



# chdkusj uxj fuxe

बीकानेर नगर निगम (नगरीय क्षेत्र, भवन) विनियम, 2010

## 1- l f{klr uke rFkk çkjEHk %&

- 1.1 ये विनियम बीकानेर नगर निगम (नगरीय क्षेत्र भवन) विनियम, 2010 कहलायेंगे।
- 1.2 ये विनियम तुरन्त प्रभाव से प्रवृत्त होंगे।
- 1.3 इन विनियमों का विस्तार बीकानेर नगर निगम सीमा के नगर विकास न्यास का अहस्तांतरित योजना क्षेत्र रीका का क्षेत्र आवासन मण्डल का अहस्तान्तरित क्षेत्र एवं चार दिवारी के अन्दर के क्षेत्र के अलावा अन्तर्गत आने वाले क्षेत्रों में होगा।

## 2- i fjHkk"kk, a %&

- 2.1 अधिनियम से नगरपालिका अधिनियम 2009 से अभिप्रेत है।
- 2.2 नगर निगम से बीकानेर नगर निगम अभिप्रेत है।
- 2.3 अग्निशमन अधिकारी से नगर निगम द्वारा नियुक्त अग्निशमन अधिकारी अभिप्रेत है।
- 2.4 अनुसूची से इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची अभिप्रेत है।
- 2.5 मुख्य नगरपालिका से अभिप्रेत है मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं आयुक्त।
- 2.6 आच्छादित क्षेत्रफल से भूमि का आच्छादित क्षेत्रफल जो कुर्सी तल के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित हो, अभिप्रेत है। यदि भवन स्टिल्ट पर बना है तो ठीक उसके ऊपर का तल क्षेत्र आच्छादित क्षेत्र की गणना का आधार होगा।
- 2.7 औद्योगिक भवन से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई संयोजित या प्रसंकृत की जाती हो, इनमें वेयर हाऊसिंग भी सम्मिलित है, अभिप्रेत है।
- 2.8 कुर्सी से भूतल फर्श के धरातल और भूखण्ड के सामने के मुख्य सड़क के तल के बीच की संरचना का भाग अभिप्रेत है।
- 2.9 कुर्सी क्षेत्र से बेसमेण्ट की छत या भू मंजिल के फर्श के स्तर पर निर्मित आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है।
- 2.10 खुला स्थान से भूखण्ड का वह भाग जो आकाश की ओर खुला हो या पारदर्शी अथवा अर्ध पारदर्शी मेटेरियल से ढका हो अभिप्रेत है।
- 2.11 ग्राम पंचायत से राजस्थान पंचायत अधिनियम संशोधन 1994 के अन्तर्गत गठित ग्राम पंचायत अभिप्रेत है।
- 2.12 गोदाम से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग है जो कि मुख्य रूप से सामान के लिए भण्डारण के काम आता है।
- 2.13 गुप हाउसिंग :- गुप हाउसिंग से तात्पर्य 5000 वर्ग मीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के ऐसे आवासीय भूखण्ड/स्थल जो 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हो, पर फ्लैट्स के ब्लॉक्स/आवासों के समूहों के निर्माण से है।
- 2.14 फ्लैट्स :- फ्लैट्स से तात्पर्य 12 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़को पर 750 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर एक से अधिक निवास ईकाइयों/आवास समूहों के निर्माण से है।

- 2.15 चार दिवारी क्षेत्र से बीकानेर शहर के चारदिवारी (परकोटा) से घिरा हुआ पुराना नगर (दरवाजों दीवारों और दरवाजों के खंदो इत्यादि सहित) अभिप्रेत है।
- 2.16 छज्जा से सामान्यतया बाहरी दीवारों पर खुलने वाले स्थानों के ऊपर धूप अथवा वर्षा से बचाव के प्रयोजनार्थ बनाये जाने वाली ढलवा अथवा क्षैतिज संरचना अभिप्रेत है।
- 2.17 बेसमेण्ट से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णतः या आंशिक रूप से भू सतह के नीचे निर्मित किया गया हो अभिप्रेत है।
- 2.18 एफ.ए.आर से सभी मंजिलों के सकल आच्छादित क्षेत्रफल को (जो इस हेतु गणना योग्य है) भूखण्डों के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल अभिप्रेत है।
- 2.19 नगरपालिका से राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 के अधीन स्थापित नगर निगम अभिप्रेत है।
- 2.20 नेशनल बिल्डिंग कोड से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित नेशनल बिल्डिंग कोड का प्रचलित संस्करण अभिप्रेत है।
- 2.21 निवास ईकाइ से भवन या उसका भाग अभिप्रेत है जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य कमरा, रसोई, शौचालय हो जो पूर्णतः/मुख्यतः निवासीय प्रयोजन के लिए अधिकल्पित हो या उपयोग में लिया जाता है।
- 2.22 प्रोजेक्शन से किसी भी भवन से बाहर निकली हुई कोई संरचना (जो किसी भी सामग्री की हो) अभिप्रेत है।
- 2.23 आवासीय भवन से कोई भवन जो मुख्य रूप से मनुष्यों के आवासन के लिये काम आता हो या अधिकल्पित हो, अभिप्रेत है।
- 2.24 हैजार्डस भवन से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्याधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादकों के जो अत्याधिक तेजी से जल उठने वाले और अथवा जो 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, अम्ल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य अथवा रसायन काम आता हो जो ज्वाला, धुआं और विस्फोट उत्पन्न कर सकते हो अम्ल या कोई ऐसा द्रव्य अथवा रसायन काम आता हो जो ज्वाला, धुआं 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 स्वतः ज्वलनशील सूक्ष्म अंशों में विभाजित करता हो, के भण्डारण, उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये उपयोग में लिया जाता हो अभिप्रेत है।
- 2.25 प्रशासक से राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 के अन्तर्गत नियुक्त प्रशासक से अभिप्रेत है।
- 2.26 पैरापेट से रैलिंग सहित या रहित छत या फर्श के सिरे के साथ-साथ निर्मित नीची दीवार जो 1.5 मीटर से अधिक तथा 0.75 मीटर से कम ऊँचाई की नहीं हो अभिप्रेत है।
- 2.27 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।
- 2.28 पार्टीशन वॉल से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार ऊँचाई में एक मंजिल या उसका भाग अभिप्रेत है।
- 2.29 रोड़ 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 रोड़ का उच्चतम लेवल अभिप्रेत है।
- 2.30 पोर्च से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या वाहनों के लिये खंभो पर आधारित अथवा

- अन्यथा आच्छादित धरातल से अभिप्रेत है।
- 2.31 बालकनी से आने जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला रैलिंग सहित या रहित क्षैतिज आगे निकला भाग अभिप्रेत है।
  - 2.32 बहु मंजिला भवन से ऐसा भवन जिसकी ऊँचाई 15 मीटर से अधिक हो अभिप्रेत है।
  - 2.33 बरामदा से ऐसा आच्छादित क्षेत्र जिसका कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो व ऊपर की मंजिलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम 1 मीटर ऊँचाई की पैरापेट खड़ी की गई हो अभिप्रेत है।
  - 2.34 भवन से कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी संरचना या परिनिर्माण का भाग जो कि आवासीय औद्योगिक वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों हेतु प्रयोग में लिये जाने के लिये आशयित हो (चाहे वास्तव में काम में आ रहा हो या नहीं) अभिप्रेत है।
  - 2.35 भवन रेखा से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधि पुर्वक विस्तार हो सकता है अभिप्रेत है।
  - 2.36 भवन मानचित्र समिति से राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 के तहत गठित भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति से अभिप्रेत है।
  - 2.37 भवन निर्माण से नये भवन का निर्माण, निर्मित भवन में परिवर्तन या परिवर्धन निर्मित भवन को आंशिक या पूर्ण रूप से क्षतिग्रस्त भवन का आंशिक या पूर्ण रूप से निर्माण कराना अभिप्रेत है।
  - 2.38 भूखण्डधारी से भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह से अभिप्रेत है।
  - 2.39 भूमि स्तर (ग्राउण्ड लेवल) से भूखण्ड या स्थल का औसत तल अभिप्रेत है।
  - 2.40 मल्टीप्लेक्स से ऐसा भवन जिसमें एक या एक से अधिक सिनेमा, थियेटर, सभा स्थल के साथ मनोरंजन रेस्टोरेण्ट एवं वाणिज्यिक गतिविधियां जैसे-शोरूम, रिटेल शॉप्स प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।
  - 2.41 मैजनीन से भूतल एवं इससे ऊपर की किसी 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 सम्बन्धित कमरे के एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मीटर से कम न हो।
  - 2.42 मोटल से ऐसा भवन जो यात्रा करने वालों की सुविधा के लिए एम.डी. आर. स्टेट हाइवे अथवा नेशनल हाइवे या ऐसी सड़क जिनकी न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर हो के निकट स्थापित हो।
  - 2.43 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।
  - 2.44 रिसोर्ट्स से ऐसा भवन जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ-साथ अमोद प्रमोद व मनोरंजन की सुविधाएं हो अभिप्रेत है।
  - 2.45 वाणिज्यिक भवन से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग व्यावसायिक गतिविधियां जैसे दुकाने, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिए किया जा रहा हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है, अभिप्रेत है।
  - 2.46 वास योग्य कमरा ऐसा कमरा जो एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन रहवास, सोने या खाने के प्रयोजनार्थ अधिवास में लिया हुआ हो या अधिवास हेतु परिकल्पित हो किन्तु इसमें स्नानघर, शौचालय, लॉन्ड्री, भोजन, सेवा, भण्डारण, गैलेरी, रसोई जिनका ज्यादातर समय उपयोग नहीं लिया जाता है, सम्मिलित नहीं होंगे। ऐसे कमरों की न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मीटर होगी।

- 2.47 संस्थागत भवन से विद्यालय, महाविद्यालय, सरकारी एवं अर्द्धसरकारी संस्थाओं के कार्यालय, अस्पताल, नर्सिंग होम एवं सामुदायिक सुविधाओं के लिए प्रयोग हेतु भवन जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है, अभिप्रेत है। सूचना तकनीकी ईकाइ में निम्न उपयोग के भवन सम्मिलित होंगे।  
सॉफ्टवेयर एप्लीकेशन, कॉल सेन्टर, मेडिकल ट्रान्सक्रिप्शन, बायो इन्फोरमेटिक वेब/डिजीटल डवलपमेण्ट सेन्टर आदि।
- 2.48 शौचालय से ऐसा स्थान जो कि मल या मूत्र त्यागने के लिये या दोनों के लिए हो उसमें मनुष्यमल के लिये संयोजिकल पात्र यदि कोई हो के साथ ही संरचना अभिप्रेत है।
- 2.49 सड़क की चौड़ाई से सड़क से सटे दोनों ओर स्थित भूखण्डों के बीच की दूरी अभिप्रेत है।
- 2.50 सक्षम अधिकारी से विनिमय 5 में वर्णित अधिकारी अभिप्रेत है।
- 2.51 स्टिल्ट फ्लोर से खम्भों पर बना हुआ एवं तीन तरफ से खुला तल जो कि मुख्य रूप से पार्किंग के काम आता हो अभिप्रेत है।
- 2.52 योजना क्षेत्र से अधिनियम के अधीन तैयार स्कीम या गृह निर्माण सहकारी समिति की स्वीकृति योजना या उपविभाजन नियम 1975 के तहत स्वीकृत निजी योजना पूर्व की पंचायत समिति की योजनाएं स्वीकृत अथवा राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 के अन्तर्गत स्वीकृत की गई योजना/अथवा पूर्व नगर सुधार न्यास की स्वीकृत की गई योजना तथा आवासन मण्डल एवं रीकों की योजना अभिप्रेत है।
- 2.53 सैटबैक से उन न्यूनतम दूरिया 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 भूखण्ड 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 भूखण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
- 2.54 सर्विस फ्लोर से किन्ही दो मंजिलों के बीच 2.00 मीटर की ऊँचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जावे अभिप्रेत है।
- 2.55 समतुल्य कार ईकाइ से एक समतुल्य कार ईकाइ यानि एक कार या तीन स्कूटर या छः साइकिल के बराबर अभिप्रेत है।
- 2.56 होटल से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित ठहरने के लिए काम में आने वाला भवन अभिप्रेत है।
- 2.57 जोनिंग कोड से मास्टर प्लान में शामिल जोनिंग कोड (भू उपयोग जोनिंग कोड) अभिप्रेत है।
- 2.58 मिश्रित भू उपयोग से मास्टर प्लान के लैण्ड यूज प्लान में दर्शित मिश्रित भू उपयोग एवं लैण्ड यूज जोनिंग कोड में वर्णित मिश्रित भू उपयोग अभिप्रेत है।
- 2.59 फार्म हाऊस से रूपान्तरित भूमि पर ऐसा आवासीय भवन जो मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग में लिया जावे, अभिप्रेत है।

#### **fVli .kh %&**

- (क) वे शब्द और अभिव्यक्तियों जो इन विनियमों में लिखी गई है किन्तु इनमें परिभाषित नहीं की गई है उनका वहीं अर्थ होगा जैसा कि उनके लिए नगरपालिका अधिनियम 2009 में

निर्धारित किया गया है।

(ख) अन्य परिभाषाएं जो जहां उल्लेखित नहीं हैं उनका वहीं अर्थ होगा जैसा उनके लिये राष्ट्रीय भवन संहिता में निर्धारित किया गया है।

### 3- chdkuj uxjh; {ks= %&

बीकानेर नगरीय क्षेत्र को नीचे वर्णित भौगोलिक सीमाओं के अनुसार 4 क्षेत्रों में बांटा गया है।

{ks= , I 1 %& बीकानेर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्र के गांवों का आबादी क्षेत्र वाला क्षेत्र जो ग्राम पंचायत द्वारा प्रबंधित है।

{ks= , I 2 %& बीकानेर की चार दिवारी सीमा के अन्दर आने वाला क्षेत्र है।

{ks= , I 3 %& बीकानेर नगर विकास न्यास एवं राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा नगर निगम को हस्तांतरित क्षेत्र तथा चार दिवारी के बाहर नगर निगम का क्षेत्र है।

{ks= , I 4 %& उपरोक्त वर्णित क्षेत्र एस 1, एस 2, एस 3 को छोड़कर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाला समस्त क्षेत्र।

### 4- fcuk I {ke vf/kdkjh dh LohNfr ds Hkou fuekZk ij fu"kyk %&

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

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

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

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

- (2) विनियम 2.52 में वर्णित योजना क्षेत्रों में सभी क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर प्रथम मंजिल तक की स्वीकृति देने के लिए नगर निगम में विनियम 18.2 (1) से (4) तक वर्णित अर्हताएं रखने वाले विनियम 18.4 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविद् अधिकृत है। इनके द्वारा विनियम 13.3 में उल्लेखित प्रक्रिया के अनुसार निर्माण स्वीकृति दी जायेगी। प्रार्थी द्वारा इन विनियमों के अनुसार सैटबेक छोड़ना अनिवार्य है अन्यथा निर्माण अवैध माना जायेगा एवं प्रार्थी के खिलाफ कार्यवाही की जावेगी।
- (3) निम्न प्रकार के निर्माण कार्य हेतु स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी यदि इन कार्यों/परिवर्तनों से भवन विनियमों के अन्य प्रावधानों का उल्लंघन नहीं हो :-

1. आंतरिक परिवर्तन
2. बागवानी हेतु
3. सफेदी कराने हेतु
4. रंगाई हेतु
5. पुनः टाईल्स अथवा पुनः छत बनवाने हेतु
6. प्लास्टर करने हेतु
7. पुनः फर्श बनवाने हेतु
8. स्वयं के स्वामित्व की भूमि में छज्जा निर्माण कराने हेतु
9. प्राकृतिक विपदा के कारण नष्ट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नष्ट होने से पूर्व निर्माण था, पुनः निर्माण हेतु।
10. 2.0 मीटर तक ऊँचाई की बाउण्ड्रीवाल तथा 1 मीटर ग्रिल/फेनसिंग हेतु।
11. पानी के भण्डारण हेतु टैंक
12. कूलिंग प्लाण्ट
13. भवन से सम्बन्धित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन आग से बचाव इत्यादि।
14. निर्मित भवनों में कुर्सी की ऊँचाई बढ़ाने हेतु।

## 5- 1 {ke vf/kdkjh %&

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

- 5.1 क्षेत्र एस 1 में ग्राम पंचायत का अधिकारी
- 5.2 क्षेत्र एस 2 व 3 में नगर निगम की भवन मानचित्र समिति
- 5.3 क्षेत्र एस 4 में रीको एवं आवासन मण्डल की योजनाओं को छोड़कर भवन मानचित्र समिति
- 5.4 बीकानेर नगरीय क्षेत्र में 2.52 में वर्णित योजना क्षेत्रों में प्रथम मंजिल तक के प्रस्तावित आवासीय भवनों के लिये नगर निगम में विनियम 18.2 (1) से (4) में वर्णित पंजीकृत तकनीकी विद भी अधिकृत होंगे।
- 5.5 रीकों की योजनाओं में रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी।
- 5.6 राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं (स्थानीय निकाय को योजना हस्तान्तरण से पूर्व) में राजस्थान आवास मण्डल की प्राधिकृत अधिकारी।

