राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.10(7)नविवि / एनएएचपी / 2010पार्ट–III   जयपुर, दिनांकः 22 FEB 2017

आदेश

जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम, 2010 संशोधित के विनियम 16, जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम, 2013 के विनियम 16, मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2013 के विनियम 16 के अनुसार, ''15 मीटर से ऊंचे / 15 मीटर से कम किन्तु 5000 वर्गमीटर से अधिक निर्मित क्षेत्रफल के भवनों के निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना अनिवार्य है।'' इस हेतु प्रक्रिया को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

1. **पूर्णता प्रमाण पत्र (Completion Certificate) –**

(i) भवन निर्माता / विकासकर्ता अनुमोदित मानचित्र अथवा भवन विनियमों के प्रावधानानुसार निर्माण कार्य पूर्ण होने पर एम्पैनल्ड पंजीकृत वास्तुविद (Registered with Council of Architecture & Empaneled by State Govt.) से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर सकता है।

(ii) संबंधित वास्तुविद द्वारा निर्मित भवन की जांच भवन विनियमों में निर्धारित मानदण्डों के आधार पर करते हुये सही पाये जाने पर पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित विकासकर्ता को उपलब्ध कराया जायेगा।

(iii) वास्तुविद से प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र को मूल ही विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार निर्धारित शुल्क जमा कराते हुये संबंधित निकाय में प्रस्तुत किया जायेगा।

(iv) संबंधित निकाय द्वारा एम्पैनल्ड वास्तुविद द्वारा तैयार किया गया पूर्णता प्रमाण पत्र अधिकारिक रूप से अधिकतम 3 कार्य दिवस में जारी किया जायेगा।

(v) यदि मौके पर किया गया निर्माण भवन विनियमों के मानदण्डों के अनुरूप नहीं पाया जाता है तो संबंधित वास्तुविद द्वारा सक्षम अधिकारी / विकासकर्ता को सात दिवस में रिपोर्ट प्रस्तुत की जावेगी तथा सक्षम अधिकारी (प्राधिकरण स्तर पर उपायुक्त, न्यास स्तर पर सचिव तथा निकाय स्तर पर मुख्य नगर पालिका अधिकारी) द्वारा वास्तुविद की रिपोर्ट विकासकर्ता को एक कार्य दिवस में उपलब्ध करा दी जायेगी, जिसकी पूर्ति करते हुये विकासकर्ता पुनः संबंधित वास्तुविद से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर सकेगा।

(vi) यदि वास्तुविद द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर पूर्णता प्रमाण पत्र अथवा रिपोर्ट सक्षम अधिकारी को दिये जाने पर काउन्सिल ऑफ आर्किटेक्ट्स एक्ट, 1972 (Council of Architectects Act, 1972) के प्रावधानानुसार कार्यवाही की जायेगी तथा पर्याप्त सुनवाई का अवसर देने के उपरान्त सक्षम अधिकारी मुकदमा दर्ज करने के लिये भी अधिकृत होगा।

2. **अधिवास प्रमाण पत्र (Occupancy Certificate) –**

(i) अनुमोदित मानचित्र के अनुसार भवन निर्माण पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् भवन में आवश्यक सुविधाऐं यथा बिजली, पानी, सीवरेज

8

कनेक्शन आदि प्राप्त करने के पश्चात् विकासकर्ता द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करना होगा।

(ii) उक्त आवेदन प्राप्त होने के सात दिवस की अवधि में सक्षम अधिकारी आवश्यक जांच कर अधिवास प्रमाण पत्र जारी करेगा।

यदि किसी परियोजना में एक से अधिक ब्लॉक्स का निर्माण प्रस्तावित है तथा अनुज्ञाधारक द्वारा परियोजना का आंशिक पूर्णता/अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया जाता है तो नियमानुसार प्रत्येक ब्लॉक का पूर्णता/अधिवास प्रमाण पत्र उपरोक्त प्रक्रियानुसार ही जारी किया जा सकेगा।

पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु वास्तुविदों को अधिकृत किये जाने के लिये एक पैनल तैयार किया जावे, जिसमें ऐसे वास्तुविद को सम्मिलित किया जावे, जिनके द्वारा कम से कम 3 प्रोजेक्ट्स बहुमंजिले भवनों के डिजायन व सुपरविजन किया गया हो। यह भी उल्लेखनीय है कि उपरोक्त अर्हता रखने वाले वास्तुविद राजस्थान में कार्य कर रहे हों तथा काउन्सिल ऑफ आर्किटक्चर से पंजीकृत हों।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है। उपरोक्त प्रावधान को भवन विनियमों का भाग बनाते हुये तुरन्त प्रभाव से लागू किया जावे।

आज्ञा से,

22/2/17

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:–

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
5. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम, समस्त।
6. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
7. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
8. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
11. रक्षित पत्रावली।

22/2/17

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Government of Rajasthan
Urban Development and Housing Department

No:F.10(7)UDH/3/2009Part-III

Jaipur Dated : 1 MAY 2017

All Empanneled Architects.

Sub :- Empanelment of Architects for Completion and Occupancy Certificate as per provisions of Building Byelaws.

Sir,

With reference to your interest expressed in response to Invitation of EoI by State Government vide order no. F.10(7)UDH/3/2009Part-III dated 28.02.2017, it is to inform that you are empanneled as architect for issuance of Completion and Occupancy Certificate as per the provisions of Building Byelaws and orders issued in this respect vide order no. F. 10(7)UDH/3/2009Part-III dated 22.02.2017.

For your convenience a copy of order dated 22.02.2017, a checklist/format for Completion Certificate and format for Occupancy Certificate is being enclosed. The process for Completion/Occupancy Certificate shall be as below :-

1. Empanneled Architects shall obtain as Built Plan and a copy of approved building plan from the developer who assigns the work of Completion Certificate.
2. Copy of the receipt of dues and fees for Completion Certificate to be deposited in the concerned Urban Local Authority by the developer.
3. In case the building construction is as per the approved plan Completion Certificate may be issued in the prescribed format with checklist, however, in case of any deviation from approved plans, report may be sent to the concerned Urban Local Authority with signature and stamp thereon.
4. For Occupancy Certificate architect shall obtain Completion Certificate issued by Empanneled Architect to developer/owner and shall verify that authorized connections for Electricity, Water and Sewerage Disposal has been obtained and are functional. In case there is no unauthorized construction done after obtaining the Completion Certificate and ensuring the desired services and building is found fit for occupancy, the certificate for occupancy may be issued in the prescribed format.
5. Both Completion Certificate and Occupancy Certificate shall be issued on the letterhead of Empanneled Architect with his signature and seal and copies of the same shall also be sent to concerned Local Authority.

28/4/17

(Rajendra Singh Shekhawat)
Joint Secretary-I

Copy to :-

1. Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur.
2. Director, Local Bodies, Jaipur.
3. Secretary, Jaipur/Jodhpur/Ajmer Development Authority, Jaipur/Jodhpur /Ajmer.
4. Secretary, Urban Improvement Trust, All.

28/4/17

Joint Secretary-I

Check List for Completion Certificate of Multistoried Bulidings.

Applicant Name: ______________________

Architect Name&Registration no.: ______________________

Address (Proposed Building): Khasra no. / Plot no. - ______________

Village - ______________________

Area(Sq.mt): ______________________

Details of Building Plan Approval: ______________________
(Building Plan Approval Committee meeting)

S.No.	Details		Comments	
1	Size of the Plot		As per approval	Available on Site
2	Setbacks			
			As per approval	Available on Site
	Front			
	Side I			
	Side II			
	Rear			
3	Ground Coverage		As per approval	Available on Site
4	Basement (If approved)			
	(i)	Ramp (Slope/Width)		
	(ii)	Staircase		
	(iii)	Setbacks	As per approval	Available on Site
		Front		
		Side I		
		Side II		
		Rear		
	(vi)	Any other observation		
5	Height & Number of Floors		As per approval	Available on Site
6	F.A.R.		As per approval	Achieved F.A.R.
7	Parking		As per approval	Available on Site
8	Cut outs/Open to Sky/ Ducts		As per approval	Available on Site
9	Projections/Balconies etc (Covered/extanded)		As per approval	Available on Site

10	Certification for Fire Safety (Final)		
11	Airport NOC (if requrired)		
12	Envirment Clearanse (if requrired)		
13	Certification from structural Engineer (Earthquake Resistant)		
14	Plantation on Site		
15	Rain Water Harvesting		
16	Waste water recycling		
17	Sewerage Treatment Plant		
18	Provision of Solid Waste Diposals		
19	Provision of Solar Panels/ Solar Water Heaters		
20	Provisions for Physically Challenged Persons		
21	Internal Changes/ Deviation if any		
22	Any other observation		

Completion Certificate

I hereby certify that the building constructed on .... (land details as per approved plan) owned/developed by .... was personaly inspected by me and based on above facts, construction on site is complete in accordance with the approved building plans. Type of the building (Residential/Commercial/ Institutional etc.) is also in accordance with the approved plan. Hence the Completion Certificate is issued under my signature on (date) ....

Architect :- ---------------------------------

Registration No. :- CA/.................................

Occupancy Certificate

I do hereby certify that the building ……………………………… (name of building/owner/developer as per approved plans) situated at ………………………… (details of the land) for which completion certificate was issued by ………………………………. (name and registration no. of Empanneled Architect) has been inspected by me. It is certified that authorized connections for Water Supply, Electricity and Sewerage Disposal (in case there is no sewer line then septic tank or STP has been constructed) has been obtained and found functional on site. It is certified that the building is complete for Occupancy. Hence the Occupancy Certificate is issued under my signature on (date) ……………………

Architect :-

Registration No. :- CA/……………………………

Government of Rajasthan
Urban Development & Housing Department

No.F.10(7)UDH/3/2009Part-III Jaipur, dated 11 APR 2017

Expression of Interest

For the purpose of issuing Completion Certificate as per the provisions of Building Byelaws applicable in various urban areas of the state Architects registered with Council of Architecture (CoA) have been authorized vide government order F.10(7)UDH/NAHP/2010Part-III dated 22.02.2017. Accordingly the State Govt. has issued a panel of 10 architects for this purpose. Looking to the requirement of the State more architects are to be empaneled for the purpose of issuing Completion Certificate.

For Empanelment of Architects Expression of Interest is invited from Architects registered with CoA and having minimum experience of design and supervision of atleast 3 multystoried projects to perform above function. Any individual architect may submit Expression of Interest alongwith copy of valid registration with CoA and proof of designing and supervision of 3 multistoried projects in Rajasthan.

Empaneled Architect would be eligible to work for the above purpose in any urban area of the State. The number of empaneled architects would be decided by the State Govt. Applications may be submitted to Chief Town Planner, Rajasthan, Town Planning Department, JLN Marg, Opp. Birla Mandir, Jaipur-302004 on Email ctp-rj@nic.in. After the scrutiny of the applications certificate of registration would be issued by Chief Town Planner, Rajasthan after the approval of the State Govt.

11/4/17

(Rajendra Singh Shekhawat)
Joint Secretary-I

Copy to :-

1. SA to Minister, Urban Development, Housing & Local Self Government, Govt. of Rajasthan, Jaipur.
2. PS to Additional Chief Secretary, UDH Department, Jaipur.
3. PS to Principal Secretary, LSG Department, Jaipur.
4. Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur.
5. CEO, Jaipur Municipal Corporation, All.
6. Secretary, Rajasthan Housing Board, Jaipur.
7. Director, DLB, Rajasthan, Jaipur.
8. Secretary, Jaipur/Jodhpur/Ajmer Development Authority, Jaipur/Jodhpur/Ajmer.
9. Secretary, Urban Improvement Trust, All.
10. Senior Deputy Secretary, UDH Department, Jaipur to upload on departmental Website.
11. Guard File.

Addl. Chief Town Planner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्र. प.18(36)नविवि/एनएचपी/2014/पार्ट — जयपुर दिनांक: 31 MAY 2017

आदेश

मुख्यमंत्री जन आवास योजना –2015 के तहत धारा 90ए की कार्यवाही 30 दिवस में पूर्ण करने के पश्चात विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र/ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर तीन कार्यदिवस में प्रोविजनल अनुमोदन जारी किये जाने का प्रावधान किया हुआ है, परन्तु नगरीय निकायों में धारा 90 ए की कार्यवाही 30 दिवस की निर्धारित अवधि में सम्पादित नही होने तथा भवन मानचित्र अनुमोदन मे लग रहे समय को देखते हुए वर्तमान प्रक्रिया के विकल्प के रूप में भवन मानचित्र अनुमोदन के लिये एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट्स को अधिकृत किया जाता है। इस हेतु प्रक्रिया निम्नानुसार निर्धारित की जाती है :–

1. विकासकर्ता द्वारा 90ए की कार्यवाही पूर्ण कर निकाय स्तर पर एकल पट्टा के प्रकरणों में पट्टा प्राप्त कर भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु संबंधित निकाय में भवन विनियमों के प्रावधानानुसार अनुमोदन शुल्क (जांच फीस) जमा करानी होगी।
2. जांच फीस जमा की रसीद व प्रस्तावित भवन मानचित्र एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट्स को प्रस्तुत करने होंगे, जिनका भवन विनियमों के मानदण्ड़ों के अनुसार परीक्षण कर एक सप्ताह में एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट्स द्वारा अनुमोदन किया जाकर एक प्रति विकासकर्ता को तथा एक प्रति संबंधित नगरीय निकाय को देनी होगी।
3. भवन मानचित्र/ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु निर्धारित चैकलिस्ट (संलग्न) की पूर्ति एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट्स द्वारा की जायेगी तथा एक मूल प्रति संबंधित निकाय को भी उपलब्ध करानी होगी।
4. भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट्स को फीस विकासकर्ता द्वारा आपसी सहमति से तय की जानी होगी। यह फीस संबंधित निकाय में जमा करायी गयी जांच फीस के अतिरिक्त होगी।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

संलग्न :– उपरोक्तानुसार।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(signature) 31/5/17

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:—

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
5. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम, समस्त।
6. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
7. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगरीय निकायों को निर्देशित किये जाने हेतु।
8. सचिव, जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर / अजमेर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
11. एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट, समस्त।
12. रक्षित पत्रावली।

30/5/17

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

Check List for Building Plan Approval of CMJAY Projects
(Flatted Development)

Applicant Name: ______________________

Architect Name&Registration no.: ______________________

Address (Proposed Building): Khasra no. / Plot no. - ____________

Village - ____________

Width of approach road ______________________

Area(Sq.mt): ______________________

a) **Portion of scheme area Proposed for EWS/LIG.** ______________________

b) Balance **Portion** of scheme area **Proposed for Developer.** ______________________

S.No.	Details		Comments	
1	**Size of the Plot (EWS / LIG portion)**			
2	**Setbacks**			
			As per Byelaws / CMJAY Policy	**As per proposal**
	Front			
	Side I			
	Side II			
	Rear			
3	**Ground Coverage**		**As per Byelaws / CMJAY Policy**	**As per proposal**
4	**Basement (If approved)**			
	(i)	**Ramp (Slope)**		
	(ii)	**Staircase**		
	(iii)	**Setbacks**	**As per Byelaws / CMJAY Policy**	**As per proposal**
		Front		
		Side I		
		Side II		
		Rear		
	(vi)	**Any other observation**		

5	Height (No. of Floors)		As per Byelaws / CMJAY Policy	As per proposal
6	F.A.R.		As per Byelaws / CMJAY Policy	As per proposal
7	Super Builtup area		As per Byelaws / CMJAY Policy	As per proposal
	(i)	E.W.S.		
	(ii)	L.I.G.		
8	Parking		As per Byelaws / CMJAY Policy	As per proposal
9	Cut outs/Open to Sky/ Ducts		As per Byelaws	As per proposal
10	Projections/Balconies etc (Covered/extanded)		As per Byelaws	As per proposal
11	Certification for Fire Safety (Final)			
12	Airport NOC (if requrired)			
13	Environment Clearance (if requrired)			
14	Certification from Structural Engineer (Earthquake Resistant)			
15	Plantation on Site			
16	Rain Water Harvesting			
17	Waste water recycling			
18	Sewerage Treatment Plant			
19	Provision of Solid Waste Diposals			
20	Provision of Solar Panels/ Solar Water Heaters			
21	Provisions for Physically Challenged Persons			
22	Any other observation			

Based on above facts, the proposal submitted by ________________________(Applicant) is as per the provisions of Building Byelaws and Chief Minister's Jan Awas Yojana - 2015. The Applicant has deposited the charges for Building Plan approval Rs.__________ at ________________________(Development Autority / UIT). Hence the Construction Permission is issued to :

Applicant Name: ______________________________

Proposed Building: Khasra no. / Plot no. - ______________

Village - __________ ______________

Area(Sq.mt): ______________ ______________

Architect :- --------------------------------

Registration No. :- --------------------------------

Check List for Layout Plan Approval of CMJAY Projects
(Plotted Development)

Applicant Name: ______________________

Architect Name&Registration no.: ______________________

Address (Proposed Building): Khasra no. / Plot no. - ____________

Village - ____________

Width of approach road ______________________

Area(Sq.mt): ______________________

a) **Portion of scheme area Proposed for EWS/LIG.** ______________________

b) **Balance Portion of scheme area Proposed for Developer.** ______________________

S.No.	Details		Comments	
1	**Size of the Plot**			
2	**Saleable area**		**As per CMJAY / Township Policy**	**As per proposal**
	(i)	**Residential (%)**		
	(ii)	**Commercial (%)**		
3	**Facility area**		**As per CMJAY / Township Policy**	**As per proposal**
	(i)	**Park (%)**		
	(ii)	**Facilities (%)**		
	(iii)	**Road (%)**		
4	**Setbacks**			
			As per Byelaws / CMJAY Policy	**As per proposal**
	Front			
	Side I			
	Side II			
	Rear			
5	**Saleable area under EWS / LIG** (Total Plot area)		**As per Byelaws / CMJAY Policy**	**As per proposal**
	(i)	**E.W S. (Plot area)**		
	(ii)	**L.I.G. (Plot area)**		
6	**Road Width** (For roads proposed in the scheme)		**As per CMJAY / Township Policy**	**As per proposal**

7	**Parking**	**As per Byelaws / CMJAY Policy**	**As per proposal**
8	**Any other observation**		

Based on above facts, the proposal submitted by ______________________(Applicant) is as per the provisions of Chief Minister's Jan Awas Yojana - 2015, Township Policy and Building Byelaws. The Applicant has deposited the charges for Layout Plan approval Rs.__________ at ______________________(Development Autority / UIT). Hence the Layout Plan for Plotted Development is issued to :

Applicant Name: ______________________________

Proposed Site: Khasra no. / Plot no. - ______________

Village - ______________________

Area(Sq.mt): ______________________________

Architect :- --------------------------------

Registration No. :- --------------------------------

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

20 APR 2017

क्रमांक प.10(7)नविवि / 3 / 2009 पार्ट–III जयपुर, दिनांक :–

सचिव,
जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण,
जयपुर / जोधपुर / अजमेर।

निदेशक,
स्थानीय निकाय विभाग,
जयपुर।

सचिव,
नगर विकास न्यास,
समस्त..............................।

विषय :– **कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करने हेतु वास्तुविदों का एम्पैनलमेन्ट किये जाने के संबंध मे।**
सन्दर्भः– **विभागीय आदेश दिनांक 22.02.2017 एवं विभागीय पत्र दिनांक 10.04.2017**

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत सन्दर्भित आदेश दिनांक 22.02.2017 के क्रम मे जारी पत्र दिनांक 10.04.2017 की निरन्तरता में विभाग द्वारा ई.ओ.आई. के माध्यम से वास्तुविदों का पैनल तैयार किया गया है। पैनल में उल्लेखित वास्तुविद भवन विनियमों के प्रावधानानुसार कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करने के लिये अधिकृत किये ज़ाते है। इनके द्वारा भवन निर्माता को जारी किये जाने वाले कम्पलीशन सर्टिफिकेट को मान्यता प्रदान की जायेगी तथा संबंधित नगरीय निकाय द्वारा सन्दर्भित आदेश मे निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार जारी किया जाना सुनिश्चित किया जावे।

भवदीय,

19/4/17

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

LIST OF EMPANNELED ARCHITECTS FOR COMPLETION CERTIFICATE

S.No.	Name of Applicant	Associate Firm	COA Registration Number
1	Shri Akshit Tholia	Graphite Design Studio, 68 Janakpuri I, Imliwala Phatak, Opp. Jain Mandir, Jaipur Email:- akshit@graphitedesignstudio.com Mo. No. :-9928334414	CA/2012/57066
2	Smt. Astha Tholia	Graphite Design Studio, 68 Janakpuri I, Imliwala Phatak, Opp. Jain Mandir, Jaipur Email:-astha2786@gmail.com Mo. No. :-9929014414	CA/2011/52881
3	Shri Shailendra Singh Sengar	H 1203, Krish Watika, Bhiwadi-Alwar Bypass Road, Bhiwadi Email:- sengar@saplind.in Mo. No. :-9783502999	CA/2008/43675
4	Shri Mansingh Meena	b-81, Behind UIT Office, Bhagat Singh Colony, Bhiwadi Email:- mansingh1984@gmail.com Mo. No. :-9460478315	CA/2010/49305
5	Shri Rohitash Saraswat	Chandrakala Architecture, 19/227, Chandra-Mahal, Ward 25, Nagaadkhana, Karauli-322241 Email:- saraswatrohitash@gmail.com Mo. No. :-9829076733	CA/2007/39326
6	Shri Anuj Mathur	A-8, Shyam Nagar, Ajmer Road, Jaipur Email:- anujrini2624@gmail.com Mo. No. :-9314874679	CA/91/13666
7	Shri Shrawan Kumar Kumawat	b-6, Ganesh Kripa Apartment, Moti Marg, Bapu Nagar, Jaipur Email:- sdcjpr@gmail.com Mo. No. :-9314510603	CA/2000/26400
8	Shri Shri Krishan	Space Grid, C-49, Vidya Apartment, Paras Marg, Bapu Nagar, Jaipur Email:- spacegrid_ss@yahoo.com Mo. No. :-9314918766	CA/99/25451
9	Shri Anugunj Agre	A/80, Behind krishna Nagar Housing Scheme, Nagla Lodha Road, Bharatpur-321001 Email:- anugunj.agre@gmail.com Mo. No. :- 9411832276	CA/2010/48816
10	Shri Piyush Pareta	115, Pratap Nagar, Near Bharat Vikas Hospital, Kota Email:- paretapiyush@gmail.com Mo. No. :- 9460122987	CA/2010/50969
11	Shri Vikas Jain	V J Architects, 10 kha 2, jyoti nagar, sahakar marg, Jaipur Email :- vjarchitect@gmail.com Mob. No. - 9828596167	CA/2000/26735
12	Shri Ankit sharma	Cadmax Design Services, C-49, B-3, Vidhya Apartment, Bapu Nagar, Jaipur Email:- info@cadmaxds.com cadmaxds@rediffmail.com Mo. No. :-8440884400	CA/2007/40652
13	Shri Sheetal Kumar Agrawal	Sheetal Kumar Associates Consultant n Designers, C-84, 1st Floor, Shiwad House, Prithviraj Road, C-Scheme, Jaipur Email:- sheetalkumar.jpr@gmail.com Mo. No. :- 9829061013	CA/99/25335

19/4/17

(R. S. Shekhawat)
Joint Secretary-I

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(7)नविवि/नविवि/2009पार्ट–III दिनांक :– 9 JUN 2017

सचिव,
जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण,
जयपुर/जोधपुर/अजमेर।

निदेशक,
स्थानीय निकाय विभाग,
जयपुर।

सचिव,
नगर विकास न्यास,
समस्त।

विषय :– कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करने हेतु वास्तुविदों का एम्पैनलमेन्ट किये जाने के संबंध में।

सन्दर्भ :– विभागीय आदेश क्र.प.10(7)नविवि/एन.ए.एच.पी./2010पार्ट–III दिनांक 22.02.2017, 10.04.2017 एवं 20.04.2017

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत सन्दर्भित आदेश दिनांक 22.02.2017, 10.04.2017 एवं 20.04.2017 की निरन्तरता में भवन विनियमों के तहत कम्पलीशन तथा ऑक्यूपेन्सी सर्टिफिकेट जारी करने के लिये संलग्न सूची के अनुसार 23 वास्तुविदों को अधिकृत किया जाता है। इनके द्वारा भवन निर्माता को जारी किये जाने वाले कम्पलीशन व ऑक्यूपेन्सी सर्टिफिकेट को मान्यता प्रदान की जाती है।

संलग्न :– उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

9/6/17

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ प्रेषित है :–

1. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
2. संलग्न सूची के अनुसार समस्त एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट्स।

9/6/17

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Letter

S. No.	Name of Applicant	Associate Firm	COA Registration Number
1	Shri Ritesh Sharma	Anukriti Architects, A-41, Bajaj Nagar, Jaipur, Email: anukriti01@gmail.com, info@anukritiarchitects.com, Tel No.:-	CA/96/19360
2	Shri Anand Sharma	Design Forum International, Nisha Anand, K-47, Kailash Colony, New Delhi-110048 Email:- manali@dfiarch.com Mo.	CA/95/18738
3	Shri Deepak Gupta	Astitva, 4, Shivam Enclave, Bajrang Nagar Main Road, Kota; Email:- astitva.dg@gmail.com	CA/2006/37976
4	Shri Apoorva Ajmera	11, Ambeshwari Colony, Chittaurgarh, 312001 Email:- ajmera.apoorva@gmail.com Mo.No:	CA/2012/56611
5	Shri Sunil Kumar Mathur	Dva Design Encorporate, B-335, Mahesh Nagar, Near Gopalpura Byepass, Jaipur, Email: dvadesignencorproate @gmail.com	CA/2008/42880
6	Shri Baljinder Singh	Plot No. G-14, Flat No. 101/1, Janpath, Shyam Nagar, Jaipur; 236, Shastri Nagar, Dadabari, Kota,	CA/2002/29354
7	Shri Ashok Mishra	Mishra Garg & Associates Architects & Planners, C-35, Lajpat Marg, C-Scheme, Jaipur, Email: mishra.garg@gmail.com, Tel	CA/91/13916
8	Shri Gaurav Kumar Agarwal	Spaces Architects & Interiors, 23, Krishna Vihar, Gopalpura Bypass, Behind IOC Petrol Pump, Jaipur-302015, Email:	CA/2007/39734
9	Shri Rajesh Mohan Lal Rajoria	G-14, Siddharth Apartment, Jan Path, Shyam Nagar, Jaipur-302019, Mo.:- 9828600550	CA/2015/68762
10	Shri Harshad Gupta	Primeart Architects Pvt. Ltd., 6th Floor, Aakash Mall, Aerodrome Circle, Kota-324007,Email:	CA/2015/72234
11	Shri Ankur Shah	Email: shah.ankoor@gmail.com; Mo.:- 9829055896	CA/99/24119
12	Shri Ashok Malhotra	M/s Malhotra & Associates, 2nd Floor, C-86B, Nand Kishore Pareek Marg, J.L.N. Marg, Bapu Nagar, Jaipur; Email:	CA/88/11503
13	Mrs. Priyanka Shrivastava	Primeart Architects Pvt. Ltd., 6th Floor, Aakash Mall, Aerodrome Circle, Kota-324007,Email:	CA/2009/46481
14	Shri Ankur Singh Tanwar	Skyline Planners and Design Developers, 31, Shiv Path, Suraj Nagar (West), Civil Lines, Jaipur-302006 Email:	CA/2011/51904
15	Shri Abhinav Sharma	Vivacious Designs, 2/630, Jawahar Nagar, Jaipur-302004, Email: vivaciousdesigns@ymail.com, Tel:-0141-	CA/2010/47042
16	Shri Amit Kothiwal	Enamour Architects, B-2/518 Chitrakut Scheme, Jaipur. Email:enamourarchitects@gmail.com,	CA/2005/37225

S. No.	Name of Applicant	Associate Firm	COA Registration Number
17	Shri Khushal Mathur	Studio1503, B-2/518 Chitrakut Scheme, Jaipur. Email: enamourarchitects@gmail.com, Mob:-	CA/2007/40651
18	Shri Upendra Tater	7-New Bhopalpura, Across Bridge Near Bhopalpura Ground, Udaipur, Email: upendratater@gmail.com, Mob.No..:-	CA/91/14369
19	Shri Peeyush Jain	Maple Architects, E-27, Hanuman Path, (Next Lane to Sanjivini Hospital) Shyam Nagar, Jaipur, Email:	CA/98/22471
20	Shri Naveen k Jain	26-A Friends colony -II, Avadhpuri Ram Mandir lane, Lal kothi scheme tonk road, Jaipur 302015 Email:	CA/96/20354
21	Shri Sanjeev Singh	Sanjeev Singh and associates, 84, Vivek Vihar, J L N Marg, Jaipur. Email: ssaconcept@gmail.com, Mo.:-9829616712	CA/87/10723
22	Smt. Archana goyal	Vis arch, G-2, Rajshree Apartment, S-9, Jyoti ngar Extension, Near Vidhan Sabha, Jaipur 302005 Email:	CA/98/22800
23	Shri Mukul goyal	Vis arch, G-2, Rajshree Apartment, S-9, Jyoti ngar Extension, Near Vidhan Sabha, Jaipur 302005 Email:	CA/95/18073

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(7)नविवि / नविवि / 2009पार्ट–III   दिनांक 29 NOV 2017

सचिव,
जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण,
जयपुर / जोधपुर / अजमेर।

निदेशक,
स्थानीय निकाय विभाग,
जयपुर।

सचिव,
नगर विकास न्यास,
समस्त।

विषय :– कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करने हेतु वास्तुविदों का एम्पैनलमेन्ट किये जाने के संबंध में।

सन्दर्भ :– विभागीय आदेश क्र.प.10(7)नविवि / एन.ए.एच.पी. / 2010पार्ट–III दिनांक 22.02.2017, 10.04.2017, 20.04.2017, 09.06.2017, 11.08.2017 एवं 23.08.2017

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत सन्दर्भित आदेश दिनांक 22.02.2017, 10.04.2017, 20.04.17, 09.06.2017, 11.08.2017 एवं 23.08.2017 की निरन्तरता में भवन विनियमों के तहत कम्पलीशन तथा ऑक्यूपेन्सी सर्टिफिकेट जारी करने एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के तहत आवेदित योजनाओं के भवन मानचित्र अनुमोदन के लिये संलग्न सूची के अनुसार 4 वास्तुविदों को अधिकृत किया जाता है। इनके द्वारा भवन निर्माता को जारी किये जाने वाले कम्पलीशन व ऑक्यूपेन्सी सर्टिफिकेट को मान्यता प्रदान की जाती है।

संलग्न :– उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ प्रेषित है :–

1. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
2. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को भेजकर लेख है कि उक्त सूची को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड़ किये जाने हेतु प्रेषित है।
3. संलग्न सूची के अनुसार समस्त एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट्स।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Letter

S. No.	Name of Architects	Associate Firm	COA Number
1.	Sh. Sanjay Riddishankar Joshi	2^{nd} Floor, Office 201/202, Ritz Square, Ghod Dod Road, Sy. No. 2400/A TPS-5, Plot-4, Surat – 395007	CA/2005/36025
2.	Sh. Mayur Goyal	Origin Architects, Shop No. A-50, Near Alwar Byepass Road, Bhagat Singh Colony, Bhiwadi (Rajasthan). Mob. No. 9414377289, 8003192330	CA/2009/46101
3.	Sh. Nitesh Aggarwal	102, Plot No. 388, 80 Ft. Road, Shri Gopal Nagar, Gopalpura Byepass, Jaipur Mob. No. 9829127080 Email – nitesh.fd@gmail.com	CA/2006/37458
4.	Sh. Mohit Agrawal	Spriha Architecture Interior Design, UB-2, Pink Tower, Behind Sahara Chamber, Lal Kothi, Tonk Road, Jaipur - 302015 Ph. No. 0141-2742649/ 4011449 Email – mohit1474@gmail.com	CA/2006/37786

(R.S. Shekhawat)
Joint Secretary-I
Urban Development & Housing Department
Government of Rajasthan, Jaipur

29 NOV 2012

Letter

S. No.	Name of Architects	Associate Firm	COA Number
1.	Sh. Sanjay Riddishankar Joshi	2nd Floor, Office 201/202, Ritz Square, Ghod Dod Road, Sy. No. 2400/A TPS-5, Plot-4, Surat – 395007	CA/2005/36025
2.	Sh. Mayur Goyal	Origin Architects, Shop No. A-50, Near Alwar Byepass Road, Bhagat Singh Colony, Bhiwadi (Rajasthan). Mob. No. 9414377289, 8003192330	CA/2009/46101
3.	Sh. Nitesh Aggarwal	102, Plot No. 388, 80 Ft. Road, Shri Gopal Nagar, Gopalpura Byepass, Jaipur Mob. No. 9829127080 Email – nitesh.fd@gmail.com	CA/2006/37458
4.	Sh. Mohit Agrawal	Spriha Architecture Interior Design, UB-2, Pink Tower, Behind Sahara Chamber, Lal Kothi, Tonk Road, Jaipur - 302015 Ph. No. 0141-2742649/ 4011449 Email – mohit1474@gmail.com	CA/2006/37786

(R.S. Shekhawat)
Joint Secretary-I
Urban Development & Housing Department
Government of Rajasthan, Jaipur
29 NOV 2017

Letter

LIST OF EMPANELLED ARCHITECTS FOR COMPLETION CERTIFICATE			
S.No.	**Name of Architect**	**Associate Firm**	**COA Registration Number**
1	**Shri Hafeez Contractor**	**Architect Hafeez Contractor** 29, Bank Street Mumbai - 400023 Maharashtra, India	**CA/77/04043**

23/8/17

(R.S. Shekhawat)
Joint Secretary-I
Urban Development & Housing Department
Government of Rajasthan, Jaipur

LIST OF EMPANELLED ARCHITECTS FOR COMPLETION CERTIFICATE			
S.No.	**Name of Architect**	**Associate Firm**	**COA Registration Number**
1	**Shri Jaswant SIngh**	**M/s Insight** 84/527, Sector - 8 Pratap Nagar, Sanganer Jaipur. **Email** - insightarchitect@gmail.com **Mob. no.** - 98281 32781 99280 79911	CA/2006/37501
2	**Shri Mohammad Ijaz Khan**	**M/s Akme Design Studio** K-102, Ground Floor Plot no. A-189 Ayodhya Marg, Hanuman Nagar Main Vaishali Nagar, Jaipur - 21 **Mob. No.** - 96722 21222 96028 66584	CA/2010/47027
3	Shri Manish Jain	**M/s Front Desk** Ground Floor, Ashoka Apartment Bhawani Singh Road C-Scheme, Jaipur - 01 **Email** - manish@frontdesk.co.in **Mob. no.** - 98290 63132 **Ph. no.** - 0141 - 2743536	CA/99/25249
4	**Shri Ajay Sundarlal Dak**	E-11/12, Haridas Ji ki Magri Near Ambamata Scheme Udaipur **Email** - dakajay22@yahoo.com	CA/96/20648
5	**Shri Anoop Gupta**	91, Vishnu GArden Colony Near Airport Circle Tonk Road, Jaipur - 29 **Email** - anoopgupta.arch@gmail.com **Mob. no.** - 98281 02584	CA/2008/43898

11/8/17

LIST OF EMPANNELED ARCHITECTS FOR COMPLETION CERTIFICATE

S.No.	Name of Applicant (Architect)	Address & Contact Number	Received Documents COA Registration Number.
1	Shri B.Sen Gupta	Biswajit Sen Gupta Architect, A-305 Block 2 Rangoli, Aashiana Village, Bhiwadi-301019 Email:- bsen.architect@gmail.com Mobile No. :-9783502999	CA/75/886
2	Shri Gyanendra Singh Shekhat	Ideas, 124, Himmat Nagar, Tonk Road, Jaipur Email:- studio@ideasjaipur.com Mobile No. :-9829019460	CA/97/22030
3	Shri Sharad Maithel	Maithel & Associates Architects Pvt. Ltd., Plot No.1, Green Woods Lal kothi Scheme, Shankar Marg, Jaipur-302001 Email:- studio@maarchitects.in Mobile No. :-9829013797	CA/93/16374
4	Shri Rahul Agrawal	Sanidhya Design Consultancy Pvt. Ltd. A 660, Second Floor, Krishna Prakash, Opp. Rungta Hospital, Malviya Nagar, Jaipur-302017 Email:- info@sanidhyadesign.com Mobile :-9829253333	CA/2008/42931
5	Shri Kiran S. Mahajani	Aayojan, 45, Bajaj Nagar Enclave Near Gandhi Nagar Railway Station, Jaipur-302015 Email:- aayojan.2010@gmail.com Mobile No. :-01412701590	CA/92/14870
6	Shri Vikas Wadhwa	Architect Vikas Wadhwa, A-117, First Floor, Ram Gali-4, Panchwati Circle, Rajapark, Jaipur-302004 Email:- ar.vikaswadhwa@gmail.com Mobile No. :-9351701888	CA/2002/29378
7	Shri P.N. Bhargava	A-237, Malviya Nagar, Jaipur-302017 Email:- beconsultants.jaipur@gmail.com Mobile No. :-9829052237	CA/75/743
8	Shri Tushar Sogani	Tushar Sogani Design Pvt. Ltd. (TSDPL), F-72, 400, Suryoday, Subhash Nagar, C-Scheme, Jaipur-302001 Email:- tusar@tsdplarch.com studio@tsdplarch.com Mobile No. :-9929590171	CA/2000/26333
9	Shri Manoj Bishnoi	AXIS, 8-A, Kailash Path Suraj Nagar (W), Civil Lines, Jaipur Email:- axisarchitects@gmail.com Mobile No. :-9829058373	CA/99/25277
10	Shri Kapil Jain Intodia	Kapil Jain Architects, 120 Ground Floor, Lodha Complex, Udaipur-313001 Email:- kapiljainarchitects@gmail.com Mobile. No. :-9414166959	CA/2003/32476

