समय-समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये गये आदेश/अधिसूचना, जहां तक वह इन विनियमों के प्रावधानों से असंगत नहीं हो, अथवा प्रावधानों को स्पष्ट करने के लिए हो विनियमों के भाग समझे जायेंगे। इनकी प्रति सभी सक्षम अधिकारियों को भेजी जायेगी, तथा सार्वजनिक रूप से विज्ञप्ति जारी की जायेगी।
- 5.2 स्थानीय निकाय तथा अन्य सक्षम अधिकारियों द्वारा मुख्य/महत्वपूर्ण सड़कों, पुरातत्व/ऐतिहासिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारकों के समीप भवनों के वास्तुकला सम्बन्धी स्वरूप तथा अधिकल्पन रंग और विज्ञापन तख्तियां एवं चिन्हों के सम्बन्ध में निर्देश

राज्य सरकार या भारतीय पुरातत्व एवं संग्राहलय विभाग से सहमति से जारी किये जा सकेंगे एवं निर्माण को नियंत्रित किया जा सकेगा।

- 5.3 ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है उनके लिए एवं विशेष योजना के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए राज्य सरकार द्वारा अलग से मानदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे।
- 5.4 इन विनियमों की तकनीकी व्याख्या के कारण विवादित मामलों को तय करने हेतु प्रकरणों को मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान के माध्यम से राज्य सरकार को भेजा जायेगा।
- 5.5 इन विनियमों के अन्तर्गत किसी प्रावधान में शिथिलता/छूट तथा विनियमों के मानदण्डों में सामरिक एवं सामहिक दृष्टि से परिवर्तन करने का एक्सपर्ट कमेटी की अनुशंसा पर राज्य सरकार को अधिकार होगा। अनुशंसा व राज्य सरकार के निर्णय (कारण सहित) पत्रावली व छूट पत्र में स्पष्ट अंकित किये जायेंगे।
- 5.6 500 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त भवनों के भवन निर्माण की अनुमति जिला नगर नियोजन, जैसलमेर के माध्यम वरिष्ठ नगर नियोजन, जोधपुर जोन की अनुशंसा पर स्थानीय निकाय द्वारा जारी की जावेंगी।

6. भवन निर्माण हेतु मानक स्तर:-

- 6.1 इन विनियमों में उल्लेखित भवन मानदण्ड, आन्तरिक मानदण्ड, भवन सुविधाएं एवं संरचनात्मक तथा अन्य सुरक्षात्मक मापदण्डों के रूप में निर्धारित मानदण्ड भवन निर्माण हेतु मानक स्तर होंगे।
- 6.2 नगरीय क्षेत्र में औद्योगिक उपयोग के अलावा प्रस्तावित अन्य उपयोग के भवनों हेतु भवन निर्माण के मानदण्ड इन विनियमों के अनुसार होंगे।
- 6.3 शहर की चार दीवारी (परकोटा) के अन्दर एवं बाहर के क्षेत्र में चार दीवारी (परकोटा) से 5 मीटर तक के क्षेत्र (दोनों तरफ) में किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।
- 6.4 जैसलमेर शहर का किला भारतीय पुरातत्व एवं संग्राहलय विभाग द्वारा अधिसूचित है। अतः उक्त क्षेत्र में उनके द्वारा समय-समय पर जारी अधिसूचनाएँ लागू होंगी (वर्तमान में जैसलमेर किला एवं किले की दीवार (पिच दीवार सहित) से चारों तरफ 100 मीटर तक के क्षेत्र में निर्माण पूर्णतः निषेध है एवं किले की दीवार से 100 मीटर से 300 मीटर तक का क्षेत्र नियंत्रित क्षेत्र (Regulated area) में अधिसूचित है।)
- 6.5 सुरक्षा की दृष्टि से संबंधित विभागों एवं जिला कलक्टर, जैसलमेर द्वारा जारी परिपत्र/आदेश/दिशा निर्देश आदि के प्रावधानों की पालना की जानी होगी।

7. भवन निर्माण हेतु भाग (Zones) :-

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

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

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

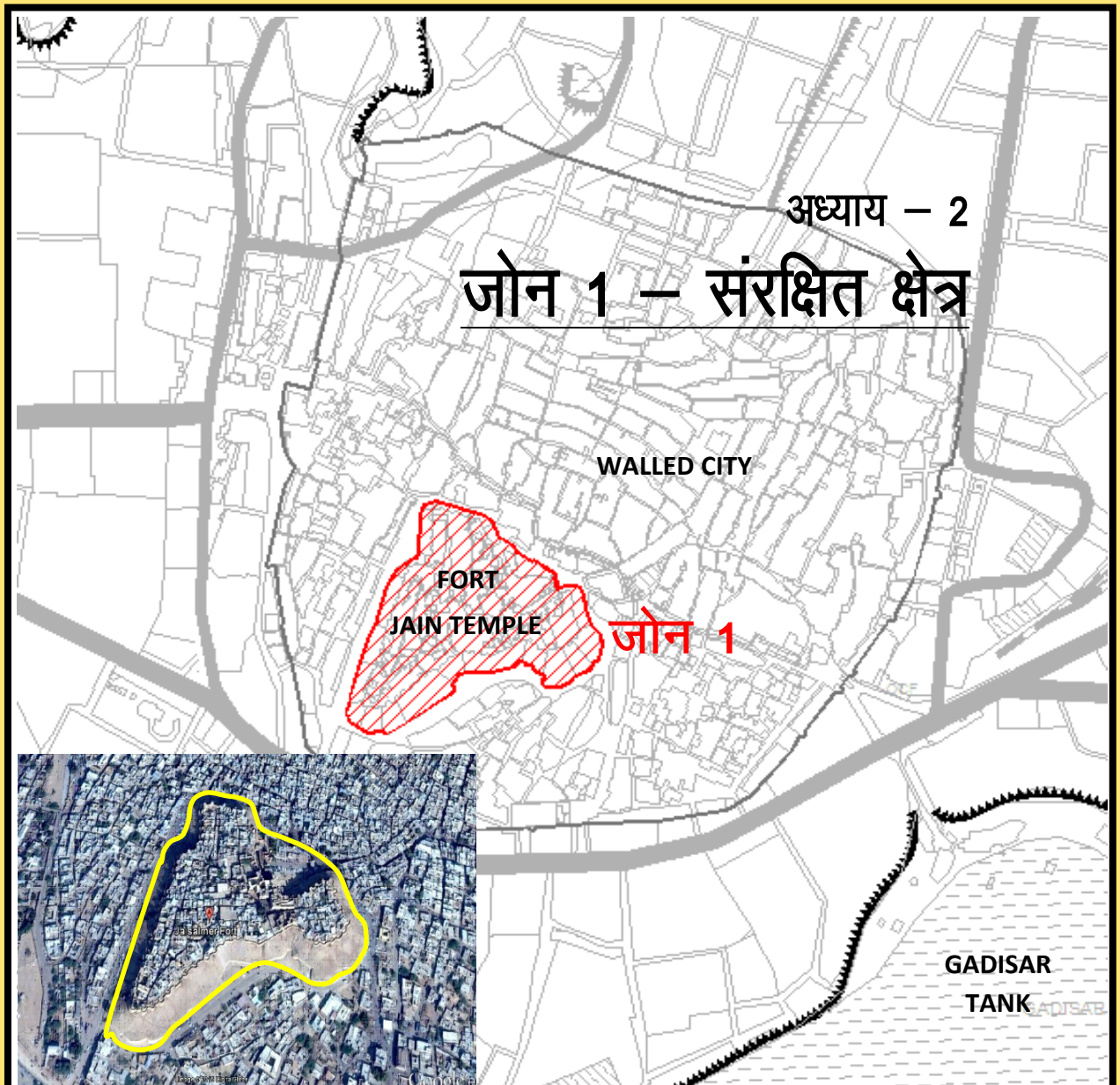
जोन-3 :- परकोटे के बाहर म्याजलार सडक का उत्तरी-पश्चिमी क्षेत्र जाधपुर सडक तक, जोधपुर सडक से रामगढ की ओर जाने वाले बाईपास पर प्रस्तावित सर्किल तक का दक्षिणी क्षेत्र, रामगढ रोड पर प्रस्तावित सर्किल से समरोड को मिलाने वाली रामगढ सडक पर बालाशर तालाब के पास स्थित रिज (Ridge) तक का पूर्वी क्षेत्र एवं बालाशर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

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

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

अध्याय – 2

जोन 1 – संरक्षित क्षेत्र



8. जोन 1 – संरक्षित क्षेत्र :-

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

DEDANSAR
TALAB

अध्याय – 3

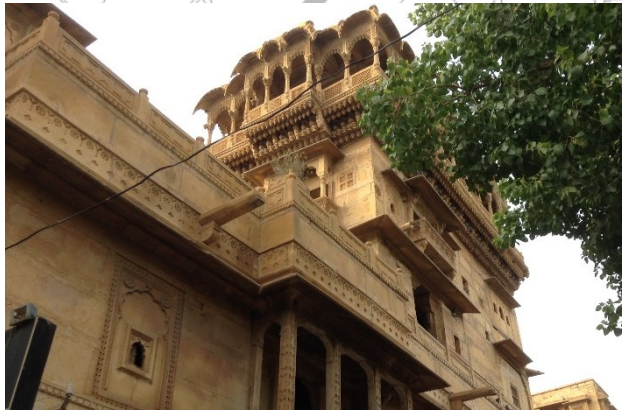
जोन 2 – हैरिटेज संरक्षण

जोन 2

WALLED CITY

FORT

GADISAR
TANK



9. जोन 2 हेतु विनियम :-

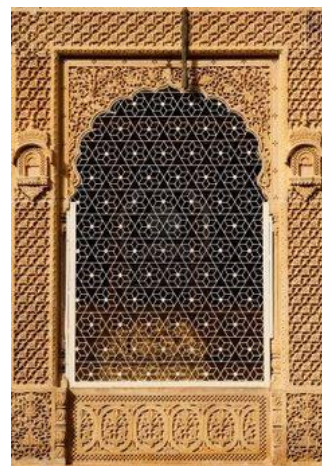
- i. वर्तमान में जैसलमेर किले की दीवार (पिचिंग दीवार सहित) से चारों तरफ 100 मीटर तक के क्षेत्र संरक्षित, प्रतिषिद्ध (Prohibited area) है एवं किले की दीवार से 100 मीटर से 300 मीटर तक का क्षेत्र विनियमित क्षेत्र (Regulated area) के रूप में प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 के तहत अधिसूचित है। अस्तु सभी पुनः निर्माण/मरम्मत कार्यों आदि के लिए भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग से अनापत्ति प्राप्त किया जाना अनावश्यक है। उक्त क्षेत्र में स्थित भवनों में किसी भी प्रकार की पुनःनिर्माण, मरम्मत आदि हेतु प्रार्थी द्वारा नगर परिषद् में आवेदन प्रस्तुत करना होगा। नगर परिषद् द्वारा आवेदन को सक्षम अधिकारी एवं निदेशक, पुरातत्व एवं संग्राहलय विभाग, रामनिवास बाग, जयपुर को भेजकर पूर्वानुमति लेना आवश्यक है। भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग से प्राप्त अनापत्ति प्रमाण के आधार पर नगर परिषद् द्वारा स्वीकृति जारी की जा सकेगी।
- ii. शहर की चार दीवारी के अन्दर एवं बाहर के क्षेत्र में चार दीवारी से 5 मीटर तक के क्षेत्र (दोनों तरफ) में किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।
- iii. जोन 2 में हैरिटेज महत्व के भवनों को चिन्हित किये जाने हेतु नगर परिषद्, जैसलमेर द्वारा एक समिति का गठन किया जायेगा, जो निम्न प्रकार से होगी।

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

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

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

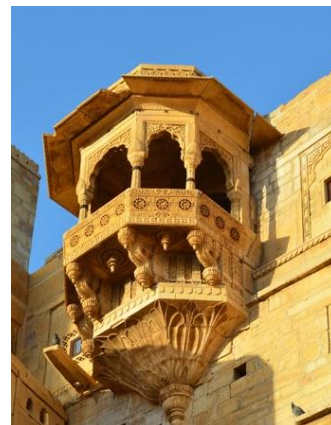
- iv. जोन -2 के अन्दर भवन निर्माण की अनुज्ञा हेतु प्राप्त आवेदनों में यदि कोई भवन हैरिटेज भवनों की सूची में सम्मिलित है तो ऐसे भवनों के बाहरी स्वरूप में किसी भी प्रकार का बदलाव अनुज्ञेय नहीं किया जायेगा। यदि भवन जर्जर अवस्था में है तथा उसके गिरने की सम्भावना है तो ऐसी स्थिति में उक्त गठित समिति से अनुमति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



जाली

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

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



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

समस्त भवनों का निर्माण निम्न प्रावधानों के अनुसार होगा ।

टोडा

9.1. सामान्य नियम :-

- i. भवन निर्माण में भवन के बाहरी स्वरूप (यथा ऐलिवेशन, चबूतरे, बरामदे, दीवार व अन्य और कोई भी हिस्सा हो) में शहर की वास्तु विशेषता को बनाये रखते हुए जैसलमेर शैली में जैसलमेर पत्थर एवं आर्किटेक्चरल ऐलिमेंट (झरोखा, जाली, छतरी, टोडा आदि) का ही उपयोग किया जाना होगा व किसी भी प्रकार का प्लास्टर, रंगाई, सफेदी आदि मान्य नहीं होगा। किसी भी प्रकार की आर.सी.सी या स्टील निर्माण का उपयोग भवन के अग्र भाग में मान्य नहीं होगा ।
- ii. भवन के अग्र भाग में आने वाले दरवाजे, खिड़की व रोशनदान आदि के पल्लों (Panel/Shutter/leaf) में सिर्फ लकड़ी का ही उपयोग किया जाना होगा एवं उन पर सिर्फ लकड़ी के रंग या पोलीश का उपयोग किया जाना होगा ।
- iii. सभी भवनों का निर्माण मौके पर स्थित भवन की सरन में होगा एवं किसी भी प्रकार का अग्र सेट बेक मान्य नहीं होगा ।
- iv. भवनों का निर्माण भू-खण्ड रेखा तक किया जायेगा एवं वातायन हेतु अन्दर की तरफ कोटयार्ड/चौक का निर्माण किया जायेगा ।
- v. भवन में पानी के निकास हेतु उचित व्यवस्था की जानी होगी जिसमें कि उचित तरीके से नालियों में निष्कासित किया जा सकें ।
- vi. भवन में किसी भी प्रकार का सुधार अथवा बदलाव करने पर उसका असर भवन के अग्र भाग में स्थित वास्तु शैली पर नहीं पड़ना चाहिए ।
- vii. इस क्षेत्र में तहखाना (Basement) निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा ।
- viii. खिड़कियाँ का निर्माण पूर्णतः जैसलमेर शैली में ही किया जाना होगा। किसी भी प्रकार की आधुनिक बालकनी स्वीकृत नहीं होगी ।