## 6- fo'kSk 'kfDr; ka %&

- 6.1 इन विनियमों के विषय पर नगर निगम द्वारा समय-समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये गये आदेश/अधिसूचना जहां तक इन विनियमों के प्रावधानों से असंगत नहीं हो, अथवा प्रावधानों को स्पष्ट करने के लिए हो विनियमों के भाग समझे जायेंगे। इनकी प्रति सभी सक्षम अधिकारियों को भेजी जायेगी। तथा सार्वजनिक रूप से विज्ञप्ति जारी की जायेगी।
- 6.2 नगर निगम द्वारा मुख्य/महत्वपूर्ण सड़कों पुरातत्व/ऐतिहासिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारकों के समीप भवनों के वास्तुकला सम्बन्धी स्वरूप तथा अधिकल्पन रंग और विज्ञापन तख्तियां एवं चिन्हों के सम्बन्ध में निर्देश जारी किये जा सकेंगे एवं निर्माण को नियंत्रित किया जा सकेगा।
- 6.3 ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है उनके लिये एवं विशेष योजना के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए राज्य सरकार द्वारा अलग से मानदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे।
- 6.4 इन विनियमों की तकनीकी व्याख्या के कारण विवादित मामलों को तय करने हेतु प्रकरणों को मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान के माध्यम से राज्य सरकार को भेजा जायेगा।
- 6.5 गैर योजना क्षेत्रों के लिये भवन मानचित्र समिति द्वारा मौजूदा भवन रेखा को प्रभावित किए बिना स्थल के स्वरूप को ध्यान में रखते हुए भिन्न सैटबेक निर्धारित किये जा सकेंगे।
- 6.6 किसी प्रकरण में एफ.ए.आर. इन विनियमों के प्रावधानों से अधिक दिया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे प्रकरणों में केवल राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति दी जा सकती है।
- 6.7 इन विनियमों के अन्तर्गत किसी प्रावधान में शिथिलता प्रदान करने का राज्य सरकार को अधिकार होगा।

## 7- Hkou fuekZk grqekud Lrj %&

- 7.1 इन विनियमों में उल्लेखित भवन मानदण्ड, आन्तरिक मानदण्ड, भवन सुविधाएं एवं संरचनात्मक तथा अन्य सुरक्षात्मक मापदण्डों के रूप में निर्धारित मानदण्ड भवन निर्माण हेतु मानक स्तर होंगे।
- 7.2 बीकानेर नगरीय क्षेत्र में स्थित राजस्थान आवासन मण्डल की प्रस्तावित योजनाओं में सभी प्रकार के उपयोग हेतु तथा रीको की औद्योगिक उपयोग के अलावा प्रस्तावित अन्य उपयोग के भवनों हेतु भवन निर्माण के मानदण्ड इन विनियमों के अनुसार होंगे।

## 8- Hkou fuekZk dh Jf.k; ka , oa ekun.M %&

- 8-1 नगर निगम क्षेत्र के मास्टर प्लान/जोनिंग कोड में वर्णित विभिन्न भू-उपयोग के लिए आवश्यक भवनों के लिए मानदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न पांच श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है तथा प्रत्येक वर्ग में आने वाली गतिविधियों की अनुसूची इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची 1 में दी गई है।

### 8.1.1 vkokl h; Hkou %&

1. स्वतंत्र आवास
2. ग्रुप हाउसिंग
3. फ्लैट्स
4. फार्म हाउस

### 8.1.2 okf.kfT; d Hkou %&

1. लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें
2. व्यावसायिक परिसर/होटल
3. मोटल
4. रिसोर्ट
5. थोक व्यापार केन्द्र
6. एम्यूजमेण्ट पार्क/गोल्फ कोर्स
7. सिनेमा
8. मल्टीप्लेक्स
9. पेट्रोल पम्प एवं फिलींग स्टेश

8.1.3 संस्थागत भवन

8.1.4 औद्योगिक भवन एवं वेय हाउसिंग

8.1.5 विशेष प्रकृति के भवन

**8-2** आवासीय भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैटबेक की न्यूनतम आवश्यकता, आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई एफ.ए.आर. की सीमाएं तालिका "1"/"2"/"3"/"7" जैसा भी लागू हो के प्रावधानों के अनुसार होगी।



rkfydk \*\*1\*\*

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

Ø- I a	mi ; ks dk i dkj Hkq[k.M dk {ks=Qy	vf/kdre vkPNkfnr {ks=	U; wure I S/ cDI %eh½				vf/kdre Åpkbl	ekud , Q-, -vkj-
			I keus	i k' oZ	i k' oZ	i hNs		
i.	50 व मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	1.5	—	—	—	8 मी	जो भी प्राप्त हो
ii.	50 व मी. से ज्यादा परन्तु 100 व मी तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	3.0	—	—	1.5	8 मी	जो भी प्राप्त हो
iii.	100 व मी. से ज्यादा परन्तु 150 व मी तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	3.0	—	—	2.5	12 मी अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
iv.	150 व मी. से ज्यादा परन्तु 225 व मी तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	4.5	—	—	2.5	12 मी अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
v.	225 व मी. से ज्यादा परन्तु 350 व मी तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	—	3.0	12 मी अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
vi.	350 व मी. से ज्यादा परन्तु 500 व मी तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	—	3.0	12 मी अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
vii.	500 व मी. से ज्यादा परन्तु 750 व मी तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मी	1.2
viii.	750 व मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व मी तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	12 मी	1.2
ix.	1500 व मी. से ज्यादा परन्तु 2500 व मी तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	12 मी	1.2
x.	2500 व मी. से ज्यादा परन्तु 4000 व मी तक	40 प्रति ात	12.0	9.0	9.0	9.0	12 मी	1.2
xi.	4000 व मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35 प्रति ात	15	9	9	9	12 मी	1.2
xii.	1 हैक्टेयर से ज्यादा परन्तु 10 हैक्टेयर तक	35 प्रति ात	15	10	10	10	12 मी	1.2
ख	फार्म हाऊस न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 व मी तक	भूखण्डों के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी कम हो	15	10	10	10	8	

तालिका 1 के लिये टिप्पणी :- तालिका 1 के बिन्दु संख्या (x) (xi) व (xii) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा :-

- 1) यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावे (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा एवं 25 प्रतिशत नगद लिया जावेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेण्ट ली जाएगी । आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास इकाई अनुज्ञेय होगी ।
- 2) विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आव यक होगा ।
- 3) भूखण्ड में किसी मंजिल पर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मी जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिए उपयोग में लिया जा सकता है :-  
(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद् (ङ) चार्टर्ड एकाउटेण्ट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय परन्तु निम्न गतिविधियाँ अनुज्ञेय नहीं होगी :-  
(1) खुदरा दुकाने (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस भाँप्स (5) गोदाम/भण्डारण (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जावे ।
- 4) यदि किसी भूखण्ड पर 12.0 मी से (भूखण्ड पर अनुज्ञेय व प्रस्तावित स्टिल्ट की स्थिति में 15 मीटर) अधिक ऊँचाई का भवन बनाना प्रस्तावित हो तो तालिका 2 तथा तालिका 2 की टिप्पणी के अनुसार प्रावधान देय होंगे । स्वतंत्र आवास के भूखण्डों के सैटबेक एरिया में स्वयं के वाहनों की पार्किंग एक के पीछे एक भी अनुज्ञेय होगी ।
- 5) सभी माप के भूखण्डों पर स्टिल्ट पार्किंग अनुज्ञेय होगी एवं आव यक प्रक्रिया जैसे भापथ-पत्र नगर निगम को विनियम 8.10 (iv) (i) के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया है । ऊँचाई 12 मी के स्थान पर 15 मी देय होगी । परन्तु 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर अधिकतम भूतल 2 मंजिल अनुज्ञेय होगी ।

- 6) प्रत्येक 100 व मी क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात से बड़े वृक्ष जो 6 मी या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हैं लगाने होंगे । इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/— प्रति वृक्ष की दर से राशि नगर निगम में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जावेगा ।
- 7) योजना क्षेत्रों में योजना के मानदण्ड जैसे—सैटबैक देय आच्छादन आदि लागू होंगे ।
- 8) 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर यदि भूतल + दो मंजिल से अधिक निर्माण प्रस्तावित होने पर पार्किंग हेतु स्टिप्ट का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा ।

### QkeZ gkÅI %&

- 9) फार्म हाऊस, परिस्थितिकी/ग्रामीण क्षेत्र में एवं नगरीकरण योग्य सीमा में भी अनुज्ञेय होंगे ।
- 10) भूखण्ड में प्रत्येक 50 व मी क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो कि 6 मी. या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे । इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/— प्रति वृक्ष की दर से राशि नगर निगम में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जावेगा ।

- i. 15 मीटर से अधिक ऊँचे भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्नि भामन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार अनुज्ञेय होगी ।
- ii. गैर योजना क्षेत्र में पृथक भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबैक (कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की ओर का सैटबैक मौके कि स्थिति के अनुसार होगा) तालिका अनुसार अथवा आस-पास की मौजूदा भवन रेखा के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जावेगा । भूखण्ड दो तरफ समान चौड़ाई की सड़क होने की दशा में 2 अग्र सैटबैक होंगें, जिनका निर्धारण मौजूदा भवन रेखा के अनुसार होगा ।
- iii. योजना क्षेत्रों में स्वतंत्र आवास का भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबैक कोने के भूखण्ड में बड़ी सड़क की तरफ का सैटबैक तालिका अनुसार अथवा योजना अनुसार जो भी अधिक हो देय होगा । कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की तरफ का सैटबैक योजना अनुसार अथवा योजना अनुसार जो भी अधिक हो देय होगा। कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की तरफ सैटबैक योजना अनुसार रहेगा ।
- iv. कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. क्षेत्र का 3 प्रतिशत दुकानों के लिए उपयोग किया जा सकता है । जो कि केवल स्टिल्ट फ्लोर पर देय 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 हों । यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा ।
- v. मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :-
  - (क) यदि आवेदन द्वारा टी डी आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अन्यथा एफ.ए.आर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रु. प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो वेटरमेण्ट लेबी के रूप में जमा कराये ।
  - (ख) भवन की प्रस्तावित ऊँचाई अनुज्ञेय ऊँचाई से अधिक ना हो ।
- vi. भूखण्ड के बेसमेण्ट एवं स्टिल्ट को छोड़कर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है ।
  - (क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद् (ङ) चार्टर्ड एकाउण्टेण्ट/ वित्तीय सलाहकार
  - (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय परन्तु निम्न गतिविधियाँ अनुज्ञेय नहीं होगी :-

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

- vii. भूखण्ड के सामने की सड़क की चौड़ाई 12 मी से कम होने पर देय एफ.ए.आर. 1.2 तक सीमित होगा ।
- viii. तालिका 1 में स्वतंत्र आवासीय भूखण्ड एवं फ्लेट्स बनाने पर योजना के पूर्व निर्धारित सैटबेक या तालिका मे प्रस्तावित सैटबेक्स में से जो भी अधिक हो लागू होंगे ।
- ix. बहुमंजिलें परिसर न्यूनतम 18 मी. चौड़ी सड़क पर ही अनुज्ञेय होंगे ।
- x. बहुमंजिलें परिसर न्यूनतम 1000 वर्ग मीटर के भूखण्ड पर ही अनुज्ञेय होगी ।
- xi. भवन की ऊँचाई 15.00 मीटर से अधिक होने की स्थिति मे पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबेक्स तालिका "7" मे उल्लेखनुसार होंगे । 30 मीटर से ऊँचें भवनों के लिए राज्य सरकार से पूर्वानूमति आवश्यक होगी ।
- xii. प्रत्येक 100 व मी क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हो लगाने होंगे । इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 100/- रु. प्रति वृक्ष की दर से राशि नगर निगम में जमा करानी होगी । जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जाएगा ।
- xiii. सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेटस अथवा उसके अश 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 बायोडिग्रेबल अपशिष्ट हेतु होगा । इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सकें ।

rkfydk \*\*3\*\*

xij gkmfl & grqekun.M

Ø- I a	Hkw[k.M dk vkdj	vf/kdre vkPNknu	U; ure I S/cd				vf/kdre Åpkbz	ekud , Q-, - vkj-	vf/kdre , Q- , -vkj-
			vxz	ik'o&1	ik'o&	ihNs			
1.	5000 व मी एवं उससे अधिक	35 प्रतिशत	15 मी	9 मी	9 मी	9 मी	8.11 के अनुसार	1.20	2.00

तालिका "3" हेतु टिप्पणी :- अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा, यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावे (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नकद लिया जावेगा) अथवा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रु. प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बैसमेण्ट लेवी जी जाएगी ।

1. मानकर एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :-

(क) यदि आवेदक द्वारा टीडीआर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नकद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपये प्रतिवर्ग फीट अथवा आवासीय दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बैसमेण्ट लेवी के रूप में जमा कराये ।

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

2. ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का आकार 5000 व मी से अधिक होगा जो कि न्यूनतम 18.00 मी चौड़ी सडक पर स्थित होगा । 18 मीटर से कम परन्तु 12 मीटर या अधिक चौड़ी सडक पर स्थित भूखण्ड पर अधिकतम एफ.ए.आर. 1.20 तक देय होगा ।
3. ग्रुप हाउसिंग की योजना में आंतरिक विकास यथा जल वितरण ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत वितरण, सड़कें, टेलीफोन लाईन वर्षा जल संग्रहण संरचना आदि का कार्य विकासकर्ता द्वारा करवाया जावेगा ।
4. भूखण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की दशा मे उस तक पहुंच मार्ग न्यूनतम 6.00 मी होगा ।
5. दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का  $1/3$  होगी ।
6. भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 15 प्रतिशत खुला क्षेत्र लैण्डस्केपिंग/ हरियाली हेतु रखना होगा । इस प्रकार के खुले क्षेत्र की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा न्यूनतम क्षेत्रफल 100 व मी होगा ।
7. सार्वजनिक सुविधाएँ यथा सामुदायिक केन्द्र, क्लब हाउस आदि हेतु एफ.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त 5 प्रतिशत तक क्षेत्र अनुज्ञेय होगा ।
8. कुल आवासीय इकाईयों का 15 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु रखना होगा, जिनका विक्रय का अधिकार विकास कर्ता का होगा, इन इकाईयों का क्षेत्रफल एफ.ए.आर. की गणना से मुक्त होगा, परन्तु प्रत्येक आवासीय इकाई हेतु एक दोपहिया वाहन

के लिए पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा । विकास कर्ता उसी सेक्टर/योजना मे अपने स्वामित्व की अन्य भूमि पर आर्थिक दृष्टि से कमजोर तथा निम्न आयवर्ग हेतु नियमानुसार आवासीय ईकाइ का प्रावधान कर सकेगा । ऐसी इकाइयों का निर्मित क्षेत्रफल 30 से 50 व मी होगा ।

9. पार्क, खुले क्षेत्र, सामुदायिक केन्द्र व सड़कों हेतु आरक्षित क्षेत्र संबंधित स्थानीय आर.डब्ल्यू.ए को संचालन व रख-रखाव के लिए समर्पित करना होगा ।
10. 15 मीटर से अधिक ऊँचे भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे ।
11. सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लैट्स/निवास इकाइयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर को नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा । इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा। जहां से सफाई कर्मचारी आसानी से उसे उठा सकें ।
12. कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. क्षेत्र का 3 प्रतिशत दुकानों के लिये उपयोग किया जा सकता है । जो कि केवल स्टिल्ट फ्लोर पर देय है । दुकानों के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा । परन्तु इन दुकानों मे ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी । जो भवन निवासियों के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो । यह कुल देय एफ.ए.आर. में ही देय होगा ।
13. भूखण्ड में बैसमेण्ट एवं स्टिल्ट को छोड़कर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 व मी जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है  
(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद् (ङ) चार्टर्ड एकाउण्टेण्ट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय परन्तु निम्न गतिविधियाँ अनुज्ञेय नहीं होंगी :-  
(1) खुदरा दुकाने (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉप्स (5) गोदाम/भण्डारण (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जावे।

### 8-3 0; kol kf; d Hkou %&

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

तालिका 4 हेतु टिप्पणी तालिका 4 के बिन्दु संख्या 2 (iii) (iv) व (iv) (v) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड पर टीडीआर का उपयोग प्रस्तावित किया जावे (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व भोश 25 प्रतिशत नगद लिया जावेगा) अथवा व्यावसायिक अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 200 रु. प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेण्ट ले ली जावेगी ।

### ¼½ I kekl; %&

- I. जहाँ व्यावसायिक भूखण्डों हेतु टाईप डिजाइन स्वीकृत है वहाँ उसी स्वीकृत टाईप डिजाइन के भवन मानदण्ड लागू होंगे । अर्थात् उतनी ही मंजिले एवं उतना ही निर्मित क्षेत्र उसी ऊँचाई तक देय होगा । आन्तरिक संरचना टाईप डिजाइन से भिन्न भी हो सकती है ।
- II. भूखण्ड यदि किसी व्यावसायिक योजना का भाग है तो उस योजना के प्रावधान लागू होंगे तथा किसी भूखण्ड पर यदि भूतल पर भात प्रति ात निर्माण अनुज्ञेय है, तथा योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया है तो वहाँ पार्किंग का प्रावधान आव यक नहीं होगा अर्थात् पार्किंग की पूर्ति हेतु कोई शुल्क देय नहीं होगा ।
- III. उपरोक्त टिप्पणी (i) (ii) को छोडकर भोश क्षेत्रों में पार्किंग का प्रावधान 10.1 के अनुसार लागू होंगे ।
- IV. 15 मी से अधिक ऊँचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन आदि का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानानुसार करना होगा । भूखण्ड में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर चौड़ा गलियारा उपलब्ध कराना होगा ।
- V. मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. निम्न शर्तो पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :-
  - (क) यदि आवेदक द्वारा टीडीआर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जावेगा) अथवा एफ.ए.आर. के