19/4/17

(R. S. Shekhawat)
Joint Secretay-I

54

LIST OF EMPANNELED ARCHITECTS FOR COMPLETION CERTIFICATE			
S.No.	Name of Applicant	Associate Firm	COA Registration Number
1	Shri Akshit Tholia	Graphite Design Studio, 68 Janakpuri I, Imliwala Phatak, Opp. Jain Mandir, Jaipur Email:- akshit@graphitedesignstudio.com Mo. No. :-9928334414	CA/2012/57066
2	Smt. Astha Tholia	Graphite Design Studio, 68 Janakpuri I, Imliwala Phatak, Opp. Jain Mandir, Jaipur Email:-astha2786@gmail.com Mo. No. :-9929014414	CA/2011/52881
3	Shri Shailendra Singh Sengar	H 1203, Krish Vatika, Bhiwadi-Alwar Bypass Road, Bhiwadi Email:- sengar@saplind.in Mo. No. :-9783502999	CA/2008/43675
4	Shri Mansingh Meena	b-81, Behind UIT Office, Bhagat Singh Colony, Bhiwadi Email:- mansingh1984@gmail.com Mo. No. :-9460478315	CA/2010/49305
5	Shri Rohitash Saraswat	Chandrakala Architecture, 19/227, Chandra-Mahal, Ward 25, Nagaadkhana, Karauli-322241 Email:- saraswatrohitash@gmail.com Mo. No. :-9829076733	CA/2007/39326 **Empanelment Suspended till further orders wide dept. order No. प.10(7)नविवि/3/2009/पार्ट-3 दिनांक 29.06.17**
6	Shri Anuj Mathur	A-8, Shyam Nagar, Ajmer Road, Jaipur Email:- anujrini2624@gmail.com Mo. No. :-9314874679	CA/91/13666
7	Shri Shrawan Kumar Kumawat	b-6, Ganesh Kripa Apartment, Moti Marg, Bapu Nagar, Jaipur Email:- sdcjpr@gmail.com Mo. No. :-9314510603	CA/2000/26400
8	Shri Shri Krishan	Space Grid, C-49, Vidya Apartment, Paras Marg, Bapu Nagar, Jaipur Email:- spacegrid_ss@yahoo.com Mo. No. :-9314918766	CA/99/25451
9	Shri Anugunj Agre	A/80, Behind krishna Nagar Housing Scheme, Nagla Lodha Road, Bharatpur-321001 Email:- anugunj.agre@gmail.com Mo. No. :- 9411832276	CA/2010/48816
10	Shri Piyush Pareta	115, Pratap Nagar, Near Bharat Vikas Hospital, Kota Email:- paretapiyush@gmail.com Mo. No. :- 9460122987	CA/2010/50969
11	Shri Vikas Jain	V J Architects, 10 kha 2, jyoti nagar, sahakar marg, Jaipur Email :- vjarchitect@gmail.com Mob. No. - 9828596167	CA/2000/26735
12	Shri Ankit sharma	Cadmax Design Services, C-49, B-3, Vidhya Apartment, Bapu Nagar, Jaipur Email:- info@cadmaxds.com cadmaxds@rediffmail.com Mo. No. :-8440884400	CA/2007/40652
13	Shri Sheetal Kumar Agrawal	Sheetal Kumar Associates Consultant n Designers, C-84, 1st Floor, Shiwad House, Prithviraj Road, C-Scheme, Jaipur Email:- sheetalkumar.jpr@gmail.com Mo. No. :- 9829061013	CA/99/25335

19/4/17

(R. S. Shekhawat)
Joint Secretary-I

S. No.	Name of Applicant	Associate Firm	COA Registration Number
1	Shri Ritesh Sharma	Anukriti Architects, A-41, Bajaj Nagar, Jaipur, Email: anukriti01@gmail.com, info@anukritiarchitects.com, Tel No.:-	CA/96/19360
2	Shri Anand Sharma	Design Forum International, Nisha Anand, K-47, Kailash Colony, New Delhi-110048 Email:- manali@dfiarch.com Mo.	CA/95/18738
3	Shri Deepak Gupta	Astitva, 4, Shivam Enclave, Bajrang Nagar Main Road, Kota; Email:- astitva.dg@gmail.com	CA/2006/37976
4	Shri Apoorva Ajmera	11, Ambeshwari Colony, Chittaurgarh, 312001 Email:- ajmera.apoorva@gmail.com Mo.No:	CA/2012/56611
5	Shri Sunil Kumar Mathur	Dva Design Encorporate, B-335, Mahesh Nagar, Near Gopalpura Byepass, Jaipur, Email: dvadesignencorproate @gmail.com	CA/2008/42880
6	Shri Baljinder Singh	Plot No. G-14, Flat No. 101/1, Janpath, Shyam Nagar, Jaipur; 236, Shastri Nagar, Dadabari, Kota,	CA/2002/29354
7	Shri Ashok Mishra	Mishra Garg & Associates Architects & Planners, C-35, Lajpat Marg, C-Scheme, Jaipur, Email: mishra.garg@gmail.com, Tel	CA/91/13916
8	Shri Gaurav Kumar Agarwal	Spaces Architects & Interiors, 23, Krishna Vihar, Gopalpura Bypass, Behind IOC Petrol Pump, Jaipur-302015, Email:	CA/2007/39734
9	Shri Rajesh Mohan Lal Rajoria	G-14, Siddharth Apartment, Jan Path, Shyam Nagar, Jaipur-302019, Mo.:- 9828600550	CA/2015/68762
10	Shri Harshad Gupta	Primeart Architects Pvt. Ltd., 6th Floor, Aakash Mall, Aerodrome Circle, Kota-324007,Email:	CA/2015/72234
11	Shri Ankur Shah	Email: shah.ankoor@gmail.com; Mo.:- 9829055896	CA/99/24119
12	Shri Ashok Malhotra	M/s Malhotra & Associates, 2nd Floor, C-86B, Nand Kishore Pareek Marg, J.L.N. Marg, Bapu Nagar, Jaipur; Email:	CA/88/11503
13	Mrs. Priyanka Shrivastava	Primeart Architects Pvt. Ltd., 6th Floor, Aakash Mall, Aerodrome Circle, Kota-324007,Email:	CA/2009/46481
14	Shri Ankur Singh Tanwar	Skyline Planners and Design Developers, 31, Shiv Path, Suraj Nagar (West), Civil Lines, Jaipur-302006 Email:	CA/2011/51904
15	Shri Abhinav Sharma	Vivacious Designs, 2/630, Jawahar Nagar, Jaipur-302004, Email: vivaciousdesigns@ymail.com, Tel:-0141-	CA/2010/47042
16	Shri Amit Kothiwal	Enamour Architects, B-2/518 Chitrakut Scheme, Jaipur. Email:enamourarchitects@gmail.com,	CA/2005/37225

S. No.	Name of Applicant	Associate Firm	COA Registration Number
17	Shri Khushal Mathur	Studio1503, B-2/518 Chitrakut Scheme, Jaipur. Email: enamourarchitects@gmail.com, Mob:-	CA/2007/40651
18	Shri Upendra Tater	7-New Bhopalpura, Across Bridge Near Bhopalpura Ground, Udaipur, Email: upendratater@gmail.com, Mob.No..:-	CA/91/14369
19	Shri Peeyush Jain	Maple Architects, E-27, Hanuman Path, (Next Lane to Sanjivini Hospital) Shyam Nagar, Jaipur, Email:	CA/98/22471
20	Shri Naveen k Jain	26-A Friends colony -II, Avadhpuri Ram Mandir lane, Lal kothi scheme tonk road, Jaipur 302015 Email:	CA/96/20354
21	Shri Sanjeev Singh	Sanjeev Singh and associates, 84, Vivek Vihar, J L N Marg, Jaipur. Email: ssaconcept@gmail.com, Mo.:-9829616712	CA/87/10723
22	Smt. Archana goyal	Vis arch, G-2, Rajshree Apartment, S-9, Jyoti ngar Extension, Near Vidhan Sabha, Jaipur 302005 Email:	CA/98/22800
23	Shri Mukul goyal	Vis arch, G-2, Rajshree Apartment, S-9, Jyoti ngar Extension, Near Vidhan Sabha, Jaipur 302005 Email:	CA/95/18073

S. No.	Name of Applicant	Associate Firm	COA Registration Number
1	Shri Shyam Thakkar	B+D Architects, 278, Vishwakarma Nagar, Maharani Farms, Durgapura, Jaipur, Mob:- 9929990190, E-mail:	CA/2005/35803
2	Sh. Ashish Jain	Atelier Aesthete, 103-104, Jagdish Enclave, Hawa Sarak, Civil Lines, Jaipur. Email: atelier.aesthete@gmail.com; Mob.	CA/2013/59016
3	Shri Shambhu Prasad Bhardwaj	Bhardwaj & Associates, Flat No. 414 Pocket-16 Sector 3 Dwarka, New Delhi-110078; Email:	CA/2002/29464
4	Sh. Arun Kumar Kulshresth	Naveen Mehta Construction and Consultant Private Limited. 304, Ist floor, Shopping Center, Kota Mob:-	CA/83/7640
5	Shri Ricky Mathur	Ricky Mathur and Associates, 33 Dhuleshwar Garden, Jaipur-302001, Tel: 0141-2362688, 5125444 9829087000, E-	CA/99/24247
6	Shri Prabhat Gupta	Prabhat Gupta & Associates 204, Navjeevan Chambes, Vinoba Marg, C-Schme Jaipur-302001, Tel: 0141-5101440,	CA/84/7942

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(7)नविवि / 3 / 2009पार्ट–III जयपुर, दिनांक :– 12 APR 2018

सचिव,
जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण,
जयपुर / जोधपुर / अजमेर।

निदेशक,
स्थानीय निकाय विभाग,
जयपुर।

सचिव,
नगर विकास न्यास,
समस्त ....

विषय :– कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करने हेतु वास्तुविदों का एम्पैनलमेन्ट किये जाने के संबंध में।

सन्दर्भ :– विभागीय आदेश दिनांक 22.02.2017, 10.04.2017, 20.04.2017, 09.07.2017, 11.08.2017, 23.08.2017 एवं 29.11.2017

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत सन्दर्भित विभागीय आदेश दिनांक 22.02.2017, 10.04.2017, 20.04.2017, 09.07.2017, 11.08.2017, 23.08.2017 एवं 29.11.2017 की निरन्तरता में भवन विनियमों के तहत कम्पलीशन तथा ऑक्यूपेन्सी सर्टिफिकेट जारी करने के लिये संलग्न सूची के अनुसार वास्तुविद को अधिकृत किया जाता है। इनके द्वारा भवन निर्माता को जारी किये जाने वाले कम्पलीशन व ऑक्यूपेन्सी सर्टिफिकेट को मान्यता प्रदान की जाती है।
संलग्न :– उपरोक्तानुसार।

भवदीय,
11/4/18
(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि :–
1. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
2. संलग्न सूची के अनुसार एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट्स।
3. वरिष्ठ शासन उप सचिव, नगरीय विकास विभाग को प्रेषित कर लेख है कि उक्त सूची को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड़ करावे।

11/4/18
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

S.No.	Name of Architect	Associate Firm	COA Number
1	Shri Neeraj Kumar Singh	33-A, Vashisth Marg, Nemi Sagar Colony, Vaishali Nagar, Jaipur- 302021 Mob. No. - 9785033555 Email ID - buildform306@gmail.com	CA/2003/32113

11/4/18

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(7)नविवि / 3 / 2009पार्ट–III

जयपुर, दिनांक :– 23 APR 2018

सचिव,
जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण,
जयपुर / जोधपुर / अजमेर।

निदेशक,
स्थानीय निकाय विभाग,
जयपुर।

सचिव,
नगर विकास न्यास,
समस्त ....

विषय :– **कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करने हेतु वास्तुविदों का एम्पैनलमेन्ट किये जाने के संबंध में।**

सन्दर्भ :– **विभागीय आदेश दिनांक 22.02.2017, 10.04.2017, 20.04.2017, 09.07.2017, 11.08.2017, 23.08.2017, 29.11.2017 एवं 12.04.2018**

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत सन्दर्भित विभागीय आदेश दिनांक 22.02.2017, 10.04.2017, 20.04.2017, 09.07.2017, 11.08.2017, 23.08.2017, 29.11.2017 एवं 12.04.2018 की निरन्तरता में भवन विनियमों के तहत कम्पलीशन तथा ऑक्यूपेन्सी सर्टिफिकेट जारी करने के लिये संलग्न सूची के अनुसार वास्तुविद को अधिकृत किया जाता है। इनके द्वारा भवन निर्माता को जारी किये जाने वाले कम्पलीशन व ऑक्यूपेन्सी सर्टिफिकेट को मान्यता प्रदान की जाती है।
संलग्न :– उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि :–

1. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
2. संलग्न सूची के अनुसार एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट्स।
3. वरिष्ठ शासन उप सचिव, नगरीय विकास विभाग को प्रेषित कर लेख है कि उक्त सूची को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड करावे।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

S.No.	Name of Architect	Associate Firm	COA Number
1	Shri Mahinder Kumar	Dzine Solution, 109-110, Coral Studio one, Sahkar Marg, Lalkothi, Jaipur. Mob. No. - 9783959402 Email ID - dzinesolution87@gmail.com	CA/2010/50811

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.18(13)नविवि/जयपुर/2016 जयपुर, दिनांक :– 17 JUL 2018

अधिसूचना

एकीकृत भवन विनियम, 2017 के विनियम 8.10 (VII) के पश्चात निम्न प्रावधान जोड़ा जाता है :–

8.10 (VIII) जयपुर, जोधपुर एवं अजमेर विकास प्राधिकरण/नगर निगम के क्षेत्र में 40 मीटर से अधिक एवं नगर विकास न्यास/अन्य समस्त स्थानीय निकायों के क्षेत्र में 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा।

8.10 (IX) मुख्यमंत्री जन–आवास योजना–2015 के अन्तर्गत प्राप्त प्रकरणों हेतु संबंधित जयपुर, जोधपुर एव अजमेर विकास प्राधिकरण/नगर निगम के क्षेत्र में 40 मीटर एवं संबंधित नगर विकास न्यास/अन्य समस्त स्थानीय निकायो के क्षेत्र मे 30 मीटर तक ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु एम्पैनेल्ड आर्किटेक्टस अधिकृत होंगे। इससे अधिक ऊँचाई प्रस्तावित होने पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के तहत् गठित निकाय स्तरीय प्रोजेक्ट एप्रूवल कमेटी को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु अधिकृत होंगे।

आज्ञा से,

ह.
(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान जयपुर।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
7. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
9. अधीक्षक, राजकीय केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर को मय सी.डी. भेजकर लेख है कि कृपया इस अधिसूचना को राजस्थान राजपत्र के असाधारण अंक में प्रकाशित कर प्रकाशित अंक की एक प्रति इस विभाग को भिजवाने का कष्ट करें।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
11. एम्पैनल्ड आर्किटेक्टस, समस्त।
12. रक्षित पत्रावली।

16/7/18

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Government of Rajasthan
Office of the Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur

File No. TPR 9354:42/PROJECT/PT-V/ Jaipur, Date: 8 JAN 2021

Expression of Interest

Expression of Interest is invited from individual Architects registered with Council of Architecture (COA) to be authorised for issuing of Building Plan Approval, Completion Certificate and Occupancy Certificate as per the provision of Model Rajasthan (Urban Area) Building Byelaws, 2020. Application form and other information for the same are available on the departmental website. (**http://urban.rajasthan.gov.in/ctp**).

08/01/2021
(R.K. Vijayvargia)
Chief Town Planner,
Rajasthan, Jaipur.

11-01-2021

Expression of Interest

For

Registration of Architects (2020-21)

for

Approval of Building Plans Completion Certificate & Occupancy Certificate of Building (As per Rule no. 20 of Model Rajasthan (Urban Area) Building Bylaws, 2020) in Urban Areas of Rajasthan

Chief Town Planner, Rajasthan
Nagar Niyojan Bhawan,
J. L.N. Marg, Opposite Birla Mandir,
Jaipur(Rajasthan)-302004
Tel No -0141-2563702
Email- ctp-rj@nic.in

Department of Urban Development, Housing & Local Self Government, Government of Rajasthan, Jaipur.

PROCEDURE FOR REGISTRATION OF ARCHITECTS

1. BACKGROUND

Urban Development Department, Government of Rajasthan vide letter no. F.11(9) UDH/2020 dated 16.10.2020 have issued Model Rajasthan (Urban Area) Building Regulations-2020 applicable in all Urban Areas of Rajasthan. As per Rule no 6(ii) of these regulations following provision have been made: -

(ii) 500 व.मी. से अधिक एवं 2500 व.मी. क्षेत्रफल तक के समस्त भू–उपयोग के भूखण्डों पर विनियम संख्या 19 व 20 के तहत पंजीकृत वास्तुविद द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन पश्चात देय राशि व निम्न आवश्यक दस्तावेज एवं प्रस्तावित भवन के प्रमाणित मानचित्र आदि निर्धारित प्रारूप में संबंधित न

गरीय निकाय में जमा कराने के पश्चात भवन निर्माण प्रारंभ करने हेतु डीम्ड अनुमोदित (Deemed Approved) माना जा सकेगा।

अ–लीजडीड व साइट प्लान। (लीजडीड/स्वामित्व संबंधित दस्तावेजों का बार कॉन्सिल ऑफ इण्डिया द्वारा पंजीकृत अधिवक्ता द्वारा प्रमाणिकरण मान्य होगा)।

ब– प्रस्तावित सैटबेक।

स–भवन की ऊँचाई व मंजिलों की संख्या।

द– समस्त भू–उपयोग के भूखण्डों में पार्किंग हेतु प्रावधान।

य– प्रस्तावित भवन के सभी मंजिलों के फ्लोर प्लान, सेक्शन, एलीवेशन, पार्किंग व सर्कुलेशन प्लान, फायर/ग्रीन एरिया आदि दर्शाते हुए भवन मानचित्रों का हस्ताक्षरित मानचित्रों का सैट।

र– पंजीकृत वास्तुविद का भवन विनियमों अनुसार प्रावधानों की अनुपालना किये जाने का प्रमाण–पत्र।

ल–भवन मानचित्र अनुमोदन से संबंधित देय राशि नगरीय निकाय के बैंक खाता में ऑनलाईन/ऑफलाईन जमा होने की रसीद।

As per Rule no. 20 of these Regulations following provisions have been made: -

भवन मानचित्र स्वीकृति, भवन पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु तकनीकीविज्ञों का पंजीकरण (Registration of Architects):–

मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा भवन मानचित्र स्वीकृति, भवन पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने अथवा इन विनियमों से सम्बन्धित किसी अन्य विषय हेतु वास्तुविद् एवं सिविल इंजिनियरों की अर्हताओं का निर्धारण कर इन विनियमों के तहत अनुज्ञा जारी करने के लिए अधिकृत किया जा सकेगा तथा उसके लिए प्रक्रिया का निर्धारण किया जा सकेगा।

Expression of Interest (EoI) is therefore invited from individual Architects, registered with Council of Architecture (CoA) to be authorized for deemed Building Plan Approval, Building Completion Certificate and Building Occupancy Certificate as per rule no. 20 of Model Rajasthan (Urban Area) building regulations, 2020 provided the eligibility criteria and other conditions are fulfilled.

2. COMPETENCE AND DUTIES/ RESPONSIBILITIES

The competence and duties of Architects to be authorized, under Model Rajasthan (Urban Area) Building Regulations 2020 (Annexure-1), includes: -

2.1 COMEPETENCE:

(i.) Architects would be authorized for approval of Building Plans for Plots (All Land

Uses) having area more than 500 sq.mt. upto 2500 sq.mt. (Upto 18.0 mtrs. for towns having population more than 1.00 lacs & Upto 15.0 mtrs. for towns having population less than 1.00 lacs)

(ii.) Architects would be authorized to issue Completion Certificate and Occupancy Certificate of the building, as per the procedure provided in reference to rule no. 16 & 17 of Model Rajasthan (Urban Area) Building Regulations 2020.

2.2 DUTIES AND RESPONSIBILITIES:

(i.) As per Rule no. 19.5 Architects, while approving building plan and issuing Completion Certificate and Occupancy Certificate shall fully comply with provision of building Regulations.

(ii.) Registered Architects would also be made responsible and authorized to provide technical assistance to Local Authorities/ Urban Local Bodies in other planning matters as prescribed under the rule no. 19.5 of Model Rajasthan (Urban Area) Building Regulations, 2020.

3. ELIGIBILITY CRITERIA

The "Architect" should satisfy the minimum eligibility criteria as mentioned below:

(a) Should have Bachelor degree in Architecture (A five-year degree course) from any institute, recognized by the Council of Architecture.

(b) Should be registered (Updated registration Certificate) with Council of Architecture, India as per Architects Act, 1972.

(c) Should have PAN Number and GST/ TAN Number if applicable.

(d) Proof of office established in Rajasthan or out of Rajasthan

4. REGISTRATION & RENEWAL FEE

The Architects approved for registration shall have to deposit the registration fee as given below, within stipulated time: -

(a) Architects established in Rajasthan – Rs.- 50,000/- for first time registration and 12,500/- (annual fee for renewal).

(b) Architects established outside Rajasthan – Rs.- 1,00,000/- for first time registration and 25,000/- (annual fee for renewal).

5. APPLICATION PROCEDURE & REGISTRATION

5.1 The Architect may submit application to Chief Town Planner, Rajasthan, Office of the Chief Town Planner, J.L.N. Marg, Jaipur, Rajasthan-302004 in a prescribed form (Annexure-2), along with all relevant documents.

5.2 The Architect shall have to pay a non-refundable processing fee of Rs. 1000/- by crossed demand draft drawn in favor of CHIEF TOWN PLANNER, RAJASTHAN payable at Jaipur from any nationalized or schedule bank as prescribed. This processing fee has to be submitted along with the application form.

5.3 Incomplete applications and application without prescribed documents are liable to be rejected.

5.4 The office of the Chief Town Planner have the right to independently verify the details furnished by Architect and works completed by Architect or obtain such other reports as may be considered necessary. For this purpose, Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur may also constitute necessary inspection team(s).

5.5 After scrutiny of the application form submitted by Architects, for further procedure, the eligible architects will be invited for presentation regarding the projects

handed/completed, and to assess their knowledge about Building Regulations and other related planning activities etc. before Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur. Architects who does not appear on identified date & time as informed, for presentation, may not be considered for the registration for the duration of current financial year.

5.6 After presentation eligibility of architects will be finalized by the Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur.

6. CERTIFICATE OF REGISTRATION

6.1 Eligible architects may be registered under these regulations.

6.2 A duly signed Certificate will be issued by Chief Town Planner, Rajasthan to the Architect after depositing registration amount as mentioned in clause no-5.

6.3 The registered Architect will be eligible to work as per scope mentioned at S. No-3.

6.4 A seal mentioning Address of Architect, Mobile No., Registration No. issued by Office of Chief Town Planner, registration no. issued by Council of Architecture will be issued to the registered architect, shall mandatorily be used wherever it is required to be used as per provisions of Model Rajasthan (Urban Area) building regulations -2020.

7. VALIDITY OF REGISTRATION

The registration will be valid for a period of one year from the date of registration. However, the registration may be renewed, in accordance with the rules in this regard. Each renew of the registration shall be for a period of one year from the date of expiry of previous registration/ renewed registration.

8. CHANGE OF ADDRESS & CONTACT NO.

While Applying for registration the architect should mention address of his registered office as well as Head office, (if different). All documents viz. Bankers certificate etc. should bear one of the addresses; otherwise the same shall not be accepted. The architect shall intimate the change, if any, in any of the addresses/contact nos. mentioned in the original documents, in advance or within one month of such change along with acknowledgement of noting down of such change in address from the Bank, Income Tax authorities, Sales Tax authorities etc. Failure to do so may result in removal from the approved list of architects.

9. ARCHITECT'S RESPONSIBILITY

The "Architect" should fulfil all his obligations specified under these rules within the time and in the manner as specified. Some of the obligations are-

a) Intimation regarding change of address should be given in advance or within one month along with documentary proof bankers, Income Tax Department, States Tax Department and service tax etc.

b) Registered architect shall maintain good conduct as per Architects Act, 1972 while carrying out work and shall not indulge in unethical practices.

c) The work done by the registered architects should be strictly as per Rajasthan (Urban Area) Building Rules 2020 or as per prevailing building regulation for special area identified by the Government of any Urban Local Body and as per the provisions of relevant Acts, Rules, Circulars, Orders, Guidelines etc. issued by Urban Development Department, Rajasthan time to time.

d) Registered architect will be free to decide criteria of fees to be charged from plot owner, mutually agreed for such services to be offered to the concerned Developers/ Individual owner of the buildings.

e) No remuneration or fees will be paid by the Govt. of Rajasthan/ Office of the Chief Town Planner or Any of Urban Local Bodies situated in Urban Areas of Rajasthan to the Registered Architects.

f) A copy Document/ Maps/ Certificate, wherever Seal (issued) applied/used, shall mandatorily be shared with Office of Chief Town Planner, Jaipur Rajasthan for the record along with all documents.

10. DISCIPLINARY ACTIONS

The "Architect" shall have to abide by all the rules of registration. He shall have to execute the works as per procedure laid down in relevant Acts, Rules, Circulars, Orders, Guidelines etc. issued by Urban Development Department, Rajasthan time to time within timeframe and with good quality of work.

The Review of Registration (RoR) of any registered architect shall be open to review by the Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur and liable to termination, suspension, cancellation of the such registration or any other such action at any time, if it seems necessary in case complaint of registered Architects received, by the Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur after issue of due notices to the architect.

Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur shall have the right to cancel his /her registration & debar for any time duration, lifetime or for a particular duration as decided by Chief Town Planner, Rajasthan, Decision of the Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur shall be final and binding on the registered Architect.

11. CANCELLATION / INVALIDATION OF REGISTRATION

The registration of any registered Architects may be cancelled any time by Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur, if the registered Architect: -

- Is proved to be responsible for design calculation mistake in two or more cases; or
- Is proved to be indulge in malpractice/ misconduct with respect to the Rules, Regulations, Orders, Guidelines & Notification issue by UDH Department from time to time.
- Persistently violates any important conditions of contract; or
- Fails to abide by the conditions of registration; or
- Is found to have given false particulars at the time of registration; or
- Has indulged in any type of forgery or falsification of records; or
- Changes the constitution individual without prior approval of Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur; or
- Changes permanent address / business address / contact no. without intimation to Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur; or
- Is declared or is in the process of being declared as bankrupt, insolvent, wound up, dissolved or partitioned; or
- Is involved in complaints of serious nature received from other departments and Urban Local Bodies of Rajasthan which prima facie appear to be true; or
- Default in settlement of tax dues like income tax, GST, etc; or
- Has already been demoted for other reasons.

12. GENERAL INSTRUCTIONS:

1. The criteria for experience shall be the basic knowledge and understanding of Building Regulations and other planning related matters etc. performing experience in using of completion of requisite number of building plans/maps, submitted to Local Body & got approvals independently or as project architect. The works should

have been executed in same name and style in which the registration is sought.

2. A duly attested photocopy of the PAN number and registration with council of architecture under the architect act 1972 to be submitted along with the application.
3. In case of works carried out for private Organization's / persons copies of TDS certificate along with copy of performance report with work order / agreement should be enclosed. Private works without performance report and TDS certificates shall not be considered for evaluation.
4. Architect(s) having experience in designing Green Buildings as per GRIHA norms or Equivalent recognized international norms should give details of such works carried out by them in the last five years.
5. The Application should be on the prescribed form. All Annexures duly completed should be submitted. The Annual turnover of the firm and profit and loss statement by way of Professional Fees for Architectural Consultancy for the last three years, duly audited by a Chartered Accountant, should be submitted. Certified copies of Award letters, completion certificates etc. should be enclosed.
6. Summary of regular/permanent professional employees and key Personnel including the nature of specialization, qualifications and experience should be enclosed along with certificates.
7. Applicants should give an undertaking certifying that the firm has not been blacklisted by any Govt. /Local bodies/PSUs.
8. The Registered Architects have to abide by all the rules made herein and as amended from time to time, during the tenure of their registration.
9. The registration of architects will be open, means any architect may apply any time for registration under these regulations, till the further order/notification.

******

आर.के. विजयवर्गीय
मुख्य नगर नियोजक
राजस्थान, जयपुर

Annexure-1

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
दूरभाष नं. 2227389, 2385787 ई–मेल acs.udh@rajasthan.gov.in

~~~

क्रमांकः पीएस / नविवि / 2020 / जयपुर, दिनांक 12.11.2020

सचिव,
जयपुर / जोधपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर / जोधपुर

सचिव,
नगर विकास न्यास,
कोटा

विषयः– मॉडल राजस्थान {नगरीय क्षेत्र ....(शहर का नाम)} भवन विनियम–2020 को लागू किये जाने बाबत्।

राज्य सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्रों में भवन निर्माण गतिविधियों को रेग्यूलेट किये जाने के संबंध में सक्षम स्तर से अनुमोदन उपरान्त नवीन मॉडल भवन विनियम " मॉडल राजस्थान {नगरीय क्षेत्र ....(शहर का नाम)} भवन विनियम–2020" की प्रति संलग्न कर प्रेषित की जा रही है।

निर्देशानुसार "राजस्थान {नगरीय क्षेत्र ....(शहर का नाम)} भवन विनियम–2020" को आपके क्षेत्राधिकार में लागू किये जाने हेतु राजस्थान नगर सुधार अधिनियम–1959 की धारा 75 / जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम–1982 की धारा 96 / जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम–2009 की धारा 92 के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए 15 दिवस की अवधि में नवीन भवन विनियम लागू किया जाना सुनिश्चित करावें।

संलग्न– उपरोक्तानुसार

(भास्कर ए. सावंत)
प्रमुख शासन सचिव

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

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

प्रमुख शासन सचिव
~~~

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 11(9)नविवि / 2020 जयपुर, दिनांक :– 16 OCT 2020

सचिव,
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर।

सचिव,
नगर विकास न्यास,
समस्त (कोटा व जैसलमेर को छोडकर)।

विषय :– *मॉडल राजस्थान {नगरीय क्षेत्र............................(शहर का नाम)} भवन विनियम–2020* को लागू किये जाने बाबत्।

महोदय,

राज्य सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्रों में भवन निर्माण गतिविधियों को रेग्यूलेट किये जाने के संबंध में सक्षम स्तर से अनुमोदन उपरान्त नवीन मॉडल भवन विनियम *"मॉडल राजस्थान {नगरीय क्षेत्र............................(शहर का नाम)} भवन विनियम–2020* " की प्रति संलग्न कर प्रेषित की जा रही है।

निर्देशानुसार " *राजस्थान {नगरीय क्षेत्र............................(शहर का नाम)} भवन विनियम–2020* " को आपके क्षेत्राधिकार में लागू किये जाने हेतु राजस्थान नगर सुधार अधिनियम–1959 की धारा 75 / अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम–2013 की धारा 92 के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए 15 दिवस की अवधि में नवीन भवन विनियम लागू किया जाना सुनिश्चित करावें।

संलग्नः– उपरोक्तानुसार

भवदीय

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

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

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

letter

मॉडल

राजस्थान {नगरीय क्षेत्र.................(शहर का नाम)} भवन विनियम, 2020

Model

Rajasthan {Urban Area…………(Name of City)} Building Regulations, 2020

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग,

राजस्थान सरकार, जयपुर

विषय–सूची (CONTENTS)

क्र.सं.	विषय–विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ	6
2.	परिभाषाऐं	7–14
3.	नगरीय क्षेत्र .	15
4.	भवन निर्माण स्वीकृति हेतु सक्षम अधिकारी	15–17
	4.1 सक्षम संस्था	15
	4.2 सक्षम स्तर	15
	4-3 भवन मानचित्र समिति	15–17
5.	भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मापदण्डों का निर्धारण	18–23
6.	भवन निर्माण स्वीकृति की प्रक्रिया	24–25
7.	भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु सामान्य दिशा–निर्देश	26–28
8.	भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये सामान्य प्रक्रिया	29–32
9.	विशेष शक्तियां	33
10.	भवन निर्माण की श्रेणिया एवं मानदण्ड	34–63
	10.1 भवन निर्माण की श्रेणिया	34
	10.2 भवन निर्माण के मानदण्ड	35–50
	10.3 बहुमंजिला भवन हेतु नियम	50–53
	10.4 विशेष क्षेत्रो में भवनों हेतु प्रावधानः	53–54
	10.5 विशेष सडको पर भवनों हेतु प्रावधानः	54
	10.6 आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया हेतु प्रावधान	54
	10.7 सैटबेकः	54–56
	10.8 भू–आच्छादन	56
	10.9 बी.ए.आर.	57–58

	10.10 ऊंचाई	59—60
	10.11 पर्यावरण संरक्षण हेतु नियमः	60—63
	10-12 भवन निर्माण में पर्यावरणीय स्वीकृति	63
11.	भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड	64—69
	11.1 जलमल संबंधी विभिन्न व्यवस्थायें	64
	11.2 भवनों में विभिन्न प्रकार के अव्यवों के निर्माणों हेतु मानदण्ड	64—65
	11.3 मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन की दीवार	65
	11.4 सीढियाँ (जीना) व गलियारा (कॉरिडोर)	65—66
	11.5 लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट	66
	11.6 बेसमेंट	66—67
	11.7 स्टिल्ट फ्लोर	67
	11.8 गैराज	68
	11.9 पोर्च	68
	11.10 बालकनी	68
	11.11 अनुज्ञेय प्रक्षेप	68—69
	11.12 सैप्टिक टेंक	69
12.	भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएं	70—74
	12.1 पार्किंग सुविधा	70—74
	12.2 रेम्प	74
	12.3 विद्युत सेवाएं	74
13.	भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायें	75
	13.1 इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी	75
	13.2 भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधित प्रावधान	75
14.	विशेष योग्यजनों के लिये विशेष सुविधा	76—78

	14.1 प्रवेश पथ / उप पथ :	76
	14.2 वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल :	76
	14-3 भवन सम्बन्धी विशेष प्रावधान	76–78
15.	निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया	79
16.	पूर्णता प्रमाण–पत्र	80–82
17.	अधिवास प्रमाण पत्र	83
18.	दण्डात्मक व्यवस्था	83–84
19.	भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पंजीकृत तकनीकीविज्ञः अर्हताएं एवं पंजीकरण	85–87
	19.1 प्राधिकरण/नगर निगम द्वारा पंजीकृत तकनीकीविज्ञ	85
	19.2 पंजीकृत तकनीकीविद के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होंगीः	85
	19.3 सक्षमता	85–86
	19.4 पंजीकरण की प्रक्रिया	86
	19-5 पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व	86–87
20.	भवन मानचित्र स्वीकृति, भवन पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु तकनीकीविज्ञों का पंजीकरण	87
21.	विशेष प्रावधान	88–92
22.	निरसन तथा व्यावृति	92–93
23.	अनुसूची – 1 विभिन्न गतिविधियाँ एवं कार्य संगत के आधार पर आवश्य भवनों का विवरण	94–95
24.	अनुसूची–2 भवन निर्माण सम्बंधित दरें	96–100
25.	अनुसूची–3 **Vidhyadhar Nagar Scheme (Jaipur) Building Regulations**	101–114
26.	अनुसूची – 4 भवन निर्माण से संबंधित पर्यावरणीय	115–118

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर

जयपुर, ..., 2020

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा ...., राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की ...., जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा............, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा_ एवं अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 की धारा_ (जैसा भी लागू हो) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये राज्य सरकार द्वारा मॉडल राजस्थान {नगरीय क्षेत्र.................(शहर का नाम)} भवन विनियम, 2020 लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है।

मॉडल राजस्थान {नगरीय क्षेत्र.................(शहर का नाम)} भवन विनियम, 2020 संबंधित निकाय द्वारा राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से उनके अधिसूचित नगरीय क्षेत्र (माउण्ट आबू एवं जैसलमेर को छोडकर) में प्रभावी होंगे।

इन विनियमों के प्रभावी होने की तिथि से संबंधित नगरीय निकाय द्वारा पूर्व में अधिसूचित नगरीय क्षेत्र भवन विनियम (विशिष्ट क्षेत्रों को छोड़कर) लागू नहीं रहेंगें।

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर

मॉडल राजस्थान {नगरीय क्षेत्र.................(शहर का नाम)} भवन विनियम, 2020

Model Rajasthan {Urban Area………… (Name of City)} Building Regulations, 2020

1 संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ

1.1 ये भवन विनियम (Building Regulations) मॉडल राजस्थान {नगरीय क्षेत्र.................(शहर का नाम)} भवन विनियम, 2020 [Model Rajasthan {Urban Area…………(Name of City)} Building Regulations, 2020] कहलायेंगे।

1.2 ये विनियम संबंधित नगरीय निकाय द्वारा राजपत्र में प्रकाशित होने की तारीख से प्रभावी होंगे।

2 परिभाषाऐं (Definitions):

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

2.1 **'अधिनियम'(Act)** से जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2009, अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2013, राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959, राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009, राजस्थान आवासन मण्डल अधिनियम, 1970, अभिप्रेत है।

2.2 **'सक्षम संस्था'(Competent Authority)** से भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु ग्राम पंचायत की आबादी क्षेत्र में ग्राम पंचायत का प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम के क्षेत्र में संबंधित नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम द्वारा प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यासों में संबंधित न्यास का प्राधिकृत अधिकारी, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण में संबंधित विकास प्राधिकरणों के प्राधिकृत अधिकारी, रीको एवं आवासन मण्डल के योजना क्षेत्रों में रीको एवं आवासन मण्डल के प्राधिकृत अधिकारी या अन्य किसी विशिष्ट क्षेत्र हेतु राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट अधिकारी अथवा विनियम संख्या 19 एवं 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।

2.3 **'नगरीय क्षेत्र'(Urban Area)** से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम की धारा 3(1) के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित नगरीय क्षेत्र, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरणों के अंतर्गत आने वाला अधिसूचित क्षेत्र तथा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के तहत अधिसूचित नगर पालिका क्षेत्र, अभिप्रेत है।

2.4 **'अग्निशमन अधिकारी'(Fire Officer)** से संबंधित नगरीय निकाय द्वारा प्राधिकृत अग्निशमन अधिकारी, अभिप्रेत है।

2.5 **'अनुसूची'(Annexure)** से इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची, अभिप्रेत है।

2.6 **'भू–आच्छादन'(Ground Coverage)** से भूमि का आच्छादित क्षेत्र जो कुर्सी तल के एवं यदि भवन स्टिल्ट अथवा पोडियम पर निर्मित/प्रस्तावित है तो ठीक उसके ऊपर भवन द्वारा आच्छादित तल क्षेत्र, अभिप्रेत है।

2.7 **'औद्योगिक भवन'(Industrial Building)** से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग (अनुसूची–1 के क्रं. सं. 4 पर उल्लेखित भवनों की प्रकृति के अनुसार प्रस्तावित/निर्मित भवन) जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या प्रसंस्कृत की जाती हो, अभिप्रेत है।

2.8 **'अधिवास प्रमाण–पत्र'(Occupancy Certificate)** से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो विनियम संख्या 17 की पालना पूर्ण करने पर सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया जाये।

2.9 **'कुर्सी'(Plinth)** से भू–तल फर्श के धरातल और भूखण्ड के सामने के मुख्य सडक के तल के बीच की संरचना का भाग, अभिप्रेत है।

2.10 **'कुर्सी क्षेत्र'(Plinth Area)** से भवन के बेसमेन्ट की छत या भू–मंजिल के फर्श के स्तर पर निर्मित आच्छादित क्षेत्र, अभिप्रेत है।

2.11 **'कोंचिग सेंटर'(Coaching Centre/Institute)** से कोई व्यक्ति, सोसाइटी, ट्रस्ट या व्यक्तियों के समूह द्वारा संचालित किये जाने वाला शैक्षणिक केन्द्र, जिसमें 10 से अधिक अभ्यर्थी अध्ययन करते हो, अभिप्रेत है।

2.12 **'पूर्णता प्रमाण–पत्र'(Completion Certificate)** से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो विनियम संख्या 16 के प्रावधानों की पालना पूर्ण करने पर सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया जावे।