- ix. बालकनी व पेरापेट पर लोहे की रेलिंग का उपयोग नहीं किया जावेगा एवं खिड़कियों में भी लोहे की जाली का उपयोग मान्य नहीं माना जावेगा।
- x. वर्षा के पानी के निकास के लिए नाले जैसलमेर पत्थर से निर्मित होंगे एवं किसी भी प्रकार के अन्य पाइप बाहर दिखते हुए नहीं होंगे।

9.2. सैटबैक :-

- i. इस क्षेत्र में अग्र/सामने सैटबैक रखा जाना अनुज्ञेय नहीं होगा ताकि भवनों में समरूपता बनी रहे।
- ii. नगर परिषद भूमि या सरकारी भूमि पर टोडे, बालकनियों, झरोखे तथा अन्य इसी तरह के प्रक्षेपों, जिनमें छज्जे सम्मिलित नहीं हैं, जो कि अधिकतम 0.75 मीटर तक अनुज्ञेय होंगे, लेकिन 4 मीटर से कम चौड़ाई के रास्ते में कोई प्रक्षेप अनुज्ञेय नहीं होगा। रास्ते की सतह से 3.5 मीटर से कम की ऊँचाई तक कोई प्रक्षेप देय नहीं होगा। जहाँ रास्ते की चौड़ाई 4 मीटर या अधिक है वहाँ अधिक से अधिक 0.45 मीटर चौड़ाई के छज्जे अनुज्ञेय होंगे। जहाँ रास्ते की चौड़ाई 3 से 4 मीटर के बीच में हो वहाँ अधिक से अधिक 0.30 मीटर चौड़ाई के छज्जे अनुज्ञेय होंगे, लेकिन 3 मीटर से कम चौड़े रास्ते में कोई छज्जा देय नहीं होगा। उक्त प्रक्षेप बिजली के तारों से सुरक्षात्मक उपाय करने के पश्चात ही देय होंगे।

9.3. अच्छादित क्षेत्र :-

- i. 500 वर्गमीटर या इससे अधिक क्षेत्रफल के भू-खण्डों पर अधिकतम अच्छादित क्षेत्र 55 प्रतिशत तक अनुज्ञेय होगा एवं 500 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भू-खण्डों पर अधिकतम अच्छादित क्षेत्र 66.66 प्रतिशत तक अनुज्ञेय होगा।
- ii. आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जावेगा:-
यदि आच्छादित नहीं हो तो उद्यान, रॉकरी, कुआ और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्विमिंग पूल एवं उनकी संरचनाएँ जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी. से अधिक ऊँचाई की नहीं हो, वृक्ष का गट्टा (प्लेटफार्म) टैंक, फव्वारा, बेंच, ऊपर से खुला हुआ चबूतरा एवं इनके समरूप संरचना।

9.4. निर्मित क्षेत्र:

- i. किसी भूखण्ड में निर्मित क्षेत्र की गणना में तहखाना, भूतल व मेजेनाइन का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा।
- ii. सार्वजनिक भवनों में निःशक्तजनों के लिये रेम्प जो कि 1.8 मी. से ज्यादा चौड़ा नहीं हो को निर्मित क्षेत्र की गणना से छूट दी जा सकेगी।

9.5. ऊँचाई :-

- i. भवन की ऊँचाई 11.0 मीटर से अधिक देय नहीं होगी।

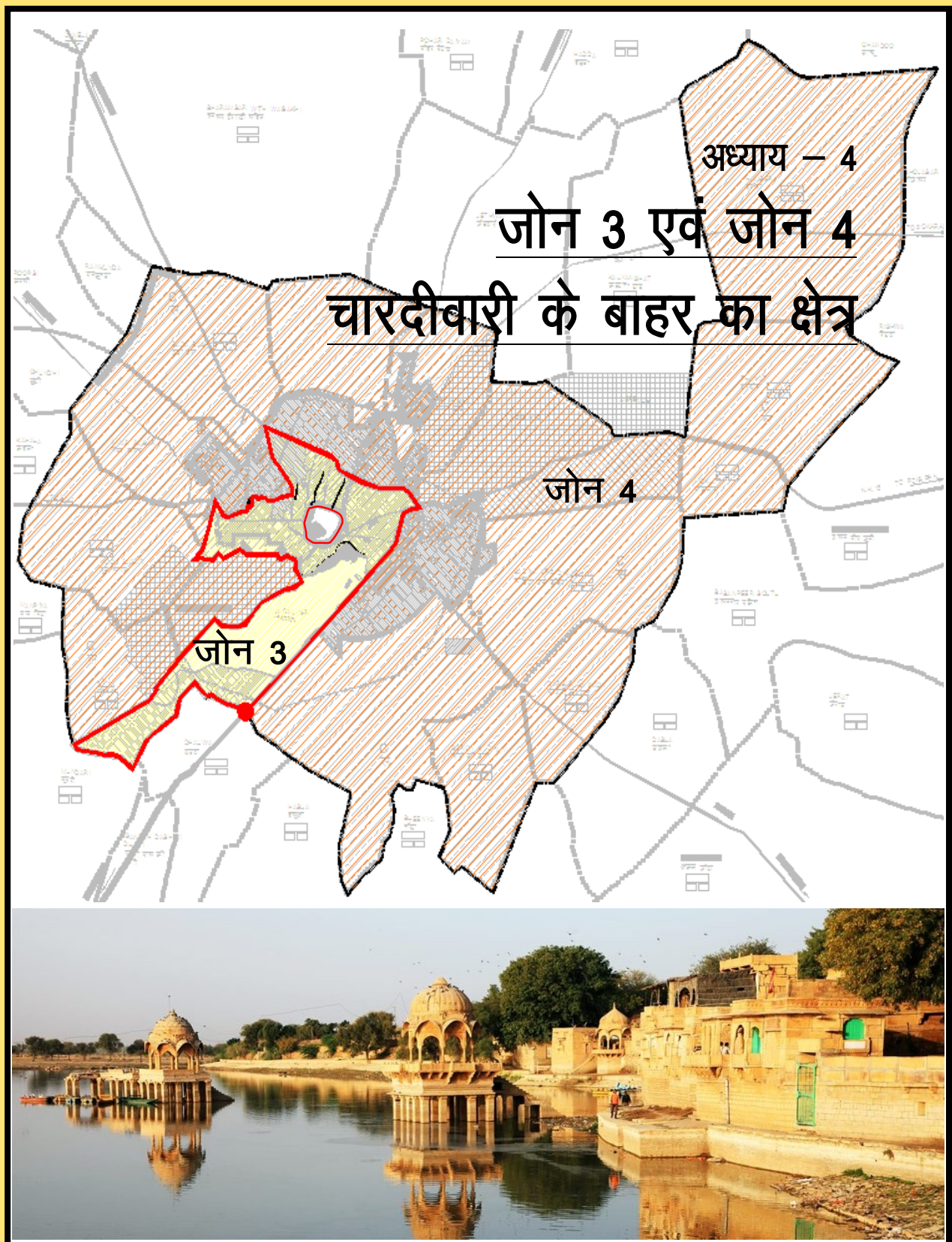


छतरी

- ii. भवनों की ऊंचाई का निर्धारण भूखण्ड/भवन के सामने की सड़क के उच्चतम स्तर अथवा जहां यह सम्भव न हो वहां आस पास के औसत भूमितल को आधार मानकर होगा।
- iii. सभी प्रकार के उपयोग एवं आकार के भूखण्डों पर निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएँ भवन की ऊंचाई के अतिरिक्त 2.40 मी. तक अनुज्ञेय की जायेगी। सीढ़ी कक्ष की गुमटी, लिफ्ट/एस्केलेटर कक्ष, छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएँ, चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर) तथा ऐसे संरचनाएँ जो भवन की सौन्दर्य वृद्धि (Architectural elements) हेतु निर्मित की जाये, सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयंत्र आदि।
- 9.6. भवनों के जैसलमेर शैली में बनाये जाने को सुनिश्चित करने हेतु प्रार्थी द्वारा आवेदन दस्तावेजा के साथ पंजीकृत तकनीकीविज्ञ की अन्डरटेकिंग प्रस्तुत करना होगा।



झरोखा



10. जोन 3 एवं 4 हेतु विनियम :-

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

10.1. भवन निर्माण की श्रेणियों: —

मास्टर प्लान 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।

10.1.1 आवासीय:

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

10.1.2 वाणिज्यिक:

- (क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें
- (ख) व्यावसायिक परिसर/वाणिज्यिक केन्द्र/ मॉल
- (ग) होटल/गेस्ट हाउस/बॉडिंग एवं लॉजिंग हाउस/हॉस्टल/सर्विसड अपार्टमेंट
- (घ) मोटल
- (च) रिसोर्ट
- (छ) एम्प्लूजमेन्ट पार्क
- (ज) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स
- (झ) थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग
- (ण) पेट्रोल पम्प एवं फिलींग स्टेशन
- (ट) विवाह स्थल
- (ठ) गैस गोदाम
- (ड) धर्म कांटा (वे-ब्रिज)

10.1.3 संस्थागत :

- (क) शैक्षणिक (प्राथमिक, माध्यमिक, उच्च माध्यमिक विधालय, महाविधालय, विश्वविधालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थान)
- (ख) चिकित्सा (डिस्पेंसरी, अस्पताल, नर्सिंग होम, वेटनरी अस्पताल)
- (ग) सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय
- (घ) अन्य सामुदायिक सुविधाएँ (यथा सामुदायिक केन्द्र, पुलिस थाना, पुस्ताकालय, क्लब, पोस्ट व टेलीग्राफ ऑफिस, आदि)
- (ड.) सामाजिक/सांस्कृतिक/धार्मिक/ऐतिहासिक स्थल
- (च) सभा भवन (Assembly building)

10.1.4 औद्योगिक :

10.1.5 विशेष प्रकृति :

10.2. भवन निर्माण के मानदण्ड: —

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

तालिका "1"

आवासीय, वाणिज्य, संस्थागत भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	उपयोग का प्रकार भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊंचाई (स्टिल्ट सहित)
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे	
(क) 1.	50 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	1.5	.....	.....	.....	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
2.	50 व.मी. से ज्यादा परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	.....	.....	1.5	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
3.	100 व.मी. से ज्यादा परन्तु 162 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	.....	.....	2.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
4.	162 व.मी. से ज्यादा परन्तु 250 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	.....	.....	2.5	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
5.	250 व.मी. से परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	.....	3.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
6.	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	.....	3.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
7.	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
8.	750 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
9.	1500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
10.	2500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40 %	12.0	9.0	9.0	9.0	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
11.	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 है0 तक	35 %	15	9	9	9	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
12.	1 है0 से ज्यादा परन्तु 10 है0 तक	35 %	18	9	9	9	11 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिल)
(ख)	फार्म हाउस न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 व.मी.	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी कम हो	15	10	10	10	08 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 1 मंजिल)
(ग)	मोटल	20 %	30	15	15	15	08 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 1 मंजिल)

(घ)	रिसोर्ट	20 %	30	15	15	15	08 मीटर (अधिकतम भूतल एवं 1 मंजिल)
(ड)	थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग	35 %	12	09	09	09	11 मीटर
(च)	एम्प्लूजमेंट पार्क / गोल्फ कौर्स	10 %	30	10	10	10	11 मीटर
(छ)	सिनेमा	35 %	18	06	06	06	11 मीटर
(ज)	मल्टीप्लेक्स	35 %	18	06	06	06	11 मीटर

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

10.3. आवासीय भवनों हेतु टिप्पणी :-

10.3.1. सामान्य नियम:-

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

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

10.3.2. स्वतंत्र आवास:-

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

10.3.3. बहु इकाई आवास:-

- भू-खण्ड में बहु आवास इकाईयों की संख्या निम्न तालिका के अनुसार होगी:-

तालिका '2'

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

- 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल क भू-खण्डों पर कुल स्वीकृत निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत खुदरा दुकानों के लिए उपयोग किया जा सकता है जो कि भूतल पर सेटबैकस् छोड़ते हुए देय होगा। 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।

10.3.4. ग्रुप हाउसिंग:—

- i. भू-खण्ड में आंतरिक विकास यथा जल वितरण, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत वितरण, सडकें, टेलीफोन लाईन, वर्षा जल संग्रहण, संरचना आदि का कार्य विकासकर्ता द्वारा करवाया जावेगा।
- ii. भूखण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की दशा में उस तक पहुंच मार्ग एक तरफा यातायात के लिए न्यूनतम 3.6 मीटर एवं दो तरफा यातायात के लिए न्यूनतम 5.50 मी. होगा।
- iii. सार्वजनिक सुविधाएँ यथा सामुदायिक केन्द्र, क्लब हाउस आदि हेतु निर्मित क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत तक क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। ये सुविधाएं पृथक भवन अथवा भवन इकाईयाँ के रूप में भी दी जा सकती है तथा भवन में किसी भी तल पर दी जा सकती है।
- iv. आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी पॉलिसीय/दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होंगे।
- v. पार्क, खुले क्षेत्र, सामुदायिक एवं सार्वजनिक सुविधाएं व सडकों हेतु आरक्षित क्षेत्र एवं आगन्तुक हेतु रखा गया पार्किंग क्षेत्र संबंधित स्थानीय आर.डब्ल्यू.ए को संचालन व रख-रखाव के लिए समर्पित करना होगा।
- vi. दो ब्लॉक्स के मध्य की दूरी ऊँचे ब्लॉक के भवन की ऊँचाई का न्यूनतम 6 मीटर होगा।

10.4. वाणिज्यिक भवन हेतु टिप्पणी :—

10.4.1. सामान्य नियम :—

- i. जहाँ व्यावसायिक भूखण्डों हेतु टाईप डिजाइन स्वीकृत है वहाँ उसी स्वीकृत टाईप डिजाइन के भवन मानदण्ड लागू होंगे। आन्तरिक संरचना टाईप डिजाइन से भिन्न भी हो सकती है।
- ii. भूखण्ड यदि किसी व्यावसायिक योजना का भाग है तो उस योजना के प्रावधान लागू होंगे एवं जिन पैरामीटर्स का उल्लेख योजना में नहीं है वे तालिका-1 अनुसार होंगे। किसी भूखण्ड पर यदि भूतल पर शत प्रतिशत निर्माण अनुज्ञेय है तथा योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया है तो वहाँ पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक नहीं होगा अर्थात् पार्किंग की पूर्ति हेतु कोई शुल्क देय नहीं होगा।

10.4.2. सिनेमा/मल्टीप्लेक्स :—

- i. सिनेमा का निर्माण “राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एक्ट 1952” एवं “राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) नियम, 1959 के प्रावधानों के अनुरूप होगा।

- ii. सिनेमा हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल स्कीम के अनुसार अथवा 500 सीटों तक के सिनेमा घर हेतु न्यूनतम 1500 व.मी. होगा। 500 सीटों के पश्चात् प्रत्येक 25 सीटों या उसके भाग के लिये भूखण्ड का अतिरिक्त क्षेत्रफल 75 व.मी. होगा।
- iii. सिनेमा व मल्टीप्लेक्स हेतु प्रवेश व निकास द्वार पृथक-पृथक होंग तथा इनकी संख्या का निर्धारण इस प्रकार किया जावेगा कि निकटतम द्वार किसी सीट से 15 मीटर से अधिक दूरी पर ना हो।