अन्तर के क्षेत्रफल पर 200 रु. प्रति वर्ग फीट अथवा व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेण्ट लेवी के रूप में जमा करायें ।

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

VI. होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 750.00 व मी तथा भूखण्ड न्यूनतम 18 मी. चौड़ी सड़क पर स्थित होगा ।

VII. भूखण्ड व्यावसायिक योजना का हिस्सा लेने पर योजना के प्रावधान/ पेरामीटर्स लागू होंगे एवं जिन पेरामीटर्स का उल्लेख योजना में नहीं है वे उपरोक्त तालिका अनुसार होंगे । सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्तें लागू नहीं होगी । अर्थात् किसी योजना में 12 मी से कम चौड़ी सड़क पर यदि दुकानें प्रस्तावित हैं तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है । अन्यथा 18 मी से कम चौड़ी सड़क पर व्यावसायिक अनुज्ञा स्वीकृति दी जा सकती है । अन्यथा 18 मी. से कम चौड़ी पर व्यावसायिक अनुज्ञा नहीं दी जायेगी ।

VIII. 1 हैक्टेयर क्षेत्र से बड़े व्यावसायिक/पर्यटन ईकाई/होटल/मल्टीप्लेक्स प्रयोजनार्थ भूखण्ड स्तर पर लोअर ग्राउण्ड फ्लोर में वाणिज्यिक कार्यालय/ भण्डारण पर्यटन ईकाई संबंधित प्रयोजनार्थ निम्न शर्तों के साथ अनुज्ञेय जा सकेंगे ।

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

IX. व्यावसायिक भूखण्ड पर मिश्रित भू-उपयोग (वाणिज्यिक+ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक+होटल/मल्टीप्लेक्स/कार्यालय/एण्टरटेनमेंट कॉम्प्लेक्स) अनुज्ञेय होंगे । मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर प्रस्तावित उपयोग हेतु निर्धारित मानदण्ड होंगे ।

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

XI. 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 सकें ।

XII. 15 मीटर से अधिक ऊँचे भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्नि आमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे ।

### 1/2 y?kq 0; kol kf; d i fr" Bku@nqpkuka %&

(i) 150 व मी क्षेत्रफल तक के भूखण्ड जो 30 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित हो, यदि पार्किंग व्यवस्था प्रदान करना संभव नहीं है तो वहाँ इस पार्किंग की पूर्ति हेतु नगर निगम द्वारा निर्धारित दर पर राशि जमा करानी होगी ।

### 1/4 1/2 0; kol kf; d ifj l j 1/2 cgefty Hkou 1/2 %&

i. 24 मी. से कम चौड़ी सड़क पर बहुमंजिले भवन अनुज्ञेय नहीं होंगे ।

ii. उपरोक्त (i) के अनुसार सड़क की न्यूनतम चौड़ाई उपलब्ध नहीं होने पर देय अधिकतम एफ. ए.आर. 1.5 तथा ऊँचाई 15 मीटर तक ही सीमित होगी । 1000 व मी से कम क्षेत्रफल पर व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिले भवन) अनुज्ञेय नहीं होंगे ।

iii. भूखण्ड तालिका "6" में वर्णित सड़कों पर स्थित होने पर विनियम 8.8 में वर्णित सैट बेक के प्रावधान लागू होंगे ।

iv. भवन की प्रस्तावित ऊँचाई 15.00 मीटर से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबेक्स तालिका "7" में उल्लेखानुसार होंगे, 30 मीटर से ऊँचे भवनों के लिए राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी ।

### 1/n 1/2 ek/y@fj l k/2 %&

i. मोटल्स एवं रिसोर्टस पारिस्थितिकी ग्रामीण क्षेत्र/पेरीफेरियल बेल्ट में भी अनुज्ञेय होंगे ।

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

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

iv. मोटल्स एवं रिसोर्ट के भूखण्ड में प्रत्येक 100 व मी क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हों लगाने होंगे ।

#### ¼ ½ Fkkd 0; ki kj dñnz , oa os j gkmfl x %&

- i. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 व मी होगा ।
- ii. सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 24 मी होगी ।

#### ¼ ½ , E; wt es V i kdZ %&

- i. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर होगा व सड़क की चौड़ाई 18 मी होगी ।
- ii. खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरजनम के उपकरण/झूले ऊँचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे । प्रत्येक 100 व मी क्षेत्रफल के लिए कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे ।

#### ¼ ½ fl uek@eYVhlyDI %&

- i. सिनेमा का निर्माण "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एक्ट 1952" एवं राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) नियम 1959 के प्रावधानों के अनुरूप होगा ।
- ii. सिनेमा हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल स्कीम के अनुसार अथवा 500 सीटों तक के सिनेमा घर हेतु न्यूनतम 1500 व मी होगा । 500 सीटों के पश्चात् प्रत्येक 25 सीटों या उसके भाग के लिये भूखण्ड का अतिरिक्त क्षेत्रफल 75 व मी होगा। मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा । प्रत्येक 100 व मी क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे ।
- iii. भूखण्ड स्कीम के अनुसार अथवा न्यूनतम 30 मी. चौड़ी सड़क पर स्थित होगा ।
- iv. यदि सिनेमा के भूखण्ड में सिनेमा के अनुषंगी उपयोग के अलावा अन्य वाणिज्यिक उपयोग जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय होटल आदि प्रस्ताव है तो ऐसे वाणिज्यिक उपयोग मल्टीप्लेक्स हेतु प्रत्येक 50 व मी. निर्मित क्षेत्र जो कि एफ.ए.आर. में गणना योग्य हो, पर एक ई.सी.यू. की दर एवं सिनेमा के लिए प्रत्येक दस सीट पर से पार्किंग सुविधा विनियम 10.1 के अनुसार प्रदान करनी होगी ।
- v. सिनेमा हेतु प्रवेश व निकास द्वारा पृथक-पृथक होंगे तथा इनका संख्या का निर्धारण इस प्रकार किया जावेगा कि निकटतम द्वार किसी सीट से 15 मीटर से अधिक दूरी पर न हो ।

#### ¼ ½ i ¼/ky i Ei o fQfyx LV'sku %&

- i. पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन के भवनों की निर्माण अनुज्ञा केन्द्रीय सड़क एवं भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदण्डों के मानक स्तर के अनुसार दी जा सकेगी । पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :-
- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| (क) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र | 20 प्रतिशत  |
| (ख) एफ.ए.आर.                | 0.2 प्रतिशत |
| (ग) ऊँचाई                   | 7 मीटर      |
- ii. यदि पेट्रोल पम्प/डीजल पम्प बिना सर्विस स्टेशन के साथ बनाया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे भूखण्ड के लिये सड़क के साथ चौड़ाई न्यूनतम 20 मीटर होगी तथा गहराई 20.00 मी. होगी ।
- iii. यदि पेट्रोल/डीजल पम्प सर्विस स्टेशन के साथ बनाया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे भूखण्ड की सड़क के साथ चौड़ाई न्यूनतम 36 मी. होगी तथा गहराई भी 36 मीटर होगी ।
- iv. सड़क की न्यूनतम चौड़ाई योजना के अनुसार अथवा 24 मी. होगी । प्रस्तावित पेट्रोल पम्प की इन्टरसेक्शन से दूरी निम्नानुसार होगी :-
- |   |           |
|---|-----------|
| पम्प की इन्टरसेक्शन से दूर निम्नानुसार होगी :-          |           |
| (क) 24 मीटर तक चौड़ी सड़क से इन्टरसेक्शन हेतु दूरी      | — 50 मी.  |
| (ख) 24 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क से इन्टरसेक्शन हेतु दूरी | — 100 मी. |

#### 8-4 । ँFkkxr Hkou %&

संस्थागत भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल सैटबेक की न्यूनतम आवश्यकता, ऊँचाई तथा एफ.ए.आर. की सीमाएँ तालिका "5" के अनुसार होगी ।

## तालिका 5 हेतु टिप्पणी

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

- (1) भूखण्ड यदि योजना में संस्था के लिये निर्धारित है तो योजना के प्रावधान प्रभावी होंगे । सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी भार्तो की अनिवार्यता नहीं होगी । यदि भूखण्ड योजना में संस्था के लिये निर्धारित नहीं है तो भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्ग मीटर एवं सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18.00 मीटर होगी, परन्तु नर्सिंग होम 18.00 मी. से कम परन्तु न्यूनतम 12.00 मी चौड़ी सड़क अनुज्ञेय होंगे ।
- (2) मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा ।
  - (क) यदि आवेदक द्वारा टीडीआर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एएफआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेण्ट लेवी के रूप में जमा कराये ।
  - (ख) भवन की प्रस्तावित ऊँचाई अनुज्ञेय ऊँचाई से अधिक न हो ।
- (3) 1000 व मी से बड़े भूखण्डों का उपयोग सूचना तकनीक हेतु प्रस्तावित होने पर अधिकतम एफएआर 2.50 तक इस शर्त पर दिया जा सकेगा :-
  - (क) यदि आवेदक द्वारा टीडीआर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एएफआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेण्ट लेवी के रूप में जमा कराये ।
  - (ख) भवन की प्रस्तावित ऊँचाई अनुज्ञेय ऊँचाई से अधिक न हो ।
- (4) विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा ।
- (5) 15 मीटर से अधिक ऊँचा होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा तदनुसार आपातकालीन अग्निशमन आदि का प्रावधान करना होगा । अग्निशमन के प्रावधान नेशनल

- बिल्डिंग कोड के प्रावधानानुसार करना होंगे । अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी गलियारा भवन के चारों ओर उपलब्ध हो ।
- (6) संस्थागत बहुमंजिले भवन 1000 व मी अथवा उससे अधिक बड़े भूखण्डों पर देय होंगे । 15 मीटर से ऊँचे भवनों में सैटबेक तालिका "7" व 8.8 (vii) के प्रावधानों के अनुसार छोड़ने होंगे ।
- (7) प्रत्येक 100 व मी क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हो लगाने होंगे ।
- (8) 1 हैक्टेयर क्षेत्र में बड़े संस्थागत उपयोग के भूखण्ड पर लोअर ग्राउण्ड फ्लोर निम्न शर्तों के साथ अनुज्ञेय किये जा सकेंगे :-
- पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड में किया जाना होगा ।
  - अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर गलियारा भवन के चारों ओर उपलब्ध करवाना होगा ।
  - लोअर ग्राउण्ड को वातानुकूलित/मेकेनिकल वेंटिलेशन का प्रावधान किया जावे ।
  - वर्षा, जल, ड्रेनेज सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे ।
  - लोअर ग्राउण्ड फ्लोर सड़क स्तर से 4.00 मी से अधिक नीचा नहीं हो ।
- (9) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा । इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा । जहां से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके ।

### **8-5 रीको के प्रावधान**

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

## 8-6 fo'ksk i dfr ds Hkou %&

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

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

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

(क) देय एफ.ए.आर. संबंधित तालिकाओं के अनुसार लेगा ।

(ख) अधिकतम ऊँचाई 20.0 मी होगी ।

(ग) अधिकतम आच्छादन 50 प्रतिशत या योजनानुसार जो भी कम हो वह देय होगा ।

(घ) सैटबेक मौका स्थिति अनुसार अथवा तालिका अनुसार/विनियम 8.8 के अनुसार जो भी अधिक हो निर्धारित किये जावे ।

(ङ) देय ऊँचाई अधिकतम होगी चाहे एफ.ए.आर. प्राप्त होता हो अथवा नहीं । ऊँचाई में कोई शिथिलता नहीं प्रदान की जावेगी ।

## **Rkfydk \*\*6\*\***

नगर निगम द्वारा अपने क्षेत्र में विशेष सड़कें अपने स्तर पर निर्धारित की जावेगी :-

## 8-8 I Vcd %&

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

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

(iii) अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत् रहे । साथ ही मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु आधार माना जावेगा । जैसे रिसोर्ट हेतु किसी भूखण्ड की भू-पट्टी समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हैक्टेयर था परन्तु भू-पट्टी समर्पण के पश्चात् (चाहे सड़क चौड़ी करने के लिए हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल

1 हैक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्त भूखण्ड अन्य शर्तें पूरी करता हो ।

- (iv) जिन भूखण्डों पर एक से अधिक सड़क लगती हो उसके लिए प्रावधान:-  
सैटबेक्स प्लेट्स, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक भवन एवं संस्थागत भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़क की ओर का सैटबेक्स संबंधित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक देय होगा । अन्य सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा । गैर योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क की ओर का सैटबेक आसपास की भवन रेखा के अनुसार अथवा संबंधित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा । अन्य सड़क की ओर का सैटबेक्स योजनानुसार अथवा तालिकानुसार जो भी अधिक हो अनुज्ञेय होगा ।
- (v) यदि किसी भूखण्ड पर देय सैटबेक्स के कारण तालिका में अंकित अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो उससे निम्न श्रेणी के भूखण्ड के सैटबेक्स की सीमा तक उस भूखण्ड के सैटबेक्स (अग्र सैटबेक्स को छोड़कर अन्य) में शिथिलता देय होगी जिससे तालिका में अंकित आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त किया जा सकें ।
- (vi) विभिन्न आकार के भूखण्डों के आगे विभिन्न तालिकाओं में जो सैटबेक्स अग्र सैटबेक के रूप में दिए हैं वह संबंधित सड़क की चौड़ाई पर भी निर्भर करेंगे । वह निम्नलिखित से कम नहीं होंगे :-

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

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

- (vii) राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त 15 मीटर से ऊँचे भवनों में अग्र सैटबेक्स संबंधित तालिका अथवा योजना में दिये गये सैटबेक्स में से जो भी अधिक हो के अनुसार एवं पार्श्व एवं पीछे के सैटबेक्स तालिका 7 अथवा तालिका के नीचे दी गई टिप्पणी के अनुसार छोड़ने होंगे । इसमें शिथिलता देय नहीं होगी ।



(viii) 15 मीटर तक ऊँचें भवनों के लिए संबंधित तालिका के प्रावधान लागू होंगे । तालिका "1" "2" "3" "4" एवं "5" में 15 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों के लिए राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी एवं दोनों पार्श्व एवं पीछे के सैटबेक्स "7" के अनुसार होंगे ।

(ix) अग्र व साइड सैट बेक्स में अग्नि शमन वाहन के आवागमन के लिए स्पष्ट 3.5 मीटर ऊँचाई छोड़ने के बाद भवन से निकलता हुआ यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेण्ट बनाया जाता है, जिसका उपयोग केवल भवन की सुंदरता बढ़ाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है, इस प्रकार के एलीमेण्ट को किसी भी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा, जो कि सैट बेक्स दूरी का 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा ।

**rkfydk \*\*7\*\***

आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत भवन जो कि 15 मीटर से अधिक ऊँचे निर्माण हेतु प्रस्तावित हो, तो निम्न प्रावधान लागू होंगे :-

क्र. सं.	भवनों की ऊँचाई (मीटर)	दोनों पार्श्व एवं पीछे के सैटबेक्स (मीटर)
1.	15 मी से अधिक 18 मी तक	6
2.	18 मी से अधिक 21 मी तक	7
3.	21 मी से अधिक 24 मी तक	8
4.	24 मी से अधिक 27 मी तक	9
5.	27 मी से अधिक 30 मी तक	10
6.	30 मी से अधिक 35 मी तक	11
7.	35 मी से अधिक 40 मी तक	12
8.	40 मी से अधिक 45 मी तक	13
9.	45 मी से अधिक 50 मी तक	14
10.	50.00 मी से अधिक	16

(i) टावरनुमा भवन :- किसी भी स्टक्चर का टावरनुमा भवन में तक माना जावेगा, जबकि टावर समान हिस्से की ऊँचाई धरातल पर भवन के सबसे चौड़े हिस्से की ऊँचाई से दुगुनी या इससे अधिक हो । तालिका में वर्णित सैटबेक मे कमी होने पर ऊपरी मंजिलों पर अधिक

सैट बेक्स छोड़ने होंगे, जिससे की भूतल पर एवं ऊपर की मंजिल पर छोड़े गये सैटबेक्स को जोड़ने पर तालिका "7" में वर्णित प्राप्त होंगे अर्थात् तालिका 7 के सैटबेक्स छोड़ना सुनिश्चित किया जा सकेगा । इस प्रकार ऊपरी मंजिल पर छोड़े गये सैटबेक्स हेतु किसी प्लेट अथवा कमरे से पहुंच प्राप्त नहीं होनी चाहिए (Non Accessible) ।

## 8-9 vkPNkfnr {ks= %&

(क) देय आच्छादन

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

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

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

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

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

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

(v) भवन की सुविधायें जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूप, पम्प रूम, इलेक्ट्रिकल पैनल रूप, स्विच रूप, पी.बी.एक्स, व वातानुकूलन के उपकरण, ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट कैच, चैम्बर, गटर गार्वैज शुट, चौकीदार का कमरा, सीवरेज ट्रीटमेण्ट प्लाण्ट, गैस बैंक इत्यादि हेतु भवन के कुल एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र की गणना में शामिल नहीं होगा ।