2.13 **'खुला स्थान'(Open to Sky)** से भूखण्ड का वह भाग जो आकाश की ओर खुला हो या पारदर्शी अथवा अर्धपारदर्शी मटिरियल से ढका हो, अभिप्रेत है।

2.14 **'ग्राम पंचायत'(Village Panchayat/Rural Local Body)** से राजस्थान पंचायत अधिनियम संशोधन, 1994 के अन्तर्गत गठित ग्राम पंचायत, अभिप्रेत है।

2.15 **'गोदाम'(Godown)** से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग है जो कि मुख्य रूप से सामान (ज्वलनशील/अज्वलनशील) के भण्डारण के लिए काम आता हो, अभिप्रेत है।

2.16 **'आवासीय भवन'(Residential Building)** से कोई भवन जो मुख्य रूप से मनुष्यों के आवासन के लिये काम आता हो या अधिकल्पित हो, अभिप्रेत है।

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

2.18 **'स्वतंत्र आवास'(Independent Residence)** से ऐसा आवासीय भवन जिसमें अधिकतम चार निवास इकाईयाँ प्रस्तावित/निर्मित हो, अभिप्रेत है।

2.19 **'बहु निवास इकाई'(Multiple Dwelling Units)** से ऐसा आवासीय भवन जिसमें चार से अधिक निवास इकाइयों का निर्माण प्रस्तावित/निर्मित हो, अभिप्रेत है।

2.20 **'फ्लैट्स'(Flats)** 750 व.मी. एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर प्रस्तावित/निर्मित ऐसा आवासीय भवन जिसमें चार से अधिक निवास इकाइयों का निर्माण प्रस्तावित/ निर्मित हो, अभिप्रेत है।

2.21 **'ग्रुप हाउसिंग'(Group Housing)** से स्वतंत्र आवासों/बहु निवास इकाईयों/फ्लेट्स के समूहों का ऐसा आवासीय परिसर, जिसमें कि आवास सुविधा के साथ–साथ अन्य आवश्यक सुविधाऐं यथा पार्क, सामुदायिक सुविधा आदि स्थित हों एवं परिसर की सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड के चारों ओर बाउण्ड्री वॉल (Gated Community) प्रस्तावित/निर्मित हो, अभिप्रेत है।

2.22 **'छज्जा'(Projection/Chajja)** से सामान्यतया बाहरी दीवारों पर खुलने वाले स्थानों के ऊपर धूप तथा वर्षा से बचाव के प्रयोजनार्थ बनाये जाने वाली ढलवा अथवा क्षैतिज संरचना, अभिप्रेत है।

2.23 **'बेसमेन्ट'(Basement)** से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णतः या आंशिक रूप से भू–सतह के नीचे निर्मित किया गया हो, अभिप्रेत है।

2.24 **'बी.ए.आर.' (Builtup Area Ratio)** से सभी मंजिलों के विनियम संख्या 10.9.2 के अनुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल को भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल, अभिप्रेत है।

2.25 **'नगरीय निकाय/स्थानीय निकाय'(Urban Body/Local Body)** से विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगर निगम /नगर परिषद्/ नगर पालिका जैसी भी स्थिति हो, अभिप्रेत है।

2.26 **'नेशनल बिल्डिंग कोड'(National Building Code)** से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित नेशनल बिल्डिंग कोड का प्रचलित संस्करण, अभिप्रेत है।

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

2.28 **'हैजार्डस भवन'(Hazardous Building)** से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादकों के जो अत्यधिक तेजी से जल उठने वाले 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, धुंआ और विस्फोट उत्पन्न कर सकते हो, विषैला प्रदाहजनक या संक्षारण गैस उत्पन्न कर सकते हो, अथवा ऐसी सामग्री जिसके भण्डारण उठाई, धराई या प्रसंस्करण से धूल का विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न होता हो या पदार्थ को स्वतः ज्वलनशील सूक्ष्म अंशों में विभाजित करता हो, के भण्डारण, उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये उपयोग में लिया जाता हो, अभिप्रेत है।

2.29 **'पैरापेट'(Parapet Wall)** से रेलिंग सहित या रहित छत या फर्श के सिरे के साथ–साथ निर्मित नीची दीवार जो 1.5 मीटर से अधिक तथा 0.75 मी. से कम ऊंचाई की नहीं हो, अभिप्रेत है।

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

2.31 **'पार्टीशनवाल'(Partition Wall)** से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊंचाई में एक मंजिल या उसका भाग, अभिप्रेत है।

2.32 **'रोड लेवल'(Road Level)** से भूखण्ड के सामने की मुख्य सड़क के मध्य की ऊंचाई का लेवल अभिप्रेत है जिस पर भूखण्ड स्थित है, यदि भूखण्ड के सामने की सड़क ढलान में है तो भूखण्ड के सामने स्थित रोड का उच्चतम लेवल, अभिप्रेत है।

2.33 **'पोर्च'(Porch/Portico)** से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या वाहनों के लिये खम्भों पर आधारित अथवा अन्यथा आच्छादित धरातल, अभिप्रेत है।

2.34 **'बालकनी'(Balcony)** से आने जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला रेलिंग सहित क्षैतिज आगे निकला भाग, अभिप्रेत है।

2.35 **'बहुमंजिला भवन'(Highrise Building)**

2.35 **(अ)–1.00 लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहरः–**

"बहुमंजिला भवन से ऐसा भवन जिसकी ऊँचाई भवन के कुर्सी स्तर से एवं भवन में भू–तल स्टिल्ट अथवा पोडियम पर होने की स्थिति में स्टिल्ट फ्लोर की छत / पोडियम स्तर से 18 मीटर से अधिक हो, अभिप्रेत है। "

2.35 **(ब)–विनियम 2.35 (अ) में वर्णित शहरों के अतिरिक्त शहरों हेतुः–**

"बहुमंजिला भवन से ऐसा भवन जिसकी ऊँचाई भवन के कुर्सी स्तर से एवं भवन में भू–तल स्टिल्ट अथवा पोडियम पर होने की स्थिति में स्टिल्ट फ्लोर की छत / पोडियम स्तर से 15 मीटर से अधिक हो, अभिप्रेत है।"

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

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

2.38 **'भवन रेखा'(Building Line)** से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधि पूर्वक विस्तार हो सकता है, अभिप्रेत है।

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

2.40 **'भूखण्डधारी'(Land/Plot Owner/Holder)** से भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह, प्राईवेट एवं पब्लिक लिमिटेड कम्पनी, एचयूएफ एवं पार्टनरशिप फर्म, अभिप्रेत है।

2.41 **'भूमि स्तर' (Ground Level)** से भूखण्ड या स्थल का औसत तल, अभिप्रेत है।

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

2.43 **'मैजनाईन फ्लोर'(Mezzanine Floor)** से भूतल अथवा किसी भी तल एवं इससे ऊपर की किन्हीं दो तलों के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल जो कि भूमि तल से ऊपर हो एवं जिसका प्रवेश केवल निचली मंजिल से हो तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मी. से कम न हो, अभिप्रेत है।

2.44 **'मोटल'(Motel)** से ऐसा भवन जिसमें यात्रा करने वालों के लिए ठहरने, वाहन पार्किंग एवं वाहन रिपेयरिंग, पेट्रोल पम्प सुविधा सहित/रहित, रिटेल शॉपिंग एवं खानपान की सुविधाऐं हो, अभिप्रेत है।

2.45 **'मंजिल'(Floor Level)** 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, अभिप्रेत है।

2.46 **'रिसोर्ट'(Resort)** से ऐसा भवन, जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ–साथ आमोद प्रमोद, खानपान, खरीददारी एवं मनोरंजन की सुविधाएं हो, अभिप्रेत है।

2.47 **'रिसोर्ट हाउसिंग'(Resort Housing)** से ऐसा परिसर जो कि पर्यटन सुविधाओं के साथ–साथ एक से अधिक स्वतंत्र रिसोर्ट हाउसिंग भूखण्ड पर ईकाईयों के रूप में निर्मित हों तथा ऐसी निर्मित ईकाईयों के चारों ओर भूखण्ड के रूप में भूमि भी हो, अभिप्रेत है।

2.48 **'वाणिज्यिक भवन'(Commercial Building)** से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग अनुसूची–1 में वर्णित वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए किया गया हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

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

2.50 **'संस्थागत भवन'(Institutional Building)** से ऐसा भवन जो कि अनुसूची–1 में वर्णित सांस्थानिक गतिविधियों हेतु उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित हो/लिया गया हो, अभिप्रेत है।

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

2.52 **'सड़क की चौड़ाई'(Road Width/Road Right of Way)** से भूखण्ड के सामने स्थित विद्यमान सड़क की लंबाई में एक छोर से दूसरे छोर तक की औसत चौड़ाई अथवा मास्टर प्लान में प्रस्तावित मार्गाधिकार, अभिप्रेत है।

2.53 **'सक्षम अधिकारी'(Competent Officer)** से विनियम –4 में वर्णित अधिकारी अथवा विनियम 19 एवं 20 के अनुसार राज्य सरकार द्वारा पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।

2.54 **'स्टिल्ट फ्लोर'(Stilt Floor)** से खम्बों पर बना हुआ एवं खुला भू–तल जो कि मुख्य रूप से पार्किंग प्रयोजन हेतु निर्मित/प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

2.55 **"योजना क्षेत्र"(Scheme Area)** से नगरीय क्षेत्र की सीमा में कार्यरत संबंधित अधिनियम के अन्तर्गत गठित नगरीय निकाय/विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/राजस्थान आवासन मण्डल/रीको/ग्राम पंचायत/अन्य राजकीय अथवा अर्द्धराजकीय संस्था द्वारा प्रासंगिक अधिनियम के अन्तर्गत प्रस्तावित/विकसित योजना क्षेत्र , अभिप्रेत है। जिसमें निम्न योजना क्षेत्र सम्मिलित होंगेः–

(क) नगरीय निकाय/ विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/राजस्थान आवासन मण्डल/रीको/ग्राम पंचायत/अन्य राजकीय अथवा अर्द्धराजकीय संस्था की स्वीकृत योजनाऐं।

(ख) राज्य सरकार द्वारा जारी नियमों/नीतियों यथा उपाविभाजन नियम–1975 अथवा राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010, मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 आदि सहित समय–समय पर जारी अन्य नियमों/नीतियों के अन्तर्गत स्वीकृत योजनाऐं।

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

(i) सामने के सैटबेक से किसी भू–खण्ड के सड़क की तरफ लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।

(ii) पार्श्व सैटबेक से किसी भू–खण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।

(iii) पीछे के सैटबेक से किसी भू–खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।

2.57 **'समतुल्य कार इकाई' (Equivelant Car Unit)'** से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर के बराबर, अभिप्रेत है।

2.58 **'होटल'(Hotel)** से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित अस्थाई तौर पर ठहराने के लिए काम में आने वाला भवन, अभिप्रेत है।

2.59 **'भू–उपयोग निर्धारण एवं नियंत्रण गाईडलाईन्स (Land Use Determination Control Guidelines)'** से शहरों/कस्बों की मास्टर विकास योजना में सम्मिलित अथवा राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में जारी गाईडलाईन्स, अभिप्रेत है।

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

2.61 **'फार्म हाउस'(Farm House)** से नगरीय क्षेत्र सीमा में रूपान्तरित भूमि पर ऐसा भूखण्ड जो कि मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग के साथ–साथ आंशिक भाग पर आवासीय भवन हेतु भी निर्मित/प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।

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

2.63 **'टीडीआर (Transferable Development Right)'** से ऐसा अधिकार पत्र जो कि टी.डी.आर. पॉलिसी/नियमों के अंतर्गत सम्बन्धित निकाय द्वारा जारी किया गया हो, अभिप्रेत है।

2.64 **'हॉस्टल'(Hostel)** से ऐसे भवन अभिप्रेत है, जिसका उपयोग भवन स्वामी के स्वंय के निवास के अतिरिक्त छात्रों/वेतन भोगी कर्मचारियों के अस्थाई निवास हेतु निर्मित किया जाना अथवा उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, अभिप्रेत है।

2.65 **'सकल निर्मित क्षेत्र' (Gross Builtup Area)** से किसी भी भवन की समस्त मंजिलों पर प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का कुल योग, अभिप्रेत है।

2.66 **'गणना योग्य निर्मित क्षेत्र' (Net Builtup Area)** से विनियम संख्या–10.9.2 के अनुसार सकल निर्मित क्षेत्र में से अनुज्ञेय छूट के पश्चात् प्राप्त निर्मित क्षेत्र अभिप्रेत है।

2.67 **'पार्किंग फ्लोर'(Parking Floor)** से भवन में केवल पार्किंग उपयोग हेतु प्रस्तावित बेंसमेंट, भूतल स्टील्ट या भवन के अन्य किसी भी तल से है जिसमें न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग, सीढियॉ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि हेतु एवं अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र विनियमों में अनुज्ञेय भवन की सर्विसेज, सुविधाओं व भूतल स्टील्ट पर अनुज्ञेय अन्य गतिविधियों के लिए दिया गया हो, अभिप्रेत है।

2.68 **'बड़े शहर'(Large Cities)** से इन विनियमों हेतु 1.00 लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहर, अभिप्रेत है।

2.69 **'मध्यम एवं लघु शहर' (Small and Medium Towns)** से इन विनियमों हेतु विनियम 2.68 में परिभाषित बडे शहरों को छोडकर राजस्थान के अन्य सभी शहर, अभिप्रेत है।

2.70 **'सर्विस फ्लोर'(Service Floor)** से किसी बहुमंजिला भवन में स्थित किन्ही दो मंजिलों के बीच अधिकतम 2.4 मीटर ऊँची मंजिल/फ्लोर जो कि केवल भवन से संबंधित पाइप, सर्विस डक्ट, रख–रखाव कार्यालय अथवा भवन के उपयोग संबंधित सुविधाओं के भण्डारण इत्यादि के उपयोग में लिया जाये, अभिप्रेत है।

2.71 **'सर्विस्ड अपार्टमेंट'(Serviced Appartment)** से ऐसे फर्निश्ड (Furnished) एक/दो/तीन शयन कक्ष मय रसोई व टॉयलेट से है, जो कि लघु/दीर्घावधि हेतु ठहरने के लिये उपयोग

हेतु उपलब्ध कराये जाने के उद्‌देश्य से निर्मित हो, जिसमें निवास हेतु आवश्यक दैनिक उपयोग हेतु समस्त सुविधाएं उपलब्ध हो एवं जो सामान्यतया अस्थायी निवास के रूप में उपयोग में लिया जाता हो, अभिप्रेत है।

2.72 **'ऐट्रियम'(Atrium)** से किसी भी प्रकार के भू–उपयोग के भूखण्ड पर किसी भी तल पर प्रस्तावित निर्माण जिसमें एक केन्द्रीय कक्ष जिसकी ऊँचाई 10 मीटर या उससे अधिक हो एवं उक्त क्षेत्र को अस्थाई छत अथवा डोम से ढका गया हो, अभिप्रेत है।

2.73 **'मेकेनिकल पार्किंग'(Mechanical Parking)** से वाहनों की रोबोटिक अथवा नवीनतम तकनीकी रूप से निर्मित संरचना में संचालित पार्किंग, अभिप्रेत है।

2.74 **'शरण क्षेत्र (Refuge area)':–** से भवन के अन्दर ऐसा क्षेत्र जो कि फायर और स्मॉक से सुरक्षा हेतु निकास के समय अस्थायी रूप से Staging Area (मचान क्षेत्र) के रूप में उपयोग में आता हो, अभिप्रेत है।

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

2.76 **'फायर टॉवर'(Fire Tower)** से आग प्रतिरोधक हेतु ऐसा परिवृत (Enclosed) क्षेत्र जो कि सीधा निकास से जुडा हो व भवन की संरचना से पृथक हो जिसमें संरक्षित लॉबी, सीढी और फायरमैन की लिफ्ट सम्मिलित हो, अभिप्रेत है।

2.77 **'भवन की ऊँचाई'(Building Height)** से भवन की कुर्सी स्तर से समस्त मंजिलों की ऊँचाई को सम्मिलित करते हुए भवन की अंतिम छत (टेरेस) तक की ऊँचाई से, अभिप्रेत है।

2.78 **'परिसर'(Campus):–**परिसर (संस्थागत/आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक) से ऐसा क्षेत्र (कैम्पस प्लान) जिसमें मुख्य उपयोग/गतिविधि यथा संस्थागत/आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक से संबद्ध (Incidental) अन्य आवश्यक उपयोग/गतिविधियां यथा आवासीय, वाणिज्यिक, शैक्षणिक, कार्यालय आदि भी विकसित की गई हो, अभिप्रेत है। उदाहरणार्थ – इंजीनियरिंग कॉलेज परिसर (कैम्पस), विश्वविद्यालय परिसर (कैम्पस) में प्रमुख शैक्षणिक गतिविधियों के साथ–साथ प्रशासनिक कार्यालय, हॉस्टल, संकाय आवास, दुकानें, ऑडिटोरियम एवं औद्योगिक परिसर (कैम्पस) में मुख्य उपयोग औद्योगिक के साथ–साथ आवासीय कार्यालय, शैक्षणिक, दुकानें आदि भी स्थित हो।

2.79 **'रूफ टॉप रेस्टोरेंट'(Roof Top Restaurant)** से ऐसा रेस्टोरेंट जो भवन की सबसे उपरी छत (Uppermost floor) के उसी स्तर पर अथवा स्पिलिट लेवल (Split level) के रूप में संचालित हो, अभिप्रेत है।

2.80 **'डबल हाईट टैरेस'(Double Height Terrace)** से बहुमंजिला आवासीय भवनों में आवासीय ईकाई के किसी भी कमरे के बाहर स्थित ऐसा खुला क्षेत्र जो कि न्यूनतम 5.5 मीटर की ऊँचाई (डबल हाईट) का हो एवं दो ओर से रेलिंग सहित खुला हो, अभिप्रेत है।

2.81 **'ग्रीन कवर' (Green Cover)** ग्रीन कवर से भूखण्डों/भूमि/सड़कों आदि पर प्रस्तावित ऐसा हरित क्षेत्र जो कि शीर्ष दृश्य (Top View) में सघन वृक्षारोपण से हरित दर्शित होता हो एवं

जिसमें प्रत्येक वृक्ष कम से कम 6 मी. की ऊँचाई एवं 6 मी. परिधि क्षेत्र को कवर करता हो, अभिप्रेत है।

2.82 **'स्टुडियो अपार्टमेंट' (Studio Apartment)** से ऐसी फर्नीश्ड/अनफर्नीश्ड निवास ईकाई जिसमें अधिकतम एक शयनकक्ष, कॉमन हॉल, रसोई एवं शौचालय हो, अभिप्रेत हैं।

2.83 **'मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेंट प्लान' (Master Plan/Master Development Plan)** राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009,अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 और यथास्थिति, राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के उपबन्धों के अनुसार किसी नगरीय क्षेत्र के लिए तैयार की गयी प्रारूप योजना को सम्मिलित करते हुए कोई मास्टर प्लान या मास्टर डवलपमेंट प्लान या जोनल डवलपमेंट प्लान, जैसा भी लागू हो, अभिप्रेत है।

टिप्पणी:— (क) वे शब्द और अभिव्यक्तियों जो इन विनियमों में लिखी गई हैं किन्तु इनमें परिभाषित नहीं की गई हैं, उनका वही अर्थ होगा जैसा कि उनके लिए अधिनियम में निर्धारित किया गया है।

(ख) अन्य परिभाषायें जो यहां उल्लेखित नहीं है उनका वही अर्थ होगा जैसा उनके लिये राष्ट्रीय भवन संहिता (NBC) में निर्धारित किया गया है।

3 नगरीय क्षेत्र(Urban Area):–नगरीय क्षेत्र को नीचे वर्णित क्षेत्रों के अनुसार पॉच क्षेत्रों में विभाजित किया गया है :–

1. **क्षेत्र एस–1 (Area S-1) :–** नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्र के ग्रामों का आबादी क्षेत्र जो ग्राम पंचायत द्वारा प्रबन्धित है।
2. **क्षेत्र एस–2 (Area S-2) :–** नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाला चार दीवारी क्षेत्र।
3. **क्षेत्र एस–3 (Area S-3) :–** नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत स्थित चार दीवारी क्षेत्र को छोडकर अन्य गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्र अथवा नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित होने से पूर्व ग्राम पंचायत के अधीन रहा सघन आबादी क्षेत्र।
4. **क्षेत्र एस–4 (Area S-4) :–** इन विनियमों के प्रभाव में आने से पूर्व के स्वीकृत योजना क्षेत्र।
5. **क्षेत्र एस–5 (Area S-5) :–** एस–1, एस–2, एस–3 एवं एस–4 को छोडकर शेष समस्त नगरीय क्षेत्र ।

4 भवन निर्माण स्वीकृति हेतु सक्षम अधिकारीः–

4.1. **सक्षम संस्था (Competent Authority):–**एस–1 क्षेत्र के अंतर्गत ग्रामों के आबादी क्षेत्र में संबंधित ग्राम पंचायत के प्राधिकृत अधिकारी, एस–2, एस–3, एस–4 एवं एस–5 क्षेत्रों में संबंधित नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम/नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरणों के प्राधिकृत अधिकारी तथा आवासन मण्डल व रीको की योजनाओं में आवासन मण्डल/रीको के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति इन भवन विनियमों के प्रावधानों के तहत दी जा सकेंगी। आवासन मण्डल/रीको की ऐसी योजनाऐं जो संबंधित स्थानीय निकाय को हस्तांतरित कर दी गई हो, में संबंधित स्थानीय निकाय के सक्षम विधिवत अधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान की जायेगी। राज्य सरकार द्वारा विनियम 19 एवं 20 के तहत पंजीकृत तकनीकीविज्ञ भी भवन निर्माण स्वीकृति अथवा इन विनियमों के तहत अन्य स्वीकृतियां/प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु अधिकृत होंगे तथा पंजीकृत तकनीकविज्ञ इस संबंध में अधिकृत पंजीकरण संख्या व अधिकृत मोहर भी उपयोग कर सकेंगे एवं इस आधार पर सम्बन्धित भूखण्ड–धारी वित्तीय संस्थाओं से ऋण आदि की सुविधा भी प्राप्त किये जाने हेतु प्रमाणित माने जावेंगे।

4.2. **सक्षम स्तर (Competent Level):–**भूखण्ड क्षेत्रफल अनुसार {विनियम सं. 6(i) व 6(ii)} की प्रक्रिया का उपयोग नहीं किये जाने की स्थिति में।

- भूखण्ड क्षेत्रफल 250 व.मी. तक (बेसमेंट+भूतल+दो मंजिल) –संबंधित नगरीय निकाय में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक, (पदस्थापन नहीं होने पर भवन मानचित्र समिति)।
- भूखण्ड क्षेत्रफल 500 व.मी. तक (बेसमेंट+भूतल+तीन मंजिल) –संबंधित नगरीय निकाय में पदस्थापित उप नगर नियोजक, (पदस्थापन नहीं होने पर भवन मानचित्र समिति)।
- भूखण्ड क्षेत्रफल 2500 व.मी. तक (प्राधिकरण में पदस्थापित निदेशक, नगर आयोजना, नगर विकास न्यास में पदस्थापित उप नगर नियोजक (पदस्थापन नहीं होने पर भवन मानचित्र समिति) एवं अन्य समस्त नगरीय निकायों में भवन मानचित्र समिति।
- 2500 व.मी. क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल एवं 18 मी. से अधिक ऊँचाई के समस्त भूखण्डों के भवन मानचित्रों का अनुमोदन संबन्धित प्राधिकरण/ न्यास/ नगरीय निकाय में गठित भवन मानचित्र समिति के स्तर से किया जायेगा।

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

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

(क) विकास प्राधिकरण हेतु भवन मानचित्र समिति –

- आयुक्त, प्राधिकरण – अध्यक्ष
- सचिव, प्राधिकरण – सदस्य
- निदेशक, नगर आयोजना – सदस्य
- संबंधित अतिरिक्त आयुक्त/जोन– उपायुक्त – सदस्य
- अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (यदि पदस्थापन है तो) – सदस्य
- उप नगर नियोजक (प्राधिकरण द्वारा अधिकृत) – सदस्य सचिव

(ख) नगर विकास न्यास हेतु भवन मानचित्र समिति –

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

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

(क) नगर निगम हेतु भवन मानचित्र समिति –

- आयुक्त,नगर निगम – अध्यक्ष
- नगर निगम में पदस्थापित अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक /वरिष्ठ नगर नियोजक – सदस्य
- संबंधित जोन– उपायुक्त – सदस्य
- नगर निगम द्वारा अधिकृत उप नगर नियोजक – सदस्य सचिव

(ख) नगर परिषद/नगर पालिका हेतु भवन मानचित्र समिति –

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

नोटः–

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

विशिष्ट निर्देशः–

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

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

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

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

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

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

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

5 भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मापदण्डों का निर्धारण :–

5.1 एस–1 क्षेत्र में भवन विनियम 5.3 (2) के अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।

5.2 एस–2 क्षेत्र अर्थात् चार दीवारी क्षेत्र हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा यदि पृथक से कोई मापदण्ड निर्धारित कर स्वीकृत किये हुये हो तो तदानुसार मापदण्ड रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी। चार दीवारी क्षेत्र हेतु स्थानीय निकाय द्वारा पृथक से मापदण्ड निर्धारित करते हुए राज्य सरकार की स्वीकृति से लागू किये जा सकेगें। चार दीवारी क्षेत्र हेतु पृथक से मापदण्ड निर्धारित नहीं किये जाने की अवस्था में भवन विनियम 5.3(2) के अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।

5.3 एस–3 क्षेत्र (सघन आबादी क्षेत्र) में भवन निर्माण हेतु मानदण्ड :–

1) परम्परागत रूप से विकसित गैर नियोजित क्षेत्र, सघन आबादी क्षेत्रों, कच्ची बस्ती क्षेत्रों का निर्धारण हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा सर्वे किया जायेगा तथा ऐसे गैर नियोजित क्षेत्र जिनमें नगर पालिका अधिनियम लागू होने से पूर्व अथवा इन भवन विनियमों के लागू होने से पूर्व 90 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र में परम्परागत रूप से सघन आबादी विकसित हुई हो, की सूची उनकी सीमाओं का निर्धारण करते हुए, तैयार की जावेगी तथा उक्त सूची को संबंधित निकाय की मण्डल/बोर्ड बैठक में अनुमोदित करवाया जाकर समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जायेगा। इसकी प्रति राज्य सरकार को प्रेषित की जावेगी। उक्त कार्यवाही इन भवन विनियमों के प्रभाव में आने के तुरंत पश्चात संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा की जावेगी। इस प्रकार निर्धारित सघन आबादी क्षेत्रो हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा मौके की स्थिति अनुसार भवन मानदण्ड व भवन रेखा निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।

2) उक्त क्षेत्रों में मौजुदा भवन रेखा व क्षेत्र के आस–पास के स्वरूप, भवन रेखा सैटबेक इत्यादि को ध्यान में रखते हुए सैटबेक व ग्राउण्ड कवरेज का निर्धारण सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा अर्थात् आस–पास के क्षेत्र में यदि शून्य सैटबेक पर निर्माण हो तो शून्य सैटबेक रखते हुए शत प्रतिशत ग्राउण्ड कवरेज रखते हुए सक्षम अधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति निम्नानुसार प्रावधान रखते हुए दी जा सकेगीः–

(i) भूखण्ड के सामने स्थित सडक की चौडाई 9 मीटर तक होने पर आवासीय उपयोग हेतु अधिकतम ॅचाई 9 मीटर (भूतल+2 मंजिल) तक के निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी। भूतल पर परम्परागत व्यवसाय की गतिविधियाँ अनुज्ञेय होगी।

(ii) भूखण्ड के सामने स्थित सडक की चौडाई 9 मीटर से अधिक होने पर आवासीय उपयोग हेतु अधिकतम ॅचाई 12 मीटर (भूतल+3 मंजिल) तक के निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी। स्टील्ट फ्लोर केवल पार्किग हेतु प्रस्तावित करने पर स्टील्ट फ्लोर के ऊपर के तल को भू–तल माना जावेगा।

(iii) 9 मीटर व उससे अधिक चौडी सडको पर यदि परम्परागत रूप से वाणिज्यिक/मिश्रित भू–उपयोग निर्माण स्थित हो तो केवल भूतल पर भूखण्ड के सामने स्थित सडक की चौडाई के बराबर गहराई तक वाणिज्यिक/मिश्रित भू–उपयोग निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी। ऊपर की अधिकतम दो मंजिलों पर केवल आवासीय/मिश्रित उपयोग हेतु निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी। वाणिज्यिक निर्माण हेतु इन विनियमों के अनुसार पार्किंग उपलब्ध करवाया जाना संभव नहीं हो तो निर्धारित दर से पार्किंग शुल्क वसूल किया जावेगा। ऐसी किसी

वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक गतिविधि यथा थोक व्यापार, गोदाम, ज्वलनशील पदार्थ भण्डारण आदि हेतु स्वीकृति नहीं दी जा सकेगी, जिनके कारण भारी वाहनों का आवागमन होता हो या ध्वनि प्रदूषण या यातायात प्रभावित होने की संभावना होती हो अथवा क्षेत्र के निवासियों की सुरक्षा को खतरा उत्पन्न होता हो।

(iv) बिन्दु संख्या (i), (ii) व (iii) में उल्लेखित उँचाई/प्रावधानों के अलावा अधिक उँचाई या वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोग प्रस्तावित किये जाने पर विनियम 5.5 के अनुसार इन विनियमों में नवीन योजनाओं हेतु प्रस्तावित तालिका –1 के अनुसार सैटबेक व अन्य समस्त प्रावधान रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है।

(v) एस–3 क्षेत्रों में यदि भूखण्ड पर विद्यमान निर्माण को पूर्णतया ध्वस्त किया जाकर इन विनियमों के तहत नया भवन प्रस्तावित किया जाता है, तो तालिका–1/तालिका–4 के अनुरूप न्यूनतम सेटबेक रखा जाना होगा। तथापि विद्यमान निर्माण पर अतिरिक्त निर्माण (यदि अनुज्ञेय किया जाता है तो) किये जाने पर मानदण्डों के अनुरूप भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।

5.4 एस–4 क्षेत्र में पूर्व स्वीकृत योजना क्षेत्रों हेतु प्रावधान :–

1) इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेगे तथा तत्कालीन विनियमों/नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार स्वीकृत निर्माण को जो या तो पूरा हो चुका है या निर्माणाधीन है, इन विनियमों के लागू होने के साथ हटाने, परिवर्तन या परिवर्धन करने की आवश्यकता नहीं होगी।

2) जिन योजनाओं में टाईप डिजाईन निर्धारित है उनके टाईप डिजाईन के आधार पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगीं तथापि टाईप डिजाईन से भिन्न/अतिरिक्त निर्माण प्रस्तावित/अनुज्ञेय किये जाने पर अतिरिक्त निर्माण हेतु नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी।

3) पूर्व स्वीकृत विशिष्ट योजनाऐं जैसे जयपुर की विद्याधर योजना अथवा जोधपुर की शास्त्री नगर योजना आदि जिसके लिए विशिष्ट वास्तुविदिक मापदण्ड संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित हो उस योजना में संबंधित विशिष्ट वास्तुविदिक मापदण्ड लागू होंगे।

4) पूर्व स्वीकृत योजना भूखण्डों में :–

(i) स्थानीय निकाय/निजी विकासकर्ताओं की स्वीकृत योजनाओं में आवंटित/नीलामी द्वारा विक्रय किये गये निर्मित भवन का विस्तार चाहे जाने अथवा रिक्त भूखण्ड पर निर्माण प्रस्तावित करने अथवा निर्माण ध्वस्त कर नया भवन प्रस्तावित होने पर भूखण्डों में आवेदक के चाहे जाने पर परियोजना स्वीकृति/नीलामी/आवंटन के समय लागू भवन विनियमों के अनुसार अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार समस्त मानदण्ड रखते हुए निर्माण स्वीकृति/भवन विस्तार की अनुमति दी जा सकेगी। लेकिन समस्त देय शुल्क वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार देय होंगे यदि भवन में किया गया निर्माण वर्तमान नियमों के तहत अनुज्ञेय है तो संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन किया जा सकेगा।

(ii) विनियम संख्या 4(i) में उल्लेखित भूखण्ड/भवन पर आवेदक द्वारा प्रस्तावित करने पर भूखण्ड/भवन पर भवन निर्माण स्वीकृति/विस्तार की अनुमति वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार निम्न शर्तों की पूर्ति करने पर दी जा सकेगी:–

(क) भूखण्ड रिक्त हो अथवा पूर्व में स्थित निर्माण को ध्वस्त कर नया निर्माण किया जाना प्रस्तावित हो तो वर्तमान भवन विनियमों के अनुरूप भवन निर्माण/विस्तार की स्वीकृति देय होगी। भूखण्ड एवं उस पर निर्मित भवन इकाईयों (यदि निर्मित हो) पर आवेदक का एकल स्वामित्व हो अर्थात भूखण्ड या उस पर निर्मित भवन के किसी भाग का विक्रय/आवंटन/किसी पंजीकृत/अपंजीकृत दस्तावेज द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को नहीं किया गया हो। तथापि यदि निर्मित भवन इकाईयों के समस्त स्वामी सामूहिक रूप से अथवा समस्त स्वामियों की तरफ से अधिकृत व्यक्ति/संस्था/विकासकर्ता के माध्यम से आवेदन किया जाता है तो नियमानुसार भवन निर्माण स्वीकृति/विस्तार की अनुमति दी जा सकेगी। सम्बन्धित नगरीय निकायों द्वारा भी ऐसे भवनों/परिसरों/योजनाओं/क्षेत्रों को चिन्हित किया जाकर निजी विकासकर्ता के माध्यम से अथवा स्वयं के स्तर से पुर्नविकास की योजनायें क्रियान्वित की जा सकेंगी।

(ख) न्यूनतम अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार निर्धारित अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार जो भी अधिक हो रखने होंगे। अन्य सैटबेक वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार देय होंगे।

(ग) पूर्व में परियोजना स्वीकृति के समय देय भू–आच्छादन, ऊँचाई या एफ.ए.आर. से अधिक भू–आच्छादन ऊँचाई या एफ.ए.आर. वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार अनुज्ञेय किये जाने पर पूर्व में स्वीकृत योग्य सकल निर्मित क्षेत्र को मानक निर्मित क्षेत्र माना जाकर अतिरिक्त प्राप्त/प्रस्तावित होने वाले निर्मित क्षेत्र पर नियमानुसार बैटरमेंट लेवी देय होगी तथापि राज्य सरकार की अन्य प्रचलित नीति यथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना, पर्यटन नीति आदि से संबंधित छूट राज्य सरकार के निर्णय अनुसार ही देय होगी।

(घ) अन्य समस्त मानदण्ड वर्तमान विनियमों के अनुसार रखने होंगे।

(iii) राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगुलेशन) रूल्स–2017 के अन्तर्गत पंजीकृत परियोजनाओं में संशोधन हेतु आवेदन करने पर संबंधित नियमों की अनुपालना सुनिश्चित करनी होगी।

(iv) पूर्व स्वीकृत योजनाओं अथवा साईट प्लान जिसमें सैटबेक, आच्छादित क्षेत्र, उॅचाई या एफ.ए.आर के किसी मापदण्ड या मापदण्डों का उल्लेख/निर्धारण नहीं हो तो जिन मापदण्डों का उल्लेख नही है वो सभी मापदण्ड इन भवन विनियमों के मापदण्डों के अनुसार होंगे।

(v) पूर्व में किसी परियोजना का निर्माण विभिन्न चरणों में प्रस्तावित होने पर , एक चरण पूर्व में लागू विनियमों के तहत पूर्ण होने पर अगला चरण का निर्माण इन विनियमों के अनुरूप किया जा सकेगा।

(vi) नगरों/कस्बों के मास्टर प्लान के नगरीयकरण क्षेत्र के बाहर परिधि नियन्त्रण क्षेत्र/नगरीयकरण योग्य क्षेत्र की सीमा में अनुज्ञेय उपयोग यथा : होटल/रिसोर्ट/मोटल/फार्म हाउस/संस्थान आदि का प्रारूप/अनुमोदित मास्टर प्लान के नगरीयकरण क्षेत्र में सम्मिलित होने के पश्चात नगरीयकरण योग्य क्षेत्र में अनुज्ञेय भू–उपयोग के अनुरूप भवन निर्माण स्वीकृति/विस्तार की अनुमति निम्नानुसार दी जा सकेगी :–

क्र. सं.	भूखण्ड का प्रकार	पूर्व में अनुमोदित उपयोग के अनुरूप अनुज्ञेय किये गये भवन मानदण्ड यथावत रखने की स्थिति में	पूर्व में अनुज्ञेय अनुमोदित उपयोग से भिन्न उपयोग एवं वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार भवन मानदण्ड रखने की स्थिति में
1.	एकल भूखण्ड	(i) भूखण्ड पर पूर्व में अनुमोदित सकल निर्मित क्षेत्र/ऊँचाई/आच्छादितक्षेत्र होने पर कोई बेटरमेंट लेवी देय नहीं होगी। (ii) यदि नया निर्माण प्रस्तावित है तो भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क अन्यथा संशोधन शुल्क देय होगा। (iii) पूर्व में निर्धारित भू–उपयोग से भिन्न उपयोग निर्धारण किये जाने की स्थिति में नियमानुसार शुल्क देय होगा। (iv) अन्य नियमानुसार वसूलनीय शुल्क देय होगा।	(i) पूर्व में स्वीकृति योग्य कुल सकल निर्मित क्षेत्र को मानक बी.ए.आर. माना जाकर अतिरिक्त प्रस्तावित निर्माण पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी। उदाहरणार्थः– रिसोर्ट एकल भूखण्ड में 20 प्रतिशत आच्छादन एव बी.ए.आर 0.60 देय था का आवासीय भू–उपयोग किये जाने पर भवन मानदण्ड यथावत रखे जाने पर कोई बेटरमेंट लेवी देय नहीं होगी, किन्तु आवासीय भू–उपयोग हेतु देय भवन मानदण्ड 40 प्रतिशत आच्छादन/2.0 बी.ए.आर प्रस्तावित किये जाने पर अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर) पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी। (ii) पूर्व में निर्धारित भू–उपयोग से भिन्न उपयोग निर्धारण हेतु नियमानुसार शुल्क देय होगा। (iii) भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क एवं अन्य शुल्क देय होंगे। (iv) अन्य नियमानुसार वसूलनीय शुल्क देय होगा।
2.	एकल भूखण्ड का उप–विभाजन /	(i) नियमानुसार उप–विभाजन शुल्क देय होगा। (ii) पूर्व में मूल भूखण्ड हेतु स्वीकृति योग्य निर्मित	(i) नियमानुसार उप–विभाजन शुल्क देय होगा। (ii) उप–विभाजित भूखण्ड पर भवन विनियमों के तहत