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

- i. पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन के भवनों की निर्माण अनुज्ञा हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होंगे:-
 - (क) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र – 20 प्रतिशत
 - (ख) निर्मित क्षेत्र – भूखण्ड एरिया का 20%
 - (ग) ऊँचाई – 7 मीटर
 - (घ) पार्श्व व पीछे सैटबैक – 3 मीटर न्यूनतम
- ii. प्रस्तावित पेट्रोल पम्प की इन्टरसेक्शन से दूरी निम्नानुसार होगी:-
 - (क) 24 मीटर तक चौड़ी सड़क के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी – 50 मीटर
 - (ख) 24 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी – 100 मीटर

उक्त के अतिरिक्त पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन हेतु केन्द्रीय सड़क एवं भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदण्डों के मानक स्तर लागू होंगे।

10.4.4. विवाह स्थल :-

- i. विवाह स्थल न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर होना अनिवार्य है।
- ii. पार्किंग व्यवस्था कुल क्षेत्रफल के कम से कम 25 प्रतिशत पर होना अनिवार्य है।
- iii. विवाह स्थल की अनुमति चिकित्सालय से 100 मीटर की परिधि में प्रतिबंधित होगी। ऐसे स्थान जहाँ पर अस्पताल, रात्रिकालीन शिक्षण संस्थाएँ या अन्य इस प्रकार की संस्था चालू हो तथा विवाह स्थल की अनुमति दिये जाने पर शिक्षण कार्य में बाधा आती हो, वहाँ पर विवाह स्थल पर अनुमति नहीं दी जा सकेंगी।
- iv. सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड में वाहनों के आने-जाने हेतु दो रास्ते प्रस्तावित किये जाने अनिवार्य है। अगर वर्तमान में आने जाने हेतु आवेदित स्थल पर एक ही रास्ता उपलब्ध है तो आवेदन कर्ता को आवेदन करने से पूर्व दूसरा रास्ते की व्यवस्था की जा कर ही आवेदन किया जा सकेंगा।

10.4.5. गैस गोदाम :-

तालिका '3'
गैस गोदाम हेतु पैरामीटर

क्र.सं.	गैस भण्डारण क्षमता	भू-खण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	सैटबैक (चारों ओर)
1.	2000 किलो तक	1000	3 मीटर
2.	2000 से अधिक 3000 तक	1000	4 मीटर
3.	3000 से अधिक 4000 तक	1000	5 मीटर

4.	4000 से अधिक 6000 तक	1000	6 मीटर
5.	6000 से अधिक 8000 तक	1000	7 मीटर
6.	8000 से अधिक 10,000 तक	1000	8 मीटर
7.	10,000 से अधिक 12,000 तक	1200	9 मीटर
8.	12,000 से अधिक 15,000 तक	1500	12 मीटर
9.	15,000 से अधिक 20,000 तक	2000	15 मीटर
10.	20,000 से अधिक	2500	15 मीटर

तालिका 3 हेतु टिप्पणी

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

10.4.6. धर्म कांटा (वे-ब्रिज) :-

- भूखण्ड की न्यूनतम नाप 25 मीटर सड़क के साथ एवं 21 मीटर गहराई (525 वर्ग मीटर) रहेगी जिसमें पीछे की दीवार से 3 मीटर दूरी छोड़ कर 4 मीटर x 5 मीटर का कमरा देय होगा।
- प्रस्तावित धर्म कांटा की इन्टरसेक्शन से दूरी निम्नानुसार होगी:-
 - (क) 24 मीटर तक चौड़ी सड़क के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी - 50 मीटर
 - (ख) 24 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी - 100 मीटर

10.5. संस्थागत भवन:-

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

संस्थागत भवनों के लिए सड़क की न्यूनतम चौड़ाई व भू-खण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल अनुसूची-1 के अनुसार होगी। भूखण्ड यदि योजना में संस्थागत उपयोग के लिये प्रस्तावित है तो योजना के प्रावधान प्रभावी होंगे।

10.6. औद्योगिक भवन:-

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

10.7. विशेष प्रकृति के भवन:-

अन्य विशेष प्रकृति के भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/ संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं, जिनके मानदण्ड इन विनियमों में निर्धारित नहीं है, ऐसे भवनों के

मानदण्ड मुख्य नगर नियोजक, नगर नियोजक विभाग, राजस्थान सरकार की अनुशंसा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।

10.8. सैटबेक:-

- 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 लाइन से समरूपता नहीं बनती है तो सक्षम अधिकारी द्वारा फ्रन्ट सैटबेक आसपास के भवनों के फ्रन्ट सैटबेक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा।
- iii. पूर्व में आवंटित/पट्टे शुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौड़ाई 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 चौड़ी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड अन्य शर्तें पूरी करता हो।
- iv. योजना क्षेत्र में स्वतंत्र आवास का भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबेक (कोने के भूखण्ड में बड़ी सड़क की तरफ का सैटबेक) तालिका अनुसार अथवा योजना अनुसार जो भी अधिक हो देय होगा। कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की तरफ का सैटबेक योजना अनुसार रहेगा।
- v. जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए प्रावधान:
 - (क) बहु इकाई आवास, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक भवन एवं संस्थागत भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़क की ओर का सैटबेक सम्बन्धित तालिका अथवा याजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा।
 - (ख) गैर योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क की ओर का सैटबेक आसपास की भवन रेखा के अनुसार अथवा सम्बन्धित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक योजनानुसार अथवा तालिकानुसार जो भी अधिक हो अनुज्ञेय होगा।
 - (ग) भूखण्ड के दो से अधिक समान चौड़ाई की सड़क स्थित होने पर किसी एक को मुख्य सड़क मानते हुए अग्र सैटबेक संबंधित 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, जिसे पार्श्व सैटबेक के अनुरूप माना जायेगा।
- vi. यदि योजना क्षेत्र के किसी भूखण्ड पर देय सैटबेक्स के कारण तालिका में अंकित अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो उससे निम्न श्रेणी के भूखण्ड के सैटबेक्स की सीमा तक उस भूखण्ड के सैटबेक्स (अग्र सैटबेक्स को छोड़कर अन्य) में शिथिलता देय होगी।

- vii. विभिन्न आकार के भूखण्डों के आगे विभिन्न तालिकाओं में जो सैटबेक अग्र सैटबेक के रूप में दिए हैं वह संबंधित सड़क की चौड़ाई पर भी निर्भर करेंगे। वह निम्नलिखित से कम नहीं होंगे:—

तालिका '4'

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

10.9. आच्छादित क्षेत्र:—

- i. किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन तालिका-1 के अनुरूप अथवा जहां भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी तय करने के लिए अधिकृत है वहां भवन मानचित्र समिति के निर्णयानुसार देय होगा।
- ii. आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जावेगा:—
 - (क) यदि आच्छादित नहीं हो तो उद्यान, रॉकरी, कआ और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्विमिंग पूल एवं उनकी संरचनाएं जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी. से अधिक नहीं हो, आग से बचाव हेतु जीना, वृक्ष का गड्ढा (प्लेटफार्म) टैंक, फव्वारा, बेंच, ऊपर से खुला हुआ चबुतरा एवं इनके समरूप संरचना।
 - (ख) कम्पाउण्ड वाल, गेट, बिना मंजिल पोर्च या पोर्टिको, स्लाईड, स्विंग, छज्जा, खुला रेम्प (जो स्टिल्ट के धरातल अथवा स्टिल्ट न होने की दशा में भूतल पर जाने के लिये हो) इत्यादि भागों से आच्छादित क्षेत्र। स्टिल्ट से बेसमेंट में जाने के लिए रेम्प।
 - (ग) खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण/झूले ऊंचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे।
 - (घ) बालकनी जो कि भवन से बाहर 1.2 मीटर या सैटबेक दूरी का 1/3 जो भी कम हो, तक निकली हुई हो।
 - (च) 500 वर्ग मीटर से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रवेश द्वारों पर प्रत्येक 6.25 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरें।
 - (छ) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर, गटर गावेज शुट, चौकीदार का कमरा, सोवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, गैस बैंक इत्यादि हेतु भवन के कुल निर्माण क्षेत्र का 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र की गणना में शामिल नहीं होगा।
 - (ज) बेसमेंट में जाने हेतु रैम्प सैटबैक्स में देय होगा, बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो रैम्प को अग्निशमन के आवागमन हेतु उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा तथा बेसमेंट में जाने हेतु रैम्प अग्र सैटबैक में भूखण्ड की बाउण्ड्री से 6.00 मी. छोड़ने के बाद देय है।
 - (झ) सैटबैक्स में घरेलू उपयोग तथा अग्निशमन के लिए आवश्यकतानुसार भूमिगत पानी का टैंक व पम्प रूम राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अन्तर्गत तथा आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान का प्रावधान किया जा सकता है।

10.10. निर्मित क्षेत्र:—

- i. किसी भूखण्ड में निर्मित क्षेत्र की गणना में तहखाना, भूतल व मेजेनाइन का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा।
- ii. निम्न वर्णित निर्माण क्षेत्र को निर्मित क्षेत्र की गणना से छूट दी जा सकेगी:—
 - (क) पार्किंग क्षेत्र में पहुंचने हेतु वाहनों के लिये प्रस्तावित खुला रेम्प
 - (ख) सार्वजनिक भवनों में निशक्तजनों के लिय रेम्प जो कि 1.8 मी. से ज्यादा चौड़ा नहीं हो।

10.11. ऊंचाई:—

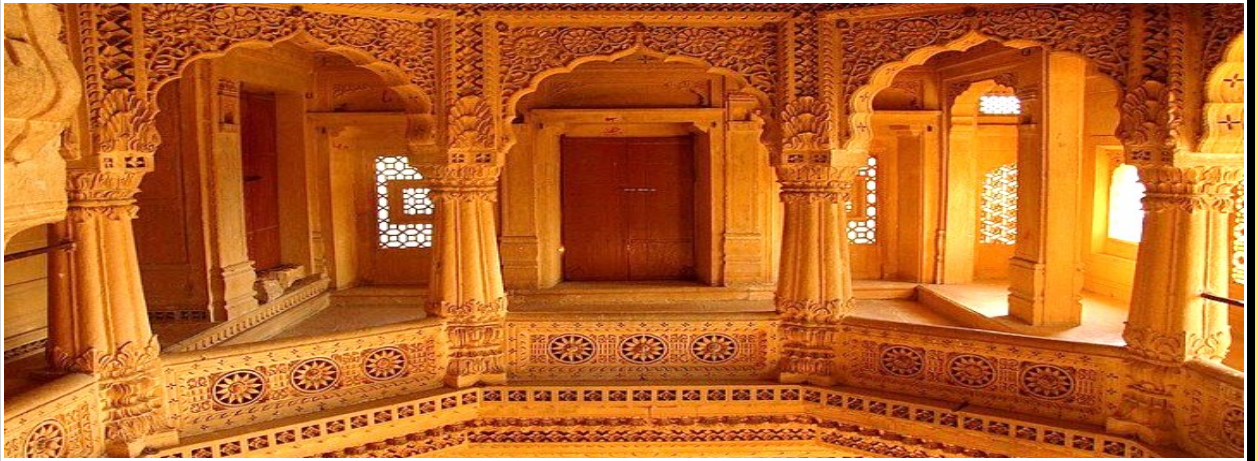
भवन की ऊंचाई जोन 3 में 11.0 मीटर से अधिक देय नहीं होगी। जोन 4 में भवन की ऊंचाई 14 मीटर से अधिक देय नहीं होगी।

- i. पूर्व में स्वीकृत टाइप डिजाइन में जहां ऊंचाई का उल्लेख है उन पर उपरोक्त ऊंचाई के छूट के प्रावधान पर लागू नहीं होंगे।
- ii. भवनों की ऊंचाई का निर्धारण भूखण्ड/भवन के सामने की सड़क के उच्चतम स्तर अथवा जहां यह सम्भव न हो वहां आस पास के औसत भूमितल को आधार मानकर होगा।
- iii. सभी प्रकार के उपयोग एवं आकार के भूखण्डों हेतु निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएँ भवन की ऊंचाई के अतिरिक्त 2.40 मी. तक अनुज्ञेय की जायेगी। सीढ़ी कक्ष की गुमटी, लिफ्ट/एस्केलेटर कक्ष, छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएँ, चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर) तथा ऐसे संरचनाएँ जो भवन की सौन्दर्य वृद्धि (Architectural elements) हेतु निर्मित की जाये, सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयंत्र आदि।
- iv. जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊंचाई चौड़ी सड़क को आधार मानकर देय होंगे।

10.12. हैरिटेज निर्माण:—

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

अध्याय – 5
सभी भवनों के
आंतरिक मानदण्ड



11. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड:-

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

तालिका '5'

क्र.सं.	भवन के अवयव	न्यूनतम मानदण्ड (Min. Clear Dimension)
1.	वास योग्य कमरे	क्षेत्रफल — 9.5 वर्गमीटर चौड़ाई — 2.4 मीटर स्पष्ट ऊंचाई — 2.75 मीटर (फर्श से फर्श तक 2.9 मीटर)
2.	रसोई घर	क्षेत्रफल — 4.5 वर्गमीटर चौड़ाई — 1.8 मीटर स्पष्ट ऊंचाई — 2.75 मीटर (फर्श से फर्श तक 2.9 मीटर)
3.	स्नान घर	क्षेत्रफल — 1.8 वर्गमीटर चौड़ाई — 1.2 मीटर स्पष्ट ऊंचाई — 2.1 मीटर
4.	शौचालय	क्षेत्रफल — 1.1 वर्गमीटर चौड़ाई — 0.9 मीटर स्पष्ट ऊंचाई — 2.1 मीटर
5.	टॉयलेट	क्षेत्रफल — 2.8 वर्गमीटर चौड़ाई — 1.2 मीटर स्पष्ट ऊंचाई — 2.1 मीटर
6.	स्टोर	आवासीय भवनों में क्षेत्रफल न्यूनतम 3 वर्गमीटर एवं ऊंचाई न्यूनतम 2.2 मीटर
7.	गैराज	निजी गैराज क्षेत्रफल — 18 वर्गमीटर चौड़ाई — 3 मीटर स्पष्ट ऊंचाई — 2.4 मीटर सार्वजनिक गैराज गाड़ीयों की पार्किंग के संख्या अनुसार

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

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

11.4. परिसर की दीवार (कम्पाउंड वॉल)