- (vi) बेसमेण्ट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिये रेम्प सैटबेक्स में देय होगा, बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. स्पष्ट रास्ता, भूतल पर उपलब्ध हो रेम्प को अग्निशमन के आवागमन हेतु उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा तथा बेसमेण्ट में जाने हेतु रेम्प अग्र सैटबेक्स में भूखण्ड की बाउण्ड्री से 6.00 मीटर छोड़ने के बाद देय है ।
- (vii) 9.13 में वर्णित अनुज्ञेय प्रेक्षेप ।
- (viii) सैटबेक्स में घरेलू उपयोग तथा अग्निशमन के लिए आवश्यकतानुसार भूमिगत पानी का टैंक व पम्प रूम नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानों के अन्तर्गत तथा आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेण्ट प्लान का प्रावधान किया जा सकता है :-

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

- (i) आवासीय – 1.20
- (ii) व्यावसायिक – 1.33
- (iii) संस्थागत – 1.00

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

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

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

(1) किसी भूखण्ड में एफएआर की गणना में तहखाना, स्टिल्टस व मध्यवर्ती मंजिल का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा परन्तु विनियम 8.10

(2) के अनुसार छूट देय होगी । तालिकाओं में उल्लेखित एफएआर अधिकतम है परन्तु विनियम 8.10 (3) के प्रावधानों के अनुसार भूपट्टी समर्पण पर तालिकाओं से अधिक एफएआर प्राप्त हो सकता है ।

(2) निम्न वर्णित निर्माण क्षेत्र को एफएआर की गणना से छूट दी जा सकेगी :-

- (i) बेसमेण्ट व स्टिल्टस का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित किया गया हो ।
- (ii) किन्हीं दो मंजिलों के बीच 2.2 मीटर की ऊँचाई तक सर्विस फ्लोर का क्षेत्रफल जो केवल भवन से संबंधित सर्विसेज के उपयोग में लिया जाये ।
- (iii) 9.13 में उल्लेखित अनुज्ञेय आक्षेप ।
- (iv) आग से बचाव हेतु खुली सीढ़ी जो कि भवन के साथ अथवा सैटबेक क्षेत्र में भवन से दूर हो तथा अग्निशमन वाहनों/यंत्रों के आवागमन में बाधा उत्पन्न न हो ।
- (v) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रांसफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिकल पैनल रूम, स्विच रूम, पीबीएक्स, व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर, गटर गार्वेज शुट, चौकीदार का कमरा, सीवरेज ट्रीटमेण्ट प्लांट व गैस बैंक का क्षेत्रफल भवन के अनुज्ञेय एफएआर क्षेत्र का 7 प्रतिशत तक । ये सुविधाएँ भवन में बेसमेण्ट स्टिल्ट अथवा अन्य तल पर प्रस्तावित की जा सकती हैं ।
- (vi) (क) पार्किंग क्षेत्र में पहुंचने हेतु वाहनों के लिये प्रस्तावित रेम्प (ख) अस्पताल एवं नर्सिंग होम में रूग्णों को लाने ले जाने के लिए रेम्प (ग) सार्वजनिक भवनों में विकलांगों के लिये रेम्प जो कि 1.5 मी से ज्यादा चौड़ा न हो ।
- (vii) केवल ग्रुप हाउसिंग/फ्लेट्स के प्रकरणों में एफएआर में गणना योग्य प्रत्येक 100 व मी निर्मित क्षेत्र पर 3 व मी घरेलू स्टोर के लिये एफएआर में छूट दी जा सकेगी ।
- (viii) आवासीय उपयोग के भवनों में एफएआर क्षेत्र का 15 प्रतिशत तक तथा व्यावसायिक उपयोग के भवनों में एफएआर क्षेत्र का 20 प्रतिशत तक के कोरिडोर का क्षेत्रफल एफएआर की गणना से मुक्त होगा ।
- (ix) लिफ्ट वेल एवं लिफ्ट मशीन का कमरा, जीना/सीढ़ी तथा सीढ़ी कक्ष पर गुमटी ।
- (3) नगर निगम की मांग पर किसी भूखण्ड में से बिना क्षतिपूर्ती के नगर निगम को भूपट्टी समर्पित की जाने पर मूल भूखण्ड पर स्वीकृत योग्य एफएआर के अतिरिक्त समर्पित की जाने वाली भूपट्टी के क्षेत्रफल के बराबर एफएआर उसी भूखण्ड में स्वीकृत किया जा सकेगा ।
- (4) यदि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु किसी भूखण्ड की भूमि/गैर रूपान्तरित भूमि निःशुल्क समर्पित कराई जाती है एवं देय एफएआर उस भूखण्ड पर प्राप्त नहीं होता है । तो इस एफएआर का उपयोग टीडीआर के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा ।
- (5) किसी भूखण्ड के लिए अनुज्ञेय एफएआर से अधिक एफएआर प्राप्त होने की स्थिति में अतिरिक्त एफएआर के लिए 100/- प्रतिवर्ग फीट या आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी

अधिक हो Betterment levy देय होगी, अथवा टीडीआर अनुज्ञेय होने की स्थिति में टीडीआर का समायोजन किया जा सकेगा, परन्तु भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क ही देय होगा ।

## **8-11 Ápkbz %&**

(i) 12.00 मी से कम चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों में भवनों की देय ऊँचाई 12.00 मीटर तक (स्टिल्ट का प्रावधान किए जाने पर अधिकतम 15.00 मीटर तक) सिमित होगी । 12.00 मीटर एवं इससे अधिक लेकिन 18.00 मी से कम चौड़ी सड़क पर अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर (स्टिल्ट सहित) तथा 18 मीटर एवं इससे अधिक एवं 30 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अधिकतम ऊँचाई सड़क की चौड़ाई का डेढ गुणा तक देय होगी । 30.00 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़क पर भवनों की ऊँचाई सड़क की चौड़ाई का डेढ गुणा एवं भूखण्ड के अग्र सैटबेक के योग के बराबर तक देय होगी । परन्तु अधिकतम ऊँचाई 30 मीटर तक ही अनुज्ञेय की जा सकेगी । यदि 30 मीटर से अधिक ऊँचा भवन प्रस्तावित हो तो राज्य सरकार की पुर्वानुमति आवश्यक होगी ।

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

भूतल पार्किंग की स्थिति में स्टिल्ट की ऊँचाई 9.8.4 के अनुसार छूट अनुज्ञेय होगी । पार्किंग के उपयोग हेतु प्रस्तावित मंजिलों की अधिकतम 6 मीटर की ऊँचाई भवन की अनुज्ञेय ऊँचाई की गणना में शामिल नहीं की जायेगी ।

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

(क) तालिका "6" में वर्णित सड़कें ।

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

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

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

(ङ) देय ऊँचाई हेतु सड़क की मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की प्रस्तावित चौड़ाई आधार होगी ।

- (ii) भवनों की ऊँचाई 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 अनुलग्नक सरंचनाएँ भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं की जायेगी ।

छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएं जो ऊँचाई से 3.00 मीटर से अधिक न हो यदि पानी का टैंक सीढ़ी कक्ष की गुमटी पर बनाया जाता है तो गुमटी को शामिल करते हुए ऊँचाई 5.0 मीटर से अधिक नहीं हो, संवातन वातानुकूल लिफ्ट कक्ष और ऐसे सर्विस उपकरण, सीढ़ी जो गुमटी से आच्छादित हो तथा जो 3.00 मीटर से अधिक ऊंची न हो, लिफ्ट कक्ष जो 7.75 मीटर से अधिक ऊँचा न हो। चिमनी और पैरापेट वाला (मुंडेर) तथा ऐसी संरचनाएं जो भवन की सौन्दर्य वृद्धि Architectural Elements हेतु निर्मित की जाये तथा जो 4.50 मीटर से अधिक न हो। सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयंत्र।

(iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊँचाई एवं अन्य प्रावधान जैसे एफएआर आदि चौड़ी सड़क को आधार मानकर देय होंगे।

### **8-12 ed ; I M d s nk uks vkj vu k dh 'kr l , oa ç fr cl /k %&**

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

1. नेशनल हाईवे पर
2. स्टेट रोड पर

**8-13** भूखण्डों के भवन मानचित्र योजना में दर्शाये गये भूखण्डों के उपयोग के अनुरूप ही स्वीकृत किये जायेंगे। यदि पूर्व में अनुमादित योजना के किसी भूखण्ड जिसका भू उपयोग योजना में निर्धारित किया जा चुका है, के भू उपयोग में भू स्वामी परिवर्तन हेतु आवेदन करता है तो उसका निष्पादन निम्न प्रकार किया जायेगा :-

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

## **8-14** o"kkZ ds i kuh }kjk Hkw xHKZ dk ty Lrj c<kuk %&

300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सेटबेक क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गड्ढे का निर्माण किया जायेगा जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 मीटर व गहराई 1 मीटर होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पत्थर अथवा ईंट के टुकड़े तथा बजरी भरे जायें ताकि पानी छनकर ढके हुए दूसरे गहरे गढ़े जो कि 1 X 1X 1 मीटर का हो, में जा सकें। इस गड्ढे से वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए समुचित नालियों की संरचना की जायेगी। प्रथम गड्ढे के लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि समय-समय पर इसकी सफाई की जा सके। दूसरे गड्ढे को पाईप के जरिये 6 इंच व्यास की ट्यूबवैल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के ट्यूबवैल की न्यूनतम गहराई 15 मी. होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 ट्यूबवैल होंगे, जिनमें आपस में 2 मी. की न्यूनतम दूरी होगी, जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी ट्यूबवैल में जा सके तथा बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्गमीटर के हिसाब से तीन ट्यूबवैल के गड्ढे अतिरिक्त होंगे। इस प्रकार के गड्ढों को उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी रिसाव शीघ्र व अच्छी तरह हो सकें। इस गड्ढों को ऊपर से ढकना होगा। इनमें यह भी व्यवस्था करनी होगी कि इनमें पानी अधिक भर जाने के कारण अतिरिक्त पानी नाली के माध्यम से स्वतः ही बहकर भूखण्ड के बाहर निकल जाय। 1 हैक्टेयर से बड़े भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये समुचित ट्यूबवैलनुमा संरचना की जावेगी। अन्यथा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब/पोण्ड आदि से जल कि रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी। 1000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए रू. 35000/- प्रति यूनिट की दर से अमानत राशि ली जावेगी तथा आवेदक द्वारा उक्त राशि उपयोग किसी ऐजेन्सी के माध्यम से इसका निर्माण कराने हेतु स्वतंत्र होगा। इस राशि हेतु सम्बन्धित निकाय पृथक से अकाउन्ट संधारित करेगा।

**8-15** 5000 वर्गमीटर तथा उस बड़े भूखण्डों में स्नानघर तथा रसोई के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु रिसाईकिलिंग 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। स्नानघर तथा रसोई के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था करनी होगी।

1. सैटलिंग टैंक का निर्माण – सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगनी क्षमता का टैंक बनाना होगा।
2. शुद्धीकरण हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।

3. फिल्टर अपशिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा तो कि एक्टीव चारकोल, सेलूलोज कॉटरेज 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 निर्माण से 10/- रु. प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर प्रतिवर्ष पेनल्टी ली जावेगी।
4. शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट स्थापित किया जाना होगा।

### **8-16** सौर ऊर्जा से पानी गरम करना।

**8-16-1** निम्न प्रकार के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में गर्मपानी करने हेतु सौर ऊर्जा संयंत्र लगाना आवश्यक होगा।

- I. हॉस्पिटल एवं नर्सिंग होम
- II. होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह लॉज
- III. राजकीय अतिथि गृह सभी प्रकार के छात्रावास
- IV. 500 मीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों में सशस्त्र बल, अर्द्ध सैनिक बल एवं पुलिस बल के बेरेक्स।
- V. सामुदायिक केन्द्र एवं इसी प्रकार के उपयोग हेतु अन्य भवन सार्वजनिक उपयोग के अन्य भवन।

**8-16-2** संयंत्र की क्षमता एवं मानदण्ड सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने के संयंत्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति स्नान हेतु एवं 10 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति रसोई घर होनी चाहिए व शर्त 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 स्टैंडर्ड (आई.एस. 12933/13129 एवं 12976) के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिए तथा जहां कहीं भी लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो वहां सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ पानी गर्म करने हेतु अन्य व्यवस्था का प्रावधान किया जा सकता है।

**8-16-3** विनिमय संख्या 8.16.1 एवं 8.16.2 के प्रावधान अनुसार सौर ऊर्जा संयंत्र सम्बन्धी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चित नहीं किए जाने की दशा में सभी उपयोगकर्ता से निर्मित क्षेत्रफल पर रु. 50/- प्रति वर्गमीटर (होटल हेतु 100 रु. प्रति वर्गमीटर) वार्षिक दर से पेनल्टी ली जायेगी।



9. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड :-

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

9.1.2 जलमल सम्बन्धी विभिन्न व्यवस्थाएं राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी।

9.1.3 कोने के भूखण्ड में सीमाभिति की ऊंचाई सड़कों के मोड़ पर मोड़ के सामने और पार्श्व में दोनो ओर 5 मीटर की लम्बाई में 0.75 मीटर तक सीमित रहेगी और शेष ऊंचाई रेलिंग लगाकर पूरी की जा सकेगी।

9.1.4 मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन का विनियम :-

सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर नगर निगम को नुक्कड़ के भवन 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 दें जैसा कि नगर द्वार ठीक समझा जायें।

9.5 रेम्प का ढाल 1 : 8 से अधिक नहीं होगा, परन्तु 1 मी की ऊँचाई तक पहुंचने के लिये रेम्प की ढाल ज्यादा भी हो सकती है। सड़क से भवन/भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रेम्प/सीढ़ियाँ किसी भी अवस्था में सड़क के मार्गधिकार में नहीं होगी रैम्प आने 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 सैटबेक में करते समय यह आवश्यक होगा कि रैम्प के अलावा भवन के चारों ओर न्यूनतम 3.6 मीटर परिसंचालन हेतु स्पष्ट गलियारा उपलब्ध हो। रैम्प को इस गलियारे का भाग नहीं माना जायेगा।

9.6 भवनों में विभिन्न प्रकार के निर्माणों हेतु न्यूनतम सीमाएं निम्नानुसार होगी

rkfydk \*\*8\*\*

भवन के विभिन्न अवयवों/उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

Ø- I a	Hkou ds vo; o@mi ; ksx	U; wure {ks=Qy ½-eh-½	U; wure pkMkbZ ½-eh-½	U; wure ÅpkbZ ½-eh-½
1-	वास योग्य कमरे	9.5	2.4	2.75
2-	रसोई घर	4.5	1.5	2.75
3-	स्नान घर	1.8	1.2	2.2
4-	टायलेट	2.8	1.2	2.2
5-	शौचालय	1.1	1.0	2.2
6-	पेन्ट्री	3.0	1.4	2.75
7-	स्टोर	3.0	1.2	2.2

fVli .kh %&

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

- ii. मान्यता प्राप्त शैक्षित संस्थानों से संबंध छात्रावासों के एक व्यक्ति के निवास हेतु आवासीय कमरे के लिये न्यूनतम आकार 7.5 व मी होगा ।
- iii. यदि रसोई घर का भोजन कक्ष के रूप में भी काम में लिया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम क्षेत्रफल 4.5 व मी के बजाय 9.5 व मी होगा ।
- iv. रसोई घर की ऊँचाई उस भाग में 2.75 व मी से कम हो सकती है जहां ऊपर के फर्श में पानी के निकास हेतु ट्रेप बनाया गया हो । रसोई का फर्श जलरोधी होगा ।
- v. रसोई घर में न्यूनतम 1 व मी क्षेत्रफल की खिड़की होगी जो सीधें ही भीतरी या बाहरी खुले स्थान की तरफ हो, किन्तु विनियम 9.6 के (vii) शेप्ट में नही खुलती हो ।
- vi. बहुमंजिले आवासीय भवनों में कचरा डालने के लिये शुटस (Shouts) का प्रावधान रखा जा सकेगा ।
- vii. प्रत्येक स्नानघर, शौचालय, टायलेट इस प्रकार होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी की तरफ अथवा डक्ट की तरफ खुले और खुलने का स्थान खिड़की या वातयन के रूप में न्यूनतम 0.4 व मी हो परन्तु यह सीमा 50 व मी से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही लागू होगी ।
- viii. 12 मी ऊँचाई तक आवासीय भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यूनतम चौड़ाई क्रमश : 0.9 मी व 1.0 मी होगी । अन्य सभी प्रकार के भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यूनतम चौड़ाई क्रमश : 1.2 मी व 1.5 मी होगी ।
- ix. अध्ययन कक्ष या शिक्षण हेतु प्रयुक्त कक्ष का न्यूनतम आकार 5.5 x 4.5 मी होगा और ऐसे कमरे का कोई भाग अपेक्षित खुले भाग से लगने वाली बाहरी दिवार से 7.5 मीटर से अधिक दूर रही होगा । ऐसे कमरों में न्यूनतम संवातन उसके फर्श के क्षेत्रफल का 1/5 होगा ।
- x. हॉस्पिटल के जनरल वार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 40 व मी से कम नहीं होगा और उसकी एक भुजा (साइड) 5.5 मी से कम नहीं होगी ।
- xi. बहुमंजिले भवनों के चारों ओर की चार दिवारी के साथ प्रत्येक 6 मी के अन्तराल पर 6 मी या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हो ऐसे वृक्ष लगाने होंगे जैसा कि संबंधित तालिका में प्रावधानित किए गए है ।
- xii. फलश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र, पार्श्व, पृष्ठ और भीतरी खुले स्थानों में न खुले तो संवातन शैप्ट में खुलेगें, जिनका आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगा :-