	ले–आउट प्लान	क्षेत्र को उप–विभाजित भूखण्डों हेतु कुल मानक निर्मित क्षेत्र माना जावेगा। यह कुल मानक निर्मित क्षेत्र प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्डों में उनके क्षेत्रफल के अनुसार आनुपातिक रूप में देय होगा। (iii) अन्य नियमानुसार वसूलनीय शुल्क देय होगा।	निर्माण अनुज्ञेय होगा एवं समस्त मानदण्ड वर्तमान विनियमों के अनुसार देय होंगे। (iii) पूर्व में मूल भूखण्ड हेतु स्वीकृति योग्य निर्मित क्षेत्र को उप–विभाजित भूखण्डों हेतु कुल मानक निर्मित क्षेत्र माना जावेगा। यह कुल मानक निर्मित क्षेत्र प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्डों में उनके क्षेत्रफल के अनुसार आनुपातिक रूप में देय माना जाकर उप–विभाजित भूखण्ड में मानक निर्मित क्षेत्र से अधिक निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगी। उदाहरणार्थः– उप विभाजन किये जाने पर यदि 10 भूखण्ड प्रस्तावित किये जाते है तो 20 प्रतिशत आच्छादन एवं 0.60 बी.ए.आर को 10 भूखण्डों में अनुपातिक रूप से निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर कोई बेटरमेंट लेवी देय नहीं होगी किन्तु आवासीय भू–उपयोग हेतु प्रत्येक भूखण्ड पर 40 प्रतिशत आच्छादन एवं 2.0 बी.ए.आर प्रस्तावित किये जाने पर अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी। अन्य नियमानुसार

			वसूलनीय शुल्क देय होगा। (iv) भू–उपयोग निर्धारण शुल्क देय होगा। (v) भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क एवं अन्य समस्त नियमानुसार देय शुल्क जमा कराने होंगे। (vi) अन्य नियमानुसार वसूलनीय शुल्क देय होगा।

(vii) पूर्व स्वीकृति के समय प्रचलित भवन विनियम के अनुरूप स्वीकृत भवन मानचित्र में किया गया ऐसा निर्माण/संशोधन जो कि इन विनियमों में स्वीकृत योग्य है, को इन विनियमों के अनुरूप नियमानुसार देय संशोधन शुल्क लिया जाकर संशोधित भवन मानचित्र स्वीकृत किया जा सकेगा एवं तदानुसार पूर्णता/अधिवास प्रमाण–पत्र जारी किया जा सकेगा।

5.5 एस–5 क्षेत्र अर्थात् एस–1, एस–2, एस–3 व एस–4 को छोडकर शेष समस्त नगरीय क्षेत्र व नई प्रस्तावित योजनाओं में इन विनियमों के तहत निर्धारित मानदण्डों के अनुसार प्रावधान रखते हुए स्वीकृति दी जा सकेगी। किसी विशिष्ट योजना हेतु योजना अनुमोदित करते समय इन विनियमों के प्रावधानों, से भिन्न मानदण्ड राज्य सरकार की स्वीकृति से प्रस्तावित किये जा सकेंगे।

6 भवन निर्माण स्वीकृति की प्रक्रिया :

नगरीय क्षेत्र में कोई भी भवन निर्माण सक्षम अधिकारी की पूर्व लिखित स्वीकृति अनुसार ही किया जा सकेगा एवं भूखण्ड पर निर्माण सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र/मानचित्रों के अनुसार ही भवन निर्माण कार्य किया जा सकेगा।

परन्तुः–

(i) विनियम–3.0 के अनुसार निर्धारित एस–2 चार दीवारी क्षेत्र एवं विनियम–10.4 व 10.5 के तहत निर्धारित विशेष क्षेत्रों एवं विशेष सड़कों को छोड़कर शेष नगरीय क्षेत्रों में 500 व.मी. क्षेत्रफल तक के सभी उपयोगों के भूखण्डों अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500 व.मी. निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित हो में भवनों का निर्माण पंजीकृत वास्तुविद/तकनीकीविद द्वारा प्रमाणित निम्न दस्तावेज निर्धारित प्रारूप में प्रस्तुत करने एवं समस्त देय राशि संबंधित निकाय में जमा करने के पश्चात किया जा सकेगा–

अ– भूखण्ड के Latitude/Longitude/ भूखण्ड की Google Map पर लोकेशन।

ब– लीजडीड व साइट प्लान। (लीजडीड/स्वामित्व संबंधित दस्तावेजों का बार कॉन्सिल ऑफ इण्डिया द्वारा पंजीकृत अधिवक्ता द्वारा प्रमाणिकरण मान्य होगा)

स– साईट प्लान मय प्रस्तावित सैटबेक व भवन की प्रस्तावित ऊँचाई व मंजिलों की संख्या।

द– व्यवसायिक भूखण्डों में पार्किंग हेतु प्रावधान।

य– पंजीकृत तकनीकीविद का भवन विनियमों अनुसार प्रावधानों की अनुपालना किये जाने का प्रमाण–पत्र।

र– भवन मानचित्र अनुमोदन से संबंधित देय राशि नगरीय निकाय के बैंक खाता में ऑनलाईन/ऑफलाईन जमा होने की रसीद।

(ii) 500 व.मी. से अधिक एवं 2500 व.मी. क्षेत्रफल तक के समस्त भू–उपयोग के भूखण्डों पर विनियम संख्या 19 व 20 के तहत पंजीकृत वास्तुविद द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन पश्चात देय राशि व निम्न आवश्यक दस्तावेज एवं प्रस्तावित भवन के प्रमाणित मानचित्र आदि निर्धारित प्रारूप में संबंधित नगरीय निकाय में जमा कराने के पश्चात भवन निर्माण प्रारंभ करने हेतु डीम्ड अनुमोदित (Deemed Approved) माना जा सकेगा।

अ–लीजडीड व साइट प्लान। (लीजडीड/स्वामित्व संबंधित दस्तावेजों का बार कॉन्सिल ऑफ इण्डिया द्वारा पंजीकृत अधिवक्ता द्वारा प्रमाणिकरण मान्य होगा)।

ब– प्रस्तावित सैटबेक।

स– भवन की ऊँचाई व मंजिलों की संख्या।

द– समस्त भू–उपयोग के भूखण्डों में पार्किंग हेतु प्रावधान।

य– प्रस्तावित भवन के सभी मंजिलों के फ्लोर प्लान, सेक्शन, एलीवेशन, पार्किंग व सर्कुलेशन प्लान, फायर/ग्रीन एरिया आदि दर्शाते हुए भवन मानचित्रों का हस्ताक्षरित मानचित्रों का सैट।

र– पंजीकृत वास्तुविद का भवन विनियमों अनुसार प्रावधानों की अनुपालना किये जाने का प्रमाण–पत्र।

ल– भवन मानचित्र अनुमोदन से संबंधित देय राशि नगरीय निकाय के बैंक खाता में ऑनलाईन/ऑफलाईन जमा होने की रसीद।

नोटः–

- *उक्त डीम्ड अनुमोदन 1.00 लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहर हेतु 18 मी. की ऊँचाई तथा उपरोक्त शहरों को छोड़कर शेष शहरों हेतु 15 मी. की ऊँचाई तक ही अनुज्ञेय किया*

जा सकेगा। उपरोक्त से अधिक ऊँचाई प्रस्तावित होने पर नियमानुसार स्थानीय निकाय से भवन मानचित्र स्वीकृति प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।

- *विनियम संख्या–6(i) एवं 6(ii) के तहत प्रक्रिया का लाभ प्राप्त करने हेतु पंजीकृत वास्तुविद / तकनीकीविद से भवन मानचित्र अनुमोदन आवश्यक होगा अन्यथा भूखण्ड पर किया गया निर्माण बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में माना जाकर संबंधित नगरीय निकाय द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जा सकेगी।*
- *विनियम संख्या–6(i) एवं 6(ii) के तहत भूखण्ड पर निर्माण भवन विनियमों के अनुसार ही किया जाना होगा, अन्यथा भवन विनियमों के मानदण्डों का उल्लंघन होने पर संपूर्ण जिम्मेदारी भूखण्डधारी की होगी एवं स्थानीय निकाय द्वारा ऐसे भवन विनियमों के विपरीत निर्माण को नियमानुसार सीज अथवा ध्वस्त किया जा सकेगा।*
- *विनियम–6(ii) के तहत डीम्ड अप्रूवल पश्चात विनियम–16(i)* एवं 17 *के अनुसार जिस पंजीकृत वास्तुविद द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन किया गया है उसी वास्तुविद के माध्यम से अथवा स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी से नियमानुसार पूर्णता प्रमाण–पत्र एवं अधिवास प्रमाण–पत्र भी लिया जाना अनिवार्य होगा।*

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

(क) भवन मानचित्र प्राप्त किये जाने के पश्चात निर्माण के दौरान आंतरिक परिवर्तन (ऐसा आंतरिक परिवर्तन यथा भवन / भवनों के ले–आउट प्लान में परिवर्तन, भवन परिसर में ब्लॉक्स की लोकेशन में परिवर्तन, पार्किंग के ले–आउट में परिवर्तन एवं ऐसे परिवर्तन जिसके कारण भवन के सकल निर्मित क्षेत्र, सैटबेक, आच्छादित क्षेत्र, भवन के बाहरी परिमाप एवं भवन विनियमों के किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं होता हो)

(ख) बागवानी हेतु।

(ग) सफेदी कराने हेतु।

(घ) रंगाई हेतु।

(ड) पुनः टाइल्स अथवा पुनः छत बनवाने हेतु।

(च) प्लास्टर करने हेतु।

(छ) पुनः फर्श बनवाने हेतु।

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

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

(ञ) सुरक्षा की दृष्टि से 2.4 मीटर तक ऊंचाई की बाउण्ड्रीवाल तथा बाउण्ड्रीवाल पर 1 मीटर ग्रिल / फेन्सिंग हेतु।

(ट) पानी के भण्डारण हेतु टेंक / सेफ्टिक टेंक / कुंई आदि

(ठ) कूलिंग प्लान्ट / सोलर प्लान्ट

(ड) भवन से संबंधित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन, आग से बचाव, वर्षा जल संग्रहण, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, चौकीदार कक्ष इत्यादि।

(ढ) भवन में अग्निशमन सुरक्षा / चिकित्सीय आवश्यकता हेतु आवश्यक सीढ़ियाँ / रेम्प निर्माण।

(ण) भवन में सीढी / लिफ्ट का निर्माण जो कि भवन विनियमों के अनुरूप हो।

(त) विशेष परिस्थिति में अस्थायी निर्माण।

7 भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु सामान्य दिशा–निर्देशः

7.1. विनियम (6) के अनुसार जहां सक्षम अधिकारी से पूर्व लिखित स्वीकृति अपेक्षित है वहां अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन किया जाना होगा। जहां पूर्व लिखित स्वीकृति में छूट दी गई है वहां प्रस्तावित निर्माण की सूचना सक्षम अधिकारी को विनियम 6(i) एवं 6(ii) में दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी अनिवार्य होगी। अन्यथा भूखण्ड पर किया गया निर्माण एवं बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में माना जावेगा एवं स्थानीय निकाय द्वारा ऐसे निर्माण हेतु नियमानुसार कार्यवाही की जा सकेगी।

7.2. इन विनियमों के अन्तर्गत अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु भवन मानचित्र पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा तैयार एवं प्रमाणित किये जाने आवश्यक होंगे। विनियम सं. 19.3 के तहत पंजीकृत तकनीकीविद की सक्षमता के अनुरूप एवं विनियम–6(ii) में वर्णित 500 व.मी. से अधिक व 2500 व.मी. तक के भूखण्डों हेतु डीम्ड मानचित्र अनुमोदन हेतु वास्तुविदों द्वारा मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान के कार्यालय में पंजीकरण करवाया जाना आवश्यक होगा जो राज्य के सभी नगरीय क्षेत्रों में कार्य करने हेतु अधिकृत होंगे इसके अतिरिक्त स्थानीय निकाय द्वारा भी पंजीकरण किया जा सकेगा जो केवल संबंधित स्थानीय निकाय के लिए ही अधिकृत होंगे।

7.3. भवन निर्माण स्वीकृति की अनुज्ञा की प्रक्रिया के सरलीकरण हेतु राज्य सरकार द्वारा ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रणाली लागू की गई है। उक्त प्रणाली के तहत निर्धारित प्रक्रिया अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति की कार्यवाही की जा सकेगी।

7.4. भवन निर्माण स्वीकृति हेतु ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन सिस्टम दिनांक 01.05.2019 से राज्य में पूर्णता लागू किया जा चुका है। ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन सिस्टम में सामान्य प्रक्रिया के अतिरिक्त Fast Track Approval का विकल्प भी उपलब्ध करया गया है। जिसके चयन पर भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क सामान्य दर से 1.5 गुणा तथा अन्य देय शुल्क सामान्य दर से जमा कराये जाकर निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार अधिकतम 3 कार्यदिवस में भवन निर्माण अनुज्ञा ऑनलाईन जारी की जावेगी। Fast Track Approval का विकल्प निम्न प्रकार के प्रकरण हेतु ही लागू होगा :–

(i) प्राधिकरण/न्यास द्वारा नीलामी से विक्रय किये गये 2,000 वर्ग मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड।

(ii) कृषि भूमि पर रूपान्तरित ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ 10,000 वर्ग मी. से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड।

(iii) कृषि भूमि पर रूपान्तरित वाणिज्यिक/मिश्रित उपयोग प्रयोजनार्थ 5000 वर्ग मी.से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड।

(iv) कृषि भूमि पर रूपान्तरित होटल/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ सभी क्षेत्रफल के भूखण्ड।

(v) कृषि भूमि पर रूपान्तरित संस्थानिक प्रयोजनार्थ 8,000 वर्ग मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड।

7.5. ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन सिस्टम के तहत Fast Track Approval प्राप्त किये जाने हेतु प्रक्रिया :–

(i) आवेदनकर्ता द्वारा संबंधित निकाय के प्राधिकृत अधिकारी को अदेय प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा यदि कोई बकाया राशि हो तो जमा करवाकर अदेय प्रमाण–पत्र तीन दिवस में जारी करना अनिवार्य होगा।

(ii) ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन सिस्टम में सामान्य निर्धारित प्रक्रिया के अतिरिक्त Fast Track Approval का विकल्प होगा। जो कि एक अनिवार्य प्रावधान ना होकर वैकल्पिक तौर पर उपलब्ध कराया गया है। इस विकल्प के चयन पर ही इस प्रक्रिया के तहत भवन निर्माण अनुज्ञा जारी की जावेगी।

(iii) भवन मानचित्र का Online Software के तहत प्रस्तुत किया जाना होगा एवं Online Software द्वारा भवन विनियमों के समस्त मानदण्डों की शत–प्रतिशत पालना की जॉच अनिवार्य रूप से की जानी होगी।

(iv) Fast Track Approval हेतु सामान्य प्रक्रिया में निर्धारित सूचना के अतिरिक्त निम्न शपथ–पत्र / दस्तावेज भी ऑनलाईन सिस्टम में अपलोड किये जावेगें।

(अ) भूमि का लीजडीड / पट्टा संबंधित प्राधिकरण / न्यास द्वारा ही जारी किया गयाहै एवं भवन निर्माण स्वीकृति के आवेदन से पूर्व समस्त देय राशि के जमा होने संबंधित आवश्यक दस्तावेज / रसीद नवीनतम अदेय प्रमाण–पत्र की प्रति प्रस्तुत किया जाना एवं अन्य किसी मद में बकाया नहीं होने बाबत् शपथ–पत्र।

(ब) भूखण्ड का नवीनतम Geo tagged photograph

(स) भूखण्ड के स्वामित्व के संबंध में BAR Council of India से उच्च न्यायालय में Practice हेतु अधिकृत एडवोकेट से स्वामित्व की स्पष्ट रिपोर्ट प्रस्तुत किया जाना।

(द) भवन की ऊँचाई 15.0 मी से अधिक होने पर अग्निशमन सम्बन्धी शपथ–पत्र प्रस्तुत किया जाना।

(य) 20,000 वर्ग मी. से अधिक निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित होने पर पर्यावरण संबंधी शपथ–पत्र।

(र) भवन के Structural Safety हेतु Architect व Structural Engineer से प्रमाण पत्र।

(ल) यदि Airport Clearance आवश्यक है तो भवन की ऊँचाई संबंधी एयरपोर्ट ऑथोरिटी का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।

(v) उपरोक्त बिन्दुओं की पूर्ति होने तथा प्रस्तुत मानचित्र Online Software द्वारा अनुमोदन योग्य पाये जाने पर Software द्वारा आवश्यक राशि की गणना की जाकर डिमाण्ड नोट आवेदक को Online जारी किया जावेगा। राशि आवेदक द्वारा Online Deposit की जावेगी।

(vi) उपरोक्त प्रक्रिया के पूर्ण किये जाने के पश्चात् अधिकतम तीन कार्य दिवसों में संबंधित प्राधिकृत अधिकारी द्वारा Online स्वीकृति जारी की जावेंगी।

7.6. भवन निर्माण स्वीकृति ऑनलाईन सिस्टम द्वारा Fast Track Approval के विकल्प के तहत भवन निर्माण प्रारम्भ किये जाने के पश्चात Plinth Level पर निर्माण की Stage आने पर संबंधित प्राधिकृत अधिकारी को सूचित कर स्थल निरीक्षण करवाना एवं Online रिपोर्ट प्रस्तुत किया जाना।

7.7. सभी प्रयोजन हेतु भवन निर्माण स्वीकृति / प्रमाण पत्र सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा वेबसाईट पर भी अपलोड किया जावेगा।

7.8. शैक्षणिक / चिकित्सा संस्थान परिसर / विशिष्ट उपयोग परिसरः–

- दो हेक्टेयर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के राजकीय / अर्द्धराजकीय / निजी शैक्षणिक / चिकित्सा संस्थान परिसर / विशिष्ट उपयोग परिसर यथा विश्वविद्यालय परिसर, महाविद्यालय परिसर, प्रोफेशनल महाविद्यालय परिसर, खेल परिसर, औद्योगिक परिसर आदि समस्त कार्य ऐसे परिसरों, जिनमें समस्त आन्तरिक सुविधाऐं प्रदान करना व रख रखाव आदि संबंधित संस्थान द्वारा ही किया जाता है तो ऐसे परिसरों में प्रस्तावित निर्माण बाबत्

आन्तरिक भवन मानदण्ड संबंधित संस्थान से संबद्ध (Attached), काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर से पंजीकृत वास्तुविद द्वारा, संस्थान परिसर में स्थित भवनों के स्वरूप, भवनों की ऊँचाई, आच्छादित क्षेत्र, परिसर की सुरक्षा, पार्किंग, अग्निशमन व्यवस्था, पर्यावरण स्वीकृति, एयरपोर्ट अथॉरिटी से संबंधित अनापत्ति, भूखण्ड को अप्रोच हेतु मुख्य सड़क की चौड़ाई आदि को दृष्टिगत रखते हुए निर्धारित किये जा सकेंगे।

- परिसर में तदानुसार भवन निर्माण से सम्बन्धित सरंचनाएं यदि प्रारंभिक स्तर पर अथवा भवन निर्माण से पूर्व तथा पश्चात् किसी भी स्तर पर स्थानीय निकाय से भवन मानचित्र अनुमोदन प्राप्त किया गया हो तो भवन निर्माण स्वीकृति के पश्चात संस्थान पूर्व में किये जा चुके निर्माण/विद्यमान निर्माण को सम्मिलित करते हुए भविष्य की आवश्यकता अनुसार संस्थान से संबद्ध वास्तुविद से अनुमोदन पश्चात अतिरिक्त निर्माण किये जाने पर ऐसे विद्यमान/प्रस्तावित निर्माण को बिना स्वीकृति निर्माण नहीं माना जावेगा तथापि ऐसे विद्यमान/प्रस्तावित निर्माण बाबत भवन विनियम अनुसार देय भवन अनुज्ञा शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क मय वास्तुविद द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र एवं अन्य समस्त दस्तावेज मय भूखण्ड की अक्षांश/देशांतर (latitude/longitude) लोकेशन सम्बन्धित नगरीय निकाय में जमा करवाना अनिवार्य होगा।

7.9. इन विनियमों के लागू होने से पूर्व में आवेदित/निर्मित ऐसे प्रकरण जिनमें माँगपत्र अनुसार राशि जमा नहीं हुई है अथवा भवन मानचित्र जारी नहीं किए गए हैं उनमें इन विनियमों के अनुरूप आवेदन किए जाने पर संशोधित भवन मानचित्र जारी किए जा सकेंगे, तथापि समस्त मानदण्ड एवं देय राशि इन विनियमों के अनुरूप देय होंगी।

8 भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये सामान्य प्रक्रिया (जहाँ आवश्यक हो):

8.1. भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा। निर्धारित प्रपत्र में आवेदन करते हुए समस्त प्रविष्टियां उचित और सही भरकर भवन मानचित्र/स्थल मानचित्र जैसी स्थिति हो, की 3 प्रतियों के साथ (अनुमोदन पश्चात् अनुमोदित मानचित्र जारी किये जाने हेतु 4 प्रतियों में प्रस्तुत करने होगें), निम्न दस्तावेज तथा सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करनी होगी। नगरीय निकाय द्वारा जारी किये जाने वाले अनुमोदित भवन मानचित्र/ले–आउट प्लान/साइट प्लान आदि मानचित्रों के हार्डकॉपी रिकॉर्ड हेतु एक सैट क्लोथ मिडिया पेपर पर लिया जाना होगा।

(क) स्थल मानचित्र जिसमें भूखण्ड का भौतिक विवरण यथा सभी दिशाओं की माप, क्षेत्रफल, सडकों की चौडाई आदि दर्शित हो, स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति मय भूखण्ड की Latitude/Longitude/ Google Map पर लोकेशन।

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

(ग) भूखण्ड के स्वामित्व संबधित दस्तावेज यथा लीजडीड, आवंटन, पंजीकृत दस्तावेज, प्रमाणीकृत चेन ऑफ टाईटल इत्यादि।

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

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

(छ) हवाई अड्डे की सीमा से 2 कि.मी. की दूरी तक अथवा भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कलर कोडेड जोनिंग मैप (सी.सी.जेड.एम) के अनुसार प्रस्तावित भवन की ऊंचाई के संबंध में नागरिक उड्डयन विभाग/भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र।

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

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

नोटः लीजडीड/स्वामित्व संबंधित दस्तावेजों का बार कॉन्सिल ऑफ इण्डिया के अधिकृत अधिवक्ता द्वारा प्रमाणिकरण मान्य होगा।

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

8.3. मानचित्र में विद्यमान निर्माण, हटाये जाने वाले निर्माण एवं प्रस्तावित निर्माण को अलग–अलग रंग से दर्शाया जाना होगा।

8.4. सभी प्रस्तुत भवन मानचित्रों में सभी माप व क्षेत्रफल मैट्रिक प्रणाली के अनुसार अर्थात् हैक्टेयर, मीटर, सेन्टीमीटर व मिलीमीटर में अंकित करना अनिवार्य होगा।

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

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

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

(क) मानचित्र में सभी तलों के तल चित्र (प्लान) आच्छादित क्षेत्र को दर्शित करते हुए और भवन संरचना के आधार, उनकी नाप, कमरों के आकार, सीढ़ियों, रपटों (रेम्पों) तथा

लिफ्टवैल, स्नानागार, शौचालय इत्यादि की स्थिति, आकार और स्थान को स्पष्टतः दिखाया जावेगा।

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

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

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

(ड) रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों की पालना किये जाने का सम्पूर्ण दायित्व निजी विकास कर्ता का ही होगा।

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

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

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

(ग) लिफ्ट के लिये स्थान और ब्यौरे।

(घ) अग्निशमन संबंधित प्रावधान यथा अग्निशमन सम्बन्धी उपकरणों फायर टॉवर (यदि प्रस्तावित किया जावे), शरण क्षेत्र आदि।

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

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

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

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

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

8.9. इन विनियमों के तहत आवेदनकर्ता से लिये जाने वाले विभिन्न शपथ–पत्र संयुक्त रूप से एक ही शपथ–पत्र पर प्राप्त कर सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार किये जायेंगे।

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

8.11. भवन अनुज्ञा की अवधि, लीजडीड में उल्लेखित अवधि या सात वर्ष जो भी कम हो, देय होगी। लीजडीड जारी होने के दिवस/दिनांक से 3 वर्ष तक की अवधि में भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त कर निर्माण प्रारंभ किया जाना आवश्यक होगा एवं लीजडीड की शर्तों अनुसार निर्माण अवधि समाप्त होने पर नियमानुसार निर्धारित राशि जमा करवाकर निर्माण अवधि बढवानी होगी। भवन अनुज्ञा की अवधि निर्माण पूर्ण नहीं होने पर भवन मानचित्र समिति द्वारा केवल आवेदन की

कीमत एवं जांच फीस लेकर दो वर्ष के लिए बढाई जा सकेगी। बशर्ते चाही गई स्वीकृति में छोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो। इन विनियमों के लागू होने से पूर्व राज्य में प्रचलित अन्य भवन विनियमों (यथा ग्रेटर भिवाडी भवन विनियम 2013) जिनमें भवन अनुज्ञा की अवधि पॉच वर्ष थी उनको इन विनियमों में निर्माण अवधि, स्वतः बढ़ी हुई मानी जायेगी। भवन मानचित्र समिति के सदस्य सचिव द्वारा निर्माण अवधि 2 वर्ष तक बढ़ायी जा सकेगी एवं वृद्धि हेतु स्वीकृति पत्र जारी किया जा सकेगा।

जिन भवनों में नियमानुसार पर्यावरण विभाग की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है उनमें पर्यावरण विभाग की स्वीकृति में लगने वाली अवधि (अधिकतम 6 माह को) उक्त अवधि में छूट दी जा सकेगी। उक्त अवधि की गणना पर्यावरण विभाग में आवेदन पत्र की तिथि एवं पर्यावरण विभाग द्वारा जारी स्वीकृति की तिथि के आधार पर की जावेगी।

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

8.13. भवन मानचित्र अनुमोदन एवं निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व नियमानुसार देय समस्त शुल्क संबंधित निकाय में जमा कराया जाना अनिवार्य होगा।

8.14. भवनों में निम्न प्रावधानों की पालना आवश्यक रूप से करनी होगी :–

(क) रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण

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

(ग) नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लान्टेशन की उपलब्धता।

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

नोटः–जिन प्रोजेक्ट्स का रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलेपमेंट) अधिनियम , 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलेपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों के तहत पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य है। ऐसे प्रोजेक्ट्स को छोड़कर, अन्य प्रस्तावित भवनों हेतु विनियम 8.14 (क) एवं (ग) में वर्णित प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए भवन निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व निर्धारित अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट/बैंक गारन्टी के रूप में भवन निर्माता द्वारा स्थानीय निकाय को जमा कराने होंगे। यह राशि कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।

8.15. भवन मानचित्र की स्वीकृति की निर्धारित अवधि से पूर्व किसी विभाग से जारी एनओसी की अवधि समाप्त हो जाती है तो भवन मानचित्र की निर्धारित अवधि में एनओसी प्राप्त कर निकाय में जमा कराया जाना आवश्यक होगा।

9 विशेष शक्तियां:–

9.1. इन विनियमों के विषय पर राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये जाने वाले आदेश/अधिसूचना, इन विनियमों के भाग समझे जायेंगें। इन विनियमों के किसी प्रावधान की तकनीकी व्याख्या करने, भ्रांति, अस्पष्टता होने अथवा टंकण/ लिपिकीय त्रुटि की स्थिति में मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान अथवा इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा अधिकृत नगर नियोजक अपने स्तर से स्पष्टीकरण/शुद्धिकरण जारी करने हेतु अधिकृत होंगे।

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

एक्सपर्ट कमेटी का गठन निम्न प्रकार होगा–

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

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

9.3. इन विनियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण स्वीकृति के किसी प्रकरण में विकासकर्ता एवं संबंधित नगरीय निकाय के मध्य विवाद होने की स्थिति में ऐसे प्रकरण विनियम 9.2 के तहत गठित एक्सपर्ट कमेटी के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत किये जायेंगे तथा इस कमेटी की अभिशंषा पर राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा।

9.4. इन विनियमों के अन्तर्गत देय किसी भी भवन मानदण्ड में शिथिलता यथा सैटबेक्स, आच्छादन, भवन ऊँचाई, बी.ए.आर., पार्किंग आदि तथा विशेष परिस्थिति में देय शुल्क में शिथिलता माननीय मन्त्री, नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग के अनुमोदन पश्चात राज्य सरकार द्वारा दी जा सकेगी।

10 भवन निर्माण की श्रेणियां एवं मानदण्डः

10.1. **भवन निर्माण की श्रेणियाः** नगरीय क्षेत्र की मास्टर विकास योजना/डवलपमेंट प्रमोशन एवं कन्ट्रोल रेगुलेशन में वर्णित विभिन्न भू उपयोगों के लिए आवश्यक भवनों के लिए मानदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न छः श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है तथा प्रत्येक वर्ग में आने वाली गतिविधियों की अनुसूची इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची–1 में दी गई है।

10.1.1 **आवासीय भवनः**

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

10.1.2 **वाणिज्यिक भवनः**

(क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें
(ख) व्यावसायिक परिसर/कार्यालय/परिसर/होटल/बॉर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस
(ग) थोक व्यापार केन्द्र
(घ) एम्यूजमेंट पार्क
(ड) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स
(च) पेट्रोल पम्प/सीएनजी/एलपीजी फिलिंगस्टेशन (रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन)
(छ) विवाह स्थल/मैरिज हॉल
(ज) गैस गोदाम/कैरोसिन गोदाम
(झ) धर्म कांटा (वे–ब्रिज) एवं
(ञ) अनुसूची–1 के क्रम संख्या 2 में वर्णित गतिविधियां/उपयोग

10.1.3 **संस्थागत भवन**

(क) शैक्षणिक (प्राथमिक, माध्यमिक, उच्च माध्यमिक विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थान)
(ख) चिकित्सा (डिस्पेंसरी, अस्पताल, नर्सिंग होम, वेटनरी अस्पताल)
(ग) सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय
(घ) अन्य सामुदायिक सुविधाऐ (यथा सामुदायिक केन्द्र, पुलिस थाना, पुस्तकालय, क्लब, पोस्ट व टेलीग्राफ ऑफिस, आदि)
(ड.) सामाजिक/सांस्कृतिक/धार्मिक भवन
(च) सभा भवन (Assembly building)/प्रदर्शनी केन्द्र/कला दीर्घा/ Convention Centre
(छ) अनुसूची–1 के क्रम संख्या 3 में वर्णित गतिविधियां/उपयोग

10.1.4 **औद्योगिक भवन–**

(क) वेयर हाउसिंग/गोदाम

(ख) अनुसूची–1 के क्रम संख्या 4 में वर्णित गतिविधियां/उपयोग

10.1.5 **विशेष प्रकृति के भवन**

(क) अनुसूची–1 के क्रम संख्या 5 में वर्णित गतिविधियां/उपयोग

10.1.6 **पर्यटन ईकाई :–**

(क)पर्यटन नीति के अंतर्गत निर्धारित उपयोग

(ख)रिसोर्ट हाउसिंग

(ग)गेस्ट हाउस

10.1.7 **मिश्रित उपयोगः–**

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

10.2. **भवन निर्माण के मानदण्डः –**

भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैटबेक की न्यूनतम आवश्यकता, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई की सीमायें व मानक बी.ए.आर. तालिका–1के प्रावधानों के अनुसार होगी।

तालिका–1

भूखण्डों पर (आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत)भवन निर्माण हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम भू–आच्छादन	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)			अधिकतम ऊँचाई (मी.) (सड़क मार्गाधिकार के अनुसार) सड़क मार्गाधिकार			मानक बी.ए. आर
			पार्श्व	पार्श्व	पीछे	9 मी.	12 मी.	18 मी.	
1(i)	90 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	––	––	––	9.0 (भूतल +2)	12.0 (भूतल +2)	15.0 (भूतल+ 2)	जो भी प्राप्त हो
(ii)	90 व.मी. से अधिक परन्तु 167 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	––	––	1.5	9.0 (भूतल +2)	15.0 (भूतल + 3)	15.0 (भूतल+ 3)	2.00
(iii)	167 व.मी. से अधिक परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	––	––	2.0	9.0	15.0	18.0*	2.00
(iv)	225 व.मी. से अधिक परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	––	3.0	12.0	15.0	18.0*	2.00
(v)	350 व.मी. से अधिक परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	––	3.0	12.0	15.0	18.0*	2.00
(vi)	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	3.0	3.0	12.0	15.0	18.0*	2.00
(vii)	750 व.मी. से अधिक परन्तु	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	4.5	4.5	15.0	18.0	सडक की चौडाई का 1.5 गुणा	2.00

	1000 व.मी. तक						+ अग्र सैटबेक	
(viii)	1000 व.मी. से अधिक परन्तु 1500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	4.5	4.5	15.0	18.0	सडक की चौडाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	2.00
(ix)	1500 व.मी. से अधिक परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	6.0	6.0	15.0	18.0	सडक की चौडाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	2.00
(x)	2500 व.मी. से अधिक	40%	9.0	9.0	9.0	15.0	18.0	सडक की चौडाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबेक	2.00
2.	फार्म हाउस	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 व. मी. जो भी कम हो	9.0	9.0	9.0	अधिकतम भूतल +1 (10 मीटर)			जो भी प्राप्त हो
3.	पर्यावरण मैत्री हाउस	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 100 व. मी. जो भी कम हो	6.0	6.0	6.0	अधिकतम भूतल +1 (10 मीटर)			0.20
4.	मोटल	20%	9.0	9.0	9.0	–	–	15.0	0.75
5.	रिसोर्ट / रिसोर्ट हाउसिंग	20%	9.0	9.0	9.0	–	–	15.0	0.75
6.	एम्यूजमेन्ट पार्क	10%	9.0	9.0	9.0	–	–	9.0 (भूतल+2)	जो भी प्राप्त हो
7.	पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन	20%	3.0	3.0	3.0	7.0			0.25

*** मध्यम व लघु शहरों हेतु 15 मी.।**

नोटः– अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु प्रचलित पॉलिसी के अनुसार अनुमोदित योजनाओं में आवश्यक प्रावधान (Mandatory Provisions) के अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं अल्प आय वर्ग हेतु छुड़वाये जाने वाले आवासीय भूखण्डों, जिनके सामने 6 मीटर एवं इससे अधिक तथा 9 मीटर से कम चौड़ाई की सड़क प्रस्तावित की गई है तो ऐसे भूखण्डों पर अधिकतम ऊँचाई 9.0 मी. (भूतल + 2 मंजिल) अनुज्ञेय होगी।

**

व्यवसायिक भूखण्डों पर अधिकतम भू–आच्छादन–

- 2500 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के सभी क्षेत्रफल के वाणिज्यिक/मिश्रित उपयोगो के भूखण्डों पर सैटबैक क्षेत्र की सीमा में अधिकतम भू–आच्छादन जो भी प्राप्त हो, किया जा सकेगा।
- 2500 वर्ग मीटर व 2500 व.मी. से अधिक एवं 10000 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक भूखण्डों पर भवन विनियम के अनुसार निर्धारित न्यूनतम सैटबैक छोड़कर भूतल+दो मंजिल (10 मीटर ऊँचाई तक) भू–आच्छादन जो भी प्राप्त हो अनुज्ञेय किया जा सकेगा। भूतल+ दो मंजिल (10 मीटर ऊँचाई तक) के पश्चात अधिकतम 50 प्रतिशत भू–आच्छादन अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
- 10000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के व्यवसायिक भूखण्डों पर अधिकतम भू–आच्छादन 50 प्रतिशत तक अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
  संस्थागत भवनों हेतु उपरोक्त तालिका में वर्णित मानक बी.ए.आर. के स्थान पर संस्थागत मेडिकल कॉलेज/प्रशिक्षण संस्थान/हॉस्पिटल/डिस्पेंसरी व अन्य चिकित्सा संबंधी संस्थाओं हेतु मानक बी.ए.आर. 3.0 अनुज्ञेय होगा।

विशिष्ट नोटः–

1. 90 व.मी. व उससे अधिक के भूखण्डों पर भूतल पर पार्किंग हेतु स्टील्ट फ्लोर देय होगा एवं स्टील्ट फ्लोर केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर स्टील्ट फ्लोर के ऊपर के तल को भू–तल माना जावेगा एवं केवल पार्किंग हेतु उपयोग होने पर ऊँचाई की गणना में शामिल नहीं किया जावेगा।
2. किसी भी सड़क का मार्गाधिकार 9 मी., 12 मी. व 18 मी. एवं उससे अधिक की श्रेणी में ही माना जायेगा अर्थात यदि मौके पर सड़क की चौड़ाई 9 मी. से अधिक किन्तु 12 मी. से कम है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 9 मी. की श्रेणी में माना जावेगा इसी प्रकार यदि 15 मी. है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 12 मी. श्रेणी में माना जावेगा। इसी प्रकार यदि 20 मी. है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 18 मी. श्रेणी में माना जावेगा। सड़क का मार्गाधिकार अनुमोदित ले–आउट प्लान में दर्शाये अनुसार मान्य होगा। इन विनियमों में सरलीकरण की दृष्टि से 3 मी., 6 मी., 9 मी., 12 मी., 18 मी. व 24 मी. की गणना जहाँ आवश्यक हो क्रमशः 10, 20, 30, 40, 60 व 80 फीट के रूप में मान्य होगी।
3. किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई भवन विनियम संख्या 10.10, संबंधित उपयोग के साथ दी गई टिप्पणी, इस तालिका में निर्धारित ऊँचाई व प्रतिबंधित क्षेत्रों में विनियम संख्या 10.4 एवं 10.5 के अनुसार निर्धारित उॅचाई में से जो भी कम हो देय होगी।

10.2.1 **आवासीय भवन (Residential Building)**

(अ) सामान्य नियम (General Rules):–

(i) भूखण्ड में किसी मंजिल पर स्वयं के निवास का 35 प्रतिशत अथवा 150 वर्ग मीटर जो भी कम हो, निम्न प्रकार के स्वानियोजन व्यवसाय के लिए उपयोग में लिया जा सकता हैः–

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड) चार्टड एकाउन्टेंट/वित्तिय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय यथा (1) प्रदूषण रहित घरेलू कुटीर उद्योग (2) ब्यूटी–पार्लर (3) सिलाई–बुनाई–कढाई केन्द्र (4) ई–मित्र कियोस्क (5) वर्चुअल कार्यालय,

वर्चुअल क्लास रूम, योगा/ध्यान केन्द्र (अधिकतम 20 व्यक्तियों के लिये) आदि परन्तु ऐसी गतिविधियां जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो कि अनुमति नहीं दी जायेगी।