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

11.5. पोर्च :-

- I. पोर्च साइड सैटबेक या अग्र सैटबेक में खम्बों के सहारे टिका हुआ या अन्यथा देय होगा लेकिन आवासीय उपयोग के भवनों में अग्र सैटबेक में पोर्च तभी देय हो सकता है जब अग्र सैटबेक 6.0 मी. या उससे अधिक हो तथा साइड सैटबेक में पोर्च तभी देय होगा जब साइड सैटबेक न्यूनतम 3 मी. हो। पोर्च के ऊपर किसी भी प्रकार का निर्माण देय नहीं होगा। सामान्यतया एक भूखण्ड में एक पोर्च ही देय होगा। किन्तु विशेष परिस्थितियों में बड़े भवनों में दो पोर्च भवन मानचित्र समिति द्वारा स्वीकृत किये जा सकते हैं। सभी प्रकार के भवनों में जहाँ एक से अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हों, वहाँ प्रत्येक टॉवर में एक पोर्च देय होगा।
- II. पोर्च का आकार आवासीय भवनों में अधिकतम 18 व.मी. तथा चौड़ाई 3.0 मी. से अधिक नहीं होगी।
- III. आवासीय उपयोग को छोड़कर अन्य उपयोग के भवनों में जिनमें अग्र सैटबेक 12 मी. या अधिक हो तो उनमें अग्र सैटबेक में पोर्च अनुज्ञेय होगा, जिसका क्षेत्रफल 40 व.मी. व चौड़ाई 6.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- IV. विशेष भवनों में पोर्च का क्षेत्रफल यदि आवश्यक हो तो 40 व.मी. से अधिक व ऊँचाई 7 मीटर तक अनुज्ञेय हो सकती है जिसकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति से लेना आवश्यक होगा।

11.6. बालकनी :-

- (क) बालकनी सैटबेक की दूरी की एक-तिहाई या 1.2 मी. जो भी कम हो देय होगी। परन्तु बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढ़ाई जा सकती है लेकिन इस अतिरिक्त चौड़ाई से संबंधित क्षेत्रफल की गणना आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी।
- (ख) यदि भवन में किसी तरफ का सैटबेक 6.0 मी. से अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है परन्तु इस प्रकार का आच्छादन भूमि तल से 3.5 मी. से ऊपर देय होगा। परन्तु भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 3.6 मीटर चौड़ा गलियारा कवर्ड प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 3.5 मीटर की उंचाई की बाध्यता नहीं होगी।

11.7. सेट बैक क्षेत्र में अनुज्ञेय प्रक्षेप (प्रोजेक्शन)

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

- (ख) सीढ़ी का मध्यवर्ती ठहराव (लेडिंग) जो कि चौड़ाई में 1.0 मी. या सैटबेक दूरी का एक-तिहाई, जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो। इसे जाली या ग्रिल से ढका जा सकता है। यह आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा।
- (ग) अलमारी, जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मी. लम्बाई एवं 0.6 मी. चौड़ाई की हो तथा भूमि तल से 3.5 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो।
- (घ) बालकनी, विनियम संख्या 11.7 (ख) के प्रावधान अनुसार होगी तथा भूमि तल से कम से कम 3.5 मी. की ऊंचाई पर हो।

11.8. बेसमेंट

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

- i. निर्धारित सैटबेक छोड़ने के पश्चात् शेष भाग पर बेसमेंट का निर्माण किया जा सकेगा, परन्तु 15 व.मी. से छोटे वाणिज्यिक भवनों में बेसमेंट देय नहीं होगा। यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व (साइड) व पीछे का सैटबेक 2 मीटर से कम हो एवं प्रार्थी सैटबेक रेखा तक तहखाना बनाना चाहता है तो ऐसी दशा में स्थानीय निकाय के हित में क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा।
- ii. निचला बेसमेंट यानि बेसमेंट के नीचे बेसमेंट तभी अनुज्ञेय होगा यदि इसे पार्किंग हेतु उपयोग में लाया जाता है। यह केवल उन्हीं भूखण्डों में देय होगा जिनका क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर या उससे अधिक है एवं इसके लिये पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जावेगी परन्तु किसी भी भूखण्ड पर दो से अधिक बेसमेंट देय नहीं होगा। जहा एक से अधिक बेसमेंट प्रस्तावित है, ऐसे भवनों के लिये आवेदक को उसके स्ट्रक्चरल इंजिनियर से इस प्रस्तावित बेसमेंट के आस-पास के भवनों को खतरा उत्पन्न नहीं होने के आशय का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।
- iii. प्रत्येक बेसमेंट की ऊंचाई (फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक) न्यूनतम 2.75 मी. तथा अधिकतम 4.2 मी. होगी।
- iv. भवन में बेसमेंट निर्धारित सैटबेक छोड़कर देय है चाहे यह तालिका में देय आच्छादन प्रतिशत से अधिक ही क्यों नहीं हो। यदि भवन की सीमाएं बेसमेंट की सीमा से भिन्न हैं तो भवन के बाहर स्थित बेसमेंट की छत सड़क के स्तर से 1.2 मीटर से अधिक ऊंची नहीं बनाई जावेगी।

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

- i. प्रत्येक भाग फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक कम से कम 2.75 मीटर उँचा होगा।
- ii. पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जानी होगी। वातायन का मानक वही होगा जो विनियम के अनुसार इस उपयोग हेतु अपेक्षित है।
- iii. इस प्रकार की पर्याप्त व्यवस्था करनी होगी कि सतह का पानी बहकर बेसमेंट में न घुसे।
- iv. दीवारें और फर्श जलरोधी बनाने होंगे और नमी रोधी उपचार की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
- v. कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु तहखाने में पर्याप्त संख्या में ऐसे निकास के रास्ते बनाये जायेंगे कि उनमें 15 मीटर से अधिक न चलना पड़े।

11.8.3. बेसमेंट को निम्न उपयोग में नहीं लिया जा सकता है:

- i. ज्वलनशील पदार्थ या हानिकारक माल के भण्डार हेतु।
- ii. अन्य कोई गतिविधि जो कि भवन में रहने वालों के लिये परिसंकटमय या हानिकारक हो।

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

- i. यदि राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के अनुसार पर्याप्त वातायन प्रदत्त किया जाता है तो तहखाना रिहायशी उपयोग हेतु भी काम में लिया जा सकता है। साथ ही रसोई व टायलेट भी अनुज्ञेय होंगे यदि गन्दे पानी की समुचित निस्तारण व्यवस्था हो।
- ii. पुस्तकालय, समिति कक्ष एवं व्यावसायिक प्रयोजन हेतु बशर्ते वातानुकूलन व्यवस्था हो।
- iii. 1 हैक्टेयर क्षेत्र से बड़े व्यावसायिक/पर्यटन ईकाई/होटल/मल्टीप्लेक्स प्रयोजनार्थ भूखण्ड पर बेसमेंट में वाणिज्यिक/कार्यालय /भण्डारण/पर्यटन ईकाई संबंधित प्रयोजनार्थ निम्न शर्तों के साथ अनुज्ञेय किये जा सकेंगे :-
 - (क) पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड में किया जाना होगा।
 - (ख) अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा भवन के चारों ओर उपलब्ध हो।
 - (ग) बेसमेंट को वातानुकूलित बनाया जावे।
- iv. वर्षा जल, ड्रैनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।

11.9. सीढ़ियों (जीना) व गलियारा (कॉरिडोर) :-

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

तालिका '6'

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

11.10. लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट

- i. भवन के अन्तर्गत उपलब्ध कराई गई लिफ्ट को आपात स्थिति में बचाव के लिये माध्यम के रूप में नहीं माना जायेगा।
- ii. भवन में जितनी लिफ्ट की आवश्यकतस होगी, उतनी उपलब्ध कराने के बाद एस्केलेटर अतिरिक्त रूप से स्वीकृत किया जा सकेगा। ऐसे एस्केलेटर शॉपिंग मॉल/सार्वजनिक भवनों के एट्रियम क्षेत्र में स्वीकृत किया जा सकेगा।
- iii. भवनों में लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट से संबंधित मानदण्ड भारतीय मानक संहिता (इण्डियन स्टैण्डर्ड कोड) एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुसार होंगे।

11.11. सैप्टिक टैंक

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

12. भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएं :

12.1. पार्किंग

- i. एक ई.सी.यू. के लिए खुले में 23 वर्गमीटर, भूतल पर आच्छादित में 28 व.मी. तथा बेसमेंट में 32 व.मी. क्षेत्र आवश्यक होगा।
- ii. 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 साइकिल पार्किंग के लिए होगा।
- iii. (क) 250 वर्गमीटर एवं उससे छोटे स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी। केवल स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में सेटबैक एरिया में स्वयं के वाहनों की पार्किंग एक के पीछे एक भी अनुज्ञेय होगी।
- iv. विभिन्न प्रस्तावित उपयोगों हेतु पार्किंग मानदण्ड निम्न तालिका '7' के अनुसार होंगे।

तालिका '7'

क्र.सं.	उपयोग	ई0सी0यू0 की आवश्यकता
1.	आवासीय	
	स्वतंत्र आवासीय	1 ईसीयू/75 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
	बहु इकाई आवास	1 ईसीयू/75 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
	ग्रुप हाउसिंग	1 ईसीयू/75 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
2.	व्यावसायिक उपयोग	
	लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें	2 ईसीयू/100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
	व्यावसायिक परिसर/वाणिज्यिक केन्द्र	2 ईसीयू /100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
	गेस्ट हाउस/बॉर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस/हॉस्टल/सर्विसड अपार्टमेंट	2 ईसीयू/100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र

		होटल / मोटल / रेस्टोरेंट	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		रिसोर्ट	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		एम्पूजमेन्ट पार्क	1 ईसीयू / 150 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्र
		सिनेमा	1 ईसीयू प्रति 10 सीट्स
		मॉल / मल्टीप्लेक्स (सिनेमा पार्किंग सहित)	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
3.	संस्थागत (शैक्षणिक)	प्राथमिक विद्यालय	1 ईसीयू / 75 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		माध्यमिक विद्यालय	1 ईसीयू / 75 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		उच्च माध्यमिक विद्यालय,	1 ईसीयू / 75 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		महाविद्यालय	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		विश्वविद्यालय	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थाएं	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		कॉचिंग संस्थान	1 ईसीयू प्रति 10 अभ्यर्थी
4.	संस्थागत (चिकित्सा)	नर्सिंग होम	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	
		डिस्पेंसरी	
		अस्पताल	
		वेटनरी हॉस्पिटल	1 ईसीयू / 75 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय / जिला न्यायालय / पोस्ट ऑफिस	1.0 ईसीयू / 60 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		सामुदायिक सुविधाएं / बैंक्येट हॉल (Banquet hall) / Community hall	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		सामाजिक / सांस्कृतिक / धार्मिक / सभा भवन (Assembly Building)	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		कनवेंशन सेन्टर	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		धर्मशाला / मुसाफिर खाना	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
5.	आमोद-प्रमोद	स्टेडियम	1 ईसीयू / 20 सीट्स
		स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स / रिक्रिएशनल क्लब	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
		मिश्रित उपयोग	2 ईसीयू / 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र

- v. पार्किंग की गणना के लिए वह क्षेत्रफल आधार माना जायेगा जो निर्मित क्षेत्र में सम्मिलित किया जाता है। परन्तु पार्किंग हेतु प्रस्तावित क्षेत्र को निर्मित क्षेत्र की गणना में शामिल नहीं किया जावेगा।
- vi. 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 12.1.ii के आधार पर की जायेगी।

कार	2.50 मीटर	x 5.0 मीटर
दुपहिया ओटो/स्कूटर	1.0 मीटर	x 2.0 मीटर
साईकिल	0.5 मीटर	x 2.0 मीटर

- vii. विनियम संख्या 12.1 के बिन्दु संख्या i अथवा विनियम संख्या 12.1 के बिन्दु संख्या vi, दोनों में से किसी भी एक पद्धति से पार्किंग का प्रावधान (जिसमें पार्किंग का प्रावधान कम हो) मान्य होगा। लेकिन विनियम संख्या 12.1 के बिन्दु संख्या vi, के अनुसार पार्किंग प्रस्तावित करने पर वाहनों के अवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक-पृथक होने पर न्यूनतम 3.60 मीटर सड़क/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होन पर न्यूनतम 5.5 मीटर सड़क/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।
- viii. प्रस्तावित भवन की कुल ई. सी. यू. का 25 प्रतिशत अतिरिक्त आगन्तुक पार्किंग के लिए प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा जिससे पृथक से नक्शे एवं बोर्ड पर प्रमुखता से दर्शाया जाना अनिवार्य होगा।
- ix. भूखण्ड में पार्किंग के लिए आरक्षित क्षेत्र अलग से चिन्हित किये जावेगा एवं उक्त पार्किंग क्षेत्र दर्शाते हुए भूखण्ड का साईट प्लान भूखण्ड के सभी प्रवेश द्वारों के बाहर 2.4 मीटर x 1.8 मीटर का बोर्ड 2 मीटर की उँचाई पर लगाया जाना अनिवार्य होगा।
- x. आवेदक द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेंट एवं खुले क्षेत्र के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है, जिसके लिए भवन निर्माता स्थानीय निकाय के हक में एक एग्रीमेंट तथा शपथ पत्र देगा कि भवन निर्माता द्वारा केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय भवनों में पार्किंग क्षेत्र को अधिकार के माध्यम से निवासकर्ता के पार्किंग उपयोग हेतु अधिकृत कर सकेगा। विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक निवास इकाई को कम से कम एक चौपहिया वाहन की पार्किंग चिन्हित कर अधिकृत करना आवश्यक होगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर, नगर विकास न्यास/नगर परिषद बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा-खर्चा संबंधित क्रेता जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है से वसूला जा सकता है। शपथ पत्र में उपरोक्त के अलावा यह भी लिखा होगा कि उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन करने पर नगर विकास न्यास/नगर परिषद् तोड़फोड़ के लिए हर्जा-खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (नगर विकास न्यास/नगर परिषद राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन क्रेता इसे देने के लिए बाध्य होगा।
- xi. बेसमेंट में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। मैकेनिकल कार पार्किंग सेटबैक्स में देय नहीं होगी। कुल कार पार्किंग का अधिकतम 25 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय होगा।

12.2. निकास की व्यवस्था :-

12.2.1. निकास की व्यवस्था हेतु निम्न व्यवस्थाएं आवश्यक होंगी :

- 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।
- 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 चिह्नित किये जाने होंगे।
- iv. सभी बाहर निकलने के रास्ते में उचित रूप से रोशनी की व्यवस्था होगी।
- v. सभी निकास मार्ग भवन के बाहर खुले स्थान तक, जहां से सड़क पर पहुंचा जा सके, स्पष्ट रूप से निर्धारित किये जावेंगे एवं भवन तथा उसके बाद दर्शाये जायेंगे।
- vi. सभी भवनों में निकास की इस प्रकार की व्यवस्था की जानी होगी कि भवन के प्रत्येक भाग से बिना गुजरे आसानी से बाहर निकला जा सके।