Øekrd	Hkou dh Åpkbz ehVjka ea	I okru 'kV dk vkdkj oxl ehVjka ea	'kV dh U; wure Hknt k ehVjka ea
1.	10 मी तक	1.2	0.9
2.	12 मी तक	2.8	1.2
3.	18 मी तक	4.0	1.5
4.	24 मी तक	5.4	1.8
5.	30 मी तक	8.0	2.4

- xiii. पूर्ण रूप से वातानुकूलित भवनों के लिए शौचालय व वास योग्य कमरों के लिए जिनमें संवातन के लिए मैकेनिकल वेंटिलेशन किया जाये वहां ऐसे शौचालयों एवं उक्त कमरों की खिड़की की संवातन शॉपट में खुलने की आवश्यकता नहीं होगी ।

## 9-7 ces V %

9.7.1 भवन में बेसमेण्ट के निर्माण हेतु निम्नानुसार सीमाएँ अनुज्ञेय होगी ।

- (i) निर्धारित बेसमेण्ट छोड़ने के पश्चात् शेष भाग पर बेसमेण्ट का निर्माण किया जा सकेगा, चाहे भवन का निर्माण तालिका निर्धारित सैटबेक से अधिक सैटबेक छोड़कर किया गया हो, परन्तु 15 व मी से छोटे वाणिज्यिक भवनों में बेसमेण्ट 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 नगर निगम के हित में क्षतिपूर्ति बंधपत्र देना होगा ।
- (ii) 1500 व मी या इससे अधिक क्षेत्रफल पर दो बेसमेण्ट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे । जिनमें से कम से कम एक बेसमेण्ट पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा । 2000 व मी एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम तीन बेसमेण्ट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे । बशर्ते कम से कम दो बेसमेण्ट का उपयोग हेतु किया जावेगा । बेसमेण्ट में पर्याप्त वातायन एवं रोशनी की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी । पार्किंग के अलावा (8.10 (V) में उल्लेखित उपयोगों को छोड़कर) अन्य उपयोग में बेसमेण्ट का उपयोग किया जाने पर वह एफएआर की गणना में शामिल किया जाएगा ।
- (iii) प्रत्येक बेसमेण्ट की ऊँचाई (फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक) न्यूनतम 2.75 मी तथा अधिकतम 42.2 मी होगी । परन्तु बेसमेण्ट में मेकेनिक पार्किंग का प्रावधान करने पर अधिकतम ऊँचाई 6.2 मीटर तक अनुज्ञेय की जा सकेगी ।
- (iv) भवन में बेसमेण्ट निर्धारित सैटबेक छोड़कर देय है तालिका में चाहे देय आच्छादन प्रतिशत से यह अधिक क्यों नही हो । यदि भवन की सीमाएँ बेसमेण्ट की सीमा से भिन्न है तो भवन के बाहर स्थित बेसमेण्ट की छत सड़क के स्तर से 1.2 मीटर से अधिक ऊँची नहीं बनाई जावेगी ।

9.7.2 बेसमेण्ट के निर्माण हेतु निम्न शर्तों की अनुपालना आवश्यक होगा :-

- (i) पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जानी होगी । वातायन का मानक यह होगा जो विनियम के अनुसार इस उपयोग हेतु अपेक्षित है ।
- (ii) इस प्रकार की पर्याप्त व्यवस्था करनी होगी कि सतह का पानी बहकर बेसमेण्ट में न घुसे ।
- (iii) दीवारें और फर्श जलरोधी बनाने होंगे और नमी रोधी उपचार की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी ।
- (iv) चार से अधिक मंजिलों वाले भवनों में उच्चतर मंजिलों से पहुंच और निकास के लिये की गई मुख्य एवं वैकल्पिक सीढ़ियों से भिन्न व्यवस्था द्वारा बेसमेण्ट में पहुंचने का रास्ता दिया जायेगा ।
- (v) कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु तहखाने में पर्याप्त संख्या में निकास के रास्ते बनाये जायेंगे कि उनमें 15 मीटर से अधिक न चलना पड़े ।

9.7.3 बेसमेण्ट को निम्न उपयोग में नहीं लिया जा सकता है :-

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

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

9.7.4 इन विनियमों में बेसमेण्ट में अनुज्ञेय अन्य उपयोगों के अतिरिक्त निम्न उपयोग भी अनुज्ञेय होंगे :-

(i) यदि राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार पर्याप्त वातायन प्रदत्त किया जाता है तो तहखाना रिहायशी उपयोग हेतु भी काम में लिया जा सकता है ।

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

9.8 स्टिल्ट फ्लोर :-

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

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

9.8.3 केवल ग्रुप हाउसिंग/फ्लेट्स के प्रकरणों में स्टिल्ट पर बने क्षेत्रफल में लिफ्ट तथा सीढ़ी के उपयोग में आने वाले क्षेत्र को तथा यदि दुकानें प्रस्तावित है तो वह क्षेत्र को छोड़कर शेष का उपयोग केवल पार्किंग के लिए होगा । परन्तु लिफ्ट दुकानें एवं सीढ़ी के बाद स्टिल्ट तल के बचे हुए क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्र निम्न उपयोग में किया जा सकेगा, जो कि एफएआर में शामिल नहीं होगा :-

1. स्वागत कक्ष

2. सामुदायिक शौचालय

3. स्विच एवं गार्डरूम

4. भवन निवासकर्ताओं की समिति का कार्यालय 30 वर्ग मी अधिक

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

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

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

**9-9 | fo | ykj %**

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

## 9-10 xjkt %&

- (क) पा र्व सैटबेक मे केवल एक निजी गैराज उन रिहाय गी भूखण्डों में अनुज्ञेय होगा, जहां तक सैटबेक न्यूनतम 3 मीटर होगा । गैराज का अधिकतम क्षेत्रफल 20 व मी होगा । गैराज आच्छादित क्षेत्रफल व एफएआर की गणना में भामिल होगा । गैराज का निर्माण भूखण्ड की पिछली सीमा से 9 मीटर के भीतर किया जा सकता है । गैराज के ऊपर केवल प्रथम तल पर उतरने के क्षेत्र का निर्माण किया जा सकता है । जो कि एफएआर में भामिल किया जायेगा । गैराज के ऊपर केवल प्रथम तल पर उतने ही क्षेत्र का निर्माण किया जा सकता है । 750 व मी से बडे आवासीय भूखण्डों में यदि एफएआर 1.2 से अधिक प्रस्तावित है तो सैटबेक में गैराज देय नहीं होगा ।
- (ख) उपविभाजित आवासीय भूखण्डों में यदि पा र्व सैटबेक 3.0 मी या उससे अधिक है तो ऐसे प्रत्येक भूखण्ड में एक गैराज उपरोक्त भातों के पूर्ण होने पर दिया जा सकता है ।

## 9-11 ikpl %&

- 9.11.1 पोर्च साइड सैटबेक या अग्र सैटबेक में खम्बों के सहारे टिका हुआ या अन्यथा देय होगा लेकिन आवासीय उपयोग के भवनों मे अग्र सैटबेक में पोर्च तभी देय हो सकता है जब अग्र सैटबेक 6.0 मी या उससे अधिक हो तथा साइड सैटबेक में मोर्च तभी देय होगा जब साइड सैटबेक न्यूनतम 3 मी हो पार्च के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण देय नहीं होगा । सामान्यतया एक भूखण्ड में एक पोर्च ही देय होगा । किन्तु वि ोश परिस्थितियों में बडे भवनों में दो पोर्च मानचित्र समिति द्वारा स्वीकृत किये जा सकते है । सभी प्रकार के भवन में जहां एक से अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हों, वहां प्रत्येक टॉवर में एक पोर्च देय होगा ।
- 9.11.2 पोर्च का आकार आवासीय भवनों में अधिकतम 18 व मी तथा चौड़ाई 3.0 मी से अधिक नहीं होगी ।
- 9.11.3 आवासीय उपयोग को छोड़कर अन्य उपयोग के भवनों में जिनमें अग्र सैटबेक 12 मी या अधिक हो तो उनमें अग्र सैटबेक में पोर्च अनुज्ञेय होगा, जिसका क्षेत्रफल 40 व मी व चौड़ाई 6.0 मीटर से अधिक नहीं होगी ।
- 9.11.4 वि ोश भवनों मे पोर्च का क्षेत्रफल यदि आव यक हो तो 40 व मी से अधिक व ऊँचाई 7 मीटर अनुज्ञेय हो सकती है जिसकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति से लेना आव यक होगा ।

## 9-12 ckyduh %&

- (क) बालकनी कम से कम दो तरफ खुली होनी चाहिए ।
- (ख) बालकनी सैटबेक की दुरी की एक तिहाई या 1.2 मीटर जो भी कम हो देय होगी । यदि सैटबेक 12 मी या अधिक हो तो प्रथम तल से ऊपर की मंजिलों पर बालकनी की अधिकतम चौड़ाई 1.5 मीटर अनुज्ञेय की जा सकेगी । परन्तु बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढ़ाई जा सकती है । लेकिन इस अतिरिक्त चौड़ाई से संबंधित क्षेत्रफल की गणना एफएआर व आच्छादित क्षेत्र मे की जायेगी ।
- (ग) यदि भवन में किसी तरफ की सैटबेक 6.0 मीटर से अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र का भवन के अन्दर/कमरा के अन्दर भामिल किया जा सकता है । परन्तु इस प्रकार का आच्छादन भूमि तल से 3.5 मी से ऊपर देय होगा ।

## 9-13 vuKs i {ki %i kst D'ku½

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

- (ख) सीढी 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 से कम की ऊँचाई पर न हो । इसे जानी या ग्रिल से ढका जा सकता है । यह एफ ए आर तथा आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा ।
- (ग) अलमारी जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मी लंबाई एवं 0.6 मी चौड़ाई की हो तथा भूमि तल से 3.5 मी से कम की ऊँचाई पर न हो ।
- (घ) बालकनी 9.12 (ख) के अनुसार होगी व भूमि तल से कम से कम 3.5 मी की ऊँचाई पर हो ।

#### 9-14 भूमि उपयोग ;

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

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

#### 10- वाणिज्यिक, विवादात्मक, औद्योगिक, वाणिज्यिक

10.1 पार्किंग सुविधा :-

10.1.1 भवन निर्माण हेतु निम्नानुसार पार्किंग सुविधा आवश्यक होगी :-

(क) आवासीय एवं अन्य उपयोग (वाणिज्यिक भवनों, सिनेमा एवं थियेटर्स के अलावा) एक समतुल्य कार इकाई (ईसीयू) प्रति 75 वर्ग मी निर्मित क्षेत्र देय होगी, लेकिन 500 वर्ग मीटर एवं उससे छोटे आवासीय एवं संस्थागत भूखण्डों पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी ।

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

(ग) वाणिज्यिक भवनों के लिए एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू.) प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर देना आवश्यक होगा ।

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

10.1.2 एक इकाई ई.सी.यू. के लिए खुले में 25 वर्ग मी भूतल पर आच्छादित में 30 वर्ग मी तथा बेसमेण्ट में 35 वर्ग मी क्षेत्र आवश्यक होगा ।

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

10.1.4 10.1.1 (क) (ख) एवं (ग) में वर्णित आवश्यक पार्किंग की गणना के लिए वह क्षेत्रफल आधार माना जायेगा जो कि एफएआर में सम्मिलित किया जाता है ।

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

कार	2.75 मीटर X 5.5 मीटर
दुपहिया ओटो/स्कूटर	1 मीटर X 2 मीटर

साईकिल

0.5 मीटर X 2 मीटर

- 10.1.6 प्रस्तावित भवन की कुल ई.सी.यू. का 25 प्रति शत अतिरिक्त आगन्तुक पार्किंग के लिए प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा ।
- 10.1.7 तालिका 6 में वर्णित सड़कों पर एवं 150 वर्ग मी क्षेत्रफल तक के वाणिज्यिक भूखण्डों जो न्यूनतम 30 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित हो, में यदि पार्किंग सुविधाओं प्रदान करना संभव नहीं हो तो पार्किंग की कमी की पूर्ति हेतु निर्धारित भुल्क लिया जायेगा तथा अन्य क्षेत्रों में वांछित पार्किंग उपलब्ध न कराने पर अनुज्ञेय एफएआर उसी अनुपात में कम देय होगा ।
- 10.1.8 प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेण्ट एवं स्टिल्ट के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में द र्शाया गया है जिसके लिए भवन निर्माता नगर निगम के हक में एक एग्रीमेण्ट तथा भापथ पत्र देगा कि भवन निर्माता द्वारा यह भाग किसी को बेचा नहीं जायेगा । इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा । जिसका अधिकार संयुक्त रूप से भवन निवासकर्ताओं का रहेगा । इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाने पर नगर निगम बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा खर्चा संबंधित व्यक्ति जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है से वसूला जा सकता है । भापथ पत्र में उपरोक्त के अलावा यह भी लिखा होगा कि उपरोक्त भागों का उल्लंघन करने पर नगर निगम तोड़फोड़ के लिए हर्जा खर्चा वसूलने तथा दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (नगर निगम राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन निर्माता/भवन निवासकर्ता के लिये बाध्य होगा ।
- 10.1.9 वाहनों को अधिक से अधिक पार्किंग भूखण्डों के अन्दर उपलब्ध कराने की दृष्टि से बेसमेण्ट में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी । सभी सैटबेक्स में मैकेनिकल कार पार्किंग तभी देय होगी, जब न्यूनतम सैटबेक्स 9 मीटर का हों तथा मैकेनिकल कार पार्किंग लगने के बाद 3.6 मीटर का गलियारा बना रहे । इसके अतिरिक्त मैकेनिकल पार्किंग स्टिल्ट पर भी अनुज्ञेय होगी । कुल पार्किंग का अधिकतम 50 प्रति शत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय होगा ।

## 10-2 फुडकल धो; ओएफके %&

निकास की व्यवस्था हेतु निम्न व्यवस्थाएँ आवश्यक होगी :-

1. भवन में निकास का पर्याप्त व्यवस्था की जावेगी । जिसमें आग लगने या अन्य आपातस्थिति आने पर लोग इनमें से सुरक्षित रूप से बचकर निकल सकें ।
2. सभी बाहर निकलने के रास्ते बाधाओं से मुक्त होंगे ।
3. प्रत्येक मंजिल पर पहुंचने एवं वहाँ से निकास करने के मार्ग स्पष्ट रूप से अंकित और चिन्हित किये जाने होंगे ।
4. सभी बाहर निकलने के रास्ते में उचित रूप से रो लनी की व्यवस्था होगी ।
5. सभी निकास मार्ग भवन के बाहर खुले स्थान तक जहां से सड़क पर पहुंचा जा सके, स्पष्ट रूप से निर्धारित किये जावेंगे ।
6. 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 ।
7. 17 मी से अधिक ऊँचे भवनों में आग से बचाव हेतु अलग से प्रावधान किये जायेंगे ।

## 10-3 फो/कए I ओक, W%&

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

- 10.3.2 मीटर या स्विच रूम इत्यादि के लिये राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल की आवयकताओं में अनुरूप भवन में स्थान चिन्हित किया जाना होगा ।
- 10.3.3 भवन में विद्युत आवयकता हेतु राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल द्वारा निर्धारित नियमानुसार केनेक्टेड लोड की गणना करते हुए यदि 50 के.वी.ए से अधिक लोड की पात्रता बनती है तो भूखण्ड की सीमा में पाव या पीछे के सैटबेक में मुख्य भवन से 3 मी की स्पष्ट दूरी पर कम से कम 20 वर्ग मी क्षेत्रफल का स्थान ट्रांसफार्मर सबस्टेन हेतु चिन्हित किया जाना आवयक होगा । केनेक्टेड लोड की गणना निम्न आधार पर की जावेगी ।

आवासीय प्रयोजन	–	100 वर्ग मी निर्मित क्षेत्र पर 8 के डब्ल्यू
अन्य प्रयोजन प्रत्येक	–	100 वर्ग मी निर्मित क्षेत्र पर 10 के डब्ल्यू

- 10.3.4 भवन में विद्युत आवयकता हेतु राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल द्वारा निर्धारित नियमानुसार केनेक्टेड लोड 500 किलो वॉट अथवा कॉन्ट्रैक्ट डिमाण्ड 500 के.वी.ए. या उससे अधिक होने पर एनर्जी कनजर्वेशन बिल्डिंग कोड के प्रावधान लागू होंगे । इस बाबत आवेदक से भाष्य पत्र लिया जायेगा ।

- 10.4 नलकारी एवं जल, मल निकास सेवाये ने नल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुरूप होगी ।

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

**ukv %&** यदि प्राधिकृत अधिकारी/भवन मानचित्र समिति द्वारा आवयक समझा जाये तो पंजीकृत तकनीकिविद् को यह प्रमाणित करना होगा कि भवन मानचित्रों में उपरोक्तानुसार सुविधाओं को उपलब्ध करवाया गया है ।

## 11- Hkou l jpkRed l x/kh vU; vkoY; drk; s %&

- 11.1 भवन का संरचनात्मक अभिकलन एवं सुरक्षा ने नल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुसार होगा ।
- 11.2 इलेक्ट्रीक लाइन से दूरी आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं एवं ओवर हैड इलेक्ट्रिकल सप्लाइ लाइन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवयक रहेगी ।

ykbu dk idkj	[kMh njh eh-	{kfrt njh eh-
(क) कम और माध्यम वोल्टेज लाइन तथा सर्विस लाइन	2.5	1.2
(ख) उच्च वोल्टेज लाइन 11000 वोल्ट तक	3.7	1.2
(ग) उच्च वोल्टेज लाइन 11000 वोल्ट से अधिक 33000 वोल्ट तक	3.7	2.0
(घ) अति उच्च वोल्टेज लाइन 33000 वोल्ट से अधिक	3.7 (प्रत्येक 33000 वोल्ट व उसके अं T पर 0.30 मीटर अति.)	2.0 (प्रत्येक 33000 वोल्ट व उसके अं T पर 0.30 मीटर अति.)