नोटः–ग्रुप हाउसिंग परियाजनाओं एवं विनियम संख्या–7.8 के तहत विशिष्ट उपयोग के परिसरों में उक्त गतिविधि परिसर में प्रस्तावित वाणिज्यिक/रिटेल शॉपिंग सेन्टर में ही अनुज्ञेय होगी। उक्त उपयोग विद्यमान स्वतंत्र आवासीय भवन एवं बहु निवास ईकाई के किसी भी मंजिल अथवा मंजिल के आंशिक भाग/बेसमेन्ट में अनुज्ञेय किये जा सकेंगे इस उपयोग बाबत डिस्प्ले बोर्ड भी प्रदर्शित किया जा सकेगा तथापि इस सुविधा का उपयोग समीपस्थ क्षेत्र के व्यक्ति ही उपयोग कर सकेंगे, अतः सुविधा का उपयोग करने वाले व्यक्तियों द्वारा किसी भी प्रकार के वाहन (दुपहिया/चौपहिया) पार्किंग नहीं की जा सकेगी, इस सम्बन्ध में आवश्यक पालना सम्बन्धित द्वारा सुनिश्चित की जावेगी।

(ii) आवासीय भवन/बहु ईकाई आवास/फ्लेट्स जिनमें पृथक–पृथक स्वामित्व की ऐसे आवास ईकाईयों की छत (टैरेस) जो कि सामान्यतः कॉमन फेसिलिटी (यथा पानी की टंकी, सोलर पैनल, डिश ऐंटिना आदि) हेतु ही उपयोग में ली जावेगी परन्तु उक्त सुविधाओं की पालना पश्चात रूफ टैरेस छत के शेष आंशिक भाग को स्वतंत्र उपयोग यथा टैरेस गार्डन आदि हेतु अंतिम मंजिल पर स्थित फ्लेट स्वामी को हस्तांतरित किया जा सकेगा एवं इस क्षेत्र को भवन मानचित्र अनुमोदन के समय स्पष्ट दर्शाया जाना आवश्यक होगा।

(ब) स्वतंत्र आवास(Independent House):–

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

(स) बहु निवास इकाई भवन (Multiple Dwelling Units Building):–

(i) बहु–निवास इकाई (Multiple Dwelling Units) ऐसी स्वीकृत आवासीय योजनाओं में स्थित भूखण्डों, जिनमें पार्क, सुविधा क्षेत्र एवं अन्य आधारभूत सुविधाओं यथा सड़क, बिजली, पानी आदि की सुनिश्चितता हो, पर ही भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नानुसार अनुज्ञेय होंगे–

- 225 व.मी. तक– 4 निवास इकाई
- 225 व.मी. से अधिक 350 व.मी. तक– 6 निवास इकाई।
- 350 व.मी. से अधिक 500 व.मी. तक– 8 निवास इकाई।
- 500 व.मी. से अधिक 750 व.मी. से कम– 12 निवास इकाई।
- बहु–निवास इकाई 750 व.मी. क्षेत्रफल से कम क्षेत्रफल के ऐसे एकल पट्टा भूखण्डों जो कि किसी स्वीकृत आवासीय योजना के ले–आउट के भाग नहीं हो, पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(ii) बहु निवास इकाई न्यूनतम 12 मीटर सड़क पर ही अनुज्ञेय होगी। 12 मीटर से कम चौडाई की सडको पर स्थित भूखण्डों पर स्वतंत्र आवासीय भवन ही अनुज्ञेय होंगे।

(iii) बहु निवास इकाई के सभी भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान विनियम संख्या 12.1 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा। बहु निवास इकाई के सभी भूखण्डों में पार्किंग हेतु भूतल स्टिल्ट पार्किंग का प्रावधान अनिवार्य होगा।

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

(v) बहु निवास ईकाई/स्टुडियो अपार्टमेंट्स को अग्निशमन शुल्क के संबंध में फ्लेट्स की श्रेणी में माना जावेगा एवं अग्निशमन के संबंध में नियमानुसार पालना सुनिश्चित की जावेगी।

(द) फ्लेट्स (Flats):–

(i) 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल व इससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड पर चार से अधिक आवासीय ईकाइयॉ प्रस्तावित/निर्मित होने पर उसे फ्लेट्स का भूखण्ड/भवन माना जावेगा।

(ii) फ्लेट्स हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर तथा भूखण्ड क्षेत्रफल न्यूनतम 750 मीटर आवश्यक होगा।

(iii) 12 मीटर से कम चौडाई की सडको पर स्थित भूखण्डो पर स्वतंत्र आवासीय भवन ही अनुज्ञेय होंगे।

(iv) फ्लेट्स के सभी भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान विनियम संख्या 12.1 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।

(v) 750 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत भूमि पर लेंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र अथवा भूखण्ड की सीमा में वृक्षारोपण क्षेत्र (अर्थात उक्त क्षेत्र में ऐसे वृक्ष लगाये जावें जिससे 6 मी. की ऊँचाई एवं 6 मी. परिधि क्षेत्र को ग्रीन क्षेत्र/हरित कवर के रूप में कवर किया जा सके) रखना आवश्यक होगा।

(vi) स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग की नियमानुसार आवश्यकता की पूर्ति पश्चात सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक कक्ष, सोसाइटी कार्यालय, कॉमन स्टोर, कॉमन टॉयलेट आदि हेतु कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत क्षेत्र अथवा 50 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र जो भी कम हो, रखा जाना आवश्यक होगा। इसके अतिरिक्त सार्वजनिक सुविधाऐं यथा पुस्तकालय, क्लब, जिम अधिकतम गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 5 प्रतिशत में अनुज्ञेय होंगी। उक्त क्षेत्र केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख–रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरित करना होगा। यह सुविधाऐं पृथक भवन अथवा भवन इकाईयों के रूप में भी अनुज्ञेय होगी तथा भवन की किसी भी मंजिल पर अनुज्ञेय होगी।

(vii) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी/मुख्यमंत्री जन आवास योजना अथवा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर इस संबंध में जारी नीतियों/दिशा–निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होगें।

(य) ग्रुप हाउसिंग (Group Housing):–

(i) 5000 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड पर बहु निवास ईकाई/फ्लेट्स/स्वतंत्र आवासों का समूह में Gatted Community का परिसर प्रस्तावित होने पर उसे ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड/भवन परिसर माना जावेगा।

(ii) ग्रुप हाउसिंग के सभी भूखण्डों पर भू–तल पर अर्थात प्राकृतिक भूमि पर खुले क्षेत्र (जिसके नीचे छत न हो) में 15 प्रतिशत क्षेत्र लेण्ड स्केप/ हरियाली क्षेत्र अथवा भूखण्ड की सीमा में वृक्षारोपण क्षेत्र (अर्थात उक्त क्षेत्र में ऐसे वृक्ष लगाये जावें जिससे 6 मी. की ऊँचाई एवं 6 मी. परिधि क्षेत्र को ग्रीन क्षेत्र/हरित कवर के रूप में कवर किया जा सके) रखना आवश्यक होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा स्टिल्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर भी लेण्ड स्केप/ हरियाली क्षेत्र प्रस्तावित किया जाता है तो न्यूनतम 10 प्रतिशत हरियाली क्षेत्र स्टिल्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर तथा न्यूनतम 10 प्रतिशत हरियाली क्षेत्र खुली भूमि पर अर्थात कुल 20 प्रतिशत क्षेत्र हरियाली हेतु रखा जाना आवश्यक होगा। हरियाली क्षेत्र हेतु न्यूनतम 3 मी. चौड़ाई में न्यूनतम 100 व.मी. क्षेत्रफल का आरक्षित किए जाने पर ही हरियाली क्षेत्र में गणना की जा सकेगी।

(iii) भूखण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की दशा में उस तक पहुंच मार्ग एक तरफा यातायात हेतु न्यूनतम 3.60 मी. तथा दो तरफा यातयात हेतु न्यूनतम 5.50 मी. रखा जाना अनिवार्य होगा।

(iv) समीपवर्ती दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी उन दो ब्लॉक में से ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का न्यूनतम 1/4 होगी, लेकिन यदि बिल्डिंग ब्लॉक्स में कमरों/रसोईघर/शौचालय आदि की खिड़कियां वातायान हेतु प्रस्तावित नही होने पर अर्थात Dead wall होने की अवस्था में दो ब्लॉक्स के मध्य उपरोक्तानुसार दूरी रखा जाना आवश्यक नही होगा।

(v) स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग की नियमानुसार आवश्यकता की पूर्ति पश्चात सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक कक्ष, पुस्तकालय, क्लब, जिम, सोसाइटी कार्यालय, कॉमन स्टोर आदि हेतु कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम 2 प्रतिशत क्षेत्र अथवा 1500 व.मी. निर्मित क्षेत्र, जो भी कम हो, रखा जाना आवश्यक होगा। सार्वजनिक सुविधाओं हेतु अधिकतम गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 5 प्रतिशत तक अनुज्ञेय होगा। उक्त क्षेत्र केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रखरखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को समर्पित करना होगा। यह सुविधाऐं पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयॉ के रूप में भी अनुज्ञेय होगी तथा भवन की किसी भी मंजिल पर अनुज्ञेय होगी।

(vi) कुल प्रस्तावित / वास्तविक उपयोग किये गये गणना योग्य क्षेत्र का न्यूनतम 1 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र अथवा 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र, जो भी कम हो, खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु) दुकानों के लिए (साईज–अधिकतम 45 वर्गमीटर) रखा जाना अनिवार्य होगा। उक्त खुदरा व्यावसायिक सहित कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत तक निर्मित क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। इस व्यवसायिक प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का उपयोग ग्रुप हाउसिंग / फ्लेट्स के निवासियों के दैनिक प्रयोजन हेतु उपयोगी व्यवसाय हेतु ही अनुज्ञेय होगा, ग्रुप हाउसिंग / फ्लेट्स के निवासियों के उपयोग के अतिरिक्त उपयोग प्रस्तावित किये जाने पर ऐसे उपयोग हेतु भवन मानचित्र अनुमोदन के समय ही स्थानीय निकाय की स्वीकृति अनिवार्य होगी। व्यवसायिक उपयोग 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 लिए हानिकारक एवं संकटमय हो।

(vii) कुल प्रस्तावित / उपयोग किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 3 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं के लिए अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसके भू–भाग का न्यूनतम क्षेत्रफल संबंधित विभाग के मापदण्ड अनुसार (यदि निर्धारित हो) रखना होगा।

(viii) बिंदु संख्या (v) में उल्लेखित सामुदायिक सुविधाऐं एवं बिंदु संख्या (vi) व (vii) मे उल्लेखित उपयोग भूखण्ड मे किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक में किसी भी तल पर अथवा पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयॉ के रूप में भी अनुज्ञेय होगें।

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

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

(xi) राज्य सरकार द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु समय–समय पर इस संबंध में जारी पॉलिसी / दिशा–निर्देशों में प्रदत्त लाभ / छूट इन भवन विनियमों का भाग समझे जावेंगे एवं तदनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जा सकेंगी।

(xii) किसी ग्रुप हाउसिंग / Gatted टाउनशिप योजना में भूखण्डो में किसी विकासकर्ता द्वारा समूह रूप से आवास निर्मित / विकसित किया जाना प्रस्तावित होने पर एक दूसरे से लगते हुए Row Housing के रूप में भूखण्डों / भवनों पर निर्माण अनुज्ञेय होगा एवं ऐसी Row Housing में कॉमन सीढीयों का प्रावधान रखा जा सकेगा। इसके लिए भूखण्डों का एकीकरण करवाने की आवश्यकता नहीं होगी।

(र) फार्म हाउस (Farm House):–

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

(ii) फार्म हाउस की योजना हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल बड़े शहरों हेतु 5 हेक्टेयर एवं मध्यम/लघु शहरों हेतु 2 हेक्टेयर एवं योजना में भूखण्ड हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर आवश्यक होगा।

(iii) फार्म हाउस के एकल पट्टा प्रकरण में भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 व.मी. होगा। फार्म हाउस की एकल पट्टा प्रकरण में न्यनतम पहुँच मार्ग 9.0 मीटर एवं फार्म हाउस की योजना हेतु न्यूनतम पहुँचमार्ग राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार अनिवार्य होगा।

(iv) फार्म हाउस योजना में स्थित भूखण्ड पर अधिकतम आच्छादन भूखण्ड क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 150 व.मी. जो भी कम हो एवं फार्म हाउस के एकल भूखण्ड पर अधिकतम आच्छादन भूखण्ड क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 व.मी. जो भी कम हो, देय होगा। फार्म हाउस के भूखण्डों पर निर्मित भवन के अतिरिक्त खुले क्षेत्र का उपयोग कृषि/कृषि आधारित उपयोग/वृक्षारोपण/नर्सरी/ऑरचार्ड आदि हेतु किया जाना अनिवार्य होगा।

(ल) पर्यावरण मैत्री आवास (Eco-Friendly House):

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

(ii) पर्यावरण मैत्री आवास योजना हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल बड़े शहरों हेतु 5 हेक्टेयर एवं मध्यम/लघु शहरों हेतु 2 हेक्टेयर एवं योजना में भूखण्ड हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर आवश्यक होगा।

(iii) पर्यावरण मैत्री आवास निर्माण, Eco-friendly building material के उपयोग से ही किया जा सकेगा तथा भवन की संरचना में आर.सी.सी. स्ट्रक्चर का उपयोग अनुज्ञेय नहीं होगा तथा पर्यावरण मानदण्डों (विनियम सं. 10.11 के अनुसार) के दिशा–निर्देश के अनुरूप किया जाना होगा एवं इस संबंध में पर्यावरण विशेषज्ञ से पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।

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

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

(व) हॉस्टल(Hostel):–

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

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

10.2.2 **वाणिज्यिक भवन (Commercial Building):–**

वाणिज्यिक भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैट बेक की न्यूनतम आवश्यकता, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, अधिकतम ऊंचाई एवं बी.ए.आर. की सीमायें तालिका–1 के अनुसार होगी।

(क) सामान्य नियम (General Rules):–

(i) जहॉ वाणिज्यिक भूखण्डो हेतु टाईप डिजाईन स्वीकृत है वहॉ उसी स्वीकृत टाईप डिजाईन के भवन मानदण्ड लागू होंगे। भवन की ऊँचाई / मंजिलों की संख्या टाईप डिजाईन से भिन्न इन भवन विनियमों के अनुसार प्रस्तावित किये जाने पर अतिरिक्त निर्माण हेतु बेटरमेंट लेवी देय होगी। आंतरिक संरचना टाईप डिजाईन से भिन्न भी हो सकती है।

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

(iii) उपरोक्त टिप्पणी (i) एवं (ii) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में पार्किंग के प्रावधान 12.1 के अनुसार लागू होंगे।

(iv) वाणिज्यिक परिसर (Commercial Complex) बड़े शहरों में न्यूनतम 18.0 मी. एवं अन्य शहरों में न्यूनतम 12.0 मी. चौड़ी सड़कों पर ही अनुज्ञेय होगे।

(v) वाणिज्यिक बहुमंजिलें भवन सभी श्रेणी के शहरों में सड़क की चौड़ाई 18 मीटर एवं अधिक होने पर ही देय होंगे।

(vi) वाणिज्यिक भूखण्ड किसी स्वीकृत योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान / पैरामीटर्स लागू होंगे व सड़क की चौड़ाई योजना अनुसारही रखी जावेगी। अर्थात किसी योजना में 12 मीटर से कम चौडी सडक पर यदि दुकाने प्रस्तावित है तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है।

(vii) मिश्रित उपयोग के भूखण्ड अथवा वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथा वाणिज्यिक, आवासीय, संस्थागत, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय एन्टरटेनमेंट कॉम्लेक्स एक से अधिक उपयोग सम्मिलित रूप से अथवा एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय होंगे।

(अ) मानक गणना योग्य निर्मित क्षेत्र से अतिरिक्त गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर बेटरमेंट लेवी वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही देय होंगी अर्थात वणिज्यिक भूखण्ड के उपर की मंजिलो पर आवासीय उपयोग का निर्माण प्रस्तावित होने पर बेटरमेंट लेवी आवासीय उपयोग की दर से ली जावेगी। भवन निर्माण स्वीकृति व अन्य समस्त देय शुल्क भी भवन में प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही देय होगें।

(ब) पार्किग हेतु प्रावधान संबंधित प्रस्तावित उपयोगों के अनुसार प्रस्तावित करने होंगे।

(स) आवासीय उपयोग के अनुपात में भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुपात की गणना कर तदानुसार ग्रीन एरिया, सामुदायिक सुविधायें एवं खुदरा दुकानो का प्रावधान भी रखना अनिवार्य होगा जो कि भूखण्ड का अनुपातिक साईज 5000 वर्गमीटर से कम होने पर फ्लैटस के प्रावधानुसार व इससे बड़े अनुपातिक साईज पर ग्रुप हाउसिंग के प्रावधानो अनुसार रखने होंगे अर्थात कुल प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र आवासीय उपयोग के

प्रस्तावित होने पर भूखण्ड क्षेत्रफल के 70 प्रतिशत क्षेत्रफल को आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिग का भूखण्ड मानते हुए तदानुसार आवश्यक ग्रीन एरिया रखना होगा।

(द) आवासीय उपयोग के लिए प्रवेश की व्यवस्थायथा संभव अन्य उपयोगों से पृथक करनी होगी तथा मिश्रित उपयोगो का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार किया जायेगा जिससे इन गतिविधियों से आवासीय इकाईयोंके निवासी प्रभावित न हो। इसी प्रकार आवासीय उपयोग की पार्किग के लिए अन्य उपयोगो/पब्लिक पार्किग से पृथक व्यवस्था करनी होगी।

(viii) राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत पर्यटन इकाईयों यथा होटल आदि के भूखण्ड पर कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का अधिकतम 10 प्रतिशत वाणिज्यिक उपयोग हेतु उस भूखण्ड में अनुज्ञेय किया जा सकेगा। प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग के निर्मित गणना योग्य क्षेत्रफल पर नियमानुसार भू–उपयोग शुल्क देय होगा। भू–आच्छादन का 10 प्रतिशत बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. व्यावसायिक उपयोग हेतु किए जाने पर नियमानुसार अतिरिक्त भू–उपयोग शुल्क तथा वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु नियमानुसार पार्किंग का प्रावधान भी रखा जाना आवश्यक होगा।

(ix) 2500 वर्गमीटर से बडे वणिज्यिक भू–खण्डो पर मल्टीलेवल पार्किग प्रस्तावित करने की स्थिति में प्रत्येक तल पर प्रस्तावित मल्टीलेवल पार्किंगहेतु अधिकतम 20 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र देय होगा, लेकिन उक्त अतिरिक्त आच्छादित निर्धारित सैटबेक छोडकर ही देय होगा।इस अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र में किसी भी मंजिल पर पार्किग के अतिरिक्त अन्य किसी उपयोग/सर्विसेज हेतु निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

(ख) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें (Convenient shops / Establishment) :–

(i) यदि योजना में सार्वजनिक पार्किग का प्रावधान रखा गया हो तो 50 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में पृथक से पार्किग प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा, तथा विनियम 10.7 (i) की तालिका–4 के अनुसार सामने का सैटबैक छोड़ा जाना अनिवार्य होगा। 50 वर्गमीटर से बडे भूखण्डों में भूखण्ड के अन्दर विनियम 12.1 के अनुसार पार्किग प्रावधान तथाविनियम 10.7 (i) की तालिका–4 के अनुसार सामने का सैटबैक छोड़ा जाना अनिवार्य होगा।

(ii) मुख्य सड़क से लगते हुए पंक्तिबद्ध (Row of Buildings/Plots) 500 व.मी. क्षेत्रफल तक वाणिज्यिक क्षेत्रों में अधिकतम भूतल + 2 मंजिलों के निर्माण हेतु साइड सैटबैक छोडा जाना अनिवार्य नहीं होगा किन्तु अग्र सैटबैक में बाउण्ड्री वाल का निर्माण नहीं किया जावेगा व यह क्षेत्र सार्वजनिक पार्किंग हेतु समर्पित किया जाना होगा।

(ग) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स(Cinema/Multiplex/Miniplex):–

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

(ii) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स हेतु प्रवेश व निकास द्वार पृथक–पृथक होंगे तथा इनकी संख्या का निर्धारण इस प्रकार किया जावेगा कि निकटतम द्वार

किसी सीट से 15 मीटर से अधिक दूरी पर ना हो। न्यूनतम 2 प्रवेश तथा 2 निकास द्वार दिये जाने आवश्यक होगें। मिनिप्लेक्स हेतु न्यूनतम एक प्रवेश द्वार एवं एक निकास द्वार के अतिरिक्त कम से कम एक आपातकालीन निकास द्वार सिनेमाटोग्राफी एक्ट के प्रावधान अनुसार दिया जाना आवश्यक होगा।

(iii) 150 सीटों तक के मिनीप्लेक्स/सिनेमा हेतु भूखण्ड बडे शहरों में न्यूनतम 18 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 12 मीटर चौडी सडक, 150 सीटों से अधिक 300 सीटो तक हेतु भूखण्ड बडे शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर चौडी सडक तथा 300 सीटों से अधिक हेतु भूखण्ड न्यूनतम बडे शहरों में न्यूनतम 30 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 24 मीटर चौडी सडक पर होना आवश्यक है।

(iv) पार्किग तालिका 12.1 व सिनेमा/मिनीप्लेक्स/मल्टीप्लेक्स हेतु निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप होंगे।

(v) किसी भूखण्ड पर एक से अधिक सिनेमा स्क्रीन निम्न तालिका के अनुसार कुल सीटों हेतु न्यूनतम मापदण्डों की पूर्ति करने पर देय होगी।

(vi) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स निर्माण हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होगे :–

तालिका–2

सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स हेतु तकनीकी पैरामीटर्स

क्र.सं.	ऑडिटोरियम की क्षमता	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	सैटबेक (न्यूनतम)	उॅचाई (अधिकतम)
1.	अधिकतम 50 सीटों तक	400 वर्गमीटर	अग्र –6.0 मीटर अन्य –3.0 मीटर प्रत्येक	12 मीटर
2.	50 से अधिक किन्तु अधिकतम 100 सीटों तक	600 वर्गमीटर	अग्र –7.5 मीटर अन्य –4.5 मीटर प्रत्येक	12 मीटर
3.	100 से अधिक किन्तु अधिकतम 150 सीटों तक	750 वर्गमीटर	अग्र –9.0 मीटर अन्य –4.5 मीटर प्रत्येक	15 मीटर
4.	150 सीटों के पश्चात् प्रत्येक 25 सीटों हेतु	750 वर्गमीटर के अतिरिक्त 75 वर्गमीटर	तालिका 1 के अनुसार	*15 मीटर

*2000 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं बड़े शहरों में न्यूनतम 30 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 24 मीटर चौडी सडकों पर स्थित भूखण्ड पर मल्टीप्लेक्स हेतु भवन की उॅचाई विनियम 10.10 के अनुसार देय होगी।

(घ) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन/सीएनजी/एलपीजीफिलिंग स्टेशन (रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन) की स्थापना हेतु मानदण्ड

(i) पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल –

(क) पेट्रोल पम्प/सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशन (दो पहिया व चौपहिया वाहनों हेतु) – 20 मीटर चौडाई X 20 मीटर गहराई

(ख) पेट्रोल पम्प/सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशन (केवल दो पहिया/तीन पहिया वाहनों के लिए) – 18 मीटर चौडाई X 15 मीटर गहराई

(ग) पेट्रोल पम्प/सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशनमय सर्विस स्टेशन – 36 मीटर चौडाई X 30 मीटर गहराई

(ii) सड़क की न्यूनतम चौडाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर होगी।

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

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

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

(ड) विवाह स्थल (Marriage Place):–

विवाह स्थल हेतु भवन मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा लागू विवाह स्थल उपविधियों के अनुरूप होंगे एवं विवाह उपविधियां लागू नहीं होने पर निम्नानुसार होंगे –

(i) विवाह स्थल हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर अनिवार्य है।

(ii) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा।

(iii) 5000 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में भूखण्ड के 50 प्रतिशत क्षेत्रफल पर पार्किंग का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा तथा 5000 व.मी. से अतिरिक्त क्षेत्रफल पर 5000 व.मी. क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत भाग पर तथा इसके अतिरिक्त क्षेत्रफल का 35 प्रतिशत क्षेत्रफल पर पार्किंग व्यवस्था किया जाना अनिवार्य होगा। राज्य सरकार द्वारा विवाह स्थल के संबंध में जारी नियमों/नितियों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।

(iv) विवाह स्थल की अनुमति चिकित्सालय (न्यूनतम 20 बेड) से 100 मीटर की परिधि में प्रतिबंधित होगी।

(v) सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड में वाहनों के प्रवेश–निकास हेतु दो रास्ते प्रस्तावित किये जाने अनिवार्य हैं।

(च) गैस गोदाम(Gas Godown):–

तालिका–3

गैस गोदाम हेतु पैरामीटर

क्र.सं.	गैस भण्डारण क्षमता	भू–खण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	सैटबैक (चारों ओर)
1.	800 किलो तक	500	3 मीटर
1.	800 से अधिक 2000 तक	1000	3 मीटर
2.	2000 से अधिक 3000 तक	1000	4 मीटर
3.	3000 से अधिक 4000 तक	1000	5 मीटर
4.	4000 से अधिक 6000 तक	1000	6 मीटर
5.	6000 से अधिक 8000 तक	1000	7 मीटर
6.	8000 से अधिक 10,000 तक	1000	8 मीटर
7.	10,000 से अधिक 12,000 तक	1200	9 मीटर
8.	12,000 से अधिक 15,000 तक	1500	12 मीटर
9.	15,000 से अधिक 20,000 तक	2000	15 मीटर
10.	20,000 से अधिक	2500	15 मीटर

तालिका–3 हेतु टिप्पणी

(i) अग्र सेटबैक विनियम संख्या 10.7 (i) की तालिका–4 के अनुसार अथवा उपरोक्त तालिका अनुसार जो भी अधिक हो देयहोंगें।

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

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

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

(छ) धर्म कांटा (Weigh-Bridge):–

(i) भूखण्ड की न्यूनतम क्षेत्रफल 525 वर्ग मीटर (नाप 25 मीटर सड़क के साथ एवं 21 मीटर गहराई) रहेगी जिसमें पृष्ठ व पार्श्व सैटबेक 3 मीटर छोड़कर 4 मीटर x 5 मीटर का कमरा देय होगा।

(ii) धर्म कांटा हेतु सड़क की चौडाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर अनिवार्य हैं।

(ज) रूफ टॉप रेस्टोरेंट (Roof Top Restaurant):–

रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु तकनीकी मापदण्ड निम्नानुसार होंगेः–

(i) रूफ टॉप रेस्टोरेंट मुख्यतः व्यावसायिक मार्गों/क्षेत्रों (Pre dominant commercial areas), व्यावसायिक भवनों/सांस्थानिक भवनों/होटल/मॉल/ऑफिस कॉम्प्लेक्स आदि भवनों एवं मास्टर प्लान में दर्शित व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत अनुज्ञेय होंगे।

(ii) रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु भवन की छत का अधिकतम 25 प्रतिशत हटाने योग्य अस्थायी स्ट्रक्चर मैटेरियल यथा स्टील/एल्यूमिनियम फ्रेमिंग अथवा ऐसा मैटेरियल जो आग नहीं पकड़ता हो, से ढका (Covered) जा सकेगा तथा शेष छत का क्षेत्र खुला रखना आवश्यक होगा जो कि बैठने एवं सर्कुलेशन तथा अन्य भवन सम्बन्धी सुविधाओं हेतु उपयोग में लिया जावेगा।

(iii) रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु उपरोक्तानुसार अधिकतम 25 प्रतिशत क्षेत्र की ऊँचाई 4 मीटर तक ही अनुज्ञेय होगी उक्त ऊँचाई हेतु जहाँ कहीं भी आवश्यक हो भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण (Airport Authority) से अनापत्ति प्रमाण–पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।

(iv) अग्निशमन सम्बन्धी सुरक्षात्मक प्रावधान एवं अन्य मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में जारी अधिसूचना दिनांक 09.01.2020 एवं समय–समय पर जारी आदेशों के अनुसार रखे जाने अनिवार्य होंगे।

10.2.3 संस्थागत भवन(Institutional Building):–

संस्थागत भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम सैट बेक अधिकतम ऊंचाई तथा बी.ए.आर. की सीमाएं तालिका–1 के अनुसार होंगे।

(अ) सामान्य नियम(General Rules):–

(i) भूखण्ड यदि योजना में संस्था के लिये निर्धारित है तो योजना के प्रावधान प्रभावी होंगे। सड़क की न्यूनतम चौडाई जैसी शर्तों की अनिवार्यता नहीं होगी।

(ii) राजकीय/अर्द्धराजकीय सार्वजनिक उपयोग के भवनों यथा पुलिस चौकी, आंगन बाडी केन्द्र, लाईब्रेरी, वृद्धाश्रम, पटवार घरआदि हेतु भू–खण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल व सडक की न्यूनतम चौडाईकी बाध्यता नहीं होगी।

(iii) विनियम 12.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।

(iv) संस्थागत बहुमंजिले भवन 750 व. मी. अथवा उससे अधिक बडे भूखण्डों पर तथा सड़क की चौडाई सभी श्रेणी के शहरों में न्यूनतम 18 मीटर पर ही देय होंगे।

(ब) कोंचिग सेन्टर (Coaching Centre):–

(i) जहां 100 से अधिक विद्यार्थी एक समय में उपस्थित होते हों मे इन भवन विनियमों के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवनों के मापदण्ड लागू होंगे।

(ii) निम्न मानदण्ड ऐसे कोचिंग संस्थानों पर लागू होंगे जिनमें 10 से अधिक परन्तु 100 तक विधार्थी एक समय में उपस्थित होते हो।

(iii) सड़क मार्गाधिकार –बड़े शहरों में न्यूनतम 18 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 12मीटर।

(iv) भूखण्ड का क्षेत्रफल – न्यूनतम 300 वर्गमीटर तथा प्रत्येक अभ्यर्थी (एक पारी के विद्यार्थियों की संख्या के आधार पर) हेतु न्यूनतम 4 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफलहोना आवश्यक है।

(v) पार्किंग हेतु प्रावधान विनियम संख्या 12.1 के अनुसार रखने होंगे।

(vi) भूखण्ड में छात्र/छात्राओं हेतु पृथक–पृथक सुविधाओं यथा टॉयलेट व पेयजल आदि का प्रावधान प्रचलित नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार किया जाना होगा।

10.2.4 औद्योगिक भवन(Industrial Building):–

(1) औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड ''रीको'' के प्रचलित नियमों/भवन विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप होंगे।

(2) वेयर हाउसिंग/गोदाम

(अ) कृषि आधारित वेयर हाउसिंग/गोदाम उपयोग हेतु

- भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल– 3000 व. मी.
- सड़क की न्यूनतम चौड़ाई– 18 मी.।

(ब) सामान्य वेयर हाउसिंग/गोदाम उपयोग हेतु

- भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल– 500 व. मी.।
- सड़क की न्यूनतम चौड़ाई– 18 मी.।

वेयर हाउसिंग/गोदाम भूखण्ड विशिष्ट योजना का भाग होने पर योजना के प्रावधान यथा भूखण्ड का क्षेत्रफल, सड़क की चौड़ाई एवं अन्य भवन मानदण्ड लागू होंगे।

10.2.5 विशेष प्रकृति के भवन(Special Category Building/Iconic Building):–

विशेष प्रकृति के ऐसे भवन जिनमें आर्किटेक्चरल अथवा भवन के महत्व के दृष्टिगत रखते हुए अथवा ऐसे भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं एवं यहां मानदण्ड निर्धारित नहीं है, तो ऐसे भवनों में भवन निर्माण के विशिष्ट मापदण्ड विनियम 9.2 के अनुसार गठित एक्सपर्ट कमेटी की अनुशंषा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।

10.2.6 पर्यटन ईकाई भवन (Tourism Unit Building):–

(अ) होटल (Hotel):–

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

(ii) नये निर्माण हेतु प्रस्तावित सड़क की चौडाई बड़े शहरों में न्यूनतम 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 12 मीटर होने पर ही अनुज्ञेय होगा।

(iii) होटल प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भवनों में मानक बी.ए.आर.–4.00 देय होगा तथा अन्य तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, ग्राउण्ड कवरेज इत्यादि तालिका–1 के अनुसार अनुज्ञेय होंगे।

(ब) मोटल/रिसोर्ट (Motel/Resort):–

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

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

(ii) मोटल/रिसोर्ट बड़े शहरों में 18 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।

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

(स) रिसोर्ट हाउसिंग(Resort Housing):–

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

(i) रिसोर्ट हाउसिंग के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल बड़े शहरों हेतु 5 हेक्टेयर एवं मध्यम/लघु शहरों हेतु 2 हेक्टेयर होगा तथा योजना में स्थित रिसोर्ट हेतु आवश्यक उपयोग यथा स्वागत कक्ष, प्रशासनिक कार्यालय, रेस्टोरेंट मय किचन, डाइनिंग हॉल एवं अन्य मनोरंजनात्मक गतिविधियां आदि का निर्माण अनुज्ञेय होगा एवं योजना के स्वतंत्र ईकाईयों हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. होगा तथा भूखण्ड पर अधिकतम आच्छादन 20 प्रतिशत एव ंबी.ए.आर. 0.60 ही अनुज्ञेय होगा। उक्त रिसोर्ट हाउसिंग की निर्मित स्वतंत्र ईकाईयों का स्वामित्व हस्तांतरण किया जा सकेगा। रिसोर्ट हाउसिंग के भूखण्डों पर निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त खुले क्षेत्र का उपयोग "ग्रीन कवर/सघन वृक्षारोपण" के रूप में किया जाना अनिवार्य होगा।

(ii) रिसोर्ट हाउसिंग बड़े शहरों में 18 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।

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

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

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

(द) एम्यूजमेन्ट पार्क (Amusement Park):–

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा व सड़क की न्यूनतम चौडाई बड़े शहरों में न्यूनतम 18 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 12 मीटर होगी।

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

नोटः–

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

10.3. **बहुमंजिला भवन हेतु नियम :–**

10.3.1 **बहुमंजिला भवनों के निर्माण बाबत जोन्स का चिन्हीकरण हेतु दिशा–निर्देशः–**राज्य के नगरीय क्षेत्रों में बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु निम्नानुसार दिशा–निर्देशों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।

समस्त प्रधिकरण/न्यास/नगरीय निकाय द्वारा संबंधित नगरीय क्षेत्र के मास्टर प्लान/जोनल डवलेपमेंट प्लान में बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु निम्न तकनीकी मानदण्डों के आधार पर जोन चिन्हित किये जाएंगे। ऐसे क्षेत्रों/योजनाओं में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं भी तैयार की जानी होंगी–

(i) नगरों के नवविकसित होने वाले क्षेत्रों ।

(ii) ऐसे क्षेत्र/योजनाऐं जिनमें सड़कों का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर एवं इससे अधिक हो।

(iii) ऐसे क्षेत्र/योजनाऐं जिनमें मूल भूखण्ड (बिना पुनर्गठन) का क्षेत्रफल 750 व.मी. एवं इससे अधिक हो अथवा फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का पट्टा हो अथवा इन विनियमों के पूर्व पुनर्गठन पश्चात पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1000 व.मीटर अथवा अधिक हो।

(iv) ऐसी विद्यमान योजनाऐं जिनमें आधारभूत सुविधाऐं उपलब्ध हो व बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु उपयुक्त हों अथवा आधारभूत सुविधाओं का अपग्रेडेशन किया जाना प्रस्तावित किया जावे।

(v) विद्यमान योजनाओं में भूखण्डों के पुनर्गठन पश्चात पुनर्गठित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 व.मी. एवं इससे अधिक होने पर ही बहुमंजिला भवनों का निर्माण अनुज्ञेय होगा। ऐसी विद्यमान योजनाओं में निम्नानुसार तकनीकी मानदण्डों की पालना की जानी होगी–

   (अ) अग्र सैटबैक – योजनानुसार अथवा तालिका–4.1 एवं तालिका 4.2 के अनुसार (जो भी अधिक हो)

   (ब) पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबैक – न्यूनतम 12 मीटर अथवा तालिका–1 के अनुसार (जो भी अधिक हो) तथापि न्यूनतम 12 मीटर चौड़ाई की सड़क का कॉर्नर भूखण्ड होने पर अथवा इन विनियमों के पूर्व पुनर्गठित भूखण्डों पर न्यूनतम 9 मीटर।

   (स) भू–आच्छादन/भवन की ऊँचाई – तालिका–1 के अनुसार

   (द) पार्किंग– अग्र सैटबैक में आगन्तुक पार्किंग का प्रावधान अनिवार्य होगा, शेष नियमानुसार आवश्यक पार्किंग का बेसमेन्ट/स्टील्ट/पोडियम/पार्श्व/पृष्ठ सैटबैक में प्रावधान किया जावेगा।

   (य) बेटरमेंट लेवी – विद्यमान योजनाओं में ऐसे पुनर्गठित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार देय बेटरमेंट लेवी का 25 प्रतिशत अतिरिक्त बेटरमेंट लेवी देय होगी, इस राशि का उपयोग संबंधित योजना में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु ही उपयोग किया जावेगा।

   (र) उपराक्तानुसार वर्णित मानदण्डों के अतिरिक्त बहुमंजिला भवनों में निम्न सुविधाओं का प्रावधान अनिवार्य होगा–

   - भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 20 प्रतिशत (10 प्रतिशत प्राकृतिक भूमि का एवं 10 प्रतिशत स्टील्ट की छत एवं पोडियम स्तर पर) हरित कवर (वृक्षारोपण आदि)।
   - बाउण्ड्री वॉल के साथ–साथ सघन/फैलाव वाले वृक्षारोपण।

- वेस्ट वाटर ट्रीटमेंट एवं रिसाइक्लिंग का प्रावधान (शौचालय फ्लेशिंग, बागवानी, वाहन धुलाई/सफाई आदि हेतु।
- वर्षा जल संग्रहण/संरक्षण।
- भवन में सौर ऊर्जा से कॉमन लाईटिंग का प्रावधान।
- बहुमंजिला भवन ऐसे क्षेत्रों/योजनाओं में अनुज्ञेय नहीं होगे जहाँ अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर व इससे कम अथवा मंजिलों की संख्या अधिकतम G+3 अथवा इससे कम निर्धारित की गयी हो।
- राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में स्वतंत्र आवास के भूखण्डों पर पुनर्गठन उपरांत बहुमंजिले भवन राज्य सरकार की अनुमति के पश्चात ही अनुज्ञेय होंगे।

10.3.2 **बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु सामान्य नियमः—**

(i) बहुमंजिला भवन न्यूनतम 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं न्यूनतम 18 मीटर चौडी सडक होने पर ही अनुज्ञेय होगें।

(ii) बहु मंजिले भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन मे लिफ्ट, सीढ़ीयों, अग्नि शमन एवं शरण क्षेत्र (Refuge Area) आदि का प्रावधान प्रचलित नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे। 24 मी. एवं इससे अधिक के समस्त बहुमंजिला भवनों में शरण क्षेत्र (Refuge area) का निम्नानुसार प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा—