12.2.2. रैम्प का ढाल

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

12.3. अग्निशमन प्रावधान

- i. सभी प्रकार के भवनों यथा सार्वजनिक भवन, शैक्षणिक संस्थान, हॉस्टल, चिकित्सा भवन, व्यावसायिक, बहु इकाई आवास, ग्रुप हाउसिंग में अग्निशमन हेतु राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के उपबंधों में वर्णित प्रावधान का पालन आवश्यक होगा।
- ii. 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के सभी प्रकार के भवनों (स्वतंत्र आवासीय को छोड़कर) में अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु चारों तरफ 3.6 मीटर चौड़ाई का गलियारा एवं 3.5 मीटर स्पष्ट ऊंचाई छोड़ना आवश्यक होगा।

12.4. विद्युत सेवाएं :-

- i. विद्युत सेवा हेतु राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के आबंधों में वर्णित प्रावधान का पालन आवश्यक होगा।
- ii. मीटर या स्विच रूम इत्यादि के लिये जोधपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड की आवश्यकताओं के अनुरूप भवन में स्थान चिह्नित किया जाना होगा।
- iii. भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल द्वारा निर्धारित मानदण्ड के अनुसार की जावेगी। भूखण्ड की सीमा में पार्श्व या पीछे के सैटबैक में मुख्य भवन से 3 मी. की स्पष्ट दूरी पर कम से कम 20 वर्गमीटर क्षेत्रफल का स्थान ट्रांसफार्मर/सब स्टेशन हेतु चिह्नित किया जाना आवश्यक होगा। कनेक्टेड लोड की गणना निम्न आधार पर की जायेगी : -

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

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

- iv. भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल द्वारा निर्धारित नियमानुसार कनेक्टेड लोड 500 किलोवॉट अथवा कॉन्ट्रैक्ट 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।

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

12.5. भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायें :-

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

12.5.2. इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी:- उच्च विद्युत लाईनों से प्रभावित प्रकरणों हेतु उच्च विद्युत लाइनों के मध्य से भूखण्ड सीमा तक सुरक्षित दूरी निम्नानुसार होगी।

तालिका "8"

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

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

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

अध्याय – 6

पर्यावरणीय एवं ग्रीन
बिल्डिंग विनियम



13. भवनों में कोर्टयार्ड को प्रोत्साहन:-

- i. भवनों में कोर्ट यार्ड बनाये जाने को प्रोत्साहन देने के लिए भवनों में अग्र सैटबेक को छोड़ते हुए पार्श्व एवं पीछे के सैटबेक में 1.5 मीटर तक शिथिलता दी जा सकती है।
- ii. सैटबेक का शिथिलता क्षेत्र आंतरिक कोर्ट यार्ड में सम्मिलित होगा।
- iii. न्यूनतम पार्श्व एवं बैक सैटबेक निम्नानुसार होंगे।
 - 11 मीटर तक की ऊँचाई के भवनों के लिए—1.5 मीटर
 - 14 मीटर तक की ऊँचाई के भवनों के लिए—2 मीटर
- iv. कोर्टयार्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर होगी एवं ऐसे कोर्टयार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 9 मीटर होगा।

14. ग्रीन बिल्डिंग को प्रोत्साहन :-

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

- i. प्रश्नगत भवन का निर्माण पूर्ण कर लिया गया हो एवं राज्य सरकार द्वारा अधिकृत संस्था द्वारा "गोल्ड" अथवा "प्लेटिनम" रेटिंग दी गई हो।
- ii. ब्यूरो ऑफ एनर्जी एफिशियन्सी, भारत सरकार द्वारा एनर्जी एफिशियन्सी के प्रावधानों के लिए प्रश्नगत भवन की अनुशंसा की गई हो।
- iii. प्रश्नगत भवन में पार्किंग व लैण्ड-स्केपिंग के प्रचलित विनियमों में दिये गये प्रावधानों की अनुपालना की गई हो।

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

15. वर्षा के पानी द्वारा भू-गर्भ का जल स्तर बढ़ाना:-

- 15.1. 300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सैटबेक क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गड्ढे का निर्माण अनिवार्य रूप से किया जायेगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 व.मी. व गहराई 1 मी. होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पत्थर अथवा ईंट के टुकड़े तथा बजरी भरे जायेंगे ताकि पानी छनकर ढके हुए दूसरे गहरे गड्ढे जो कि 1 x 1 x 1 मी. का हो, में जा सके। इस गड्ढे से वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए समुचित नालियों की संरचना की जायेगी। प्रथम गड्ढे को लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि समय-समय पर इसकी सफाई की जा सके। दूसरे गड्ढे को पाइप के

6 इंच व्यास की ट्यूबवेल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के ट्यूबवेल की न्यूनतम गहराई 15 मी. होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 ट्यूबवेल होंगे, जिनमें आपस में 2 मी. की न्यूनतम दूरी होगी, जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी ट्यूबवेल में जा सके। 1000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में प्रति 500 वर्गमीटर के हिसाब से, 1000 वर्गमीटर से अधिक 5000 वर्गमीटर तक प्रति 1000 वर्गमीटर के हिसाब से एवं 5000 वर्गमीटर से अधिक भूखण्डों में प्रति 2500 वर्गमीटर के हिसाब से तीन ट्यूबवेल के गड्डे अतिरिक्त होंगे। इस प्रकार के गड्डों का उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी रिसाव शीघ्र व अच्छी तरह से हो सके। इन गड्डों को ऊपर से पूर्णरूप से ढकना होगा। इसमें यह भी व्यवस्था करनी होगी कि इनमें पानी अधिक भर जाने के कारण अतिरिक्त पानी नाली के माध्यम से स्वतः की बहकर भूखण्ड के बाहर निकल जाये। बड़े भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये समुचित क्षमता का भूमिगत टैंक बनाया जावेगा तथा जल के रिसाव हेतु समुचित ट्यूबवेलनुमा संरचना की जावेगी अथवा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब/पौण्ड (pond) आदि से जल के रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी। 250 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए तालिका 10 अनुसार अमानत राशि ली जावेगी तथा आवेदक द्वारा उक्त संरचना का निर्माण नहीं करने पर सम्बन्धित निकाय उक्त राशि का उपयोग किसी एजेन्सी के माध्यम से इसका निर्माण कराने हेतु स्वतंत्र होगा। इस राशि हेतु संबंधित निकाय पृथक से अकाउन्ट संधारित करेगा।

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

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

16. रीसाईकिलिंग ऑफ वॉटर (Recycling of water) –

3000 वर्ग मीटर तथा उस से बड़े सभी भू-खण्डों व 750 वर्गमीटर से बड़े होटल/गेस्ट हाउस/बॉर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस/हॉस्टल/स्टूडियो अपार्टमेंट /सर्विस अपार्टमेंट में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल (Waste Water) के शुद्धीकरण हेतु रीसाईकिलिंग की व्यवस्था करनी होगी इसमें टॉयलेट से निकलने वाला जल शामिल नहीं होगा। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग बागवानी तथा फलश के उपयोग में ही लिया जा सकेगा। स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था करनी होगी:-

- i. सेटलिंग (Settling-Tank) टैंक का निर्माण- सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगुनी क्षमता का टैंक बनाना होगा।
- ii. शुद्धीकरण (Disinfection) हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।
- iii. फिल्टर (Filters) अपशिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा जो कि एकटीव चारकोल, सेलूलोज, शिरामिक काँटेरेज (Activated Charcoal, Cellulose or ceramic

cartridge.) के उपयुक्त होंगे। इस प्रकार के अपशिष्ट जल के लिए पृथक पाईप लाईन उपलब्ध करानी होगी। यह किसी भी दिशा में सीवर लाईन से नहीं मिलाई जायेगी। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग पीने के पानी के रूप में नहीं किया जायेगा। उक्त व्यवस्था नहीं करने पर भवन निर्माता से 100/— रुपये प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर पहले वर्ष में पेनल्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि दुगुनी वसूल की जावेगी।

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

17. सौर ऊर्जा से पानी गरम करना :—

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

- i. होस्पिटल एवं नर्सिंग होम
- ii. होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लॉज,
- iii. राजकीय आवास गृह, सभी प्रकार के छात्रावास,
- iv. 500 व.मी. अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड
- v. सशस्त्र बल, अर्द्धसैनिक बल एवं पुलिस बल के बेरेक्स
- vi. सामुदायिक केन्द्र एवं इसी प्रकार के उपयोग हेतु अन्य भवन सार्वजनिक उपयोग के अन्य भवन।

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

17.2. संयंत्र की क्षमता एवं मानदण्ड: सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने के संयंत्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति स्नान हेतु एवं 10 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति रसोई घर हेतु होनी चाहिये बशर्त है कि छत का अधिकतम 50 प्रतिशत भाग ही सौर ऊर्जा संयंत्र के काम में लिया गया हो। सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने का संयंत्र एवं प्रणाली 'ब्येरो ऑफ इंडियन स्टैन्डर्ड (आई. एस. 12933/13129 एवं 12976) के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिये तथा जहां कहीं भी लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो वहां सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ-साथ पानी गर्म करने हेतु अन्य व्यवस्था का प्रावधान किया जा सकता है।

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

18. पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण/हरियाली क्षेत्र:—

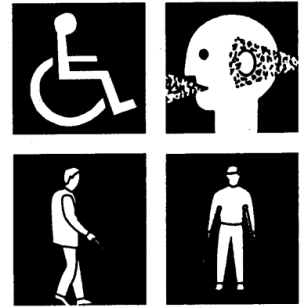
- 18.1.** प्रत्येक 100 वर्गमी. क्षेत्रफल (फार्म हाउस की स्थिति में 50 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए) के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 1000/— प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा।
- 18.2.** 1000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत खुला क्षेत्र लैंडस्केपिंग/हरियाली हेतु रखना होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा स्टील्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर लैंडस्केपिंग प्रस्तावित की जाती है तो न्यूनतम 20 प्रतिशत लैंडस्केपिंग रखना अनिवार्य होगा जिसमें न्यूनतम 5 प्रतिशत लैंडस्केपिंग क्षेत्र भू-खण्ड की खुली भूमि पर रखना अनिवार्य होगा।

19. सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल :-

- 19.1.** 3000 वर्गमीटर से बड़े ग्रुप हासिंग के भूखण्डों में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 प्लेट्स अथवा आवास ईकाईयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।
- 19.2.** 500 वर्गमीटर से बड़े सभी उपयोग के भूखण्डों (आवासीय को छोड़कर) में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरा पात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

अध्याय – 7

निःशक्तजनों के लिये विशेष सुविधा



20. निःशक्तजनों के लिये विशेष सुविधा:

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

20.1. प्रवेश पथ / उप पथ :

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

20.2. वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल :

निःशक्तजन व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी:

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

20.3. भवन संबंधी अपेक्षाएं :

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

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

20.3.1. कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग :

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

- i. **ढलानदार पहुंच मार्ग:** भवन में प्रवेश हेतु ढलान तल खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा। ढलान की चौड़ाई अधिकतम 1:12 ढाल देते हुए, न्यूनतम 1800 मि.मी. की होगी, ढलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी, तथा इसके दोनों किनारों पर 800 मि.मी. ऊंची रेलिंग होगी, जो ढाल के ऊपरी व निचले सिरे से 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी। निकट की दीवार से रेलिंग के बीच 50 मि. मी. तक का फासला होगा।
- ii. **सीढ़ीदार पहुंच मार्ग:** सीढ़ीदार पहुंच मार्ग हेतु पैडी (सीढ़ी पर पैर रखने की जगह) 300 मि.मी. से कम नहीं होगी और पैडी की ऊंचाई 150 मि.मी. तक की होगी। ढलानदार पहुंच मार्ग की ही तरह सीढ़ीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 800 मि.मी. ऊंची रेलिंग लगायी जायेगी।
- iii. **प्रवेश/निकास द्वार:** प्रवेश द्वारा कर न्यूनतम फाट (खुलाव) 900 मि.मी. होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैडी—पायदान नहीं होगा। दहलीज 12 मि.मी. से अधिक उठी हुई नहीं होगी।
- iv. **वाहन से उतरना—चढ़ना:** वाहन से उतरने—चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800x2000 मि.मी. होगा। ढलान संलग्न उतरने—चढ़ने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसकी रंग एवं चमक आस पास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिये भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो)।

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

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

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

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

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

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

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

- (क) फर्श तल से 1000 मि.मी. ऊपर नियंत्रण-फलक के निकट 600 मि.मी. लम्बी रेलिंग लगायी जाए।
- (ख) लिफ्ट लोबी का अन्दरूनी माप 1800X1800 मि.मी. या अधिक होगा।
- (ग) लिफ्ट द्वारा के स्वचालित रूप से बन्द होने का न्यूनतम समय 5 सैकंड होगा तथा बन्द होने की गति 0.25 मीटर प्रति सैकंड से अधिक नहीं होगी।
- (घ) लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेत होंगे, जो लिफ्ट पहुंचने वाले तल तथा लिफ्ट से बाहर-भीतर जाने-आने हेतु लिफ्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे।

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

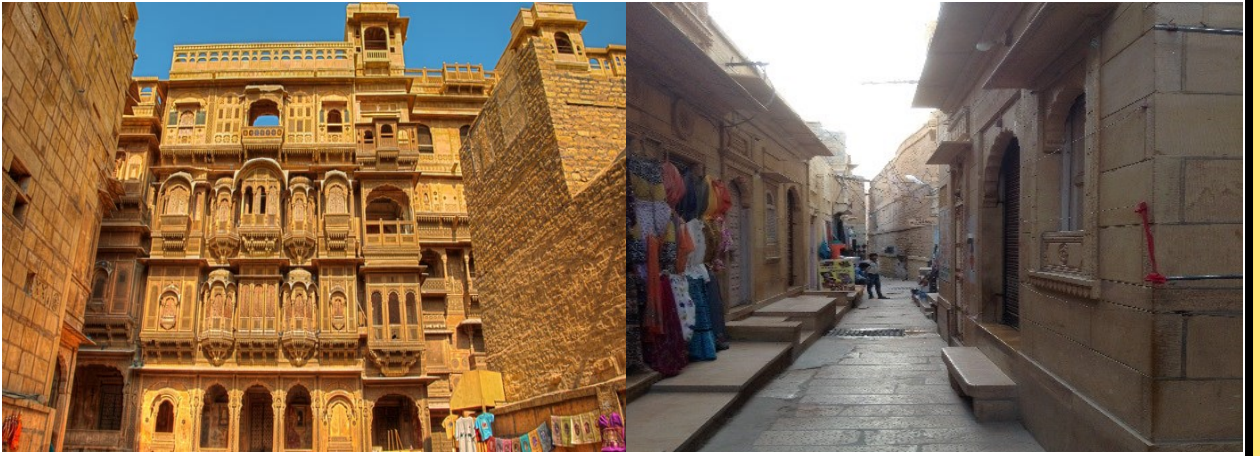
- (क) इस शौचालय का न्यूनतम आकार 1500X1750 मि.मी. होगा।
- (ख) दरवाजे का न्यूनतम फाट 900 मि.मी. होगा तथा यह बाहर की ओर खुलेगा।
- (ग) शौचालय में दीवार से 50 मि.मी. की दूरी पर अच्छी तरह खड़ी/समानान्तर रेलिंग लगी होगी।
- (घ) कमोड की सीट धरातल से 500 मि.मी. ऊंचा होगी।