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

- 11.3 डैम्प साइट्स का उपचार : जहां पर भूखण्ड पर आर्द्रता है वहाँ भवन निर्माण से पूर्व निर्माण स्थल पर डैम्प प्रुफिंग या अन्य सुरक्षात्मक उपाय किया जाना आवयक होगा ।

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

## 12- 'kkjhfd : i l sfodykx 0; fDr; ka ds fy; s fo'kSk l fo/kk %&



सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग के वाणिज्यिक भवनों जैसे सिनेमा, ड्रामा थियेटर (रंग माला), हॉस्पिटल, प्रसूति गृह तथा जन उपयोगी भवन, सार्वजनिक सुविधा स्थल आदि में भारीरूप से विकलांग व्यक्तियों हेतु निम्न सुविधा प्रदान करना होगा:-

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

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

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

### 12-3 विकलांग व्यक्तियों के लिये सुविधा

भारीरूप से अक्षत व्यक्तियों के लिये भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होंगी:-

1. कुर्सी तल तक पहुँच मार्ग
2. विकलांगों के लिये प्रवेश/निकास द्वार को जोड़ने का गलियारा
3. सीढ़ी मार्ग
4. लिफ्ट
5. भौचालय
6. पेयजल

#### 12-3-1 ढलान सह सीढ़ीदार रास्ता

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

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

- (ख) सीढीदार पहुँच मार्ग : सीढीदार पहुँच मार्ग हेतु पैडी (सीढी पर पैर रखने की जगह) 300 मी मी से कम नहीं होगी और पैडी की ऊँचाई 150 मी मी तक की होगी । ढलानदार पहुँच मार्ग की ही तरह सीढीदार प्रवे । मार्ग के दोनों तरफ 800 मी मी ऊँची रेलिंग के लगाया जायेगा ।
- (ग) प्रवे ।/निकास द्वार प्रवे । द्वार पर न्यूनतम (खुलाव) 900 मि मि होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागम की दृष्टि से इसमें कोई पैडी पायदान नहीं होगा । दहलीज 12 मि मि से अधिक ऊँची नहीं होगी ।
- (घ) वाहन से उतरना चढ़ना : वाहन से उतरने व चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800 गुणा 2000 मी मी होगा । ढलान संलग्न उतरने चढ़ने का स्थल ऐसी फर्निचर सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर आने वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके (ये फर्निचर सामग्री रंगीन होगी, जिसकी रंग एवं चमक आस-पास के क्षेत्र की फर्निचर सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर आने वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिये भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो ।
- 12.3.2 विकलांगों हेतु प्रवे ।/निकास द्वारों को जोड़ने वाला गलियारा: विकलांगों हेतु प्रवे ।/निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की ओर उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा, जहाँ पर कमजोर नजर आने वाले व्यक्तियों को संबंधित भवन के उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतो द्वारा मुहैया कराई जा सकती हो, इस प्रकार का होगा ।
- (क) उस कमजोर नजर आने वाले व्यक्तियों के दिशा निर्देशन हेतु तल पर ही "पथदर्शी" ध्वन्यात्म व्यवस्था की जाए या कोई यंत्र लगाया जाए, जिससे ध्वनि संकेत दिये जा सकें ।
- (ख) गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 500 मी मी होगी ।
- (ग) ऊँचा नीचा तल बनाये जाने की स्थिति में 1:12 ढाल वाले ढलान बनाये जाएंगे ।
- (घ) ढलानों/ढलान मार्गों पर रेलिंग लगायी जायेगी ।
- 12.3.3 सीढीदार मार्ग : सीढी वाले मार्गों में से विकलांगों हेतु प्रवे ।/निकास द्वार के निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्रावधान होंगे ।
- (क) न्यूनतम चौड़ाई 1350 मी मी होगी ।
- (ख) सीढी की ऊँचाई और चौड़ाई क्रमशः 1: 150 मी मी व 300 मी मी से अधिक नहीं होगी और पैडी के सीरे चिकने नुकिले नहीं होंगे ।
- (ग) एक उठान/सीढी नसेनी में 1:12 से अधिक सीढीयाँ नहीं होगी ।
- (घ) सीढीयों के दोनो तरफ रेलिंग लगायी जाएगी तथा ये पूरी सीढी पर ऊपर से नीचे तक 300 मी मी बाहर निकली होगी ।
- 12.3.4 लिफ्टें : जहाँ कहीं इन विनियमों के अनुसार लिफ्टें आवश्यक हैं वहाँ कम से कम एक लिफ्ट पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ता हेतु होगी । भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली इस लिफ्ट के लिए संस्तुत ढांचा विस्तार इस प्रकार होगा ।
- अन्दर की गहराई – 1100 मी मी  
अन्दर की चौड़ाई – 2000 मी मी  
प्रवे । द्वार की चौड़ाई – 900 मी मी
- (क) फर्निचर तल से 1000 मी मी ऊपर नियंत्रण फलक के निकट 600 मी मी लंबी रेलिंग लगायी जाएगी ।
- (ख) लिफ्ट के कूप की अन्दरूनी माप 1800 गुणा 1800 मी मी या अधिक होगी ।
- (ग) लिफ्ट द्वार के स्वचालित रूप से बंद होने का न्यूनतम समय 5 सैकण्ड होगा तथा बन्द होने की गति 0.25 मीटर प्रति सैकण्ड से अधिक नहीं होगी ।

- (घ) लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेत होंगे, जो लिफ्ट पहुंचने वाले तल तथा लिफ्ट के बाहर भीतर आने-जाने लिफ्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे ।
- 12.3.5 भौचालय : भौचालय सेट में एक कमोडदार भौचालय विकलांगों के लिये होगा, जिसमें विकलांगों की सुविधा के अनुसार भौचालय द्वार के निकट वा 1 बेसिन होगा ।
- (क) इस भौचालय का न्यूनतम आकार 1500 गुणा 1750 मी मी होगा ।
- (ख) दरवाजे का न्यूनतम फाट 900 मी मी होगा तथा यह बाहर की ओर खुलेगा ।
- (ग) भौचालय में दीवार से 50 मी मी की दूरी पर अच्छी तरह खड़ी समानान्तरण रेलिंग होगी ।
- (घ) कमोड की सीट धरातल से 500 मि मि ऊँची होगी ।
- 12.3.6 पेयजल : विकलांगों के लिये पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले भौचालयों के निकट ही की जावेगी ।
- 12.3.7 बच्चों के लिये भवन डिजाइनें : पूर्णतः बच्चों के उपयोग के भवनों (बाल भवनों) में बच्चों के कद आदि को ध्यान में रखकर रेलिंग व सजावटी सुविधा साधनों में घट-बढ़ करना जरूरी होगा ।
- 13- Hkou fuekZk vuqKk %&**
- 13.1 विनियम 4 के अनुसार जहाँ सक्षम अधिकारी से पूर्व लिखित स्वीकृति अपेक्षित है वहाँ अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन किया जाना होगा। जहाँ पूर्व लिखित अनुमति में छूट दी गई है वहाँ प्रस्तावित निर्माण की सूचना सक्षम अधिकारी को विनियम 4 (i) में दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी होगी ।
- 13.2 इन विनियमों के अन्तर्गत अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु भवन मानचित्र पंजीकृत तकनीकीविद् द्वारा तैयार किये एवं प्रमाणित किये जाने आव यक होंगे ।
- 13.3 प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु नगर निगम में पंजीकृत तकनीकीविद् अधिकृत है । वास्तुविद् जो कि विनियम 18 (i) से 18 (iv) तक में वर्णित तकनीकी अर्हताये रखते हैं उन्हें 18.1 के अनुसार पंजीकृत करना आव यक नहीं है लेकिन ऐसे वास्तुविद् विनियम 18.4 के अनुसार पंजीकृत करना आव यक नहीं है लेकिन ऐसे वास्तुविद् विनियम 18.4 के अनुसार पंजीकृत करना आव यक नहीं है । लेकिन ऐसे वास्तुविद् विनियम 18.4 के अनुसार स्वयं को पंजीकृत कराने पर ही मानचित्र को विनियम 13.3 के अनुसार स्वीकृत करने के लिये अधिकृत होंगे । इस हेतु प्रार्थी नगर निगम से अदेय प्रमाण-पत्र तथा स्वामित्व की जाँच हेतु नगर निगम में इस कार्य के लिये वि ोश रूप से पंजीकृत वकील एवं कार्यरत पंजीकृत विधि सलाहकार (जो बार कौंसिल का सदस्य हो एवं जिसे 10 वर्ष का अनुभव हो) से स्वामित्व का प्रमाण पत्र प्राप्त कर पंजीकृत तकनीकीविद् को सौंपेगा । इसके प चात् तकनीकीविद् स्वीकृति प्रदान करने के पाँच दिवस के भीतर इसे मानचित्रों की तीन प्रतियों के साथ उक्त दस्तावेज निर्धारित भुल्लक के साथ सक्षम अधिकारी को जमा करायेगा, जिसकी प्राप्ति रसीद दी जायेगी । पंजीकृत तकनीकीविद् 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 तकनीकीविद् तथा स्वामित्व विवादग्रस्त पाये जाने की स्थिति में संबंधित पंजिकृत वकीलों एवं पंजीकृत कार्यवाहक विधि सलाहकार के विरुद्ध नगर निगम द्वारा कार्यवाही की जा सकेगी ।
- 13.4 राजकीय/अर्द्धराजकीय भवनों, सार्वजनिक/संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवनों, पर्यटन इकाई, अस्पताल, सामाजिक, धार्मिक एवं भौक्षणिक प्रयोजनार्थ

	भवनों (निजी अथवा सार्वजनिक क्षेत्रों सहित) हेतु संस्थान द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के मानचित्र पंजीकृत वास्तुविद् के माध्यम से सक्षम अधिकारी
--	---

		के समक्ष प्रस्तुत किये जाने एवं आवश्यक दस्तावेजों की पूर्ति के पश्चात् भूखण्ड पर निर्माण कार्य भवन विनियमों के मानदण्ड अनुसार प्रारम्भ किया जा सकेगा तथा नियमानुसार स्वीकृति योग्य निर्माण किये जाने पर ऐसे निर्माण को बिना स्वीकृति के निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा, संस्थान द्वारा निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किए जाएंगे तथा भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क एवं मलवा शुल्क राशि माँग पत्र जारी किये जाने के पश्चात् निर्धारित अवधि में जमा कराया जाना अनिवार्य होगा। कुर्सी स्तर से ऊपर 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।
13.5		राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित निवेश नीतियों के अन्तर्गत समस्त प्रकार के उपयोगों हेतु आबंटित/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 स्व: गणना के आधार पर भवन विनियम के तहत देय समस्त शुल्क भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क, मलवा शुल्क अन्य निर्माण ड्राफ्ट के माध्यम से प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् भूखण्ड पर भवन निर्माण प्रारम्भ किया जा सकेगा। कुर्सी स्तर से ऊपर निर्माण नियमानुसार भवन मानचित्र जारी कराने के पश्चात् ही किया जा सकेगा। भूखण्ड पर कुर्सी स्तर तक के निर्माण में भवन विनियमों का उल्लंघन होने पर नियमों के विपरीत किये गये निर्माण को हटाया एवं बिना स्वीकृति निर्माण माना जाकर इस निर्माण हेतु नियमानुसार शास्ती जमा होने एवं मानचित्र अनुमोदन के पश्चात् ही कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण किया जा सकेगा।
14.		भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये प्रक्रिया :
	14.1	भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु निम्न प्रक्रिया रहेगी।
	14.2	सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा।
		निर्धारित प्रपत्र में आवेदन करते हुए समस्त प्रावश्टियों उचित और सही भरकर भवन मानचित्र/स्थल मानचित्र जैसी स्थिति हो की 3 प्रतियों के साथ (अनुमोदन पश्चात् अनुमोदित मानचित्र जारी किये जाने हेतु 4 प्रतियाँ 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 नगर निगम के पंजीकृत वकील द्वारा प्रमाणित स्वामित्व का प्रमाण-पत्र मय दस्तावेज दिया जाता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा स्वामित्व की जाँच की आवश्यकता नहीं होगी अन्यथा प्रार्थी स्वामित्व संबंधी दस्तावेज जमा करा सकता है। पट्टा एवं जहाँ पट्टा जारी न हो वहाँ प्राधिकरण या पट्टा जारी करने वाले सक्षम अधिकारी या अनापत्ति प्रमाण-पत्र विक्रय पत्र इत्यादि प्रार्थी द्वारा सलंग्न किया

		जायेगा।																					
(ख)		यदि आवश्यक है तो भूखण्ड के सामने सड़क को चौड़ा करने के उद्देश्य से सड़क के साथ भूखण्ड में से भू-पट्टी समर्पित की जाने के संबंध में सरण्डर डीड तथा कब्जा, संभलवाने जाने का प्रमाण-पत्र।																					
(ग)		यदि प्रार्थी प्रस्तावित भवन को मास्टर प्लान में स्वीकृत भू-उपयोग के विपरीत भवन निर्माण करना चाहता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रमाण-पत्र।																					
(ड)		हेजार्डस भवन के मामलों में, चीफ कन्ट्रोलर ऑफ एक्सप्लोजिव एवं चीफ फायर ऑफीसर का सुरक्षा संबंधी प्रमाण-पत्र।																					
(च)		यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पड़ौसी के भूखण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है तो नगर निगम के हित में इण्डेमिनिटि बाँड।																					
(छ)		हवाई अड्डे की सीमा से 2 कि.मी. की दूरी तक प्रस्तावित बहुमंजिले भवन की ऊँचाई के संबंध में नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र।																					
(ज)		स्वीकृति स्थल मानचित्र की प्रति।																					
(झ)		अन्य कोई सूचना या दस्तावेज जो सक्षम अधिकारी द्वारा चाही जावें।																					
(ट)		भवन निर्माण स्वीकृति चाहने हेतु प्रार्थी आवेदन में अपेक्षित सभी दस्तावेज पूर्ण करने के पश्चात् नियमों में वर्णित प्रक्रिया अनुसार आवेदन करेगा। इस प्रकार पूर्ण आवेदन प्राप्त होने के पश्चात् 60 दिवस में भवन मानचित्र समिति प्राधिकृत अधिकारी स्वीकृति/अस्वीकृति/राशि जमा कराने हेतु माँग 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 करेगाकि वह इस अवधि के पश्चात् उसके आवेदन पर निर्णय नहीं होने की स्थिति में भवन विनियमों के प्रावधान अनुसार सलंगन मानचित्र के अनुरूप निर्माण प्रारम्भ कर रहा है। उक्त अवधि के पश्चात् आवेदक को सूचना देने में विफल होने की स्थिति में आवेदक इसे नगर निगम की दी हुई अनुज्ञा मानते हुए निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानानुसार प्रारम्भ कर सकेगा।																					
14.3		प्रार्थी द्वारा भवन अनुज्ञा प्रार्थना-पत्र के साथ जाँच फीस व अन्य प्रभार जमा करवाने होंगे, जिन्हें समय-समय पर राज्य सरकार नगर निगम भवन निर्माण समिति द्वारा निर्धारित किया जाये। इसके प्रमाण स्वरूप चालान की एक प्रति प्रार्थना-पत्र के साथ जमा करवानी होगी।																					
14.4		मानचित्र में रंग निम्न व्यवस्था के अनुसार भरे जायेंगे :-																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ø-l a</th> <th>dk; l dk fooj .k</th> <th>jx</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>प्रस्तावित निर्माण कार्य</td> <td>लल</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>हटाये जाने के लिये प्रस्तावित कार्य</td> <td>पीला</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>विद्यमान निर्मित कार्य</td> <td>पीला</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>अनुज्ञेय निर्माण प्रगति पर</td> <td>हरा</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>खुला क्षेत्र</td> <td>रंग भरा जाना नहीं है।</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>यदि सम्पूर्ण निर्माण नया प्रस्तावित है तो कोई रंग भरना</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Ø-l a	dk; l dk fooj .k	jx	1.	प्रस्तावित निर्माण कार्य	लल	2.	हटाये जाने के लिये प्रस्तावित कार्य	पीला	3.	विद्यमान निर्मित कार्य	पीला	4.	अनुज्ञेय निर्माण प्रगति पर	हरा	5.	खुला क्षेत्र	रंग भरा जाना नहीं है।	6.	यदि सम्पूर्ण निर्माण नया प्रस्तावित है तो कोई रंग भरना	
Ø-l a	dk; l dk fooj .k	jx																					
1.	प्रस्तावित निर्माण कार्य	लल																					
2.	हटाये जाने के लिये प्रस्तावित कार्य	पीला																					
3.	विद्यमान निर्मित कार्य	पीला																					
4.	अनुज्ञेय निर्माण प्रगति पर	हरा																					
5.	खुला क्षेत्र	रंग भरा जाना नहीं है।																					
6.	यदि सम्पूर्ण निर्माण नया प्रस्तावित है तो कोई रंग भरना																						