(अ) संबंधित तल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा न्यूनतम 15 वर्गमीटर।

(ब) 24 मी. एवं उससे अधिक 39 मी. तक भवन ऊँचाई पर 24 मी. से ऊपर वाली मंजिल (Floor Immediately above 24 Mtr) पर एक शरण क्षेत्र।

(स) 39 मी. से अधिक भवन ऊँचाई पर 39 मी. से ऊपर वाली मंजिल (Floor Immediately above 39 Mtr) पर एक शरण क्षेत्र तथा उससे ऊपर ऊँचाई होने पर प्रत्येक 15 मी. ऊँचाई पर एक अतिरिक्त शरण क्षेत्र।

(द) बहुमंजिला आवासीय भवनों में यदि डबल हाईट टेरेस (दो ओर से खुली) अथवा खुली बालकनी (न्यूनतम तीन ओर से खुली) होने पर पृथक से शरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।

नोटः—

यदि एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक को एक ही शरण क्षेत्र जोडता है तो प्रत्येक बिल्डिंग के लिए पृथक—पृथक शरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी तथापि शरण क्षेत्र का न्यूनतम क्षेत्रफल तल क्षेत्रफल (Floor Area) का 10 प्रतिशत रखा जाना अनिवार्य होगा।

(iii) बहु मंजिले भवनों में भवन की ऊँचाई/सड़क की चौड़ाई के अनुसार अग्र, पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक विनियम संख्या 10.7(i) की तालिका—4 के अनुसार छोडना अनिवार्य होगा।

(iv) बहु मंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु सीढियॉ जो भवन की बाहरी सतह पर हो का प्रावधान पृथक से नेशनल बिल्डिग कोड के अनुसार करना होगा, परन्तु अधिकतम 30 मीटर उॅचाई के भवनों में प्रत्येक भवन इकाई (बिल्डिंग ब्लॉक) के तल का सकल निर्मित क्षेत्र 500 वर्गमीटर से कम है तो आग से बचाव हेतु सीढीयों को सामान्य सीढीयों के रूप में काम में लिया जा सकता है।

(v) आवासीय उपयोग के भवनों को छोड़कर अन्य उपयोग हेतु प्रस्तातिव बहुमंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु प्रेशराईज्ड (Pressurised) सीढीयॉ अनुज्ञेय होगी।

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

(vii) अग्निश्मन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.60 मीटर चौड़ा सुरक्षित गलियारा भवन के चारों ओर बिना अवरोध छोडा जाना अनिवार्य होगा। ऐसे गलियारों में किसी प्रकार की पार्किंग/अस्थायी निर्माण आदि अनुज्ञेय नही होगा एवं यदि 4.50 मीटर चौडा रेंम्प पार्श्व व पीछे सैटबैक में बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ ना हो एवं प्रवेश व बाहर (Entry/Exit) जाने हेतु बिना अवरोध उपलब्ध हो तो उसे अग्निश्मन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

(viii) किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन भूमि तल से 4.50 मीटर ऊँचाई पर देय होगा, लेकिन यदि अग्निश्मन वाहन की संचालन हेतु 3.60 मीटर चौडा गलियारा प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50 मीटर की उॅचाई की बाध्यता नहीं होगी।

(ix) 30.0 मीटर से अधिक उॅचाई के भवनों में अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम–19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी।

(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ यथा प्रस्तावित जल वितरण प्रणाली, जल मल निकासी प्रणाली, विद्युत सेवाऐं, वातानुकूल सेवाऐं आदि से संबंधित मानचित्रों के दो सैट जो कि आवेदित परियोजना की डिजाईन व निर्माण की क्रियान्विति हेतु अनुबंधित किये गये काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर से रजिस्टर्ड आर्किटेक्ट एवं परियोजना के स्ट्रक्चरल इंजीनियर से ही प्रमाणित किये हुये हो, सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करने होगे। उक्त मानचित्र बहुमंजिला भवनों में सक्षम अधिकारी से निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् अधिकतम 90 दिवस की अवधि में उपलब्ध करवाया जाना आवश्यक होगा।

(xi) बहुमंजिला भवनों में अग्निशमन संबंधित प्रावधान एन.बी.सी. के अनुसार रखे जाने आवश्यक होंगे जिसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने से पूर्व अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(xii) राज्य के नगरीय क्षेत्रों में अग्निश्मन की सुविधा उपलब्ध कराने/सुदृढीकरण की दृष्टि से राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में समय–समय पर जारी आदेश के अनुरूप नियमानुसार शुल्क देय होंगे।

10.4. **विशेष क्षेत्रो में भवनों हेतु प्रावधानः**

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

10.5. **विशेष सडको पर भवनों हेतु प्रावधानः**

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

10.6. **आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया हेतु प्रावधान**

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

10.7. **सैटबेकः**

(i) सैटबैक का निर्धारण भूखण्ड की बाउण्ड्री से होगा। भूखण्डों पर साईड व पीछे के सैटबेक तालिका–1 के अनुसार निर्धारित किये जावेंगे। समस्त भूखण्डों में अग्र सैटबेक योजनानुसार अन्यथा सड़क की चौड़ाई के आधार पर निम्न तालिकाओं के अनुसार रखे जावेंगे।

तालिका–4

सैटबैक निर्धारण

तालिका–4.1 (सड़कों की चौड़ाई के अनुरूप अग्र सैटबैक का निर्धारण)	
सड़क की चौड़ाई	**न्यूनतम अग्र सैटबेक**
18 मीटर तक	3.0 मीटर
18 मी.से अधिक तथा 24 मी.तक	4.5 मीटर
24 मी.से अधिक तथा 30 मी. तक	6.0 मीटर
30 मी.से अधिक	9.0 मीटर

नोट :– स्थानीय निकाय द्वारा किसी सड़क हेतु भवन रेखा निर्धारित की गयी है तो तदानुसार अग्र सेटबैक रखा जा सकेगा।

तालिका–4.2
(भवनों की ऊँचाई के अनुरूप सैटबैक का निर्धारण)

भवन की ऊँचाई	न्यूनतम अग्र सैटबेक	न्यूनतम पार्श्व / पृष्ठ सैटबेक
18 मी. से अधिक व 30 मी. तक	9.0 मीटर	6 मीटर अथवा भवन की ऊँचाई का एक चौथाई (1/4) जो भी अधिक हो।
30 मी.से अधिक व 45 मी.तक	12.0 मीटर	
45 मी.से अधिक तथा 60 मी.तक	15.0 मीटर	
60 मी. से अधिक	18.0 मीटर	

(ii) यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्ड्री से अग्र सैट बैक की लाइन निर्धारित करने में समीपस्थ भूखण्डों के लिए निर्धारित अग्र सैट बैक लाईन से समरूपता नहीं बनती है तो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुशंषा किये गये अग्र सैटबेक आसपास के भवनों के अग्र सैटबेक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा। सामान्य तौर पर भूखण्ड का अग्र सेटबेक चौडी सडक की ओर होगा व भवन की प्रस्तावित ऊँचाई का निर्धारण उसी सडक के परिप्रेक्ष्य में किया जा सकेगा।

(iii) पूर्व में आवंटित/पट्‌टे शुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौडाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे।

(iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो, ऐसे भूखण्डों पर सैटबेक सभी उपयोग के भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़क की ओर का सैटबेक अग्र सैटबेक माना जाकर सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक भी अग्र सैटबेक माना जायेगा इसका निर्धारण विनियम 10.7 (i) के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा।

(v) यदि तालिका–1 के बिन्दु संख्या 1(viii) से (x) में शामिल आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत उपयोग के भूखण्डों पर देय सैटबेक्स के कारण न्यूनतम 35 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नही होता है तो 35 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र प्राप्त करने के लिए अग्र सेटबेक को छोड़कर अन्य सेटबेक्स में अग्निशमन वाहन के लिए न्यूनतम 3.60 मीटर सेटबेक छोड़कर जो भी प्राप्त हो निर्धारित किये जा सकेंगे। यदि भू–खण्ड एक से अधिक सड़क पर स्थित है तो अग्र सेटबेक मुख्य सड़क की तरफ ही माना जावेगा एवं अन्य सड़क की ओर के सेटबेक्स में शिथिलता प्रदान की जावेगी। लेकिन यह प्रावधान अधिकतम 30 मीटर तक की ऊँचाई के भवनों पर ही लागू होगा।

(vi) अग्र, साइड व पृष्ठ सेटबेक में अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए स्पष्ट 3.60 मीटर का गलियारा छोडने के बाद भवन से निकलता हुआ, यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट, जिसका उपयोग केवल भवन की सुंदरता बढाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है। इस प्रकार के एलीमेंट को किसी भी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा एवं ऐसा एलीमेंट कि सेटबेक दूरी का 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

(vii) विनियम 10.8 (ख) में उल्लेखित संरचनायें सैटबेक में अनुज्ञेय होगी। बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागन हेतु न्यूनतम 3.60 मीटर स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो।

(viii) बेसमेंट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रैम्प सैटबैक्स में देय होगा, तथापि सैटबेक में रैम्प प्रस्तावित होने पर अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु रैम्प संरचना के पश्चात् न्यूनतम 4.50 मी. स्पष्ट रास्ता भूतल पर रखा जाना होगा। अग्र सैटबेक में रेम्प भूखण्ड सीमा से 6 मीटर छोडने के पश्चात् ही देय होगा।

(ix) किसी योजना अथवा गैर योजना क्षेत्र में किसी भूखण्ड का एक से अधिक भूखण्डों में उप विभाजन होने पर उपविभाजित भूखण्डों के अग्र, पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक मूल भूखण्ड हेतु निर्धारित सैटबैक अनुसार अथवा तालिका–1 के अनुसार जो भी अधिक हो, रखे जावेंगे तथापि 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित मूल भूखण्ड का उपविभाजन होने पर, उपविभाजित भूखण्ड यदि निम्न मानदण्डों की पूर्ति करता हो तो, चौड़ी सड़क पर स्थित मूल भूखण्ड पर अनुज्ञेय ऊँचाई उपविभाजित भूखण्ड पर अनुज्ञेय की जा सकेगी–

(अ) उपविभाजित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 व.मी. हो।

(ब) मुख्य सड़क से न्यूनतम 9 मीटर चौड़ा पहुंच मार्ग उपविभाजित भूखण्ड हेतु उपलब्ध हो जिसकी मुख्य सड़क से लंबवत गहराई (Perpendicular Length) 100 मीटर से अधिक नहीं हो।

(स) उपविभाजित भूखण्डों में न्यूनतम सेटबेक मूल भूखण्ड या इन विनियमों के अनुसार जो भी अधिक हो रखे जाऐंगे।

(द) गैर योजना क्षेत्र होने अथवा मूल भूखण्ड में सैटबैक/अन्य भवन मानदण्ड निर्धारित नहीं होने की स्थिति में सैटबैक एवं अन्य भवन मानदण्ड उपरोक्तानुसार भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।

(x) दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्नगठन प्रस्तावित होने पर पुर्नगठित भूखण्ड में सैटबैक व अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे।

(xi) मैकेनिकल पार्किंग का प्रावधान विनियम 12.1(16) के अनुसार अनुज्ञेय होगा।

10.8. **भू–आच्छादन(Ground Coverage):–**

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

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

(i) यदि आच्छादित नहीं हो तो–उद्यान, रॉकरी, कुआ और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्विमिंग पूल एवं उनकी संरचनाऐं जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी. से अधिक ऊंचाई की नहीं हो, आग से बचाव हेतु जीना, वृक्ष का गट्टा (प्लेटफार्म), टैंक, फव्वारा, बैंच, ऊपर से खुला हुआ चबुतरा एवं इनके समरूप संरचना, कम्पाउण्ड वाल, गेट, बिना मंजिल पोर्च या पोर्टिको, स्लाईड, स्विंग, छज्जा, खुला रेम्पदूर–संचार टावर, खुले में प्रस्तावित भवन की सर्विसेज यथा ट्रान्सफार्मर, ईलेक्ट्रिक पैनल आदि।

(ii) भूमिगत (Underground) संरचनायें– पानी का टैंक, पम्प रूम, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट, कैच, चेम्बर आदि।

(iii) विनियम 11.10 के अनुसार बालकनी।

(iv) 250 वर्ग मीटर से अधिक व 750 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में सभी प्रवेश/निकास द्वारों पर प्रत्येक 6.25 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरों, 750 वर्ग मीटर व इससे अधिक व 5000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक प्रवेश/निकास द्वारों पर 10.00 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरें, 5000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक प्रवेश/निकास द्वारों पर 20.00 वर्गमीटर तक का चौकीदार के कमरें।

(v) भवन की सुविधाओं हेंतु सैटबेक क्षेत्र अथवा बिल्डिंग ब्लॉक्स के बाहर भूखण्ड के खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की गई संरचनायें–जैसे ट्रान्सफार्मर रुम, जनरेटर रूम,

इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन उपकरण रूम, गैस बैंक इत्यादि।

(vi) 11.11 में वर्णित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

(vii) प्रवेश एवं निकास द्वार।

(viii) निःशक्त व्यक्तियों के लिए व्हीलचैयर रैम्प (खुला)

(ix) सामान को चढाने व उतारने के लिए भूतल तक रैम्प (खुला)

(x) बैसमेंट/पार्किंग फ्लोर में जाने के लिए वाहन रैम्प (खुला)

(xi) फायरस्केप स्टेयर केस/फायर लिफ्ट/कार लिफ्ट

10.9. **बी.ए.आर.(Builtup Area Ratio):–**

10.9.1 तालिका–1 में विभिन्न उपयोगों हेतु सभी क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु निर्धारित मानक बी.ए.आर. से अधिक प्रस्तावित बी.ए.आर. सीमा तक निम्न शर्तों पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :–

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत टी.डी.आर. में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत टी.डी.आर. की एवज में राशि स्थानीय निकाय में जमा की जावेगी। अन्यथा मानक बी.ए.आर से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर देय नियमानुसार सम्पूर्ण बेटरमेन्ट लेवी स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित प्रक्रिया अनुसार, निकाय कोष में जमा करानी होगी।

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

(ग) अधिकतम अनुज्ञेय गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल (बी.ए.आर.) की कोई सीमा नहीं होगी अर्थात् निर्धारित ऊँचाई में जो भी गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल(बी.ए.आर.) प्रस्तावित होगा, वह अनुज्ञेय होगा। अधिकतम निर्धारित ऊँचाई की सीमा में भवन का निर्माण प्रस्तावित किया जा सकेगा।

(घ) तालिका–1 में दर्शित मानक गणना योग्य क्षेत्रफल से अधिक गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित किये जाने पर मानक बी.ए.आर. से अधिक प्रस्तावित बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी की दरें अनुसूची–2 के क्रम सं.–7 के अनुसार देय होगी।

10.9.2 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर.)–किसी भूखण्ड पर प्रस्तावित सभी मंजिलों के सकल निर्मित क्षेत्र में से निम्न वर्णित निर्माण क्षेत्र को छूट देकर प्राप्त निर्मित क्षेत्र इन विनियमों के अंतर्गत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर.) होंगा।

(i) बेसमेन्ट, स्टिल्ट व किसी भी तल का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित किया गया हो।

(ii) 11.11(क) में उल्लेखित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

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

(iv) विनियम 10.8 (ख) (i) व (ii), (iv) व (v) में उल्लेखित भवन की सुविधाऐं तथा भूमिगत संरचनायें।

(v) (क) पार्किंग क्षेत्र में पहुंचने हेतु वाहनों के लिये प्रस्तावित खुला रेम्प

(ख) अस्पताल एवं नर्सिंग होम में रूग्णों को लाने ले जाने के लिए खुले रेम्प

(ग) सार्वजनिक भवनों में विकलांगों के लिये रेम्प।

(vi) भवन की छत पर निर्मित 10.10 (iv) में उल्लेखित संरचनायें।

(vii) पूर्व में यदि किसी नीलामी द्वारा विक्रय किये गए भूखण्ड में एफ.ए.आर./ बी.ए.आर. उल्लेखित नहीं है तो मानक बी.ए.आर. एवं अधिकतम बी.ए.आर. इन विनियमों के अनुसार देय होगा।

(viii) सर्विस फ्लोर, लिफ्ट वैल, शॉफ्ट, गार्बेज शुट कवर, फायर टावर, रिफ्यूज एरिया।

(ix) डबल हाईट टैरेस अधिकतम 15 वर्गमीटर प्रति आवास ईकाई।

10.9.3 यदि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु अथवा मास्टर प्लान/जोनल ड़वलपमेंट प्लान/सेक्टर प्लान में प्रस्तावित सड़क हेतु किसी भूखण्ड की भूमि/गैर रूपांतरित कृषि भूमि निशुल्क समर्पित कराई जाती है तो समर्पित करवायी जाने वाली भू–पट्टी के क्षेत्रफल के बराबर बी.ए.आर. क्षेत्रफल उस शेष भूखण्ड/ रूपांतरित भूमि पर अनुज्ञेय मानक बी.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त बिना बेटरमेंट लेवी देय होगा। यदि उक्त अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग भूखण्ड पर नहीं होता है तो इस अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग टीडीआर के प्रावधानों के अनुरूप भी किया जा सकेगा। समर्पित करवायी जाने वाली भू–पट्टी की चौड़ाई के पश्चात भवन रेखा योजना अनुसार अथवा न्यूनतम विनियम 10.7 (i) की तालिका–4 के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जाना होगा।

10.9.4 पूर्व के भवन विनियमों के तहत निर्धारित मानक/अधिकतम एफ.ए.आर. उस समय के भवन विनियम में देय एफ.ए.आर. के 1.50 गुणा को मानक/अधिकतम बी.ए.आर. में परिवर्तित माना जावेगा।

10.10. ऊंचाई(Height):–

(i) प्रस्तावित भवनों की अधिकतम उँचाई का निर्धारण निम्न मापदण्डों में से जो भी कम होगा उसके अनुसार देय होगीः–

(अ) तालिका–1 में प्रस्तावित

(ब) पूर्व में स्वीकृत टाइप डिजाइन में जहां ऊँचाई का उल्लेख है तथापि इन विनियमों के तहत् अतिरिक्त देय ऊँचाई हेतु बेटमेंट लेवी देय होगी।

(स) विनियम 10.2.1, 10.2.2, 10.2.3 में विभिन्न उपयोगों हेतु निर्धारित मापदण्डों में उल्लेखित ऊँचाई के मापदण्ड।

(द) विशिष्ट क्षेत्रों एवं विशिष्ट सडकों हेतु विनियम 10.4 व 10.5 के अनुसार निर्धारित ऊँचाई ।

(ii) किसी सड़क या विशिष्ट क्षेत्र में ऊँचाई प्रतिबंधित की गई हो तो, तदनुसार ही अधिकतम ऊँचाई देय होगी।

(iii) भवन की ऊँचाई का निर्धारण कुर्सी तल (Plinth Level) से किया जायेगा। भवन की अधिकतम देय ऊँचाई में भवन की कुर्सी की ऊँचाई (अधिकतम 1.2 मीटर) एवं पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में विनियम 11.7.2 के अनुसार अनुज्ञेय स्टील्ट फ्लोर की ऊँचाई एवं सर्विस फ्लोर की ऊँचाई (अधिकतम 2.4 मीटर) भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं होगी एवं पार्श्व व पृष्ठ सैटबेक के निर्धारण हेतु भवन की ऊँचाई की गणना स्टील्ट फ्लोर की ऊँचाई के उपरांत से की जावेगी।

(iv) सभी प्रकार के उपयोग एवं आकार के भूखण्डों हेतु निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएँ भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं की जायेंगी।

a. छत पर पानी का टेंक और उनकी सहायक संरचनाएँ जो ऊँचाई से 3.00 मीटर से अधिक न हो, यदि पानी का टेंक सीढी कक्ष की गुमटी पर बनाया जाता है तो (गुमटी को शामिल करते हुये) ऊंचाई 5.0 मी. से अधिक नहीं हो, संवातन, वातानुकूलन, लिफ्ट कक्ष और ऐसे सर्विस उपकरण, सीढी, जो गुमटी से आच्छादित हो तथा जो 3.00 मीटर से अधिक ऊंची न हो, लिफ्ट कक्ष जो 7.75 मीटर से अधिक ऊंचा न हो।

b. चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर) तथा ऐसे संरचनाएँ जो भवन की छत से 2.40 मीटर से अधिक न हो।

c. सौन्दर्य वृद्धि (Architectural elements) हेतु निर्मित संरचनाऐं (डोम, छतरी आदि) जिसका उपयोग केवलभवन की सौन्दर्य वृद्धि के लिए हो एवं जिसकी ऊँचाई 4.50 मीटर से अधिक न हो, भवन की अनुज्ञेय ऊँचाई के अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

d. सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयंत्र, अन्य मशीनरी व संयंत्र, एंटीना आदि जिनकी ऊँचाई 4.50 मीटर से अधिक नही हो।

(v) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊँचाई एवं अन्य प्रावधान चौडी सडक को आधार मानकर देय होंगे।

(vi) 132 के.वी. हाईटेंशन लाईन के लिए ROW 27 मीटर अंकित किया गया है, जिसमें 13.8 मीटर सेफ्टी कॉरीडोर रखा जाना आवश्यक है अर्थात् शेष 13.2 मीटर मे से सेफ्टी कॉरीडोर के दोंनो ओर 6.6 मीटर चौडाई की पट्टी उपलब्ध सडक के मार्गाधिकार में सडक निर्माण हेतु प्रयोग की जा सकती है। इसी प्रकार 220 के.वी. लाईन के लिए ROW 35 मीटर अंकित किया गया है, जिसमें 18.6 मीटर सेफ्टी कॉरीडोर रखा जाना आवश्यक है अर्थात् शेष 16.4 मीटर में से सेफ्टी कॉरीडोर के दोंनो ओर 8.2 मीटर चौडाई की पट्टी उपलब्ध सडक के मार्गाधिकार में सडक निर्माण हेतु प्रयोग की जा सकती है। उपरोक्तानुसार प्रस्तावित भवनों की ऊँचाई निर्धारित किये जाने के लिए निम्नलिखित प्रावधान किया जाता हैः—

"ROW of High-tension Line –Width of Safety Corridor = Width of Existing Road"

उदाहरणार्थ :— 132 के. वी. हाईटेंशन लाईन तथा वर्तमान सडक की चौडाई 12 मीटर होने की स्थिति में सडक का मार्गाधिकार निम्नानुसार होगा।

27 मीटर — 13.8 मीटर (सेफ्टी कॉरीडोर) = 13.2 मीटर (6.6 मीटर दोनों ओर) अर्थात् 12 मीटर + 6.6 मीटर = 18.6 मीटर के आधार पर इस सड़क पर स्थित भवनों की उॅचाई निर्धारित की जा सकती है।

(vii) टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत योजनाओं में फलैट्स/ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्डों पर ऊँचाई टाउनशिप योजना की सम्पर्क सडक की चौडाई के अनुसार अनुज्ञेय होगी।

(viii) जयपुर, जोधपुर एवं अजमेर विकास प्राधिकरण/नगर निगम के क्षेत्र में 40 मीटर (स्टील्ट सहित) से अधिक एवं नगर विकास न्यास/अन्य समस्त स्थानीय निकायों के क्षेत्र में 30 मीटर (स्टील्ट सहित) से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा।

(ix) मुख्यमंत्री जन आवास योजना—2015 के अंतर्गत प्राप्त प्रकरणों हेतु संबंधित जयपुर, जोधपुर एवं अजमेर विकास प्राधिकरण/नगर निगम के क्षेत्र में 40 मीटर (स्टील्ट सहित)

एवं संबंधित नगर विकास न्यास/अन्य समस्त स्थानीय निकायों के क्षेत्र में 30 मीटर (स्टील्ट सहित) तक ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु एम्पैनेल्ड आर्किटेक्टस् अधिकृत होंगे। इससे अधिक ऊँचाई प्रस्तावत होने पर विनियम–10.10(viii) के तहत् स्वीकृति अनिवार्य होगी।

10.11. पर्यावरण संरक्षण हेतु नियमः

10.11.1 वर्षा के पानी द्वारा भू–गर्भ का जल स्तर बढानाः

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 73 (c) Provision of Rain Water Harvesting के प्रावधानों की सुनिश्चितता की जानी होगी।

300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सेटबेक क्षेत्र में भू–गर्भ का जल स्तर बढ़ाने हेतु वॉटर हार्वेस्टिंग इकाई/संरचना निर्मित करने का प्रावधान है। 1000 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों में वॉटर रिचार्जिंग, भूमि की संरचना के मध्यनजर वाटर रिचार्जिंग संरचना अथवा जल संचयन संरचना के संबंध में समुचित प्रावधान स्थानीय भूविज्ञान विभाग के अथवा इस विषय के विशेषज्ञ के तकनीकी सहयोग से निर्धारित किये जा सकेगें। इन संरचनाओं की स्थानीय निकाय द्वारा तकनीकी विषय विशेषज्ञ के माध्यम से समय–समय पर जॉच करवायी जा सकेगी एवं तकनीकी जॉच उपरान्त कमियां होने पर विकासकर्ता/रेजीडेन्स वेलफेयर एसोसिएशन (जैसा भी लागू हो) द्वारा सुधार करवाया जाना आवश्यक होगा।

जिन नगरीय क्षेत्रों में जल भराव क्षेत्र है, उन जल भराव क्षेत्रों में वर्षा जल संरक्षण संरचनाएं बनाना अनिवार्य नहीं होगा। संबंधित प्राधिकरण/न्यास/नगरीय निकाय द्वारा ऐसे क्षेत्र चिन्हित किये जाने के पश्चात उपरोक्त अनिवार्यता नहीं रहेगी।

10.11.2 अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग

5000 वर्ग मीटर तथा उस से बड़े भूखण्डों में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल (Waste Water) के शुद्धीकरण एवं रीसाईकिलींग की व्यवस्था करनी होगी इसमें टॉयलेट से निकलने वाला जल शामिल नहीं होगा। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग बागवानी तथा फ्लश के उपयोग में ही लिया जा सकेगा। स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था करनी होगीः–

1. सेटलिंग (Settling-Tank) टेंक का निर्माण– सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगनी क्षमता का टेंक बनाना होगा।
2. शुद्धीकरण (Disinfection) हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।
3. फिल्टर (Filters) अपशिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा जो कि एक्टीव चारकोल, सेलूलोज, शिरामिक कॉर्टेज (Activated Charcoal, Cellulose or ceramic cartridge) के उपयुक्त होगें। इस प्रकार के अपशिष्ट जल के लिए पृथक पाईप लाईन उपलब्ध करानी होगी। यह किसी भी दिशा में सीवर लाईन से नहीं मिलाई जायेगी। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग पीने के पानी के रूप में नहीं किया जायेगा। उक्त व्यवस्था नहीं करने पर भवन निर्माता से 100/– रूपये प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर पहले वर्ष में पेनल्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि दुगुनी वसूल की जावेगी।
4. योजना क्षेत्र अथवा एकल भूखण्ड पर 10000 वर्गमीटर से अधिक सकल निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित होने पर अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट

स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी, फ्लशिंग आदि उपयोगों में लिया जाना होगा।

5. सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट द्वारा रसोई, स्नानघर व शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु संयुक्त व्यवस्था किये जाने पर बिन्दु सं. 1 से 3 के अनुसार पृथक से रसोई, स्नानघर के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु व्यवस्था करने की अनिवार्यता नही होगी तथा सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग बागवानी, फ्लशिंग आदि उपयोगों में लिया जाना होगा।
6. फार्म हाउस/फार्म हाउस योजना/रिसोर्ट हाउसिंग योजना/पर्यावरण मैत्री आवास योजना में "Bio-Digester" Toilet निर्माण अथवा Faecal Sludge and Septage Management के प्रावधान अनुसार निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा।

10.11.3 पर्यावरण हेतु वृक्षारोपणः–

भूखण्ड क्षेत्रफल के प्रत्येक 50 वर्गमीटर के लिए कम से कम दो वृक्ष के अनुपात में वृक्ष लगाने होंगे। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 1000/– प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी, जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने में किया जायेगा।

10.11.4 सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल(Solid Waste Disposal):–

(i) ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा आवास ईकाईयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। भूतल पर ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण (Separation), भण्डारण (Storage/Collection), विकेन्द्रित प्रसंस्करण (Decentralised processing) के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।

(ii) 200 से अधिक आवास वाले या 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के प्लॉट वाली ग्रुप हाउसिंग या वाणिज्यिक, सांस्थानिक या अन्य गैर–आवासीय परिसर (स्वतंत्र आवासीय को छोडकर) में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 500 वर्गमीटर गणना योग्य 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। भूतल पर ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।

(iii) ठोस कचरे का निस्तारण स्थानीय नगरीय निकाय के प्रावधानों के अनुसार सुनिश्चित करना होगा।

10.11.5 सौरऊर्जा संयंत्र (Solar Energy Plant):–

सौर उर्जा से पानी गर्म करना –

(i) निम्न प्रकार के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में गर्म पानी करने हेतु अथवा सार्वजनिक क्षेत्रों यथा गलियारा, कोरिडोर, सीढ़ियां व अन्य कॉमन एरिया लेण्ड स्केपिंग क्षेत्र आदि में विद्युत व्यवस्था (सोलर लाईटिंग) हेतु सौर ऊर्जा संयंत्र लगाना आवश्यक होगा –

- हॉस्पिटल एवं नर्सिंग होम
- होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लॉज, मोटल, रिसोर्ट, धर्मशाला, इत्यादि
- राजकीय अतिथिगृह, सभी प्रकार के छात्रावास,
- 500 व.मी. अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों में
- सामुदायिक केन्द्र एवं इसी प्रकार के उपयोग हेतु अन्य भवन, सार्वजनिक उपयोग के अन्य भवन।

(ii) सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने का संयंत्र एवं प्रणाली संबंधित विभाग के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिये।

(iii) उपरोक्तानुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चित नहीं किए जाने की दशा में भवन निर्माता से 50/– रूपये प्रति वर्गमीटर (होटल हेतु रू. 100/– प्रति वर्गमीटर) गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर पहले वर्ष में पेनल्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि प्रतिवर्ष पूर्व वर्ष में देय राशि की दोगुनी वसूल की जावेगी।

10.11.6 **ग्रीन बिल्डिंग को प्रोत्साहन :–**

(क) ग्रीन बिल्डिंग का निर्माण किये जाने पर मानक गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (BAR) के अतिरिक्त निम्नानुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (BAR) निःशुल्क (बिना बेटरमेंट लेवी) देय होगाः–

(i) प्लेटिनम रेटेड अथवा समतुल्य श्रेणी के प्रमाणित भवन हेतु– 0.15 BAR

(ii) गोल्ड रेटेड अथवा समतुल्य श्रेणी के प्रमाणित भवन हेतु – 0.10 BAR

(iii) सिल्वर रेटेड अथवा समतुल्य श्रेणी के प्रमाणित भवन हेतु – 0.075 BAR

देय मानक BAR एवं उपरोक्तानुसार ग्रीन बिल्डिंग हेतु निःशुल्क BAR के अतिरिक्त BAR प्रस्तावित होने पर नियमानुसार बैटरमेंट लेवी देय होगी।

(ख) अतिरिक्त गणना योग्य निर्मित क्षेत्र निःशुल्क (बिना बेटरमेंट लेवी) निम्न शर्तो की पूर्ति किये जाने पर देय होगीः–

(i) प्रश्नगत भवन को लीडरशिप इन एनर्जी एण्ड एन्वायरमेंटल डिजायन (LEED)/IGBC/GRIHA/ASSOCHAM GEM द्वारा प्लेटिनम/गोल्ड/सिल्वर अथवा समतुल्य श्रेणी हेतु प्रमाणित किये जाने/रेटिंग दिये जाने पर ही अनुज्ञेय होगा।

(ii) ग्रीन बिल्डिंग हेतु भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने के समय अतिरिक्त निःशुल्क गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के समतुल्य राशि भवन निर्माता द्वारा नगरीय निकाय में अमानत राशि के रूप में जमा करवाई जानी होगी। प्रश्नगत भवन हेतु पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय भवन निर्माता द्वारा नगरीय निकाय में प्लेटिनम/गोल्ड/सिल्वर अथवा समतुल्य श्रेणी हेतु जारी सर्टिफिकेट को प्रस्तुत करने पर ही इस संबंध में जमा कराई गई अमानत राशि को नगरीय निकाय द्वारा लौटाया जाना होगा।

10.12. **भवन निर्माण में पर्यावरणीय स्वीकृति**

10.12.1 पर्यावरण विभाग द्वारा जारी मानदण्डों के अनुरूप ऐसे निर्माण जिनके लिए पर्यावरणीय स्वीकृति अनिवार्य है, बाबत संबंधित विभाग से स्वीकृति प्राप्त की जाकर ही निर्माण किया जा सकेगा। पर्यावरण की शर्तों को ध्यान में रखते हुए पर्यावरणीय स्वीकृति

की अनिवार्यता की छूट को यदि पर्यावरण, वन्य एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा अनुमोदित एवं अधिसूचित किया गया हो तो इस संबंध में पर्यावरण विभाग द्वारा पंजीकृत पर्यावरण तकनीकीविज्ञ से प्रमाण पत्र प्राप्त कर, सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करना होगा कि प्रस्तुत भवन मानचित्र में पर्यावरण विभाग के निर्धारित मापदण्डों के अनुसार प्रावधान किया गया है।

11 भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्डः

11.1. जलमल संबंधी विभिन्न व्यवस्थायें राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी।

11.2. भवनों में विभिन्न प्रकार के अव्यवों के निर्माणों हेतु न्यूनतम सीमाएं निम्नानुसार होगीः–

तालिका–5

भवन के विभिन्न अवयवों/उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

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

* आवासीय भवनों में अध्ययन कक्ष एवं घरेलू सेवा सहायक कक्ष (Domestic Service Assistant Room) का क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर अनुज्ञेय होगा।

टिप्पणीः

(i) रिहायशी भवनों हेतु उपरोक्त मानदण्ड 50 व.मी. से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों तथा 30 व. मी. से अधिक कारपेट एरिया (Carpet Area) (आवासीय ईकाई की चारों ओर की बाहरी दीवारों के अंदर का क्षेत्रफल जिसमें ओपन टू स्काई, डक्ट, खुली बालकनी आदि शामिल नहीं होगी) की आवासीय ईकाईयों पर ही लागू होंगे।

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

(iii) रसोई घर की ऊँचाई उस भाग में 2.75 मी. से कम हो सकती है जहां ऊपर के फर्श में पानी के निकास हेतु ट्रेप बनाया गया हो।

(iv) प्रत्येक स्नानघर, शौचालय, टायलेट इस प्रकार होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी की तरफ अथवा ''संवातन शैफ्ट'' की तरफ खुले और खुलने का स्थान खिड़की या वातायन के रूप में न्यूनतम 0.4 व.मी. हो परन्तु यह सीमा 50 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही लागू रहेगी। फ्लश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र, पार्श्व, पृष्ठ और भीतरी खुले स्थानों में न खुले तो संवातन शैफ्ट में खुलेंगे, जिनका आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगाः–

तालिका–6

संवातन शैफ्ट के मापदण्ड

क्रमांक	शैफ्ट की कुल ऊंचाई मीटरों में	संवातन शैफ्ट का आकार वर्ग मीटरों में	शैफ्ट की न्यूनतम भुजा मीटरों में
1.	10 मी. तक	1.2	0.9
2.	12 मी. तक	2.8	1.2
3.	18 मी. तक	4.0	1.5
4.	24 मी. तक	5.4	1.8
5.	30 मी. तक	8.0	2.4
6.	30 मी. से अधिक	9.0	3.0

(v) यदि रसोई, वास योग्य कमरा, अध्ययन कक्ष की कोई भी एक भुजा (फ्लश, शौचालय और स्नानघर को छोडकर) सामने, पीछे व साईड सैटबेक में नहीं खुलती है तो वह आन्तरिक कोर्ट यार्ड मे खुल सकती है जिसकी न्यूनतम भुजा 3 मीटर होनी चाहिए। आन्तरिक कोर्ट यार्ड का क्षेत्रफल भवन की उँचाई/कोर्ट यार्ड की भुजा के साथ लगती हुई उच्चतम दीवार की उँचाई का 1/5 भाग का वर्ग से कम नहीं होगा अर्थात यदि भवन की ऊंचाई यदि 30 मीटर हो तो कोर्ट यार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 36 वर्गमीटर होगा।

(vi) वाणिज्यिक व संस्थागत भवनों जिनमें स्नानघर, शौचालय, टायलेट के संवातन के लिए मेकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम किया जावे वहाँ इनके वातायन के लिये संवातन शॉफ्ट में खुलने की आवश्यकता नहीं रहेगी।

(vii) भवन की कुर्सी (Plinth) की ऊँचाई भूखण्ड के सामने स्थित सडक से न्यूनतम 0.45 मीटर होगी। भूखण्ड के साथ एक से अधिक सडकें लगती हुई हो तो सक्षम अधिकारी द्वारा किसी भी एक सडक से कुर्सी की उँचाई न्यूनतम 0.45 मीटर रखी जा सकेगी। 5000 वर्गमीटर से बडे भूखण्डों पर कुर्सी की ऊँचाई भूखण्ड के अन्दर प्रस्तावित आंतरिक सडकों (ड्राईव–वे लेवल) से न्यूनतम 0.15 मीटर अनुज्ञेय की जा सकेगी।

11.3. मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन की दीवार (Corner Compound Wall):–

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

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

11.4. सीढियाँ (जीना) व गलियारा (कॉरिडोर) (Stairs and Corridor):–

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

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

तालिका–7

सीढियों व गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई के मानदण्ड

क्र.सं.	उपयोग	सीढ़ियों की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	गलियारा (Corridor)की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
1.	स्वतन्त्र आवासीय भवन	1.0	1.0
2.	अन्य आवासीय भवन 15 मीटर उँचाई तक	1.2	1.5
3.	बहुमंजिला आवासीय भवन	1.5	1.5
4.	होटल/मोटल/रिसोर्ट	1.5	1.5
5.	सिनेमा हॉल, ऑडिटोरियम, थियेटर, सभा भवन (assembly buildings), बेंक्वेट हॉल(Banquet Hall)	2.0	2.0

6.	संस्थागत भवन	1.5	1.5
7.	वणिज्यिक व अन्य सभी भवनों में	1.5	1.5

11.5. लिफ्ट, एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट(Lift, Escalator and Mechanical Car Lift):–

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

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

(iii) सभी उपयोगों के भवनों में चार से अधिक मंजिल (स्टील्ट सहित) प्रस्तावित/निर्मित होने पर लिफ्ट का नियमानुसार प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा।

11.6. बेसमेंट (Basement):–

(i) तालिका–1 व 4 में निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात् शेष भाग पर बेसमेंट का निर्माण किया जा सकेगा, चाहे भवन का निर्माण तालिका में निर्धारित सैटबैक से अधिक सैटबैक छोडकर किया गया हो, परन्तु 15 व.मी. क्षेत्रफल से छोटे वाणिज्यिक भवनों में बेसमेंट देय नहीं होगा। यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व (साइड) व पीछे का सैटबेक 2 मीटर से कम हो एवं प्रार्थी सैटबेक रेखा तक तहखाना बनाना चाहता है तो ऐसी दशा में स्थानीय निकाय के हित में क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा।