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

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

અધ્યાય – 8

ભવન નિર્માણ અનુજ્ઞા



21. भवन निर्माण अनुज्ञा :-

- 21.1.** विनियम 4 के अनुसार जहां सक्षम अधिकारी से पूर्व लिखित स्वीकृति अपेक्षित है वहां अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन किया जाना होगा। जहां पूर्व लिखित अनुमति में छूट दी गई है वहां प्रस्तावित निर्माण की सूचना सक्षम अधिकारी को विनियम 3.i में दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी होगी।
- 21.2.** इन विनियमों के अन्तर्गत अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु भवन मानचित्र पंजीकृत तकनीकीविज्ञ द्वारा तैयार किये एवं प्रमाणित किये जाने आवश्यक होंगे।
- 21.3.** 250 से 500 वर्गमीटर तक के प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु नगर परिषद्/नगर विकास न्यास में पंजीकृत तकनीकीविज्ञ अधिकृत है। वास्तुविद जो कि विनियम 26.2 (i) से 26.2 (v) तक में वर्णित तकनीकी अर्हताये रखते हैं उन्हें 26.1 के अनुसार पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है लेकिन ऐसे वास्तुविद विनियम 26.4 के अनुसार स्वयं को पंजीकृत कराने पर ही मानचित्र को विनियम 21.3 के अनुसार स्वीकृत करने के लिये अधिकृत होंगे। इस हेतु प्रार्थी नगर परिषद्/नगर विकास न्यास से अदेय प्रमाण पत्र तथा स्वामित्व की जांच हेतु नगर परिषद्/नगर विकास न्यास में इस कार्य के लिये विशेष रूप से पंजीकृत वकीलों (जा बार कौंसिल का सदस्य हो एवं जिसे 10 वर्ष का अनुभव हो) से स्वामित्व का प्रमाण पत्र प्राप्त कर पंजीकृत तकनीकीविज्ञ को सौंपेगा। यदि भूखण्ड नगर परिषद्/नगर विकास न्यास की योजना का हिस्सा है तो प्रार्थी नाम हस्तान्तरण पत्र प्राप्त करेगा एवं इसे भी पंजीकृत तकनीकीविज्ञ को सौंपेगा। इसके पश्चात् तकनीकीविज्ञ स्वीकृति प्रदान करने के पांच दिवस के भीतर इसे मानचित्रों की तीन प्रतियों के साथ उक्त दस्तावेज निर्धारित शुल्क के साथ सक्षम अधिकारी को जमा करायेगा जिसकी प्राप्ति रसीद दी जायेगी। पंजीकृत तकनीकीविज्ञ का यह दायित्व होगा कि वह इन विनियमों के प्रावधानों अनुसार भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदित कर तदानुसार मौके पर निर्माण कराये। निर्माण नियमों के विपरीत पाये जाने की स्थिति में तकनीकीविज्ञ तथा स्वामित्व विवादग्रस्त पाये जाने की स्थिति में संबंधित वकील के विरुद्ध नगर परिषद्/नगर विकास न्यास द्वारा कार्यवाही की जा सकेगी।
- 21.4.** राजकीय/अर्द्धराजकीय भवनों, सार्वजनिक/संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवनों, पर्यटन इकाई, अस्पताल, सामाजिक, धार्मिक एवं शैक्षणिक प्रयोजनार्थ भवनों (निजी अथवा सार्वजनिक क्षेत्र सहित) हेतु संस्थान द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के मानचित्र पंजीकृत वास्तुविद के माध्यम से सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने एवं आवश्यक दस्तावेजों की पूर्ति के 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 नहीं माना जावेगा। संस्थान द्वारा निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किए जाएंगे 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 कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण किया जा सकेगा।

21.5. 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 तहत 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।

22. भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए प्रक्रिया :-

22.1. भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु निम्न प्रक्रिया रहेगी

22.2. 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, को 3 प्रतियों के साथ (अनुमोदन पश्चात् अनुमोदित मानचित्र जारी किये जाने हेतु 4 प्रतियां क्लोथ माउन्टेड हो प्रस्तुत करने होंगे), निम्न दस्तावेज तथा सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करनी होगी।

- (क) स्थल मानचित्र जिसमें भूखण्ड का भौतिक विवरण, यदि प्रार्थी द्वारा स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा प्रमाणित स्वामित्व का प्रमाण पत्र मय दस्तावेज प्रस्तुत करना होगा। तो सक्षम अधिकारी द्वारा स्वामित्व की जांच की आवश्यकता नहीं होगी अन्यथा प्रार्थी स्वामित्व संबंधी दस्तावेज जमा करा सकता है। पट्टा एवं जहां पट्टा जारी न हो वहां प्राधिकरण या पट्टा जारी करने वाले सक्षम अधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र, विक्रय पत्र इत्यादि प्रार्थी द्वारा संलग्न किया जायेगा।
- (ख) यदि आवश्यक है तो भूखण्ड के सामने सड़क को चौड़ा करने के उद्देश्य से सड़क के साथ भूखण्ड में से भू पट्टी समर्पित की जान के संबंध में सरण्डर डीड तथा कब्जा संभलवाये जाने का प्रमाण पत्र।
- (ग) यदि आवंटन शर्तों/पट्टा शर्तों में से किसी शर्त के विपरीत मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं तो सक्षम अधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र।
- (घ) यदि प्रार्थी प्रस्तावित भवन को मास्टर प्लान में स्वीकृत भू उपयोग के विपरीत भवन निर्माण करना चाहता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा भू उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रमाण पत्र। यदि प्रस्तावित भवन का भू-उपयोग परिवर्तन हुआ है तो सक्षम स्वीकृति मय दस्तावेज।
- (ङ) हेजार्डस भवन के मामलों में चीफ कन्ट्रोलर ऑफ़ एक्सप्लोजिव एवं चीफ फायर ऑफिसर का सुरक्षा संबंधी प्रमाण पत्र।
- (च) यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पड़ौसी के भूखण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है तो स्थानीय निकाय के हित में इन्डेमिनिटी बॉण्ड।
- (छ) प्रस्तावित भवन की ऊंचाई के संबंध में जहाँ भी आवश्यक हो नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र।
- (ज) स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति।

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

(ज) भवन निर्माण स्वीकृति चाहने हेतु प्रार्थी आवेदन में अपेक्षित सभी दस्तावेज पूर्ण करने के पश्चात् नियमों में वर्णित प्रक्रिया अनुसार आवेदन करेगा। इस प्रकार पूर्ण आवेदन प्राप्त होने के पश्चात् 30 दिवस में स्थानीय निकाय अथवा प्राधिकृत अधिकारी स्वीकृति/अस्वीकृति/राशि जमा कराने हेतु मांग पत्र या अनुमोदन हेतु आवश्यक सूचना प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को सूचित करेगा। ऐसा न करने पर आवेदक सक्षम अधिकारी को 30 दिवस का नोटिस देगा तथा सूचित करेगा कि वह इस अवधि के पश्चात् उसके आवेदन पर निर्णय नहीं होने की स्थिति में भवन विनियमों के प्रावधान अनुसार संलग्न मानचित्र के अनुरूप निर्माण प्रारम्भ कर रहा है। उक्त अवधि के पश्चात् आवेदक को सूचना देने में विफल होने की स्थिति में आवेदक इसे स्थानिय निकाय की दी हुई अनुज्ञा मानते हुये निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानानुसार प्रारम्भ कर सकेगा। प्रार्थी को समस्त देय राशि की स्वतः गणना कर डिमाण्ड ड्राफ्ट संलग्न कर नगर परिषद्/नगर विकास न्यास में जमा कराना होगा।

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

22.4. शहर की चार दीवारी के अन्दर स्थित ऐतिहासिक एवं पुरातन महत्व के भवनों के पुनः निर्माण के लिए भवनों के नये एलिवेशन, मूल भवन के ऐलिवेशन के अनुरूप ही स्वीकृत होंगे ऐसे भवन मालिक स्वीकृति हेतु आवेदन करते समय वर्तमान भवन के ऐलिवेशन/ड्राईंग तथा उस की फोटोग्राफी भी लेकर प्रस्तुत करेंगे ताकि यह सुनिश्चित किया जा सकें कि प्रस्तावित भवन की पुरानी शैली में निर्मित भवन के बाहरी स्वरूप से कदापि बदला नहीं गया है व बाहर निर्माण के लिए प्रस्तुत की गई भवन सामग्री के अनुरूप ही इस्तेमाल करना आवश्यक होगा। नये निर्माण संवर्धन एवं सुधार कार्य करते समय भवनों के अन्दर और बाहर छोड़े गये खुले स्थान, चौक, चबूतरें इत्यादि को खुला ही रखना आवश्यक होगा।

22.5. मानचित्र में रंग निम्न व्यवस्था के अनुसार भरे जायेंगे:

तालिका "9"

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

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

(क) लगती हुई भूमि/स्थल की सीमा।

- (ख) आसपास के पथ व उसके संबंध में स्थल की स्थिति।
- (ग) पथ का नाम जहां पर कि भवन निर्मित किया जाना है।
- (घ) स्थल पर व उसके ऊपर और उसके नीचे समस्त विद्यमान भवन।
- (ङ) भवन तथा समस्त अन्य भवनों को जिस भूमि पर आवेदक निर्माण करना चाहता है, की निम्नलिखित के संबंध में स्थिति
 - (अ) स्थल की सीमाएं और जहां स्थल का विभाजन कर दिया है वहां आवेदक के स्वामित्व वाले भाग की सीमाएं तथा साथ ही दूसरों के स्वामित्व वाले भाग की सीमाएं।
 - (ब) (क) में वर्णित के साथ लगते हुए समस्त पथ, भवन (मंजिलों सहित), 12 मीटर की दूरी तक के भीतर स्थित परिसरों, और
 - (स) यदि स्थल से 12 मीटर की दूरी के भीतर कोई पथ नहीं हो तो निकटतम विद्यमान पथ।
- (च) पथ से भवन तथा समस्त अन्य भवनों, जो कि प्रार्थी (क) में वर्णित अपनी संलग्न भूमि पर निर्मित करना चाहते हैं, में जाने के लिये मार्ग।
- (छ) वायु के निर्बाध आवागमन, प्रकाश के प्रवेश तथा सफाई के आयोजनों के लिये रास्ते को सुनिश्चित करने के लिए भवन के भीतर और चारों ओर छोड़ा गया स्थान और खुले स्थानों के ऊपर आगे निकले हुए भाग के विवरण (यदि कोई हो)।
- (ज) प्रस्तावित भवन के सामने के पथ (यदि कोई हो) और उसके पार्श्व के (यदि कोई हो) या उसके पीछे के पथ की चौड़ाई।
- (झ) भवन के मानचित्र के संबंध में उत्तरी दिशा का निर्देश चिन्ह।
- (ञ) स्थल पर स्थित भौतिक संरचनाएं जैसे कुएं, नालियां, बिजली और टेलीफोन की लाइन इत्यादि।
- (ट) निकास बिन्दु तक मलवाही तथा जल निकास लाइनें और जल प्रदाय लाइनें।
- (ठ) ऐसे अन्य विवरण जो स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित किये जायें।
- (ड) प्रस्तावित भूखण्ड की संख्या का मानचित्र में अंकन करना होगा।

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

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

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

- (क) वाहनों के घूमने के सर्किल के ब्यौरे सहित अग्निशमन उपकरणों, वाहनों के लिये मार्ग तथा भवन के चारों ओर मोटरयान के लिये मार्ग।
- (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक सीढ़ियों का आकार (चौड़ाई) तथा उसके साथ बालकनी से प्रवेश, गैलरी या हवादार लॉबी से प्रवेश।
- (ग) लिफ्ट के लिये स्थान और ब्यौरे।
- (घ) धुआं रोकने के लिये लॉबी द्वार, जहां दिया जाये।
- (ङ.) वाहनों के मार्ग एवं वाहन खड़े करने के स्थल, दिखाते हुए मानचित्र।
- (च) बचाव के स्थल, यदि कोई हो।
- (छ) भवन सेवाओं के ब्यौरे, वातानुकूल प्रणाली व उसके साथ फायर डैम्पर्स, यांत्रिक वायु प्रवाह प्रणाली, विद्युत सेवाएं, बायलर, गैस पाइप इत्यादि की स्थिति।
- (ज) अस्पताल तथा विशेष जोखिम वाले भवनों में निकास के ब्यौरे, रपटों (रैम्पस) की व्यवस्था सहित।
- (झ) जनरेटर, ट्रांसफार्मर और स्विचगीयर कक्ष की स्थिति।
- (ञ) धूम निकास प्रणाली, यदि कोई हो।
- (ट) स्वचालित आग चेतावनी व्यवस्था का प्रावधान एवं उससे प्रभावित स्थान की सूचना अग्निशमन केन्द्र भिजवाने की व्यवस्था।
- (ठ) आग से बचाव हेतु हर समय पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए भवन के छत पर समुचित क्षमता के दो टैंक बनाये जायेंगे। इसमें से एक टैंक अग्निशमन व्यवस्था के पाइपों की प्रणाली से जुड़ा होगा। दूसरा टैंक भवन के निवासकर्ताओं के लिये पानी की आपूर्ति के लिये बनाया जायेगा एवं इस टैंक को भरने हेतु अग्निशमन टैंक के ढक्कन के 30 सेंटीमीटर नीचे से पाइप इस टैंक में जोड़ा जायेगा। भवन के निवासकर्ताओं के लिए बनाये जान 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।
- (ड) संरचनात्मक सुरक्षा हेतु पंजीकृत इंजिनियर का निर्धारित प्रारूप में प्रमाण-पत्र।
- (ड) प्रार्थी एवं पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से घोषणा पत्र।

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

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

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

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

- 22.13.** भू धारक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुमोदित होने की अवस्था में मांग पत्र जिसमें विभिन्न मदों के पेटे लिये जाने वाले शुल्क व प्रभारों का विवरण हो जारी किया जावेगा। भू धारक से मांगी गई राशि स्थानीय निकाय कोष में जमा कराये जाने की सूचना संबंधित को प्रस्तुत करने की तिथि से 15 दिवस में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी की दी जावेगी।
- 22.14.** 250 वर्गमीटर से बड़े आकार के सभी प्रकार के भूखण्डों में निम्न प्रावधानों को पालना आवश्यक रूप से करनी होगी:—
- (क) रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण।
- (ख) राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधान (स्वतन्त्र आवासीय भूखण्डों को छोड़कर)।
- (ग) नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लान्टेशन की उपलब्धता।
- (घ) भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार पार्किंग का प्रावधान।
- 22.15.** उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व न्यूनतम 50,000/- रुपये एवं अधिकतम 3 लाख रुपये अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट के रूप में भवन निर्माता को जमा कराने होंगे। यह राशि कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त चारों प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी। अमानत राशि भूखण्ड के आकार के अनुपात में निम्नानुसार ली जावेगी :-