		आवश्यक नहीं हैं।
14.5	आवेदन पत्र के साथ दिया जाने वाला स्थल मानचित्र एक हैक्टेयर क्षेत्र तक के लिये 1:500 से कम के स्केल में तथा एक हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रों के लिये 1:1000 से कम से स्केल में नहीं होगा अथवा उस स्केल में हो सकता है, जिसमें 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 जहाँ पर की 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 करवाना चाहता है, की निम्नलिखित के संबंध में स्थिति
	(अ)	स्थल की सीमाएँ और जहाँ स्थल का विभाजन कर दिया है, वहा आवेदक के स्वामित्व वाले भाग की सीमाएँ तथा साथ ही दूसरों के स्वामित्व वाले भाग की सीमाएँ।
	(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 सलंगन 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 स्थल और खुले स्थानों के ऊपर आगे निकले हुए भाग के विवरण (यदि कोई हो तो)।
	(ज)	प्रस्तावित भवन के सामने के पथ (यदि कोई हो) और उसके पार्श्व के (यदि कोई हो) उसके पीछे की चौड़ाई।
	(ञ)	स्थल पर स्थित भौतिक संरचनाएँ जैसे कुएँ, नालियाँ, बिजली और टेलीफोन की लाइनें इत्यादि।
	(ट)	निकास बिन्दु तक मलवाही तथा जल निकास लाइनें और जल प्रदाय लाइनें।
	(ठ)	ऐसे अन्य विवरण जो नगर निगम द्वारा निर्धारित किये जाते हों।
	(ड)	प्रस्तावित भूखण्ड की संख्या का मानचित्र में अंकन करना होगा।
	(ढ)	भवन के मानचित्र के सम्बन्ध में उसकी दिशा का निर्देश चिन्ह।
14.6	आवेदन पत्र के साथ लगाये जाने वाले मानचित्र जैसे प्लान, एलिवेशन तथा सैक्शन 1:100 से कम के माप के नहीं होंगे अथवा उस माप के हो 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 (रैम्पों) तथा लिफ्टबैल, स्नानघर, शौचालय इत्यादि की स्थिति आकार और स्थान को स्पष्टतः दिखाया जावेगा।
	(ख)	भवन के सभी मार्गों के उपयोगों या अधिवास दिखाये जावेंगे।
	(ग)	सैक्शन के मानचित्र जिनमें भूमिगत तल की दीवार की मौटाई, फ्रेम संरचना व उसके अवयवों का आकार और स्थान तलों के फर्श (प्लेश) और छतों के स्लेबों तथा दरवाजों खिड़कियों और अन्य बाहर की ओर खुलने वाले सीन व उसकी नाप को स्पष्ट रूप से दिखाया गया हो सैक्शन में भवन और कमरों की ऊँचाई साथ ही पैरापेट की ऊँचाई तथा जल निकास और छत के ढलान सभी दर्शित किये जाएंगे। कम से कम एक सैक्शन सीढ़ी से होकर होगा।
	(घ)	सभी ओर के बाहरी स्वरूप (एलीवेशन) दर्शाये जायेगा।
14.7		बहुमंजिलें/विशिष्ट भवनों के लिये मानचित्र में निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना दी जायेगी/दर्शित की जावेगी -:
	(क)	वाहनों के घुमने 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 बालकानी से प्रवेश, गैलरी या हवादार लॉबी से प्रवेश।
	(ग)	लिफ्ट के लिये स्थान और आकार।
	(ङ)	धुआँ रोकने के लिये लॉबी द्वारा जहाँ दिया जावे।
	(च)	वाहनों के मार्ग एवं वाहन खड़े करने के स्थल दिखाते हुए मानचित्र।
	(छ)	बचाव के स्थल यदि कोई हो।
	(ज)	भवन सेवाओं के ब्यौरे, वातानुकूल प्रणाली व उसके साथ फायर डैम्पर्स यांत्रिक वायु प्रवाह प्रणाली, विद्युत सेवाएँ, बायलर गैस पाईप इत्यादि की स्थिति।
	(झ)	जनरेटर ट्रांसफार्मर और स्विचगीयर कक्ष में स्थिति।
	(ट)	अस्पताल तथा विशेष जोखिम वाले भवनों में निकास के ब्यौरे, रपटों की व्यवस्था सहित।
	(य)	धुप निकास प्रणाली यदि हो तो।
	(र)	स्वचालित आग चेतावनी व्यवस्था का प्रावधान एवं उससे प्रभावित स्थान की सूचना अग्निशमन केन्द्र भिजवाने की व्यवस्था।
	(ल)	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 निवास कर्ताओं के लिये पानी की आपूर्ति के लिये बनाया जायेगा एवं इस टैंक को भरने हेतु अग्निशमन टैंक के ढक्कन के 30 सेन्टीमीटर नीचे से पाईप इस टैंक से जोड़ा जायेगा। भवन के निवास कर्ताओं के लिये बनाये जाने वाले इस टैंक ने पानी की आपूर्ति हेतु अन्य कोई कनेक्शन नहीं रखा जायेगा, जिसमें यह सुनिश्चित किया जा सकेगा कि अग्निशमन हेतु टैंक हमेशा भरा रहे।
	(व)	बहुमंजिले भवनों के लिये भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के

		पार्ट VI के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर से घोशणा पत्र तथा संरचनात्मक सुरक्षा हेतु पंजीकृत इंजीनियर का निर्धारित प्रारूप में प्रमाण पत्र।															
14.8		केवल पंजीकृत तकनीकीविद् द्वार ही तैयार किये जायेंगे। मानचित्र स्वीकार किये जाएंगे। पंजीकृत तकनीकीविद् मानचित्र पर अपना नाम, पता और पंजीयन संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेंगे।															
14.9		भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु सक्षम अधिकारी/भवन निर्माण समिति द्वारा अन्य सूचना चाहे जाने पर उसे उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।															
14.10		भवन अनुज्ञा की अवधि सात वर्ष होगी। परन्तु निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुज्ञा की अवधि भवन मानचित्र समिति द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं अनुज्ञा शुल्क का 10 प्रतिशत राशि लेकर सामान्यतया दो वर्ष के लिये बढ़ाई जा सकेगी। बशर्ते चाही गयी स्वीकृति में दोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो।															
14.11		निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व अनुज्ञा शुल्क तथा अन्य शुल्क नगर निगम द्वारा तय किये अनुसार लिये जायेगा।															
14.12		भू-धारक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुमोदित होने की अवस्था में माँगपत्र जिसमें विभिन्न पदों के पेटे लिये जाने वाले शुल्क व प्रभारों का विवरण हो जारी किया जायेगा। भू-धारक से माँगी गई राशि नगर निगम कोश में जमा कराये जाने की सूचना संबंधित को प्रस्तुत करने की तिथि से 15 दिवस में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी कर दी जावेगी।															
14.13		बहुमंजिले भवनों में निम्न प्रावधानों की पालना आवश्यक रूप से करनी होगी –: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण।</li> <li>2. एन.बी.सी. के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भकंपरोधी प्रावधान।</li> <li>3. नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लानटेशन की उपलब्धता।</li> <li>4. भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार पार्किंग का प्रावधान।</li> </ol>															
14.14		उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए नगर निगम द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व न्यूनतम 5 लाख रूपये एवं अधिकतम 20 लाख रूपये अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट/बैंक गारण्टी 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 –: <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Ø-l a</th> <th>Hk[k.M dk vkdkj %oxl ehVj½</th> <th>vekur jkf'k : i ; s</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>1000 व.मी. से 25 व.मी. तक</td> <td>5 लाख</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>2500 व.मी. से 4000 व.मी. तक</td> <td>10 लाख</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>4000 व.मी. से 10000 व.मी. तक</td> <td>15 व.मी.</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>10000 व.मी. से अधिक</td> <td>20 व.मी.</td> </tr> </tbody> </table>	Ø-l a	Hk[k.M dk vkdkj %oxl ehVj½	vekur jkf'k : i ; s	1.	1000 व.मी. से 25 व.मी. तक	5 लाख	2.	2500 व.मी. से 4000 व.मी. तक	10 लाख	3.	4000 व.मी. से 10000 व.मी. तक	15 व.मी.	4.	10000 व.मी. से अधिक	20 व.मी.
Ø-l a	Hk[k.M dk vkdkj %oxl ehVj½	vekur jkf'k : i ; s															
1.	1000 व.मी. से 25 व.मी. तक	5 लाख															
2.	2500 व.मी. से 4000 व.मी. तक	10 लाख															
3.	4000 व.मी. से 10000 व.मी. तक	15 व.मी.															
4.	10000 व.मी. से अधिक	20 व.मी.															



		उक्त अमानत राशि एक संस्था में जमा करा दी है तो फायर अनापत्ति के समय नगर निगम में अलग से जमा कराने की आवश्यकता नहीं होगी।
14.15		भवन मानचित्र अनुमोदन में होने वाले विलम्ब को रोकने के लिए यह मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाने वाली पत्रावली में एक चैक लिस्ट का प्रपत्र लगाया जायेगा। प्रार्थी इस चैक लिस्ट को भरकर देगा। अनुमोदन हेतु पत्रावली लेते समय संबंधित कर्मचारी/अधिकारी द्वारा उक्त चैक लिस्ट के अनुसार समस्त दस्तावेजों की जाँच करने के उपरान्त ही पत्रावली (मानचित्र) स्वीकार की जायेगी। दस्तावेज कम होने पर इसी समय प्रार्थी को कमियों के बारे में सूचित कर दिया जावेगा।
15.	<b>fuekZ k dk; Z ds nkjku vi ukbZ tkus okyh çfØ; k &amp;%</b>	
15.1		अनुज्ञा प्राप्ति के दो वर्ष के भीतर अथवा कार्य प्रारम्भ करने के छः माह के अन्दर जो भी कम हो अनुज्ञाधारी को भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के आशय की सूचना सक्षम अधिकारी को देनी होगी।
15.2		आवेदक द्वारा भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जाएगा जिसमें संबंधित आयुक्त/आयुक्त संबंधित जोन व प्रवर्तन अधिकारी के टेलीफोन नम्बर इत्यादि अंकित किए जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्त अंकित की जावेगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जाएगी।
15.3		प्लिन्थ लेवल तक निर्माण की सूचना प्राप्त होने पर सक्षम अधिकारी द्वारा निर्माणाधीन भवन में प्लिन्थ लेवल की जाँच अनुमोदित मानचित्र के आधार पर करायी जाएगी। सही निर्माण पाए जाने पर आगे निर्माण जारी कर रखा जाएगा। अन्यथा अनुमोदित मानचित्र (13.4 व 13.5 के प्रावधान में आने वाले प्रकरणों के लिए प्रस्तुत मानचित्र) के विपरीत निर्माण पाए जाने पर सक्षम अधिकारी द्वारा अवैध निर्माण हटवाने की कार्यवाही की जाएगी।
15.4		प्लिन्थ लेवल से ऊपर के सम्पूर्ण निर्माण की जाँच सक्षम अधिकारी द्वारा सुनिश्चित की जायेगी तथा निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप पाए जाने पर आवेदक से अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के लिए निर्देशित किया जाएगा।
15.5		आयुक्त/आयुक्त संबंधित जोन/प्रवर्तन अधिकारी द्वारा समय-समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमंजिले एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये जो माँगी जा सकती हैं।
15.6		भवन विनियमों की अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।
16.	<b>vf/kokl çek.k i = &amp;%</b>	
16.1		15 मीटर से ऊँचे भवनों के निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। आवश्यक जाँच के उपरान्त सक्षम अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा। इसकी निम्नानुसार प्रक्रिया

		होगी -:
	(क)	अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना सक्षम अधिकारी को मय मौका स्थिति के मानचित्र की 4 सेट के साथ दी जायेगी। ये सूचना सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में दी जानी होगी।
	(ख)	अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्राप्त होने पर भवन निर्माण में अनुमोदित मानचित्र में विचलन अथवा अन्य कोई भी कमी आवेदक को 30 दिवस के भीतर एक साथ अवगत करानी होगी व आवेदक को कमी पूर्ति बाबत 30 दिवस के अन्दर सूचित कर दिया जाएगा। उक्त अवधि में आवेदक द्वारा कमी पूर्ति नहीं किए जाने पर आवेदक से 100 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह निर्मित क्षेत्रफल पर शास्ती ली जावेगी। आवेदक द्वारा कमी पूर्ति करने के पश्चात् यदि 30 दिवस में आवेदक को निर्णय की सूचना नहीं दी जाती है तो आवेदक 15 दिवस का नोटिस सक्षम अधिकारी को देगा, इसके उपरान्त भी यदि अधिवास प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाता है तो डिम्ड अधिवास प्रमाण माना जावेगा। बिना अधिवास प्रमाण-पत्र लिये यदि विकासकर्ता द्वारा निर्मित सम्पत्ति आंशिक या पूर्ण रूप से बेची जाती है तो सक्षम अधिकारी बिना बेची हुई सम्पत्ति के भाग को सील करने के लिए अधिकृत होगा। आवेदक से 500/- रु. प्रति वर्ग फीट की दर से (बेची हुई सम्पत्ति के निर्मित क्षेत्रफल पर) शास्ती लेकर सील खोली जा सकेगी। सील खुलने से 30 दिवस की अवधि में अधिवास प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन करना अनिवार्य होगा अन्यथा सम्पत्ति को पुनः सील करने के लिए सक्षम अधिकारी अधिकृत होगा।
	(ग)	भवन निर्माण 75 प्रतिशत तक पूर्ण होने पर आंशिक अधिवास प्रमाण-पत्र दिया जा सकेगा। भवन निर्माण आदि के लिये आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन अस्थाई तौर पर दिये जावेंगे। अंतिम अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन स्थाई रूप से दिये जा सकेंगे।
16.2		सभी प्रकार के बहुमंजिले भवनों के लिये तथा विशिष्ट भवनों के लिये अग्निभामन अधिकारी से संतुष्टि पत्र जारी होने के बाद ही अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किया जा सकेगा।
16.3		आंशिक अधिवास प्रमाण-पत्र भवन अनुज्ञाधारी द्वारा अनुरोध किये जाने पर सक्षम अधिकारी भवन अनुज्ञा के अनुसार सम्पूर्ण निर्माण कार्य पूर्ण होने से पूर्व किसी भवन या उसके भाग के लिये आंशिक अधिवास प्रमाण-पत्र जारी कर सकेगा। बशर्ते अनुज्ञाधारी द्वारा जन सुरक्षा और स्वास्थ्य सुरक्षा को सुनिश्चित करने के लिये पर्याप्त सावधानी के उपाय कर लिये जाये।
16.4		बहुमंजिल भवनों में भवन अनुज्ञाधारी को भूकम्परोधी प्रावधान निर्मित भवन में किये गये है तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट "A" के प्रावधानों की अनुपालना की गई है के लिए पंजीकृत वास्तुविद् स्ट्रक्चर इंजीनियर तथा अनुज्ञाधारी फर्म/कंपनी या समिति को निर्धारित प्रपत्र में शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।

17.	दण्डात्मक व्यवस्था —:	
17.1	भवन निर्माण में निर्धारित मानदण्डों के उल्लंघन होने या निर्माण मानक स्तर के अनुरूप नहीं होने पर निर्माण को रोका जा सकता है एवं इसे आंशिक या पूर्णरूप से ध्वस्त कराया जा सकता है एवं ऐसे समस्त निर्माण की जिम्मेदारी अनुज्ञाधारी की होगी।	
17.2	ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद् पंजीकृत वकील जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लंघन किया जाना अथवा गलत कथन किया जाना अथवा किसी सारवान तथ्य को गलत प्रस्तुत किये जाना अथवा सारवान तथ्यों का छुपाये जाना पाया जाता है के विरुद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित/रद्द किया जाना एवं अन्य वैधानिक कार्यवाही की जा सकेगी।	
17.3	गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिये आवेदनकर्ता को दोषी माना जायेगा।	
17.4	नगर निगम द्वारा दी गई भवन निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा एवं विवादित स्वामित्व की भूमि पर दिये गये निर्माण स्वीकृति के लिये नगर निगम जिम्मेदार नहीं होगा, क्योंकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया जा सकता है अथवा अनुज्ञेय है यही दर्शाता है।	
18.	पंजीकृत तकनीकीविद् अर्हताएँ एवं पंजीकरण —:	
18.1	नगर निगम द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकीविद् के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म, कंपनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हो एवं अनुच्छेद 18.2 के अनुसार अर्हताएँ रखते हो परन्तु काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर के सदस्यों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है।	
18.2	पंजीकृत तकनीकीविद् के लिए अर्हताएँ निम्नानुसार होगी —:	
	I.	इण्डियन इन्स्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्चर का सहयुक्त सदस्य। अथवा
	II.	किसी मान्यता प्राप्त संस्था से वास्तुविद् डिग्री या समकक्ष डिप्लोमा। अथवा
	III.	काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर की सदस्यता के लिये पात्र बनाने वाली ऐसी अर्हताएँ जैसे की वास्तुविद् अधिनियम 1972 की अनुसूची II में सूचीबद्ध हैं। अथवा
	IV.	इस्टीट्यूभान ऑफ इंजीनियर्स की नियमित (कारपोरेट) सदस्यता (सिविल)/इन्स्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर इण्डिया, नई दिल्ली का एसोसिएट मेम्बर। अथवा
	V.	सिविल या संरचनात्मक (स्ट्रक्चरल) अभियांत्रिकी में डिग्री या समकक्ष डिप्लोमा।