(ii) 1000 व. मी. या इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर दो बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे जिनमें से कम से कम एक बेसमेंट पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। 1500 व. मी. एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम तीन बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेगे बशर्ते कम से कम दो बेसमेंट का उपयोग पार्किंग हेतु किया जावेगा। प्रथम बेसमेंट ही अनुज्ञेय अन्य उपयोगो हेतु प्रस्तावित किया जा सकेगा। बेसमेंट में पर्याप्त वातायन एवं रोशनी की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी। 1000 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के बहुमंजिला भवनों में एक से अधिक बेसमेन्ट अनुज्ञेय किये जाने पर प्रथम बेसमेन्ट को पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग में लिये जाने का प्रावधान है। ऐसी स्थिति में प्रथम बेसमेन्ट को गैर पार्किंग के उपयोग में लिये जाने पर Extended बेसमेन्ट विनियम–11.6(vi) के अनुसार अनुज्ञेय किया जा सकता है एवं ऐसे Extended बेसमेन्ट के एरिया **में** पार्किंग एवं नीचे के बेसमेन्टों व भूतल पर आने–जाने के आवागमन हेतु रास्ता/रैम्प प्रस्तावित किया जा सकता है।

(iii) 2500 वर्गमीटर या इससे अधिक क्षेत्रफल के व्यावसायिक/पर्यटन इकाई/होटल/मल्टीप्लेक्स/ग्रुप हाउसिंग/संस्थागत भूखण्डों पर उपरोक्तानुसार बेसमेन्ट के अतिरिक्त एक लोअर ग्राउण्ड फ्लोर (जो आस–पास के भूमि तल से 2.0 मीटर से अधिक नीचे नहीं हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा जिसका व्यावसायिक/संस्थागत उपयोग अनुज्ञेय होगा। संपूर्ण भूखण्ड क्षेत्र सड़क स्तर से निम्न स्तर पर होने की स्थिति में ऐसे लोअर ग्राउण्ड पर आवासीय उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

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

(v) भवन में बेसमेंट तालिका में निर्धारित सैटबेक छोड़कर देय है तालिका में चाहे देय आच्छादन प्रतिशत से यह अधिक क्यों नहीं हो। यदि भवन की सीमाएं बेसमेंट की सीमा से भिन्न है तो भवन के बाहर स्थित बेसमेंट की छत सड़क के स्तर से 1.20 मीटर से अधिक ऊंची नहीं बनाई जावेगी।

(vi) केवल पार्किंग हेतु बेसमेन्ट प्रस्तावित किये जाने पर भूखण्ड की सीमा रेखा से सड़कों की ओर 6.0 मीटर तथा अन्य दिशाओं की ओर न्यूनतम 3.0 मीटर तक की चौडी भू–पटट्ी छोड़कर बेसमेन्ट का निर्माण किया जा सकेगा। अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु आवश्यक संरचनात्मक प्रावधान सुनिश्चित करने होंगे।

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

(viii) संस्थागत और वाणिज्यिक उपयोग हेतु लोअर ग्राउण्ड फ्लोर व बेसमेंट फ्लोर में पर्याप्त ऐसे निकास के रास्ते बनाये जायेगें की उनमें 15 मीटर से अधिक न चलना पडे। यदि अग्निश्मनों के प्रावधान यथा fully sprinkled किया गया हो तो निकास रास्ते इस तरह से बनाये जावेंगे कि उनमें 22.5 मी. से अधिक नहीं चलना पड़े।

(ix) बेसमेंट को ज्वलनशील पदार्थ या हानिकारक माल के भण्डार हेतु या अन्य कोई गतिविधि जो कि भवन में रहने वालों के लिये परिसंकट मय या हानिकारक हो, ऐसे किसी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा।

11.7. स्टिल्ट फ्लोर (Stilt Floor):–

1) किसी भूखण्ड में सैटबेक छोड़कर शेष बचे भाग पर केवल पार्किंग हेतु 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।

2) केवल ग्रुप हाउसिंग/फ्लैटस के प्रकरणो में स्टिल्ट एवं बेसमेंट व अन्य मंजिलों पर प्रस्तावित पार्किग फ्लोर पर निम्न उपयोग/गतिविधियॉ अनुज्ञेय होगी। लेकिन निम्नलिखित गतिविधियों/उपयोग हेतु उक्त पार्किग फ्लोर में कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्रफल ही उपयोग मे लिया जा सकेगा। शेष 70 प्रतिशत क्षेत्र पार्किंग के उपयोग में लिया जायेगा।

(i) सामुदायिक शौचालय/विशेष योग्यजन शौचालय
(ii) स्विच एवं गार्डरूम
(iii) अनुज्ञेय व्यवसायिक उपयोग (केवल स्टिल्ट फ्लोर पर)
(iv) भवन निवासकर्ताओं की समिति का कार्यालय
(v) स्वागत कक्ष
(vi) भवन निवासकर्ताओं के लिये सामुदायिक सुविधाऐं

स्टील्ट फ्लोर की अधिकतम ऊँचाई भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नानुसार होगी–

- 750 व.मी. से कम– 2.50 मी.
- 750 व.मी. से 1500 व.मी.तक– 4.5 मी.
- 1501 व.मी. से 5000 व.मी. तक– 6.5 मी.
- 5000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग योजना भूखण्ड– पार्किंग हेतु आरक्षित किये जाने पर आवश्यकतानुसार ऊँचाई अनुज्ञेय की जा सकेगी।

नोटः–

उपरोक्तानुसार स्टील्ट फ्लोर का पार्किंग मय अनुज्ञेय उपयोग हेतु ही किये जाने पर ऊँचाई को भवन की गणना योग्य अधिकतम ऊँचाई में सम्मिलित नहीं किया जायेगा।

11.8. गैराज (Garrage):–

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

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

11.9. पोर्च (Porch/Portico):–

1) पोर्च साइड सैटबेक या अग्र सैटबेक में खम्बों के सहारे टिका हुआ या अन्यथा देय होगा। अग्र सैटबेक में पोर्च तभी देय हो सकता है जब अग्र सैटबेक 6.0 मी. या उससे अधिक हो तथा साइड सैटबेक में पोर्च तभी देय होगा जब साइड सैटबेक न्यूनतम 3 मी. हो। पोर्च के ऊपर किसी भी प्रकार का निर्माण देय नहीं होगा। सभी प्रकार के भवनों में जहाँ एक से अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हों, वहाँ प्रत्येक टॉवर में एक पोर्च देय होगा।
2) किसी ओर का सैटबेक 6.0 मीटर तक होने पर पोर्च की अधिकतम चौडाई 3.0 मीटर देय होगी। सैटबेक 6.0 मीटर से अधिक होने पर पोर्च की चौडाई सैटबेक दूरी का 50 प्रतिशत तक देय होगी। केवल होटल एवं संस्थानिक भवनों में पोर्च की चौड़ाई सैटबैक की सीमा अर्थात भूखण्ड की बाउण्ड्री तक अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
3) पोर्च की लम्बाई संबंधित बिल्डिंग ब्लॉक की उस दिशा की लम्बाई के अधिकतम 1/2 लम्बाई के बराबर देय होगी।
4) गैर आवासीय भवनों में एक से अधिक पोर्च भी अनुज्ञेय किये जा सकेंगे।
5) पोर्च पर किसी प्रकार का निर्माण, रेलिंग, पैरापेट आदि अनुज्ञेय नही होंगे तथा ऊपर की किसी भी मंजिल पर आवागमन हेतु कोई दरवाजा/रास्ता अनुज्ञेय नही होगा।

11.10. बालकनी(Balcony):–

(क) बालकनी खुले सैटबेक क्षेत्र में अथवा खुले क्षेत्रों में खुली होगी।

(ख) 4.50 मीटर तक का सैटबेक होने पर बालकनी सैटबेक की दूरी की एक–तिहाई या 1.2 मी. जो भी कम हो देय होगी। 4.50 मीटर से अधिक 12 मीटर तक के सेटबैक मे बालकनी 1.5 मीटर तक तथा 12 मीटरसे अधिक सेटबैक मे 1.8 मीटर अनुज्ञेय की जा सकेगी। परन्तु बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढाई जा सकती है। परन्तु बहु मंजिले भवनो मे बॉलकनी भूमि तल से 4.50 मीटर से उपर ही देय होगी, लेकिन यदि बहु मंजिले भवनों में बॉलकनी अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 3.60 मीटर चौडा गलियारा के उपरांत प्रस्तावित की जाती है तो 4.50 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

(ग) सैटबैकक्षेत्र में अनुज्ञेय बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकेगा।

11.11. अनुज्ञेय प्रक्षेप (Permissible Projection):–

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

(ख) सीढी का मध्यवर्ती ठहराव (लेडिंग) जो कि चौडाई में 1.0 मी. या सैटबेक दूरी का एक–तिहाई, जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मी. से कम की ऊँचाई पर न हो। इसे जाली या ग्रिल से ढका जा सकता है।

(ग) प्रोजेक्टेड अलमारी, जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मी. लम्बाई एवं 0.6 मी. चौडाई की हो तथा भूमि तल से 4.50 मीटर से कम की ऊँचाई पर ना हो।

(घ) बालकनी, 11.10 (ख) के प्रावधान अनुसार होगी।

(ड) उपरोक्त प्रोजेक्शन बहु मंजिले भवनो मे भूमि तल से कम से कम 4.50 मीटर की ऊँचाई के उपरांत ही देय होंगे। यदि बहु मंजिले भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 3.60 मीटर चौडा गलियारा उक्त प्रोजेक्शन के उपरांत प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

11.12. **सैप्टिक टेंक(Septic Tank):–**

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

12 भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएं :

12.1. पार्किंग सुविधा :

1) विभिन्न प्रस्तावित उपयोगों हेतु पार्किग मानदण्ड निम्न तालिका–8 के अनुसार होगें।

तालिका–8

विभिन्न उपयोग के भवनों हेतु पार्किंग की आवश्यकताएं

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

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

2) तालिका–8 के अनुसार प्रस्तावित भवन की कुल ई.सी.यू. पार्किंग के अतिरिक्त उपरोक्तानुसार आगन्तुक पार्किंग के लिए प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। आगन्तुक पार्किंग हेतु निर्धारित क्षेत्र को माानचित्र पर स्पष्ट रूप से चिन्हित किया जायेगा। आगन्तुक पार्किंग यथा सम्भव भूखण्ड के प्रवेश द्वार के निकट तथा प्रस्तावित भवन इकाइयो के समीप प्रस्तावित की जानी चाहिए।

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

4) बेंसमेंट, भूतल स्टील्ट या भवन की अन्य किसी भी मंजिल पर स्थित किसी भी तल को पार्किंग फ्लोर तभी माना जावेगा जबकि उस तल का न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सिढियॉ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि के उपयोग में प्रस्तावित होगा, शेष अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र भवन में अनुज्ञेय सर्विसेज, अनुज्ञेय सामुदायिक सुविधाओं व स्टिल्ट पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियों के रूप में लिया जा सकेगा। इस प्रकार के पार्किंग फ्लोर विनिमय–10.9(2)(i) के अनुसार बी.ए.आर. की गणना से मुक्त होंगे।

5) 225 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में पार्किंग हेतु उपरोक्त तालिका अनुसार पार्किंग की गणना आवश्यक नहीं होगी। 90 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में स्कूटर पार्किंग देना अनिवार्य होगा एवं 90 वर्गमीटर व इससे अधिक 225 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में न्यूनतम एक कार पार्किंग देना अनिवार्य होगा। 225 वर्गमीटर से बडें भूखण्डों में तालिका अनुसार पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में आगन्तुक पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

6) स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक के पीछे एक कार पार्किग अनुज्ञेय होगी। आवासीय फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में पार्किंग हेतु प्रस्तावित बेसमेन्ट / स्टील्ट फ्लोर (Covered Area) में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते संपूर्ण योजना का कुल पार्किंग की संख्या योजना / भवन में प्रस्तावित कुल फ्लेट्स की संख्या से अधिक हो।

7) विनियम–12.1.1 में वर्णित आवश्यक पार्किंग की गणना विनियम–10.9 (2) के अनुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के आधार पर की जावेगी।

8) पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराते हुए कुल ई.सी.यू. का न्यूनतम 75 प्रतिशत कार पार्किंग के लिए ही निर्धारित होगा तथा 25 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग के लिए रखा जा सकेगा। स्कूल, कॉलेज, कोचिंग व अन्य शैक्षणिक संस्थान हेतु कुल ई.सी.यू. का कार पार्किंग हेतु निर्धारित ई.सी.यू. 75 प्रतिशत में से न्यूनतम 25 प्रतिशत बस पार्किंग हेतु रखा जावेगा।

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

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

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

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

12) ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिला भवनों के भूखण्ड पर बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर अनुज्ञेय होगा। ऐसे बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर में पार्किंग हेतु आरक्षित मंजिलों के उपर फ्लेट्स/वाणिज्यिक/संस्थानिक भू–उपयोग (जैसा कि अनुज्ञेय उपयोग हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

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

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

15) प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेंट, स्टिल्ट, भवन के किसी भी तल पर एवं खुले क्षेत्र में जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है उसके लिए भवन निर्माता स्थानीय निकाय के हक में एक अण्डरटेकिंग तथा शपथ पत्र देगा कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय/वणिज्यिक भवनों में उपलब्ध कराई गई विभिन्न इकाईयों अर्थात् फ्लेट/दुकान/कार्यालय के क्रेताओं को पार्किंग क्षेत्र पार्किंग प्रयोजन हेतु आरक्षित किया जा सकेगा। भवन निर्माता द्वारा संबंधित क्रेता से

इस आशय का शपथ पत्र लेना होगा कि पार्किंग हेतु आरक्षित भाग का उपयोग उनके द्वारा केवल पार्किंग हेतु ही किया जायेगा, इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाए जाने परस्थानीय निकाय बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा–खर्चा संबंधित व्यक्ति जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है से वसूला जा सकता है। शपथ पत्र में उपरोक्त के अलावा यह भी लिखा होगा कि उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन करने पर स्थानीय निकाय द्वारा तोडफोड के लिए हर्जा–खर्चा वसूला जा सकेगा। आगन्तुक पार्किंग क्षेत्र मानचित्र मे स्पष्टतया दर्शाया जाकर वेलफेयर सोसायटी को रख–रखाव हेतु हस्तांतरित किया जायेगा। इस बाबत सेलडीड/एग्रीमेन्ट में प्रावधान को शामिल करते हुए स्पष्ट उल्लेख किया जावेगा।

16) मैकेनिकल पार्किंग 1000 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही देय होगी। आवासीय भूखण्डों में कुल आवश्यक पार्किंग की अधिकतम 25 प्रतिशत तथा वाणिज्यिक भूखण्डों में अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय की जा सकेगी । आवासीय भूखण्डों में अग्र, साईड व पृश्ठ सैटबेक में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नही होगी, बेसमेन्ट व स्टील्ट फ्लोर पर ही मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। वाणिज्यिक भूखण्डों में अग्र सैटबैक के अतिरिक्त क्षेत्र में भवन की ओर मेकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी, बशर्ते बहुमंजिले भवनों में नियमानुसार अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु नियमानुसार अपेक्षित न्यूनतम 3.60 मीटर चौडाई का अग्निशमन वाहन हेतु गलियारा भू–खण्ड की सीमा में ही प्रस्तावित किया गया हो। सैटबेक में मैकेनिकल पार्किंग केवल भवन रेखा के साथ–साथ अर्थात भवन से लगते हुए ही अनुज्ञेय होगी। भूखण्ड की चार दीवारी के साथ लगते हुए मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी।

17) रैम्प के नीचे भी पार्किंग का प्रावधान किया जा सकेगा। बशर्ते फ्लोर से स्पष्ट ऊँचाई 2.2 मीटर उपलब्ध हो।

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

19) भूखण्डों पर एक से अधिक पार्किंग फ्लोर प्रस्तावित किये जा सकते है। भवन में भू–तल से उपर की मंजिलों पर पार्किग फ्लोर प्रस्तावित किये जाने पर पार्किग फ्लोर पर वाहनों के आवागमन हेतु रैम्प अथवा कार लिफ्ट का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा। कार लिफ्ट प्रस्तावित किये जाने पर उपर की मंजिलों पर प्रस्तावित कुल ईसीयू के अनुसार 50 ईसीयू तक न्यूनतम 2 कार लिफ्ट तथा 50 ईसीयू से अधिक प्रत्येक 25 ईसीयू या उसके भाग पर एक अतिरिक्त कार लिफ्ट का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

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

21) केवल पार्किग हेतु अलग से टावर का निर्माण अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसके लिए 10 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन तालिका–1 में अनुज्ञेय आच्छादन से अतिरिक्त देय होगा, लेकिन उपरोक्त अतिरिक्त आच्छादन निर्धारित सैटबैक के अंदर ही देय होगा। उक्त पार्किंग टावर की ऊंचाई भवन की प्रस्तावित ऊंचाइ से अधिक नहीं होगी।

22) फ्लैट्स एवं ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों में खुले में प्रस्तावित पार्किंग के उपर धूप एवं वर्षा के पानी के बचाव हेतु अस्थाई कैन्टीलीवर (Cantilever) पार्किंग शैड सक्षम अधिकारी द्वारा अनुज्ञेय किये जा सकेंगे, बशर्ते अग्निशमन के आवागमन में बाधा न हो। उक्त पार्किंग शैड की अधिकतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी।

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

12.2. रेम्प (Ramp):—

(i) पार्किंग हेतु प्रस्तावित रैम्प का ढाल 1 : 8 से अधिक नहीं होगा, परन्तु 1 मी. की ऊंचाई तक पहुंचने के लिये रेम्प की ढाल ज्यादा भी हो सकती है। सड़क से भवन/भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रेम्प/सीढ़ियां किसी भी अवस्था में सड़क के मार्गाधिकार में नहीं होगी। रैम्प आने व जाने के लिए अलग—अलग होने पर न्यूनतम चौडाई 3.60 मीटर एवं आने—जाने के लिए एक ही होने पर न्यूनतम चौडाई 6 मीटर रखनी होगी। रैम्प का निर्माण सैटबैक में करते समय यह आवश्यक होगा कि रैम्प के अलावा भवन के चारों ओर अग्निशमन वाहनों के परिसंचरण हेतु गलियारा न्यूनतम 3.60 मी. स्पष्ट उपलब्ध हो। रैम्प को इस गलियारे का भाग नहीं माना जावेगा।

(ii) अस्पतालों, सार्वजनिक उपयोग के भवनों में पार्किंग के अतिरिक्त अन्य उपयोगों हेतु व विकलांगों हेतु रेम्प का ढाल 1 : 12 से अधिक नहीं होगा।

(iii) केवल दोपहिया वाहनो हेतु रैम्प प्रस्तावित होने पर, आने व जाने के लिए अलग—अलग होने पर रेम्प की न्यूनतम चौडाई 2.0 मीटर एवं आने जाने के लिए एक ही होने पर रेम्प की न्यूनतम चौडाई 2.7 मीटर रखनी आवश्यक होगी।

12.3. विद्युत सेवाएं (Electric Service):—

(i) भवन में विद्युत आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु संबंधित विद्युत वितरण एजेन्सी के प्रावधानों के अनुसार प्रावधान रखे जाने एवं एनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड एवं समय—समय पर संशोधित प्रावधानों की अनुपालना की समस्त जिम्मेदारी निर्माणकर्ता/विकासकर्ता की होगी।

13 भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायें:

13.1. **इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी** :– आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं, भवन की संरचना एवं बालकनी से ओवर हैड इलेक्ट्रिक सप्लाई लाइन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवश्यक रहेगी :–

तालिका–9

कम, मध्यम व उच्च क्षमता की विद्युत लाईन से भवन की सुरक्षात्मक दूरी मापदण्ड			
क्र.सं.	**लाईन का प्रकार**	**खडी दूरी (मीटर)**	**क्षैतिज दूरी (मीटर)**
1	कम और मध्यम वॉल्टेज लाईन तथा सर्विस लाईन (11 केवी तक)	3.7	1.2
2	उच्च वॉल्टेज लाईन (11 केवी एवं इससे अधिक व 33 केवी तक)	3.7	2

तालिका–10

उच्च क्षमता की विद्युत लाईनों में सुरक्षात्मक दूरी हेतु विशिष्ट मापदण्ड				
क्र. सं.	**क्षमता**	**मार्गाधिकार**	**विद्युत लाइन की चौड़ाई**	**विद्युत लाइन के सुरक्षात्मक गलियारें की न्यूनतम चौड़ाई**
1.	132 के.वी.	27.0 मीटर	8.0 मीटर	13.8 मीटर
2.	220 के.वी.	35.0 मीटर	11.0 मीटर	18.6 मीटर
3.	400 के.वी.	52.0 मीटर	22.0 मीटर	33.2 मीटर

नोटः– परन्तु यह दूरी समय–समय पर इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी कोड के अन्तर्गत निर्धारित किये गये मानदण्डों के अध्यधीन होगी।

13.2. भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधित प्रावधान, नलकारी एवं जल, मल निकास सेवायें, भवन निर्माण में आंतरिक मानदण्ड बाबत में जिन विषयों पर ब्यौरा यहां नहीं दिया गया है, वे नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुसार होगा।

14 विशेष योग्यजनों के लिये विशेष सुविधाः

स्वतंत्र आवास के भवनों को छोड़कर अन्य सभी भवनों तथा फ्लैट्स/ग्रुप हाउसिंग के प्रोजेक्ट में सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में शारीरिक रूप से विशेष योग्यजन व्यक्तियों हेतु निम्न सुविधा प्रदान करना होगा :–

14.1. **प्रवेश पथ / उप पथ** :

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

14.2. **वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल** :

विशेष योग्यजन व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगीः

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

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

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

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

14.3. **भवन सम्बन्धी विशेष प्रावधानः**

विशेष योग्यजन व्यक्तियों के लिये भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होगी : –

1) **कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग :**

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

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

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

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

(iv) **वाहन से उतरना–चढ़नाः** वाहन से उतरने–चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800 मि.मी. x 2000 मि.मी. होगा। ढलान संलग्न उतरने–चढने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसकी रंग एव ंचमक आस पास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिये भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो)।

2) **विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने वाला गलियारा :**
विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की ओर उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा, जहां पर कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को संबंधित भवन के उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतों द्वारा मुहैया कराई जा सकती हो, इस प्रकार का होगाः
(क) उसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के दिशा निर्देशन हेतु तल पर ही ''पथ दर्शी'' ध्वन्यात्मक व्यवस्था की जाए या कोई यंत्र लगाया जाए, जिससे ध्वनि संकेत दिये जा सके।
(ख) गलियारे की न्यूनतम चौडाई 1500 मि.मी. होगी।
(ग) ऊंचा नीचा तल बनाये जाने की स्थिति में 1:12 ढाल वाले ढलान बनाये जायेंगे।
(घ) ढलानों/ढलान मार्गों पर रेलिंग लगायी जायेगी।

3) **सीढीदार मार्ग :** सीढी वाले मार्गों में से विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश/निकास द्वार के निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्रावधान होंगे।
(क) न्यूनतम चौडाई 1350 मि.मी. होगी।
(ख) सीढी की ऊंचाई और चौडाई क्रमशः 150 मि.मी. व 300 मि.मी. से अधिक नहीं होगी और पैडी के सिरे चिकने–नुकीले नहीं होंगे।
(ग) एक उठान–सीढी (Flight) में 1:12 से अधिक सीढियां नहीं होगी।
(घ) सीढियों के दोनों तरफ रेलिंग लगायी जायेगी तथा ये पूरी सीढी पर ऊपर से नीचे तक 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी।

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

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

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

5) **शौचालयः** शौचालय–सेट में एक कमोडदार शौचालय विशेष योग्यजनों के लिये होगा, जिसमें विशेष योग्यजनों की सुविधा के अनुसार, शौचालय द्वार के निकट वाश बेसिन होगा।

(क) इस शौचालय का न्यूनतम आकार 1500मि.मी. X 1750 मि.मी. होगा।

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

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

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

6) **पेयजलः** विशेष योग्यजनों के लिये पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट ही की जाएगी।

7) **बच्चों के लिये भवन डिजाइनेः** पूर्णतः बच्चों के उपयोग के भवनों (बाल भवनों) में बच्चों के कद आदि को ध्यान में रखकर रेलिंग व सजावटी सुविधा साधनों में घट–बढ़ करना जरूरी होगा। साथ ही शिशुओं हेतु बाल नर्सिंग रूम/चाइल्ड केयर रूम का प्रावधान किया जाना होगा।

15 निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया

15.1. भूखण्ड पर भवन का निर्माण, भवन निर्माण स्वीकृति दिनांक से तीन वर्ष में निर्माण कार्य प्रारंभ कर निर्धारित अवधि में स्वीकृत मानचित्र अनुसार कुल प्रस्तावित निर्माण क्षेत्र का कम से कम 50 प्रतिशत क्षेत्र निर्माण किया जाना होगा। भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारंभ होने पर एवं 50 प्रतिशत निर्माण होने की स्थिति में भूमि के आवंटन बाबत निर्धारित निर्माण अवधि की शर्त का उल्लंघन नहीं माना जावेगा। रेरा रजिस्ट्रेशन होने वाली परियोजना में प्रथम चरण का 50 प्रतिशत निर्माण कार्य होने की स्थिति में शर्त की पालना माना जावेगा।

परन्तु आंशिक अथवा पूर्ण भाग का पूर्णता प्रमाण–पत्र स्वीकृत मानचित्र अनुसार भवन निर्माण पूर्ण होने पर ही जारी किया जावेगा।

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

15.3. भवनो को जोखिम के आधार पर तीन भागों में विभाजित किया गया है।

(i) **'कम जोखिम के भवन'** (Low risk building) –500 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं ऐसे भूखण्ड जिन पर अधिकतम निर्मित क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर तक ही अनुज्ञेय हो (यथा रिसोर्ट, मोटल, फार्म हाउस, पर्यावरण मैत्री आवास आदि) क्षेत्रफल तक के 18 मी. ऊँचाई तक के समस्त उपयोग के भूखण्ड पर प्रस्तावित भवन।

(ii) **'मध्यम जोखिम के भवन'** (Medium risk building) –500 व.मी. क्षेत्रफल से अधिक एवं 2500 व.मी. क्षेत्रफल तक 18 मीटर तक की ऊँचाई के समस्त उपयोग के भवन।

(iii) **'अधिक जोखिम के भवन'** (High risk building) – 18 मीटर से अधिक ऊँचाई के समस्त उपयोग के भवन।

15.4. आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन/प्रवर्तन अधिकारी/सचिव/अधिशाषी अधिकारी द्वारा समय–समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमंजिले एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये तो मांगी जा सकती है।

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

15.6. अनुमोदित भवन मानचित्रों को भवन निर्माण शुरू किये जाने के समय भवन निर्माता द्वारा एक बोर्ड पर सम्पूर्ण ब्यौरा सहित जो पठनीय हो, को ऐसे स्थल पर (मुख्य सडक की ओर) लगाया जावे, जिससे सभी लोगों को निर्मित किये जाने वाले भवन के अनुमोदन की पूर्ण जानकारी प्राप्त हो सकें।

15.7. भवन निर्माण के समय निर्माण सामग्री से आस पास के भवनों के निवासकर्ताओं को किसी प्रकार की असुविधा न हो, इस हेतु भवन निर्माण के दौरान चारों ओर पर्दे लगवायें जावें।

16 पूर्णता प्रमाण–पत्र (Completion Certificate):

16.1. बहु निवास इकाई/फ्लेट्स/ ग्रुप हाउसिंग एवं 500 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भूखण्डों पर भवन का निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को पूर्णता प्रमाण–पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। भवन का निर्माण स्वीकृत भवन मानचित्रों अनुसार पूर्ण हो जाने पर पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किया जा सकेगा, भवन में आवश्यक सुविधाऐं यथा बिजली, पानी, सीवरेज आदि हेतु संयंत्रों की स्थापना यथा सीवरेज ट्रिटमेंट प्लान्ट, ट्रांसफॉर्मर, आर्केटेक्चरल फिनिशिंग यथा पेन्टिंग, फॉल्स सिलिंग, इंटिरियर, साइट डवलेपमेंन्ट, पार्किंग साईनेजेज, लेण्डस्केपिंग, प्लांटेशन आदि की सुनिश्चितता अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करते समय की जावें। रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों में उल्लेखित भवनों हेतु पूर्णता प्रमाण–पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

16.2. भवन निर्माता/विकासकर्ता अनुमोदित मानचित्र तथा भवन विनियमों के प्रावधानोनुसार निर्माण कार्य पूर्ण होने पर संबधित निकाय से विनियम 16.4 के अनुसार अथवा राज्य सरकार द्वारा विनियम 20 के अनुसार पंजीकृत वास्तुविद से विनियम संख्या 16.5 के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर सकेगा। भूखण्ड पर अनुमोदित भवन मानचित्र से भिन्न ऐसा निर्माण/आंतरिक परिवर्तन जो कि पूर्व प्रचलित अथवा इन भवन विनियमों के अनुरूप अनुज्ञेय हो को अनुमोदित भवन मानचित्र से विचलन नहीं माना जावेगा एवं बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा।

16.3. ग्रुप हाउसिंग के प्रोजेक्टो में भवन पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी करते समय सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (STP) हेतु आवश्यक संरचना का निर्माण प्रोजेक्ट में किया जाना अनिवार्य होगा। सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (STP) हेतु मशीनरी की स्थापना विकासकर्ता द्वारा पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी करने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि अथवा प्रोजेक्ट में निर्मित आवासीय इकाईयों में से कम से कम 30 प्रतिशत इकाईयों का वास्तविक उपयोग क्रेताओं द्वारा प्रारम्भ करने (अर्थात कम से कम 30 प्रतिशत इकाईयों में नियमित विद्युत उपयोग हेतु बिजली कनेक्शन स्थापित हो), जो भी कम हो, पर किया जाना अनिवार्य होगा। सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (STP) हेतु मशीनरी स्थापित कर इसका सुचारू संचालन प्रारम्भ किये जाने की अंतरिम अवधि में विकासकर्ता द्वारा स्थानीय निकाय/प्रदूषण नियंत्रण मण्डल के निर्धारित मानदण्डों अनुसार अन्य विधि/प्रक्रिया द्वारा प्रोजेक्ट में सीवरेज डिस्पोजल का प्रबंध करना अनिवार्य होगा। इस हेतु विकासकर्ता से शपथ–पत्र प्राप्त किया जावेगा।

16.4. संबंधित निकाय से पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रक्रिया :–

1) पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु प्राप्त आवेदनों की जांच हेतु संबंधित निकाय द्वारा एक समिति गठित की जावेगी जिसमें सम्बन्धित निकाय का प्राधिकृत अधिकारी, नगर नियोजन अधिकारी (जो सहायक नगर नियोजक से कम स्तर का न हो), सम्बन्धित अभियंता को शामिल किया जायेगा, जिसे पूर्णता प्रमाण–पत्र प्रदत करने हेतु प्राप्त आवेदनों की जॉच के लिए अधिकृत किया जावेगा।

2) अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना सक्षम अधिकारी को मय मौका पर किये गये वास्तविक निर्माण के मानचित्रों एवं अनुमोदित मानचित्रों के (3 सेट) के साथ निर्धारित आवेदन पत्र, निर्धारित शपथ पत्र, निर्धारित चैक लिस्ट व निर्धारित शुल्क जमा कराये गये चालान की प्रति प्रस्तुत की जायेगी।

3) सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदन प्राप्त होने के 15 दिन के अन्दर मौका निरीक्षण करने हेतु दिनांक एवं समय तय कर अनुज्ञाधारक को सूचित कर संयुक्त रूप से मौका निरीक्षण किया जायेगा (उक्त दिनांक आवेदन प्रस्तुति के अधिकतम 15 दिवस के अन्तराल पर होगा)।

4) भवन का निर्माण अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार पाये जाने पर कमेटी द्वारा सक्षम अधिकारी को पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी करने की अनुशंषा 10 दिवस के भीतर प्रेषित कर दी जायेगी उक्त अनुशंषा प्राप्त होने के पश्चात् सक्षम अधिकारी द्वारा 10 दिवस के अन्दर पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी कर दिया जायेगा। भूखण्ड पर अनुमोदित भवन मानचित्र से भिन्न ऐसा निर्माण/आंतरिक परिवर्तन जो कि भवन विनियमों के अनुरूप अनुज्ञेय हो को अनुमोदित भवन मानचित्र से विचलन नहीं माना जावेगा एवं बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा एवं संशोधित भवन मानचित्र जारी किया जा सकेगा।

5) अनुज्ञाधारक द्वारा आवेदन करने के पश्चात् 30 दिवस में यदि कमेटी अनुज्ञाधारक को अपने निर्णय की सूचना प्रेषित नहीं करती हैं तो अनुज्ञाधारक 15 दिवस का पुनः नोटिस सक्षम अधिकारी को देगा। इसके उपरान्त भी पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी नहीं किये जाने पर डिम्ड पूर्णता प्रमाण–पत्र माना जावेगा।

(क) अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियम के अंतर्गत किया गया निर्माण–

(i) अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियमो के अन्तर्गत किये गये निर्माण के संबंध में कमेटी द्वारा 10 दिवस में सक्षम अधिकारीको सूचित करना होगा। सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदक को 10 दिवस में सूचित करने पर आवेदक द्वारा 15 दिवस में संबंधित निकाय को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर दिये जायेंगे। संबंधित निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा संशोधित मानचित्र 15 दिवस के अन्तर्गत अनुमोदित कर नियमन हेतु देय राशि का मांग पत्र अनुज्ञाधारक को प्रेषित कर दिया जायेगा। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्धारित राशि जमा कराये जाने के पश्चात 10 दिवस में संशोधित अनुमोदित मानचित्र एवं पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी कर दिया जायेगा।

(ii) अनुज्ञाधारक द्वारा नियमन हेतु निर्धारित अवधि में मानचित्र प्रस्तुत नहीं किये जाने अथवा निर्धारित नियमन राशि जमा नहीं कराये जाने पर भवन विनियमों के विपरीत किये गये निर्माण को सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा सीज करने का अधिकार होगा।

(ख) भवन विनियमों के विपरीत किया गया अवैध निर्माण –

(i) भवन विनियमों के विचलन से किया गया निर्माण अवैध निर्माण माना जायेगा। कमेटी द्वारा 10 दिवस में सक्षम अधिकारी को सूचित करना होगा। सक्षम अधिकारी द्वारा 10 दिवस में अनुज्ञाधारक को अवैध निर्माण 30 दिवस में हटाने का नोटिस जारी किया जायेगा। नोटिस प्राप्त होने पर अवैध निर्माण को 30 दिवस में हटाकर आवेदन द्वारा संशोधित मानचित्र कमेटी में प्रस्तुत करने पर पुनः मौका मुआयना किया जायेगा। मौके पर निर्माण इन भवन विनियमों के अन्तर्गत पाये जाने पर कमेटी द्वारा सक्षम अधिकारी को तदानुसार अनुशंषा प्रेषित की जायेगी। निर्धारित राशि जमा होने पर संशोधित मानचित्र एवं पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी कर दिया जायेगा।

(ii) यदि अनुज्ञाधारक भवन विनियम से अधिक विचलन को 90 दिवस में नहीं हटाता है तो सम्बन्धित निकाय को निर्माण को सीज/ध्वस्त करने का अधिकार होगा।

16.5. पंजीकृत वास्तुविद् से पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रक्रिया :–

(i) संबंधित वास्तुविद द्वारा निर्मित भवन की मौका जॉच की जाकर स्वीकृत भवन मानचित्रों अथवा भवन विनियमों में निर्धारित मापदण्डों के आधार पर निर्माण पाये जाने पर पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित विकासकर्ता को उपलब्ध कराया जायेगा। जिसकी एक प्रति मय प्रमाणित मानचित्रों का एक सैट सम्बन्धित निकाय के सक्षम अधिकारी को वास्तुविद् द्वारा तीन दिवस में भिजवानी होगी।

(ii) वास्तुविद से प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र की प्रति विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार निर्धारित शुल्क जमा कराते हुए संबंधित निकाय में प्रस्तुत करनी होगी। पूर्णता प्रमाण पत्र के साथ दो सैट स्वीकृत भवन मानचित्र, मौके पर किये गये वास्तविक निर्माण के मानचित्र एवं निर्धारित चैकलिस्टमय भवन की Latitude/Longitude/ Google Map एवं पूर्ण भवन के स्पष्ट फोटोग्राफ पर लोकेशन वास्तुविद द्वारा प्रमाणित किये जाकर संबंधित निकाय को प्रस्तुत किये जावेगे।

(iii) यदि वास्तुविद द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर पूर्णता प्रमाण पत्र अथवा रिपोर्ट सक्षम अधिकारी को दिये जाने पर राज्य सरकार द्वारा संबंधित वास्तुविद् का पंजीकरण निरस्त अथवानिलम्बित किया जा सकेगा। भूखण्ड पर अनुमोदित भवन मानचित्र से भिन्न ऐसा निर्माण/आंतरिक परिवर्तन जो कि भवन विनियमों के अनुरूप अनुज्ञेय हो को अनुमोदित भवन मानचित्र से विचलन नहीं माना जावेगा एवं बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा।

16.6. यदि किसी भू–खण्ड मे एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक का निर्माण प्रस्तावित हो तो आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र के लिए आवेदन किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक के लिए जिसका निर्माण पूर्ण हो गया हो, पृथक रूप से भी किया जा सकता है। लेकिन किसी बिल्डिंग ब्लॉक का पार्ट भाग के लिए आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र नही दिया जायेगा। आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किये जाने के पश्चात् यदि भूखण्ड पर कोई नियम विरुद्ध निर्माण किया जाता है तो आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र सक्षम अधिकारी द्वारा तत्काल निरस्त किया जाकर उस भूखण्ड पर किये जा रहे निर्माण को बंद करवाया जा सकेगा तथा भवन को सीज किया जा सकेगा।

16.7. भूकम्परोधी प्रावधान निर्मित भवन में किये गये है तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट–vi के प्रावधानों की अनुपालना की गई है, के लिए पंजीकृत तकनीकीविद, स्ट्रक्चर इंजीनियर तथा अनुज्ञाधारी द्वारा सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।

17 अधिवास प्रमाण–पत्र (Occupancy Certificate)