तालिका "10"

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि (रुपये) रिफण्डेबल	वर्षा जल संरक्षण हेतु कुल अमानत राशि (रुपये) रिफण्डेबल	कुल राशि (रुपये)
1.	250 वर्ग मी. से 500 वर्ग मी. तक	—	50,000	50,000
2.	500 वर्ग मी. से अधिक 750 वर्ग मी. तक	—	75,000	75,000
3.	750 वर्ग मी. से अधिक 1000 वर्ग मी. तक	—	1.00 लाख	1.00 लाख
3.	1000 वर्ग मी. से अधिक 2500 वर्ग मी. तक	2.00 लाख	1.00 लाख	3.00 लाख
4.	2500 वर्ग मी. से अधिक एवं 4000 वर्ग मी. तक	5.00 लाख	2.00 लाख	7.00 लाख
5.	4000 वर्ग मी. से अधिक एवं 10,000 वर्ग मी. तक	7.00 लाख	3.00 लाख	10.00 लाख
6.	10,000 वर्ग मी. से अधिक	10.00 लाख	5.00 लाख	15.00 लाख

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

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

23. निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया :-

- 23.1.** अनुज्ञा प्राप्ति के दो वर्ष के भीतर अथवा कार्य प्रारंभ करने के छः माह के अन्दर, जो भी कम हो, अनुज्ञाधारी को भवन निर्माण कार्य प्रारंभ करने के आशय की सूचना सक्षम अधिकारी को देनी होगी।
- 23.2.** निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जाएगी।
- 23.3.** प्लिन्थ लेवल तक निर्माण की सूचना प्राप्त होने पर अधिकृत अभियंता द्वारा निर्माणाधीन भवन में प्लिन्थ लेवल की जाँच अनुमोदित मानचित्र के आधार पर करायी जायेगी। सही निर्माण पाए जाने पर आगे निर्माण जारी रखा जाएगा अन्यथा अनुमोदित मानचित्र (22.4 व 22.5 के प्रावधान में आने वाले प्रकरणों के लिए प्रस्तुत मानचित्र) के विपरीत निर्माण पाए जाने पर सक्षम अधिकारी द्वारा अवैध निर्माण हटवाने की कार्यवाही की जाएगी।
- 23.4.** प्लिन्थ लेवल से ऊपर के सम्पूर्ण निर्माण की जाँच अधिकृत अभियन्ता द्वारा सुनिश्चित की जायगी तथा निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप पाए जाने पर आवेदक से अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के लिए निर्देशित किया जाएगा।
- 23.5.** सक्षम अधिकारी द्वारा समय-समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये तो मांगी जा सकती है।
- 23.6.** भवन विनियमों की अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।

24. अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र :-

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

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

(ख) अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्राप्त होने पर भवन निर्माण में अनुमोदित मानचित्र से विचलन अथवा अन्य कोई भी कमी आवेदक को 30 दिवस के अन्दर एक

साथ अवगत करानी होगी व आवेदक को कमी पूर्ति बाबत 30 दिवस का समय दिया जायेगा। उक्त अवधि में आवेदक द्वारा कमी पूर्ति नहीं किये जाने पर आवेदक से रुपये 100/- प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह निर्मित क्षेत्रफल पर शास्ती ली जावेगी। आवेदक द्वारा कमी पूर्ति करने के पश्चात यदि 30 दिवस में आवेदक को निर्णय की सूचना नहीं दी जाती है तो आवेदक 15 दिवस का नोटिस सक्षम अधिकारी को देगा इसके उपरान्त भी यदि अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाता है तो डिम्ड अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र माना जावेगा। बिना अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र लिये यदि विकासकर्ता द्वारा निर्मित सम्पत्ति आंशिक या पूर्ण रूप से बेची जाती है तो सक्षम अधिकारी बिना बेची हुई सम्पत्ति के भाग को सील करने के लिए अधिकृत होगा। आवेदक से 200/- रुपये प्रति वर्गफीट की दर से (बेची हुई सम्पत्ति के निर्मित क्षेत्रफल पर) शास्ती लेकर सील खोली जा सकेगी। सील खुलने से 30 दिवस की अवधि में अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र हतु आवेदन करना अनिवार्य होगा अन्यथा सम्पत्ति को पुनः सील करने के लिए सक्षम अधिकारी अधिकृत होगा। बिना अधिवास/कम्पलीशन प्रमाण पत्र के ऐसे भवनों का मानवीय रिहायशी/अन्य उपयोग के लिए नहीं लिया जायेगा।

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

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

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

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

25. दण्डात्मक व्यवस्था : -

25.1. 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।

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

25.3. 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।

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

26. पंजीकृत तकनीकीविज्ञः अर्हताएं एवं पंजीकरणः —

26.1. स्थानीय निकाय द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकीविज्ञ के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों एवं अनुच्छेद 26.2 के अनुसार अर्हताएं रखते हों परन्तु काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर के सदस्यों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है।

26.2. पंजीकृत तकनीकीविज्ञ के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होंगी:

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

viii मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में ड्राफ्टमैन और वास्तुविद/सिविल अभियंता के अधीन 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।

26.3. सक्षमता :-

26.3.1. विनियम संख्या 26.2 (i), (ii), (iii) (iv) व (v) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ सभी प्रकार व क्षेत्रफल के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित दस्तावेज देने के हकदार होंगे।

26.3.2. विनियम संख्या 26.2 (vi), (vii) व (viii) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 100 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 8 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित दस्तावेज देने के हकदार होंगे।

26.4. पंजीकरण की प्रक्रिया:— निर्धारित अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करेगा जो कि लौटाई नहीं जायेगी। विनियम 26.2 (i) से (v) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 5000/— वार्षिक फीस, विनियम 26.2 (vi) से (viii) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु. 1000/— वार्षिक फीस।

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

27. निरसन तथा व्यावृत्ति:—

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

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

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

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

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

- 27.6.** जिन प्रकरणों में पूर्व विनियमों/नियमों के अधीन भवन निर्माण किये जाने की अवधि समाप्त हो चुकी है एवं अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार भवन का निर्माण प्रारंभ नहीं हुआ है वहां निर्माण कार्य हेतु इन विनियमों के अधीन भवन मानचित्र अनुमोदन कराना आवश्यक होगा।
- 27.7.** दूरसंचार यथा पेजिंग, सेल्यूलर मोबाइल, सेटेलाइट टी.वी. आदि के लिए टावर का निर्माण संबंधित नगर परिषद/नगर विकास न्यास की पूर्वानुमति के बिना नहीं किया जा सकेगा। इसके लिए आवेदक को स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित टावर के स्ट्रक्चर प्लान अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करने होंगे। जिनकी जाँच एवं अनुमोदन पंजीकृत सर्टिफाईड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा की जायेगी।

भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु वांछित दस्तावेजों की चेक लिस्ट:-

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

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

सेवा में

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

विषय :- भूखण्ड संख्या:.....योजना.....पर..... प्रयोजन हेतु भवन
निर्माण अनुज्ञा बाबत।

महोदय,

प्रार्थी द्वारा धारित भूखण्ड जिसका ब्यौरा नीचे दिया हुआ है, पर प्रार्थी भवन निर्माण करना
चाहता है :-

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

भू-खण्ड पर निर्माण के संबंध में जानकारी

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

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

क्र.स. विषय

1. भूखण्ड का स्थल मानचित्र (साइट प्लान)

2. भूखण्ड का स्वामित्व दस्तावेज लीज लाइसेंस डीड आंवटन पत्र (यदि आवेदक स्वयं लीज धारक हो या लीज डीड, पंजीकृत विक्रय, अभिलेख एवं भूखण्ड का नाम हस्तानान्तरण प्रमाण पत्र। यदि आवेदक के किसी अन्य लीज धारक से भूखण्ड खरीद रखा है)।
3. भूखण्ड के सामन सड़क को चौड़ा करने के उद्देश्य से सड़क के साथ भूखण्ड में से भू-पट्टी समर्पित की जाने के सम्बन्ध में सरन्डर डीड तथा कब्जा संभलवाये जाने का प्रमाण पत्र।
4. यदि आंवटन शर्तों/पट्टा शर्तों में से किसी शर्तों में से किसी शर्त के विपरीत मानचित्र प्रस्तुत किए गये हैं तो सक्षम अधिकारी का अनापति प्रमाण पत्र।
5. यदि प्रार्थी प्रस्तावित भवन को मास्टर प्लान में स्वीकृत भू-उपयोग के विपरीत भवन निर्माण करना चाहता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्रमाण पत्र।
6. यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पड़ौसी क भूखण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है, तो पड़ौसी व स्थानीय निकाय के हित में इन्डेमिनिटी बॉण्ड एवं क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र।
7. प्रस्तावित भवन के वास्तुविद द्वारा अण्डरटेकिंग इस आशय का कि भवन सम्बन्धी सभी आवश्यकताओं का मानक इन विनियमों एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के अनुसार है।
8. यदि भूखण्ड पर कोई वाद चल रहा है तो वाद सम्बन्धी सम्पूर्ण जानकारी व वर्तमान स्थिति की पूर्ण सूचना।

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

दिनांक :

प्रार्थी का नाम

डाक का पता

कार्यालय जैसलमेर

क्रमांक : दिनांक :

250 वर्गमीटर से कम के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों पर भवन में एकल आवासीय इकाई के निर्माण के प्रकरणों में अनुज्ञा पत्र

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

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

16. हैरिटेज संरक्षण हेतु प्रभावी विनियम के प्रावधान भवन विनियमों के प्रावधानों से सर्वोपरि होगा एवं इस संदर्भ में समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी।
17. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड जैसलमेर भवन विनियम, 2015 में निहित मानदण्डों के अनुसार अनुज्ञेय है। इसमें विचलन करने पर प्रार्थी के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही की जायेगी, जिसके अन्तर्गत क्षतिपूर्ति के लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
18. उक्त भूखण्ड के किसी भी विधिक पहलू/दृष्टिकोण एवं भू-स्वामित्व के संबंध में वाद/विवाद की पूर्ण जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी एवं इसके संबंध में संबंधित क्षति के लिए प्रार्थी क्षतिपूर्ति हेतु बाध्य होगा।
19. भूखण्ड के विभागीय क्षेत्राधिकार से संबंधित बिन्दु के संबंध में सम्बन्धित विभाग की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी, इसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
20. ऊपर वर्णित शर्तों एवं अन्य कोई संबंधित शर्तें यथा जलाशय, जल स्रोत, नदी, नाले, डूब क्षेत्र अन्य कोई प्रतिबंधित क्षेत्र व ऊंचाई, सार्वजनिक प्रयोजनार्थ क्षेत्र इत्यादि का भाग नहीं है, की पालन नहीं होने पर भवन अनुज्ञा रद्द मानी जायेगी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
21. यह एक तकनीकी अनुमोदन है। अतः भवन मानचित्रों स्वीकृति हेतु दी गई अनुज्ञा को स्वामित्व के प्रमाण के रूप में नहीं माना जावेगा।
22. प्रकरण में कोई सूचना व तथ्य गलत/अनदेखा/छिपाया पाया जाता है तो यह भवन निर्माण स्वीकृति स्वतः ही निरस्त मानी जायेगी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।

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

प्राधिकृत अधिकारी

भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र

सेवा में

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

विषय :- भूखण्ड संख्या:.....योजना.....पर..... प्रयोजन हेतु भवन
निर्माण अनुज्ञा बाबत।

महोदय,

प्रार्थी द्वारा धारित भूखण्ड जिसका ब्योरा नीचे दिया हुआ है, पर प्रार्थी भवन निर्माण करना चाहता हूँ :-

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

भू-खण्ड पर निर्माण के संबंध में जानकारी

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

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

क्र.सं.

विषय

1. भूखण्ड का स्थल मानचित्र (साइट प्लान)
2. भूखण्ड का स्वामित्व दस्तावेज लीज लाइसेंस डीड आंवटन पत्र (यदि आवेदक स्वयं लीज धारक हो या लीज डीड, पंजीकृत विक्रय, अभिलेख एवं भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण प्रमाण पत्र। यदि आवेदक के किसी अन्य लीज धारक से भूखण्ड खरीद रखा है)
3. प्रस्तावित भवन मानचित्रों के सैट की प्रतियां (साइट प्लान-1:500 स्केल एवं अन्य 1:100 या 1:200 स्केल पर)

4. बेसमेन्ट एवं स्टिल्ट के उस भाग को जिसे वाहनों की पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित है के सम्बन्ध में पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित है के सम्बन्ध में पार्किंग की सुनिश्चितता हेतु अण्डरटेकिंग।
5. भूखण्ड के सामने सड़क को चौड़ा करने के उद्देश्य से सड़क के साथ भूखण्ड में से भू-पट्टी समर्पित की जाने के सम्बन्ध में सरन्दर डीड तथा कब्जा संभलवाये जाने का प्रमाण पत्र।
6. यदि आंवटन शर्तों/पट्टा शर्तों में से किसी शर्तों में से किसी शर्त के विपरीत मानचित्र प्रस्तुत किए गये हैं तो सक्षम अधिकारी का अनापति प्रमाण पत्र।
7. यदि प्रार्थी प्रस्तावित भवन को मास्टर प्लान में स्वीकृत भू-उपयोग के विपरीत भवन निर्माण करना चाहता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्रमाण पत्र।
8. भवन विनियम के प्रावधानों अनुसार अग्निशमन विभाग से प्राप्त अनापति प्रमाण पत्र।
9. नगर विकास न्यास/नगर परिषद के हित में क्षतिपूर्तिबंध पत्रपत्र।
10. पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन के मामलों में चीफ कन्ट्रोलर ऑफ एक्सप्लोसिव एवं फायर ऑफिसर का सुरक्षा सम्बन्धी प्रमाण-पत्र।
11. यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पड़ौसी के भूखण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है, तो पड़ौसी व स्थानीय निकाय के हित में इन्डेमिनिटी बॉण्ड एवं क्षतिपूर्ति बन्द पत्र।
12. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई के सम्बन्ध में जहाँ भी आवश्यक हो नागरिक उड्डयन विभाग का अनापति प्रमाण पत्र।
13. प्रस्तावित भवन के वास्तुविद द्वारा अण्डरटेकिंग इस आशय का कि भवन सम्बन्धी सभी आवश्यकताओं का मानक इन विनियमों एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के अनुसार है।
14. यदि भूखण्ड पर कोई वाद चल रहा है तो वाद सम्बन्धी सम्पूर्ण जानकारी व वर्तमान स्थिति की पूर्ण सूचना।

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

दिनांक :

प्रार्थी का नाम

डाक का पता

कार्यालय जैसलमेर

क्रमांक : दिनांक :