			अथवा
		VI.	आर्किटेक्चरल असिस्टेंट का मान्यता प्राप्त पाठ्यक्रम तथा वास्तविक / सिविल अभियंता के अधीन दो वर्ष का अनुभव अथवा
		VII.	मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में डिप्लोमा और वास्तुविद् / सिविल अभियन्ता के अधीन पाँच वर्ष का अनुभव। अथवा
		VIII.	मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में ड्राफ्टमैन और वास्तुविद् / सिविल अभियन्ता के अधीन पाँच वर्ष का अनुभव। अथवा
			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 हो।
	18.3		सक्षमता —:
		18.03.1	विनिमय संख्या 18.2 (i) (ii) (iii) व (iv) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविद् सभी प्रकार व क्षेत्रफल के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।
		18.03.2	विनिमय संख्या (iv) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 200 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 15 मी. ऊँचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।
		18.03.3	विनिमय संख्या 18.2 (iv) (vii) (viii) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 100 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 8 मी. ऊँचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।
	18.4		पंजीकरण की प्रक्रिया : निर्धारित अर्हताएँ रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हतायें के प्रमाण-पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करेगा जो कि लोटाई नहीं जायेगी। विनिमय 18 (i) से (iii) व (iv) तक अर्हताएँ रखने वाला व्यक्ति / फर्म रु. 5000 /— वार्षिक फीस, विनिमय 18 (v) अर्हताएँ रखने वाला व्यक्ति / फर्म रु. 2500 /— वार्षिक फीस विनिमय 18 (vi) से (viii) तक अर्हताएँ रखने वाला व्यक्ति / फर्म रु. 1000 /— वार्षिक फीस।
	18.5		पंजीकृत तकनीकीविज्ञ का दायित्व —: पंजीकृत तकनीकीविज्ञ का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिये जाने की अवस्था में संरचनात्मक अभिकल्पना एवं सुरक्षा संबंध व्यवस्था एवं भवन में अपेक्षित सभी सेवाएँ जहाँ कहीं भी इन विनियमों में अपेक्षित है। नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया व नेशनल इलेक्ट्रीसिटी कोड के अनुसार निष्पादित करे भवन निर्माण यदि विनियमों का उल्लंघन किया जाता है तो उल्लंघन किया जाता है तो उल्लंघन की जिम्मेदारी भवन निर्माता / अनुज्ञाधारी की होगी।

18.6	<p>पंजीकृत वकील का दायित्व –:</p> <p>इन विनियमों के अन्तर्गत स्वामित्व को प्रमाणित करने हेतु वकील को इस वर्ष का अनुभव (बार कौन्सिल द्वारा जारी) प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु नगर निगम को रु. 5000 /- वार्षिक फीस के साथ आवेदन करना होगा। वकील द्वारा जारी स्वामित्व के प्रमाण-पत्र में दोष पाये जाने पर बार कौन्सिल को संबंधित वकील के विरुद्ध उचित कार्यवाही हेतु सूचित किया जायेगा। प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवनों के लिए स्वामित्व की जाँच की कार्यवाही वकील के स्वयं के स्तर पर की जाकर प्रमाण-पत्र आवेदक को जारी किया जावेगा एवं अन्य प्रकरणों जिसमें नगर निगम के स्तर पर विभिन्न प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जानी है, उन मामलों में भी विनियमों में निर्धारित फीस ली जाकर स्वामित्व का प्रमाण-पत्र वकील द्वारा ही जारी किया जावेगा। स्वामित्व का प्रमाण-पत्र देने के सदंर्भ में किसी जानकारी की आवश्यकता हो तो संबंधित अधिकारी द्वारा उपलब्ध करवाई जावेगी।</p>
19.	निरसन तथा व्यावृति –:
19.1	इन विनियमों के प्रभावशील होने के साथ ही पूर्व के भवन विनियम तथा इसमें समय-समय पर किये गये संशोधन तथा अन्य आदेश स्वतः निरस्त हो जायेंगे।
19.2	वर्तमान में प्रचलित प्रभावशील किसी अन्य कानून में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी इन विनियमों के प्रभावशील होने पर भी भवन निर्माण हेतु यही विनियम प्रभावशील होंगे।
19.3	इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार निस्तारित किए जावेंगे तथा तत्कालीन विनियमों/नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार हुए निर्माण को जो या तो पूरा हो सकता है, परन्तु यदि कोई व्यक्ति पूर्व स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्र के अनुसार निर्माण नहीं कराकर नये विनियमों के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति चाहता है तो वह इसके लिए सक्षम अधिकारी के समक्ष आवेदन कर सकेगा।
19.4	यदि कोई व्यक्ति पूर्व में किये अनुमोदित निर्माण का नया तल/कमरे बनाना चाहते हैं तो उसे पूर्व में निर्धारित सैटबेक्स के अन्दर निर्माण की अनुमति दी जा सकती है, परन्तु भवन को सकल निर्माण की एफएअसार इन विनियमों के अनुज्ञेय एफएआर से अधिक नहीं होगा। यदि भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि में प्रारम्भ करने के पश्चात् अधूरा रह जाता है तो प्रार्थी को पूर्व अनुमोदित मानचित्र के अनुसार निर्माण करने की अनुज्ञा दी जा सकेगी।
19.5	जो भू-खण्ड नीलामी से बेचे गये हैं उनका एफएआर नीलामी के समय दिये गये एफएआर के अनुसार ही होगा। नगर निगम द्वारा नीलामी से बेचे गये/आबंटित भू-खण्डों के भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही प्रचलित नियमानुसार विक्रय/आबंटन की दिनांक से 5 वर्ष पश्चात् ही की जा सकेगी एवं समस्त मानदण्ड परिवर्तित उपयोग की तालिका अनुसार अनुज्ञेय होंगे। जिन भू-खण्डों का मास्टर विकास योजना में उपयोग के अनुरूप उपयोग किया जाना आशायित हो उनमें समय की बाध्यता नहीं होगी।
19.6	जिन प्रकरणों में पूर्व विनियमों/नियमों के अधीन भवन निर्माण किये जाने की

		अवधि समाप्त हो चुकी है एवं अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार भवन का निर्माण प्रारम्भ नहीं हुआ है, वहाँ निर्माण कार्य हेतु इन विनियमों के अधीन भवन मानचित्र अनुमोदन कराना आवश्यक होगा।
19.7		विभोश प्रावधान —:
	1.	हैरिटेज संरक्षण हेतु प्रभावी विनियम के प्रावधान भवन विनियमों के प्रावधानों में सर्वोपरि होगा।
	2.	आर्थिक दृष्टि से कमजोर व कच्ची बस्ती विकास हेतु प्रभावी नीति के मानदण्ड इन विनियमों के मानदण्डों से सर्वोपरि होंगे। ऐसी योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से कमजोर श्रेणी के प्रत्येक आवास के लिए एक दुपहिया वाहन की पार्किंग उपलब्ध करानी होगी।
	3.	टीडीआर (Transferable Development Right) का प्रावधान मास्टर प्लान में उल्लेखित मानदण्डों अथवा टीडीआर के विनियम/पॉलिसी के अनुसार अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
	4.	1500 वर्गमीटर से बड़े भू-खण्ड पर पार्किंग टावर का निर्माण अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसमें सैटबेक व अन्य मापदण्ड तालिका "4" में दिये गये सैटबेक के अनुरूप होंगे तथा एफएआर की सीमा नहीं होगी।
	5.	दूरसंचार यथा पेजिंग सेल्यूलर मोबाईल, सैटेलाईट, आदि के लिए टावर का निर्माण संबंधित नगर निगम की पुर्वानुमति के बिना नहीं किया जा सकता है। इसके लिए आवेदक को स्ट्रक्चलर इंजीनियर द्वारा प्रमाणित टावर के स्ट्रक्चलर प्लान अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करने होंगे। जिनकी जाँच एवं अनुमोदन पंजीकृत सर्टिफाईड स्ट्रक्चलर इंजीनियर द्वारा की जायेगी।
	नोट :1	इन विनियमों में सरलीकरण की दृष्टि से 3.0 मीटर की गणना जहाँ आवश्यक हो 10 फीट के रूप में दी जावेगी।

## वृत्तिका 1

गतिविधियों एवं कार्य संगत

क्र. सं.	भवनों की प्रकृति	गतिविधियों एवं कार्य संगत
1.	आवासीय	फार्म हाऊस प्लाट आवासन, ग्रुप/फ्लेट्स आवासन
2.	वाणिज्यिक	भण्डागार, भण्डारण एवं अ-ज्वलनशील वस्तुओं के लिए, डिपों, कोल्ड स्टोरेज एवं दुग्धप्रशीत सयंत्र जंक यार्ड, पेट्रोल उत्पादन डिपो, गैस गोदाम, कोल यार्ड, ईंधन लकड़ी यार्ड, स्टील यार्ड, फल एवं सब्जी, बाजार खाद्यान्न/दाल/मसालों/शुष्क फल बाजार, बारदना बाजार, चाय बाजार, किराना बाजार, मुर्गी उत्पादन बाजार, वस्तु होजयरी एवं लोहे एवं इस्पात/हार्डवेयर बाजार, सीमेन्ट एवं सीमेन्ट उत्पाद, बाजार टिम्बर, प्लाईवुड एवं ग्लास बाजार, फर्नीचर एवं फिक्सचर बाजार, पेण्ट एवं वार्निश बाजार, पत्थर पट्टी बाजार, संगमरमर एवं अन्य बिल्डिंग स्टोन बाजार, ईट/बजरी/चुना बाजार, सेनीटर फिटिंग बाजार अन्य निर्माण सामग्री वस्तु बाजार मत्स्य एवं मास बाजार, रसायन बाजार, औषध बाजार, भाल्य चिकित्सा/वैज्ञानिक उपकरण बाजार, कागज बाजार/लेखन सामग्री/पुस्तक प्रकाशन बाजार, मुद्रणालय क्षेत्र, इलेक्ट्रॉनिक/विद्युत सामान बाजार, ऑटोमोबाईल एवं अन्य इंजीनियरिंग बाजार, लुब्रिकेटिंग ऑयल कार्ड बोर्ड कण्टेनर्स व कागजी थैली बाजार, तम्बाकू एवं सह उत्पाद बाजार खिलौना एवं खेलकूद के सामान का बाजार, खुदरा दुकान, रिपेयर शॉप/सर्विस विविध विनिर्माण दुकान, साप्ताहिक बाजार/हाट बाजार, बेडिंग बुथ स्थिर, कियोस्क, अनौपचारिक, खुदरा दुकानें, रेस्टोरेण्ट/कैफेटेरिया, निजी क्षेत्र के व्यावसायिक, प्रतिष्ठान, बैंक, प्रदर्शनी एवं बिक्री, कंटर, टैण्ट हाऊस, होटल, मोटल पेट्रोल, फिलिंग स्टेशन ऑटो सर्विस स्टेशन जंक शॉप, पुष्प विक्रेता, डेयरी बुथ, फल एवं सब्जी की दुकान नाई की दुकान सिनेमा, मल्टीप्लेक्स, टिफन सेन्टर, कोचिंग सेन्टर, मैस।
3.	संस्थागत भवन	सरकारी एवं अर्द्ध-सरकारी कार्यालय, स्वायत्त शासन कार्यालय, सरकारी आरक्षित क्षेत्र विश्वविद्यालय, शैक्षिक महाविद्यालय, आर्युविज्ञान महाविद्यालय, अभियांत्रिकी महाविद्यालय, होम्योपैथिक महाविद्यालय, नर्सिंग प्रशिक्षण महाविद्यालय, अध्यापक प्रशिक्षण महाविद्यालय, प्राथमिक पाठशाला, पुर्व प्राथमिक पाठशाला, विकलांगों के लिये पाठशाला, विद्यालय ऑटोमोबाईल ड्राइविंग स्कूल, व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान होटल प्रबन्ध संस्थान, स्वास्थ्य रक्षा प्रबन्ध संस्थान, ग्रामीण प्रबन्ध संस्थान स्वयंसेवी संस्थाएँ, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, सरकारी/अर्द्धसरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र की संस्थान, वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान, अतिथिगृह रेन बसेरा, धर्मशाला, मैरिज हॉल, शिशु सदन/कामकाजी प्रशिक्षण संस्थान, खेलकूद प्रशिक्षण संस्थान, अतिथिगृह शिक्षा/शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि का एवं हस्त कला प्रशिक्षण केन्द्र, आंगनबाडी केन्द्र, केन्द्रीय जनरल रेफरल हॉस्पिटल सैटेलाइट अस्पताल, हृदय रोग चिकित्सा अस्पताल, वक्ष एवं क्षय रोग अस्पताल, नेत्र अस्पताल, पक्षी अस्पताल, हड्डियों का अस्पताल, होम्योपैथिक अस्पताल, नुरानी अस्पताल, दंत चिकित्सा अस्पताल एवं महाविद्यालय, पशु लेबोरेट्री/क्लिनिक डाइग्नोस्टिक, प्रसूति नर्सिंग सदन, मातृ एवं शिशु स्वास्थ्य केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला, भूमि योग एवं साधना केन्द्र, जेल, सुधार/बाल अपराध संस्थान, निजी संस्थान नर्सिंग सदन, निजी क्लिनिक संग्राहालय, कला दीघा प्लेनेटोरियम, महिला सदन, सामुदायिक केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला/भूमि योग एवं साधना केन्द्र, धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृतिक केन्द्र, भामान, कब्रिस्तान/सीमेट्री, अग्निशमन केन्द्र, टेलीफोन

		एक्सचेंज, डाकघर तारघर, निजी कोरियर सेवा, दूरदर्शन केन्द्र, आकाशवाणी, दूरसंचार टावर एवं स्टेशन, गैस बुकिंग/सप्लाइ स्थान पुलिस थाना, पुलिस चौकी, पुलिस लाईन, नागरिक सुरक्षा/होमगार्ड फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला।
4.	औद्योगिक	कृषि आधारित उद्योग, यांत्रिकी, अभियांत्रिकी, रसायन एवं औषध उद्योग, धात्विक उद्योग, वस्त्र उद्योग, ग्लास एवं सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेन्ट उद्योग, जोखिम प्रधान उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, ग्रेनाईट संगमरमर एवं अन्य कटिंग एवं पौलिशिंग उद्योग, सैनेटरी वेयर उद्योग, सीमेन्ट उत्पाद उद्योग, बिजली सामग्री उद्योग, इलैक्ट्रॉनिक उद्योग, गलीचा उद्योग, स्टील फर्नीचर उद्योग, वस्त्र रंगाई एवं छपाई उद्योग, टायर रिट्रेडिंग, वध गृह एवं अन्य मॉस प्रोसेसिंग उद्योग, कुटीर उद्योग, डेयरी प्लाण्ट, स्टोन क्रै ार, खनन एवं खदान, ईट व चुना भट्टे।
5.	विशेष प्रकृति के भवन	थियेटर, सभागार भवन, ठोस कुड़ा करकट संग्रह केन्द्र, उपचार संयंत्र एवं निस्तारण भूमि, सीवरेज गंदा जल उपचार केन्द्र, सुलभ शौचालय/पब्लिक शौचालय, चमड़ी एवं हड्डी संग्रह केन्द्र, वध गृह वाटर फिल्टर एवं ट्रीटमेंट प्लाण्ट, जल सेवा के जलाशय एवं पब्लिक स्टेशन, प्याऊ पावरग्रिड स्टेशन विद्युत उत्पादन संयंत्र, पार्क एवं खेल के मैदान, अन्य खुले स्थान, स्वीमिंग पुल, ओडिटोरियम थियेटर परिसर, खुला थियेटर/रंगमंच, गोल्फ मैदान, पोलो ग्राऊण्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर स्टेडियम, खेलकूद परिसर, रीजनल पार्क/शहर स्तरीय पार्क, पक्षीय भण्डारण, वनस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान पार्क, बाल यातायात प्रशिक्षण पार्क, एक्यूरियम एवं व्यापार परिवहन कोरीडोर, पार्किंग स्थल तांगा स्टेण्ड, रिक्शा स्टेण्ड, बेल गाड़ी/ऊँट गाड़ी स्टेण्ड, ऑटोरिक्शा स्टेण्ड, टैक्सी स्टेण्ड, बस स्टॉप, बस स्टेण्ड रेल्वे स्टेशन, रेल्वे सामान यार्ड, रेल्वे यार्ड, ऐयरपोर्ट, हैलीपेड, एयरकार्गो परिसर, नगर पालिका, चुंगी चौकी, ट्रक टर्मिनल्स/ट्रक स्टेण्ड पथकर चौकी, बिक्री कर चौकी, चैक पोस्ट, बस टिकट बुकिंग एवं आरक्षण कार्यालय सेवा परिसर कृषि अनुसंधान फार्म, पुष्प कृषि फार्म, टिश्यूकल्चर, उपवन पौधशाला, मुर्गीपालन, डेयरी एवं सूअर/बकरी एवं भेड़/अश्व फार्म।