250 वर्गमीटर एवं 250 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों पर भवन निर्माण के प्रकरणों में अनुज्ञा पत्र

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

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

निकाय को किसी न्यायालय या सक्षम अधिकारी के साथ किसी कार्यवाही में कोई खर्च, नुकसान, मुआवजा देना पड़े या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस क्षति को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।

17. हैरिटेज संरक्षण हेतु प्रभावी विनियम के प्रावधान भवन विनियमों के प्रावधानों से सर्वोपरि होगा एवं इस संदर्भ में समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी।
18. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड जैसलमेर भवन विनियम, 2015 में निहित मानदण्डों के अनुसार अनुज्ञेय है। इसमें विचलन करने पर प्रार्थी के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही की जायेगी, जिसके अन्तर्गत क्षतिपूर्ति के लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
19. उक्त भूखण्ड के किसी भी विधिक पहलू/दृष्टिकोण एवं भू-स्वामित्व के संबंध में वाद/विवाद की पूर्ण जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी एवं इसके संबंध में संबंधित क्षति के लिए प्रार्थी क्षतिपूर्ति हेतु बाध्य होगा।
20. भूखण्ड के विभागीय क्षेत्राधिकार से संबंधित बिन्दु के संबंध में सम्बन्धित विभाग की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी, इसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
21. ऊपर वर्णित भातों एवं अन्य कोई संबंधित भातें यथा जलाशय, जल स्रोत, नदी, नाले, डूब क्षेत्र अन्य कोई प्रतिबंधित क्षेत्र व ऊँचाई, सार्वजनिक प्रयोजनार्थ क्षेत्र इत्यादि का भाग नहीं है, की पालन नहीं होने पर भवन अनुज्ञा रद्द मानी जायेगी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।
22. यह एक तकनीकी अनुमोदन है। अतः भवन मानचित्रों स्वीकृति हेतु दी गई अनुज्ञा को स्वामित्व के प्रमाण के रूप में नहीं माना जावेगा।
23. प्रकरण में कोई सूचना व तथ्य गलत/अनदेखा/छिपाया पाया जाता है तो यह भवन निर्माण स्वीकृति स्वतः ही निरस्त मानी जायेगी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होगा।

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

प्राधिकृत अधिकारी

स्वामित्व हेतु अण्डरटेकिंग

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

आर्किटेक्ट/तकनीकीविज्ञ द्वारा अण्डटेकिंग

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

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

भवन मानचित्र का विस्तृत विवरण निम्न है :-

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

	अनुज्ञेय	प्रस्तावित
(अ) सामने		
(ब) पार्श्व प्रथम		
(स) पार्श्व द्वितीय		
(द) पीछे		
4. आच्छादित क्षेत्र
5. भवन की ऊँचाई
6. (अ) फ्लोर एरिया का विवरण :-

(ब) बेसमेन्ट	.....	.....
(स) स्टिल्ट/भू-तल	.....	.....
(द) प्रथम मंजिल	.....	.....
(य) द्वितीय मंजिल	.....	.....
(र) तृतीय मंजिल	.....	.....
(ल) .....मंजिल	.....	.....
(व) मंजिल	.....	.....
- सकल निर्मित क्षेत्रफल
- एफ.ए.आर क्षेत्रफल
7. पाकिंग:-

(अ) भू-तल		
(ब) बेसमेन्ट		
(स) स्टिल्ट		
5. भूखण्ड का निरीक्षण मेरे द्वारा किया जा चुका है इसका भू उपयोग स्वीकृत योजना के अनुरूप है। भूखण्ड का मौके पर डिर्माकेशन कर दिया गया है तथा मौके पर उपलब्ध भूखण्ड का माप, आकार स्थिति व क्षेत्रफल स्वीकृत योजना के अनुरूप ही है।

6. योजना प्लान मे दर्शायी गयी सडक नगर परिषद/ न्यास जैसलमेर की भूमि या अन्य भूमि पर किसी प्रकार का अतिक्रमण भूखण्ड धारी द्वारा नहीं किया गया है। तथा मौक पर सडक की चौडाई योजना मे दर्शायी अनुसार उपलब्ध है ।
7. यदि भवन निर्माता किसी अवस्था मे मुझे मेरी सेवा से मुक्त करता हे तो सम्बन्धित विभाग को 48 घंटे मे सूचित करुंगा।
8. यदि किसी भी अवस्था मे उपरोक्त तथ्यो के विपरित कुछ भी पाया जाये तो सम्बन्धित विभाग कोई भी कार्यवाही मेरे विरुद्ध करने के लिये सक्षम होगा जिसमे मानचित्रो की स्वीकृति रद्द करना, मेरे को विभाग मे मानचित्र प्रस्तुत करने की सेवा कार्य से हटाना भी शामिल एवं काउंसिल आफ आर्किटेक्चर को उचित कार्यवाही करने हेतु सूचित किया जा सकता है।
9. प्रस्ताव लीज डीड की शर्तों के अनुसार है।
10. भवन मानचित्र जैसलमेर भवन विनियम 2015 के मानदण्डो के अनुरूप तैयार किये गये है एवं विनियमो की गलत व्याख्या नहीं की गयी है। भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्रो के अनुरूप ही किया जायेगा। एवं सामने की एलीवेशन मे जैसलमेर शैली का प्रावधान आवश्यक रूप से किया जावेगा।
11. प्रस्तावे को प्रस्तुत करने से पूर्व आवश्यक सूचनाएं/स्पष्टीकरण इत्यादि सम्बन्धित विभाग से करली गयी थी। भूखण्ड सडक की निर्धारित चौडाई या अन्य किन्ही प्रतिबन्धो से प्रभावित नहीं है।
12. भवन मानचित्र बनाते समय कोई तथ्य छुपाया नहीं गया है।

तकनीकीविज्ञ के हस्ताक्षर

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

तकनीकीविज्ञ के हस्ताक्षर

क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र

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

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

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

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

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

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

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

दिनांक

निष्पादक

गवाह :- 1.

2.

अण्डरटेकिंग
250 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड हेतु

मैं-----आयु-----वर्ष-----,
निवासी-----पूरे होश हवास में शपथपूर्वक निम्न प्रस्तुत करता हूँ :-

1. यह प्लॉट नम्बर-----जैसलमेर में स्थित है, जिसका क्षेत्रफल-----वर्गगज है के स्वामी/होल्डर हूँ।
2. यह कि प्रस्तावित भवन में सौर ऊर्जा उपकरण एवं वर्षा जल संग्रहण का प्रावधान भवन विनियम 2015 के अनुसार करूँगा/करेंगे।
3. यह कि प्रस्तावित भवन में विद्युत सेवाएँ बिल्डिंग कोड के प्रावधानों के अनुसार करूँगा/करेंगे।
4. यह कि प्रस्तावित भवन में भूकम्परोधी प्रावधान आई.एस. के प्रावधान के अनुसार करूँगा/करेंगे।
5. यह कि प्रस्तावित भवन में अग्निशमन के प्रावधान लागू भवन विनियम 2015 एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के अनुसार करूँगा।
6. यह कि प्रस्तावित भवन में विकलांगों के प्रावधान लागू भवन विनियम 2015 एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के अनुसार करूँगा।
7. यह कि प्रस्तावित भवन में वर्षा जल संग्रहण भवन विनियम 2015 के लागू प्रावधान के अनुसार करूँगा।

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

अण्डरटेकिंग बहु इकाई/आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) उपयोग हेतु

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

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

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

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

अण्डरटेकिंग व्यवसायिक/संस्थागत उपयोग हेतु

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

शपथ—पत्र

व्यवसायिक/संस्थागत उपयोग हेतु

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

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

शपथ—पत्र

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

मैंआयु.....वर्ष, निवासी.....
.....पूरे होश हवास में शपथपूर्वक निम्न प्रस्तुत करता हूँ—
यह कि प्लॉट नं०.....जैसलमेर में स्थित है, जिसका क्षेत्रफल
वर्गमीटर है के स्वामी/होल्डर हूँ तथा मेरे द्वारा उक्त भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु मानचित्र प्रस्तुत
किये जा रहे हैं।

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

शपथ—पत्र
अग्नि ामन यंत्र (Fire Extinguisher) लगाने हेतु

मैंआयु.....वर्ष, निवासी.....
.....पूरे होश हवास में शपथपूर्वक निम्न प्रस्तुत करता हूँ यह कि प्लॉट
नं०.....जैसलमेर में स्थित है, जिसका क्षेत्रफलवर्गमीटर है के
स्वामी/होल्डर हूँ, जिसके लिए अग्निशमन दृष्टि से सक्षम अधिकारी परिषद/नगर विकास न्यास,
जैसलमेर द्वारा दिये गये अनापत्ति प्रमाण पत्र की भातों की पालना सुनिश्चित की जावेगी तथा भवन
की आवश्यकतानुसार अग्नि ामन यंत्र (Fire Extinguisher) रखे जावेंगे तथा इनको संचालित करने
के लिए प्रशिक्षित व्यक्ति भवन में हर समय उपलब्ध रहेंगा।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

शपथ—पत्र

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

मैंआयु.....वर्ष, निवासी.....
.....पूरे होस हवास में शपथपूर्वक निम्न प्रस्तुत करता हूँ यह कि प्लॉट नं०.....जैसलमेर में स्थित है, जिसका क्षेत्रफलवर्गमीटर है के स्वामी/होल्डर हूँ, जिसका.....उपयोग प्रारम्भ होने पर एक केयर टेकर की नियुक्ति करूँगा जिसके पास बिल्डिंग का नक्शा, सुरक्षा एवं निकास प्लान (Escape Plan) उपलब्ध रहेंगे। इसी प्रकार नियुक्त केयर टेकर के मोबाइल नं० एवं Land line Number भी लिये जाकर पुलिस आयुक्त जैसलमेर व अधोगहस्ताक्षरकर्ता को सूचना उपलब्ध करवाई जावेगी ताकि किसी भी दुर्घटना की स्थिति में बचाव कार्य प्रभावी रूप से किये जा सकें। साथ ही अग्नि एवं आपदा की स्थिति में मौके पर यथोचित निकास की व्यवस्था रहेंगी।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

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

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

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

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

Plot No..... Area of Plot (Sum).....
Scheme / Block..... Use of Building.....
Proposed height of building.....

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

Signature of Owner

Name & address.....

Signature of Structural engineer.....

Name & Address.....

Registration No.....

Signature of Architect

Name & Address.....

Registration No.....

OCCUPANCY/ COMPLETION CERTIFICATE
URBAN IMPROVMENT TRUST/ MUNICIPAL COUNCIL JAISALMER

No.....

Dated.....

Shri/Miss/Smt.....

.....

.....

.....

Plot No.....

Area of Plot (Sum).....

Scheme / Block.....

Use of Building.....

Existing height of Building (mt.)

Total Built-up Area (sum).....

Existing Ground Coverage (%).....

Any other

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

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

Encl: - Copy of certified completion plan

For
Authorized Officer

अनुसूची-1

विभिन्न प्रस्तावित उपयोग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं न्यूनतम सड़क की चौड़ाई निम्नानुसार होने पर ही अनुज्ञेय होगा।

क्र.सं.	उपयोग	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र (वर्गमीटर)	न्यूनतम सड़क की चौड़ाई (मीटर)
1.	बहु इकाई आवास	250	18
2.	ग्रुप हाउसिंग	3000	18
3.	फार्म हाउस	2500	18
4.	हॉस्टल	2500	18
5.	बैंक	250	18
6.	लघु व्यवसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें	100	18
7.	व्यावसायिक परिसर/वाणिज्यिक केन्द्र	2000	18
8.	थोक व्यापार केन्द्र	1500	18
9.	गैस गोदाम	1000	18
10.	वेयर हाउसिंग	500	18
11.	शीत गृह	1000-1500	30
12.	गेस्ट हाउस	500	18
13.	बोर्डिंग एवं लोजिंग	500	18
14.	बरात घर	2000	18
15.	धर्मशाला/मुसाफिर खाना	2000	12
16.	रेस्टोरेन्ट	500	24
17.	होटल	750	24
18.	रिसोर्ट	10000	18
19.	मॉटल	4000	18
20.	सिनेमा हॉल	1500	30
21.	मल्टीप्लेक्स	2000	30
22.	एम्पूजमेंट पार्क	10000	18
23.	पेट्रोल पम्प		24
	सर्विस स्टेशन सहित	36मी. X 36मी.	
	सर्विस स्टेशन बिना	20मी. X 20मी.	
24.	प्राथमिक विद्यालय	1000 या (शिक्षा विभाग के नियमानुसार)	12
25.	माध्यमिक विद्यालय	3000 या (शिक्षा विभाग के नियमानुसार)	18
26.	उच्च माध्यमिक विद्यालय	5000 या (शिक्षा विभाग के नियमानुसार)	18
27.	महाविद्यालय		
	1.मेडिकल कॉलेज	स्वास्थ्य विभाग के नियमानुसार	

	2. इंजिनियरिंग कॉलेज	ए.आई.सी.टी.ई. के नियमानुसार	30
	3. जनरल कॉलेज	यू.जी.सी. के नियमानुसार	
28.	विश्वविद्यालय	यू.जी.सी. के नियमानुसार	30
29.	तकनीकी शिक्षण संस्थायें	तकनीकी शिक्षा विभाग के नियमानुसार	18
30.	कोचिंग सेन्टर	300	12
31.	मेडिकल कॉलेज	स्वास्थ्य विभाग के नियमानुसार	30
32.	लाइब्रेरी	500	18
33.	नर्सिंग होम/मेटरनिटी होम/ पॉली क्लीनिक	750 (15 बैड)	18
34.	प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	1500	18
35.	डिस्पेंसरी	250	12
36.	क्लिनिक	250	12
37.	क्लिनिकल लेबोरेट्री	250	12
38.	हॉस्पिटल		24
	500 बैड या उससे अधिक	60000	
	201 से 500 बैड	40000–60000	
	101 से 200 बैड	25000–40000	
	100 बैड तक	10000–25000	
39.	स्पेशलाइज्ड हॉस्पिटल	10000	30
40.	वेटरनरी हॉस्पिटल	10000	30
41.	वेटरनरी इंस्टीट्यूट	2000	18
42.	रिसर्च एवं डवलपमेंट सेंटर	1000	18
43.	पुलिस स्टेशन	5000	18
44.	सरकारी/संस्थागत कार्यालय	500	18
45.	पोस्ट एवं टेलिग्राफ ऑफिस	1000	18
46.	ऑडिटोरियम	5000	18
47.	एक्जीबिशन सेंटर एवं आर्ट गैलरी	1000	18
48.	सामाजिक एवं सांस्कृतिक इंस्टीट्यूट	1000	18
49.	प्लांट नर्सरी	500	9
50.	रीक्रियेशनल क्लब	5000	18

स्वीकृत योजना क्षेत्र में योजना में रखे गये प्रावधान अनुसार मापदण्ड माने जायेंगे अर्थात् सड़क की चौड़ाई व भूखण्ड क्षेत्रफल आदि योजनानुसार मान्य होगा।