17.1. अनुमोदित मानचित्र के अनुसार भवन निर्माण पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् भवन में आवश्यक सुविधाऐं यथा बिजली, पानी, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, ट्रांसफार्मर, आर्केटेक्चरल फिनिशिंग यथा पेन्टिंग, फॉल्स सिलिंग, इंटिरियर, साइट डवलेपमेंन्ट, पार्किंग साईनेजेज, लेण्डस्केपिंग, प्लांटेशन आदि की व्यवस्था करने के पश्चात् विकासकर्ता द्वारा सक्षम अधिकारी/राज्यसरकार द्वारा इस हेतु पंजीकृत वास्तुविद् के समक्ष अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करना होगा। अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।

17.2. उक्त आवेदन प्राप्त होने के 7 दिवस की अवधि में सक्षम अधिकारी/पंजीकृत वास्तुविद् द्वारा आवश्यक जॉच कर अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।

17.3. सभी प्रकार के बहुमंजिले भवनों के लिए तथा विशिष्ठ भवनों के लिए अग्निशमन अधिकारी से अंतिम संतुति पत्र जारी होने के बाद ही अधिवास प्रमाण–पत्र जारी किया जा सकेगा। जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य है ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण–पत्र प्राप्त करने से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।

17.4. रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों में उल्लेखित भवनों हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

18 दण्डात्मक व्यवस्था (Penalty/Punishment Provision):–

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

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

18.3. 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।

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

18.5. यदि जिला कलेक्टर द्वारा पूर्व में रूपांतरित भूमि पर आवेदक द्वारा इन भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप/वरिष्ठ नगर नियोजक, संबंधित क्षेत्रिय कार्यालय/जिला नगर नियोजक द्वारा प्रेषित तकनीकी राय के आधार पर निर्माण कार्य किया गया है तथा वर्तमान में नगरीय निकायों के क्षेत्राधिकार में आने के कारण आवेदक द्वारा यदि भवन मानचित्र अनुमोदन/संशोधन/पूर्णता प्रमाण–पत्र/अधिवास प्रमाण–पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाता है तो नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित होने से पूर्व जिला कलेक्टर द्वारा जारी संपरिवर्तन/रूपांतरण आदेश की शर्तों के अनुरूप किये गये निर्माण को अनाधिकृत अथवा बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा तथा ऐसे आवेदनों पर इन विनियमों के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क व अन्य देय शुल्क लिये जाकर आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार की जा सकेगी।

पूर्व में निर्मित ऐसे भवन जिनमें भूखण्डधारी द्वारा सक्षम अधिकारी/पंजीकृत वास्तुविद/तकनीकीविद से बिना अनुमोदन/स्वीकृति भवन निर्माण किया गया है तो ऐसे भूखण्डधारियों/भवन निर्माताओं द्वारा मौके पर किये गये निर्माणानुसार विस्तृत भवन मानचित्र (विनियम सं. 8.0 के अनुसार) जो पंजीकृत वास्तुविद/तकनीकीविद से तैयार/हस्ताक्षरित करवाये गये हों मय इन विनियमों के तहत देय भवन निर्माण अनुज्ञेय शुल्क भवन विनियमों के विपरित किये गये निर्माण हेतु देय अतिरिक्त शुल्क एवं धरोहर राशि (विनियम 21.8 के अनुसार) शपथ–पत्र, एवं प्रमाणित स्वामित्व दस्तावेज संबंधित नगरीय निकाय में आनलाईन जमा कराया जाना अनिवार्य होगा अन्यथा ऐसे निर्माण को अनाधिकृत मानते हुये संबंधित नगरीय निकाय द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जा सकेगी।

19 भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पंजीकृत तकनीकीविज्ञः अर्हताएं एवं पंजीकरणः

19.1. प्राधिकरण/नगर निगम द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकीविज्ञ के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों एवं अनुच्छेद 19.2 के अनुसार अर्हताएं रखते हों।

19.2. **पंजीकृत तकनीकीविद के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होंगीः**

(i) इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स का सहयुक्त सदस्य।

अथवा

(ii) किसी मान्यता प्राप्त संस्था से वास्तुविद डिग्री व काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर द्वारा पंजीकरण।

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

(v) राजकीय/अर्द्धराजकीय विभाग से सेवानिवृत सहायक नगर नियोजक/सहायक वास्तुविद अथवा इससे अधिक स्तर के अधिकारी।

अथवा

(vi) सिविल या संरचनात्मक (स्ट्रक्चरल) अभियांत्रिकी में डिग्री या मान्यता प्राप्त संस्थान से वास्तुविद डिप्लोमा।

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

(x) राजकीय/अर्द्धराजकीय विभाग से सेवानिवृत वरिष्ठ प्रारूपकार।

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

19.3. **सक्षमता (Competence):–**

उपरोक्तानुसार अर्हताएं रखने वाले पंजीकृत तकनीकीविद निम्नानुसार वर्णित क्षेत्रफल तक के भूखण्डों हेतु भवनों के मानचित्र (सभी उपयोगों हेतु) तैयार करने/अनुमोदन करने एवं संबंधित नगरीय निकाय में भवन मानचित्रों से संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

19.3.1 विनियम संख्या 19.2 (i) से (iii) पर वर्णित तकनीकीविद – समस्त क्षेत्रफल के सभी ऊँचाई के भवनों हेतु भवन मानचित्रों का संबंधित नगरीय निकाय के सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत किये जाने हेतु ।

19.3.2 विनियम संख्या 19.2 (i) से (iii) पर वर्णित तकनीकीविद विनियम 7.2 के अन्तर्गत डीम्ड मानचित्र अनुमोदन हेतु मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा पंजीकरण के पश्चात् अधिकृत होंगे।

19.3.3 विनियम संख्या 19.2 (iv) से (vii) पर वर्णित तकनीकीविद 250 व.मी. क्षेत्रफल तक के समस्त उपयोग के भूखण्ड हेतु (अधिकतम बेसमेंट + भूतल + तीन मंजिल)।

19.3.4 विनियम संख्या 19.2 (viii) से (x) पर वर्णित तकनीकीविद–250 व.मी. क्षेत्रफल तक के समस्त उपयोग के भूखण्ड हेतु (अधिकतम बेसमेंट + भूतल +दो मंजिल)।

19.4. पंजीकरण की प्रक्रिया (Registration Process):–

निर्धारित अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी (प्राधिकरण में निदेशक, नगर आयोजना/अन्य नगरीय निकायों में संबंधित नगरीय निकाय में पदस्थापित वरिष्ठतम् नगर नियोजक) को अथवा उपरोक्तानुसार वर्णित सक्षम अधिकारी के पदस्थापित नहीं होने पर संबंधित नगरीय निकाय में पदस्थापित प्राधिकृत अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा की जानी होगी, जो कि लौटाई नहीं जायेगी। विनियम 19(i) से (iii) के तहत् अर्हताएं रखने वाले तकनीकीविद सामान्य प्रक्रिया के तहत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु स्वतः पंजीकृत माने जावेंगे व अन्य सक्षमता रखने वाले तकनीकीविदों हेतु पंजीकरण राशि निम्नानुसार होगी–

(i) विनियम सं. 19.2(iv) से (vii)रूपये 10,000/– एकमुश्त व रूपये 2500/– प्रति वर्ष (Renewal Fee)।

(ii) विनियम सं. 19.2 (viii)से (x) रूपये 5,000/– एकमुश्त व रूपये 1500/– प्रति वर्ष (Renewal Fee)।

(iii) विनियम सं. 19.2 (i) से (iii) का 19.3.2 अनुसार पंजीकरण राशि निम्नानुसार होगी।

- राज्य के स्थानीय वास्तुविद– रूपये 50,000/– एकमुश्त व रूपये 12,500/–प्रति वर्ष (Renewal Fee)।
- राज्य से बाहर के वास्तुविद– रूपये 1,00,000/– एकमुश्त व रूपये 25,000/–प्रति वर्ष (Renewal Fee)।

सक्षम अधिकारी द्वारा तकनीकीविद की अर्हताएं जॉच करने के पश्चात् अपने स्तर पर पंजीकरण प्रमाण–पत्र जारी किया जा सकेगा।

19.5. पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व (Responsibility of Registered Architect):–

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

निर्माण पूर्ण होने तक यदि कोई अवैध निर्माण किया जाता है तो समय–समय पर स्थानीय निकाय को सूचित करें।

19.5.2 उक्त पंजीकृत तकनीकीविद नगरीय निकायों से संबंधित अन्य नगर नियोजन संबंधी मानचित्र यथा स्थल मानचित्र, उपविभाजन/पुनर्गठन मानचित्र, ले–आउट प्लान (सक्षमता के अनुरूप) आदि हस्ताक्षर करने एवं नगरीय निकाय की अनुमति हेतु प्रस्तुत करने हेतु भी अधिकृत होंगे।

19.5.3 नगर नियोजन सम्बन्धी तकनीकी कार्यों हेतु उक्त पंजीकृत तकनीकीविदों का मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा समय–समय पर (न्यूनतम प्रत्येक छह माह) पर Orientation Workshop भी आयोजित कर Skill Up-gradation यथा नवीन तकनीक, नवीन नियमों आदि की जानकारी दी जावेगी एवं पंजीकृत तकनीकीविदों के कार्य की समीक्षा उपरान्त पंजीकरण निरस्तीकरण के आदेश भी दिये जा सकेंगे।

20 भवन मानचित्र स्वीकृति, भवन पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु तकनीकीविज्ञों का पंजीकरण (Registration of Architects):–

मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा भवन मानचित्र स्वीकृति, भवन पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने अथवा इन विनियमों से सम्बन्धित किसी अन्य विषय हेतु वास्तुविद् एवं सिविल इंजिनियरों की अर्हताओं का निर्धारण कर इन विनियमों के तहत अनुज्ञा जारी करने के लिए अधिकृत किया जा सकेगा तथा उसके लिए प्रक्रिया का निर्धारण किया जा सकेगा।

21 विशेष प्रावधान(Special Provision):–

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

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

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

6. मास्टर प्लानों में प्रस्तावित व्यवसायिक भू–पट्टी के उपयोग निर्धारण के संबंध में:–
   मास्टर प्लान में जिन सडको के सहारे भू–उपयोग व्यवसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्डों पर व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग सडक की चौडाई का अधिकतम डेढ़ गुणा गहराई अथवा एकल संपत्ति तक जो भी कम हो अनुज्ञेंय होगा। तथापि–
   (i) उपरोक्तानुसार यदि आवेदित भूमि/ भू–खण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग के अंतर्गत आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूमि/भू–खण्ड का उपयोग व्यवसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भू–खण्ड़ का पट्टा व्यवसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भू–खण्ड़ हेतु व्यवसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुये पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी।

उदाहरणार्थ : *यदि भू–खण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर (माप–30 मी. X50 मी.) है एवं भूखण्ड 24 मीटर चौडी सडक पर स्थित हो तो सडक की चौडाई का डेढ गुणा अर्थात 36 मीटर गहराई अनुसार 1080 व.मी. क्षेंत्रफल(60 प्रतिशत से अधिक) मास्टर प्लान में दर्शित व्यवसायिक/मिश्रित भू– उपयोग में है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भू–खण्ड़ (माप–30 मी. X50 मी.) का व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग हेतु पट्टा (1500 वर्गमीटर) जारी किया जा सकेगा एवं संपूर्ण भूखण्ड पर व्यावसायिक उपयोग हेतु देय शुल्क लिया जाकर एवं तदानुसार भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेगी।*

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

उदाहरणार्थ : *यदि भू–खण्ड का क्षेत्रफल 2400 वर्गमीटर (माप–30 मी. X80 मी.) है* भूखण्ड 24 मीटर चौडी सडक पर स्थित हो तो सडक की चौडाई का डेढ गुणा अर्थात *36 मीटर गहराई अनुसार 45 प्रतिशत भाग (60 प्रतिशत से कम भाग) अर्थात 1080 वर्गमीटर व्यवसायिक/मिश्रित है तो सम्पूर्ण भू–खण्ड पर मिश्रित उपयोग (व्यवसायिक/मिश्रित कम आवासीय) के उपरोक्तानुसार प्रावधान लागू होगें तथा भूखण्ड के 45 प्रतिशत क्षेत्रफल पर व्यावसायिक उपयोग तथा 55 प्रतिशत भाग पर आवासीय/संस्थागत उपयोग हेतु देय शुल्क लिया जाकर मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किया जा सकेगा। तदानुसार पट्टे एवं साइट प्लान पर मिश्रित उपयोगों के प्रतिशत का उल्लेख किया जाना होगा। कुल प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 45 प्रतिशत ही व्यावसायिक उपयोग देय होने पर व्यावसायिक मानक बी.ए.आर. 2.0 के अनुसार 45 प्रतिशत अर्थात 2160 व.मी. बी.ए.आर. व्यावसायिक हेतु तथा 55 प्रतिशत अर्थात 2640 व.मी. बी.ए.आर. आवासीय/संस्थागत उपयोग हेतु बिना बेटरमेंट लेवी देय होगा। यदि मानक से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित किया जाता है तो उक्त मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. जिस उपयोग में प्रस्तावित किया गया है, उस उपयोग के अनुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी। आवेदक व्यावसायिक उपयोग कुल निर्मित क्षेत्र के अधिकतम 45 प्रतिशत से कम भी ले सकेगा।*

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

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

(i) रेन वाटर हार्वेसटिंग संरचनाः– प्रत्येक भूखण्डधारी द्वारा विनियम संख्या 10.11.1 के प्रावधान के तहत रेन वाटर हार्वेसटिंग संरचना का निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा।

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

(ii) वृक्षारोपण कार्य :–प्रत्येक भूखण्डधारी द्वारा विनियम संख्या 10.11.3 के प्रावधान के तहत वृक्षारोपण किया जाना किया अनिवार्य होगा।

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

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

तालिका–11

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

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

नोटः–

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

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

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

9. मैट्रो रेल कॉरिडोर, बी.आर.टी.एस कॉरिडोर व अन्य प्रमुख ट्रांसपोर्ट कॉरिडोर पर स्थित भूखण्डों पर सीमित ऊँचाई व बी.ए.आर. अनुज्ञेय होगा इन पर स्थित भूखण्डों से प्राप्त बेटरमेन्ट लेवी का आंशिक भाग राजस्थान ट्रांसपोर्ट इंफ्रास्ट्रक्चर डवलेपमेन्ट फण्ड (RTIDF) में उपयोग किया जा सकेगा जिसके लिए राज्य सरकार द्वारा पृथक से नीतिगत निर्णय लिया जावेगा।

22 निरसन तथा व्यावृति (Repeal and saving):

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

(ii) वर्तमान में प्रचलित प्रभावशील किसी अन्य अधिनियम/नियम में किसी प्रतिकूल बात का उल्लेख होने पर इन विनियमों के प्रभावशील होने पर नगरीय क्षेत्र में भवन निर्माण के संबंध में अन्य सम्बन्धित अधिनियम/नियम को प्राथमिकता देनी होगी।

(iii) जिन प्रकरणों में पूर्व विनियमों/नियमों के अधीन भवन निर्माण किये जाने की अवधि समाप्त हो चुकी है एवं अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार भवन का निर्माण प्रारंभ नहीं हुआ है तो अनुज्ञा की अवधि में सक्षम अधिकारी द्वारा दो वर्ष के लिए नियमानुसार देय शुल्क जमा कराया जाकर वृद्धि की जा सकेगी। यदि आवेदक वर्तमान विनियमों के अनुसार निर्माण स्वीकृति चाहता है इन विनियमों के अनुसार देय संशोधन हेतु शुल्क जमा कराया जोने के पश्चात नवीन स्वीकृति दी जा सकेगी। ऐसे प्रकरणों में यह भी सुनिश्चित किया जावेगा कि लीज डीड/पट्टा में उल्लेखित निर्माण अवधि समाप्त हो चुकी हो तो नियमानुसार निर्धारित शुल्क जमा करवाकर निर्माण अवधि बढ़वाया जाना आवश्यक होगा। इन विनियमों के प्रभावी होने से पूर्व किसी विकासकर्ता द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत भवन निर्माण स्वीकृति के आवेदनों पर विकासकर्ता के चाहे अनुसार इससे पूर्व के भवन विनियमों अथवा इन विनियमों के अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।

(iv) यदि किसी भूखण्ड का आवंटन/पट्टा/लीजडीड/नीलामी द्वारा विक्रय किसी भी प्रयोजन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया गया हो अथवा जारी किया जाता है, जो इन विनियमों में उल्लेखित सडक की न्यूनतम चौडाई अथवा न्यूनतम क्षेत्रफल के मापदण्डों की पूर्ति नहीं करता हो, तो ऐसी स्थिति में जिस सडक पर भूखण्ड स्थित है उसकी चौडाई तथा भूखण्ड क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के तहत मापदण्ड रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेंगी।

(v) किसी भवन के पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्रों की संशोधित किये जाने अथवा वर्तमान में प्रचलित भवन विनियमों के तहत् अनुज्ञेय अतिरिक्त निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर पूर्व में अनुज्ञेय अधिकतम निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त निर्माण हेतु देय राशि बेटरमेंट लेवी के रूप में

वसूलनीय होगी व पूर्व में जमा की गई राशि/बेटरमेंट लेवी का समायोजन के पश्चात् अतिरिक्त निर्माण हेतु बेटरमेंट लेवी स्थानीय निकाय द्वारा वसूली की जावेगी।

(vi) समस्त अनुमोदित भवन मानचित्र की भवन निर्माण प्रांरभ करने की अवधि तीन वर्ष होगी, यदि तीन वर्षों में अनुमोदित भवन मानचित्रों के अनुरूप निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया जाता है तो ऐसे भवन मानचित्रों की सक्षम अधिकारी/पंजीकृत तकनीकीविद/वास्तुविद से Re-Validate करवाया जाना अनिवार्य होगा। Re-Validation हेतु नियमानुसार देय शुल्क संबंधित नगरीय निकाय में जमा कराया जाना होगा। यदि Re-Validation के समय भवन विनियमों/मानदण्डों में किसी प्रकार का संशोधन किया गया है तो तदानुसार भवन मानचित्रों में संशोधन हेतु नियमानुसार देय शुल्क लिया जाकर किया जा सकेगा।

(vii) समस्त नगरीय निकायों द्वारा ऑनलाईन अथवा ऑफलाईन अथवा पंजीकृत तकनीकीविदों/वास्तुविद द्वारा जारी भवन मानचित्र अनुमोदन/भवन पूर्णता प्रमाण–पत्र/भवन अधिवास प्रमाण–पत्र की सूचना–भवन स्वामी का नाम, पता, मोबाईल नं., ई–मेल एड्रेस/भवन मानचित्र आवेदन प्राप्ति दिनांक/भवन मानचित्र अनुमोदन दिनांक तथा भवन स्थल के Latitude/Longitude/ भूखण्ड की Google Map पर लोकेशन आदि नगरीय निकाय की वेबसाईट पर पृथक लिंक के रूप में उपलब्ध करवाया जाना अनिवार्य होगा।

*****

अनुसूची – 1

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

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

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

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

अनुसूची–2

भवन निर्माण सम्बंधित दरें

क्र.सं.	शुल्क का प्रकार	निर्माण का प्रकार	शुल्क दर रूपये में
1.	प्रार्थना पत्र शुल्क	आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक / पर्यटन ईकाई	200 / – एक मुश्त
		मिश्रित / वाणिज्यिक	500 / – एक मुश्त
2.	जॉच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) भूखण्ड क्षेत्रफल पर	आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक / पर्यटन ईकाई	15 / – प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 1,00,000 / –)
		मिश्रित / वाणिज्यिक	45 / – प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 3,00,000 / –)
3.	मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय)	500 व.मी. क्षेत्रफल तक के आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक / पर्यटन ईकाई भूखण्ड हेतु	प्रस्तावित मंजिलों की संख्या x भूखण्ड का क्षेत्रफल व. मी. में x 25/- (उदाहरण– 200 व.मी. के भूखण्ड पर भू–तल व दो मंजिल प्रस्तावित होने पर राशि 3 x 200 x 25= 15000/-)
		500 व.मी. क्षेत्रफल तक के मिश्रित / वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु	प्रस्तावित मंजिलों की संख्या x भूखण्ड का क्षेत्रफल व. मी. में x 50/- (उदाहरण– 200 व.मी. के भूखण्ड पर भू–तल व दो मंजिल प्रस्तावित होने पर राशि 3 x 200 x 50= 30000/-)
		500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर निम्न शुल्क देय होगा– (1) आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक भूखण्ड हेतु (2) मिश्रित / वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु	 50 / – प्रति वर्गमी. 75 / – प्रति वर्गमी.
		पर्यटन ईकाई एवं फार्म हाउस के लिए अनुमोदन शुल्क सकल निर्मित क्षेत्रफल पर	50 / – प्रति वर्गमीटर
4.	शहरी गरीबों को आधारभूत सुविधाऐं (BSUP shelter fund)	बहु मंजिले भवन (18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन)	
		मिश्रित / वाणिज्यिक	सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर 25 / – प्रति वर्गमीटर
		आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक / फार्म हाउस	सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर 10 / – प्रति वर्गमीटर
		उपविभाजन / पुनर्गठन के प्रकरणों में समस्त उपयोग के भूखण्ड पर शहरी गरीबों को आधारभूत सुविधा (बी.एस.यू.पी.) हेतु देय शुल्क	25 रूपये प्रति वर्ग मी.। (आवेदित भूखण्ड के संपूर्ण क्षेत्रफल पर)

5.	वर्षा जल संग्रहण एवं वृक्षारोपण हेतु अमानत राशि (रिफन्डेबल) भवन (18 मीटर ऊँचाई तक) समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु	भूखण्ड (300 से अधिक व 500 वर्गमीटर तक)	50000 / — रूपये
		भूखण्ड (500 से अधिक व 750 वर्गमीटर तक)	75000 / — रूपये
		भूखण्ड (750 से अधिक व 2500 वर्गमीटर तक)	1 लाख
		भूखण्ड (2500 से अधिक व 4000 वर्गमीटर तक)	2 लाख
		भूखण्ड (4000 से अधिक व 10000 वर्गमीटर तक)	3 लाख
		भूखण्ड (10000 वर्गमीटर से अधिक)	5 लाख
6.	वर्षा जल संग्रहण एवं वृक्षारोपण हेतु अमानत राशि (रिफन्डेबल) भवन (18 मीटर ऊँचाई से अधिक ऊँचाई के) समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु	भूखण्ड (750 से अधिक व 2500 वर्गमीटर तक)	2 लाख
		भूखण्ड (2500 से अधिक व 4000 वर्गमीटर तक)	4 लाख
		भूखण्ड (4000 से अधिक व 10000 वर्गमीटर तक)	6 लाख
		भूखण्ड (10000 वर्गमीटर से अधिक)	10 लाख
7.	बेटरमेन्ट लेवी	आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक / पर्यटन ईकाई उपयोग हेतु	आवासीय आरक्षित दर का 20 प्रतिशत
		मिश्रित / वाणिज्यिक उपयोग हेतु	आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत

उपरोक्तानुसार बेटरमेंट लेवी की राशि पांच किश्तों में निम्नानुसार देय होगी—

क्र.सं.	विवरण	प्रतिशत	समयावधि
1.	प्रथम किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति से एक वर्ष
2.	द्वितीय किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति से एक वर्ष नौ माह
3.	तृतीय किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति से दो वर्ष छः माह
4.	चतुर्थ किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति से तीन वर्ष तीन माह
5.	पंचम किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति से चार वर्ष

नोटः—

उपरोक्तानुसार किश्तों की राशि के उत्तर दिनांकित चैक (Post Dated Cheque) लेकर ही मानचित्र स्वीकृत किये जावे, उत्तर दिनांकित चैक (Post Dated Cheque) अस्वीकृत (Dishonour) होने पर चैक अस्वीकृत होने की दिनांक (विलंब अवधि) से नियमानुसार ब्याज देय होगा साथ ही परक्राम्य लिखित अधिनियम (Negotiable Instrument Act) के अंतर्गत कार्यवाही की जावेगी।

बेटरमेन्ट लेवी हेतु देय किश्त का चैक किसी विशेष परिस्थिति में अनादरित हो जाता है तो ऐसी स्थिति में आवेदक यदि चैक की दिनांक से अधिकतम 15 दिवस में सक्षम अधिकारी को आवेदन प्रस्तुत करता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा उक्त किश्त की राशि हेतु छः माह की अवधि हेतु 12 प्रतिशत ब्याज की दर से मय ब्याज जमा कराये जाने की छूट प्रदान की जा सकेगी। इन विनियमों से पूर्व के प्रकरणों में भी उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जा सकेगी।

8.	उपविभाजन शुल्क / पुर्नगठन शुल्क	राज्य सरकार द्वारा पुनर्गठन / उपविभाजन नियमों के तहत निर्धारित शुल्क अनुसार।	—
9.	भवन पूर्णता / अधिवास प्रमाण पत्र	आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक / पर्यटन ईकाई उपयोग हेतु	सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर 15 / — प्रति वर्गमीटर
		मिश्रित / वाणिज्यिक उपयोग हेतु	सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर 30 / — प्रति वर्गमीटर
10.	भवन विस्तार— यदि किसी पूर्व निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र में विस्तार किया है तो अतिरिक्त प्रस्तावित निर्माण क्षेत्र / मंजिल पर क्र.सं. 3 के अनुसार राशि देय होगी।		
11.	अनुमोदित भवन मानचित्र की वैध अवधि में संशोधन— आवेदक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् अनुमोदित भवन (Validity) मानचित्र की वैध अवधि के दौरान पुनः मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराए जाते है, तो क्र. सं. 2 व 3 में दर्शायी हुई राशि का 20 प्रतिशत शुल्क संशोधित मानचित्र के जॉच एवं अनुमोदन हेतु लिया जायेगा।		
12.	अनुमोदित भवन मानचित्र की वैध अवधि पश्चात् संशोधन / नवीनीकरण— यदि निर्धारित वैध अवधि के पश्चात् संशोधन / नवीनीकरण करवाया जाता है तो क्रम सं. 2 के अनुसार निर्धारित आवेदन शुल्क तथा क्रम सं. 2 व 3 के अनुसार मानचित्र जॉच एवं अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा।		
13.	नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक प.17(9)नविवि / नियम / 2019 दिनांक 22.07.2019 अनुसार सामाजिक एवं धार्मिक कार्यों में अग्रणि अलाभकारी पंजीकृत चैरिटेबल संस्थाऐं को राज्य के नगरीय क्षेत्रों में लोक उपयोगी सुविधाऐं यथा चिकित्सा सुविधाऐं, शैक्षणिक सुविधाऐं, वृद्धाश्रम, अनाथालय, नारी निकेतन, कुष्ठाश्रम, धर्मशाला, निशक्तजन केन्द्र, नशामुक्ति केन्द्र, कन्याश्रम, बालगृह आदि भवनों के अनुमोदन शुल्क में छूट देय होगी।		
14.	(i) मैकेनिकल पार्किंग की सुनिश्चितता करने हेतु आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग (सरफेस कार पार्किंग के अतिरिक्त) एक लाख रूपये अमानत राशि बैंक गारंटी के रूप में ली जावेगी, जिसे निर्धारित मैकेनिकल कार पार्किंग के निर्माण के बाद लौटा दी जावेगी। (ii) विनियम 5.3 (2) (iii) के अनुसार 50 वर्ग मीटर तक के वाणिज्यिक भूखण्डों को पार्किंग शुल्क 100000 / — रूपये प्रति ई.सी.यू. देय होगा।		
15.	बहुनिवास इकाई के भवनों में योजना में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण हेतु प्रति निवास इकाई 25000 / — रूपये अतिरिक्त राशि (अन्य सभी देय शुल्क के अतिरिक्त) देय होगी।		
16.	उपरोक्तानुसार विहित भवन निर्माण संबंधी राशि हेतु मांग पत्र जारी होने के दिवस से 60 दिवस में राशि जमा करानी होगी। 60 दिवस में राशि जमा न होने पर अगले 60 दिवस में 15 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि जमा करायी जा सकेगी। ब्याज की गणना विलम्ब अवधि के लिए ही की जावेंगी।		

विशिष्ट नोटः—

1. राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश अनुसार अग्निशमन के प्रावधान रखे जाने होंगे। अग्निशमन शुल्क व श्रम उपकर राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश अनुसार जमा करवाया जावेगा एवं इस संबंध में जारी आदेश के अनुरूप आवश्यक कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जावे।
2. पर्यटन ईकाई— राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत स्वीकृत प्रोजेक्ट में नीति के अनुरूप प्रदत्त आंशिक / पूर्ण छूट लागू होंगी।
3. मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर प्रस्तावित भवन हेतु भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क एवं मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए..आर. प्रस्तावित होने पर देय बेटरमेन्ट लेवी की राशि वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के क्षेत्रफल पर देय होंगी।
4. जिन प्रोजेक्टों का रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलेपमेंट) अधिनियम , 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलेपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों के तहत पंजीकरण

करवाया जाना अनिवार्य है। ऐसे प्रोजेक्ट्स को छोड़कर, अन्य प्रस्तावित भवनों हेतु विनियम 8.14 (क) एवं (ग) में वर्णित प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए भवन निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व निर्धारित अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट/बैंक गारन्टी के रूप में भवन निर्माता द्वारा स्थानीय निकाय को जमा कराने होंगे। यह राशि कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।

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

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

Plot No. …………….
Scheme ………………..
Area of the plot ……………….
Proposed Height of the building ………………….

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

Signature of Owner ………………………….
Name & address ……………………………...

Signature of Structural Engineer ………………
Name & address ……………………………….
Registration No. ………………………………

Signature of Architect ………………………..
Name & address ……………………………..
Registration No. ……………………………..

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

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

Plot No. …………….
Scheme ………………..
Area of the plot ……………….
Proposed Height of the building ………………….

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

Signature of Owner ………………………….
Name & address ……………………………...

Signature of Structural Engineer ………………
Name & address ……………………………….
Registration No. ………………………………

Signature of Architect ………………………..
Name & address ……………………………..
Registration No. ……………………………..

अनुसूची–3

VIDHYADHAR NAGAR SCHEME(Jaipur) BUILDING REGULATIONS

Special control for Architectural and Urban Form

Vidhyadhar Nagar has the following specific building parameters and controls for the scheme which are mandatory, wherever in matters these are unspecified, the provision of the Rajasthan (Urban Area) Building Regulations, 2020 shall be applicable. The violations of Vidhyadhar Nagar Special provisions for Architectural Control cannot be compounded.

PART – I: PLOTTED DEVELOPMENT

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

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

1 PARAMETERS

The residential plots can be used only for residential purposes.

The number of storeys and the maximum height, setbacks, covered area, BAR etc. will be as under: -

Plot Size	Max. height of bldg. (in mtrs.)	Max covered area permitted on ground floor (in sqm)	Max coverage	Max. floor area on first floor (in sqm)	Max. floor area on second floor (in sqm)	Max. floor area on Third floor (in sqm)	Max. BAR	Set Back		
								Front (in mtrs.)	Rear (in mtrs.)	Side
EWS 4.5x10	As per table-1 of Rajasthan (Urban Area) Building Regulati--ons, 2020	31.5	70	28.8	28.8	-	As achieved	2.20	-	-
6x15		54.0	60	48.6	48.6	-	As achieved	3.0	2.25	-
9x20		93.6	52	84.2	38.2	38.2	2.0	4.0	3.0	-
HIG-I 11X25		129.2	47	116.2	84.6	84.6	2.0	6.0	3.0	2.0m

HIG-II 12X30		162.0	45	145.8	124.2	124.2	2.0	6.0	3.0	3.0m

Note: - 1. Basement permitted only within setbacks and shall not be counted towards FAR/BAR.

2. Stilt floor upto 2.5 meter height, to be used only for parking shall be permissible and not be included in maximum permissible height

3. Additional floor can be permitted without compounding violations (if any) in existing construction, an undertaking shall be submitted in this regard by the applicant stating that violantions will be removed at his own level. Betterment levy shall be charged for additional built up area ratio proposed due to increase in height than previously permitted.

2 **MEZZANINE:** No mezzanine shall be permitted on any floor.

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

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

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

4 **COURTYARD:**

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

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

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

5 **SHAFTS:**

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

	Minimum area	**Min. side**
EWS	0.8 sqm	0.8 mtr.

LIG	0.96 sqm	0.8 mtr.
MIG & HIG	1.80 sqm	1.2 mtr.

6 GARAGE:

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

7 ELEMENTS OF ARCHITECTURAL CONTROL:

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

8 CANOPY:

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

9 PORCH:

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

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

10 BALCONY:

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

The minimum and maximum projections are as follows: -

	Front set back		Rear set back		Side set back	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
EWS	0.75	0.90	x	x	x	x

LIG	0.75	1.25	0.75	0.90	x	x
MIG	0.9	1.50	0.75	1.25	x	x
HIG I & HIG II	0.9	1.80	0.75	1.25	0.75	0.75

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

11 JHAROKHA/BAY WINDOW

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

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

12 PROJECTED CUP BOARD/ SHELVES:

Projecting of cup boards and shelves may be permitted provided they do not project more than 450mm beyond the permissible building surface in such floor. Also the maximum length of the cup boards/shelves shall not be more than 1.3rd, the length of the room subject to a limit of 2m whichever is less per room. The total surface area of all such projections shall not be more than 20% of the total expanded sides on that floor.

13 SURFACE TREATMENT

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

14 COLOUR TREATMENT

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

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

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

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

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

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

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

19 CONTROL FOR ELEVATION AND URBAN FORM.

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

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

Further, following prescribed levels shall be maintained throughout and emphasized in all buildings on all floors considering the average road level as ± 00.

1. 900mm/1200mm level shall identify as the plinth with maximum projection of the plinth or where the plinth and super structure are in same level by a 2" plaster bend in earlier etc.
2. 1425 mm shall be the height of the boundary wall.
3. 3450 mm as the top of canopy or porch (including parapet).
4. 4200 mm shall be identified as soffit or traditional chajjas or 1st floor balcony projection/projection of the 1st floor or a dropping of the balcony/of the first floor projection. This also is the colour break line.
5. 6750mm shall be identified on soffit of the 1st floor traditional chajja or 2nd floor balcony projection/projection of the floor or dropping of the balcony or of the second floor projection.
6. 8100mm/8400mm shall be identified as sky line derived from inclusion of parapet in case of LIG and EWS or in case of MIG and HIGs till they are constructed upto the 1st floor level only.
7. 9900mm-soffit of 2nd floor traditional chajja or projection of 2nd floor roof/drop of the end floor roof projection.

8. 11400mm or 12300mm shall be identified as sky line derived from inclusion of parapet in case of MIG, HIG I and HIG II.

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

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

   Modulated Dimensions – Group A 50, 75, 125, 150 & 250 mm

   Modulated Dimensions – Group B 300mm (6A) 2B, 3B, 4B, 5B

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

   Note:-

   If the building is proposed more than above mentioned hight than above sky line architectural parameters shall be changed accounding accordingaly.

VIDHYADHAR NAGAR SCHEME BUILDING REGULATIONS

Special control for Architectural and Urban Form

Vidhyadhar Nagar has the following specific building parameters and controls for the scheme which are mandatory, wherever in matters these are unspecified, the provision of the Rajasthan (Urban Area) Building Regulations, 2020 shall be applicable. The violations of Vidhyadhar Nagar Special provisions for Architectural Control cannot be compounded.

PART – II GROUP HOUSING DEVELOPMENT

The Following area the regulations to be followed for preparation of the design for Group Housing in Vidhyadhar Nagar Project area, as per the prescribed Building Regulations: -

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

General Parameters

1. In an area meant for group housing plotted development shall not be permissible.
2. The ground coverage shall not exceed 30 or 40% as mentioned in the site plan. The permissible height-24 meter (excluding stilt if provided for parking only), No. of floors and maximum permissible FAR/BAR shall be as per Rajasthan (Urban Area) Building

Regulations, 2020 [in no case number of floors within 15m of height shall not be more than four storey (Gr.+3)]. Open terrace shall be permissible for each dwelling unit in each dwelling unit in each floor which shall not be less than 10% of the built up area of the dwelling unit or 8 sqm whichever is more.

Note: - Betterment levy to be charged for additional built up area ratio permissible due to increase in height over and above permitted as per special byelaws for Vidhyadhar Nagar special scheme confirming structure stability of the existing buildings.

3. A set back of 3m shall be left along the sector road or landscape corridor, 6m set back along the residential road from which entry shall be sought. The side set back shall be 3m or as per site plan.
4. For common facilities incidental to group housing, a ground coverage upto a maximum of 1.5% of 200 sqm. may be permitted in suitable cases subject to FAR/BAR limitation in paras 3 & 4. These facility structure will not be more than 1 storey i.e. maximum height 5m subject to provision under Rule No. 3 above.
5. Basement shall be permitted in all group housing plots within prescribed set back lines subject to the following i.e. maximum height of ceiling of basement shall be 1.0m above the average road level and the minimum height of ceiling of basement shall be 0.6m above surrounding ground level.
6. Approach the Group Housing Premises
   (1) No entry shall be allowed in the premises of group Housing from sector roads and the landscape corridors as part of sector roads.
   (2) All entries shall be on roads serving plotted housing i.e. 10m or lower.
7. **Landscaping:** At least 50% of the open area/Plantation/ Green Cover (unbuilt) to be landscaped, a landscape plan is to be submitted for approval.
8. **Parking**: Minimum space for parking shall be provided at the rate of of 1 car unit for every 115 sqmt. of built up area.
9. **Lift facilities:** Lift facilities may be provided as per the provisions of the Lift Act.
10. Other provisions and building regulations not covered under these bye-laws shall be as per National Building Code as prescribed in the regulations/rules, building bye-law and National Building Code as prescribed in the regulations/rules building bye-law and National Building Code of India.
11. **Fire:** Fire safety regulations and firefighting equipment shall be as per the prevailing N.B.C.
12. **Elements of Architectural Control.**

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

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

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

The minimum and maximum permissible projections are as follows: -

Front set back(In mtr.)		**Rear set back(In mtr.)**		**Side set back(In mtr.)**	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
0.75	1.25	0.75	1.00	0.75	1.00

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

12.5 **Floor Projection**: In case the upper floors are projected such projection together with balconies jharokha and window shades shall not exceed maximum projection under item No. 14.3 for the type of setback.

12.6 **Projected cup boards/shelves**: Projecting of cup boards and shelves may be permitted provided they do not project min. the 600mm beyond the permissible building surface in each floor. Also the maximum length of the cupboards/shelves shall not be more than 1/3 the length of the room subject to be limit of 2m length whichever is less per room.

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

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

Upto level of 4200mm which will be demarcated by a projection,

groove, cornice or mould on ground floor. ... White

Ist floor & above ... Jaipur Pink

Boundary walls ... Jaipur Pink

12.9 Boundary wall including gates shall be of specified design height and colour and shall be constructed by JDA and at prevail without any change.

12.10 The elevation on the Top floor will be symmetrical in design of elements, dimensions and proportions used.

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

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

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

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

Control for Elevation and Urban Form:

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

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

The following prescribed levels shall be maintained throughout and emphasized in all buildings on all floors considering the average road level as ± 00.

(i) Plinth as 900mm - 1200mm
(ii) 1425mm level be the height of boundary walls.
(iii) 3450mm of top of canopy / porch (including parapet).
(iv) 4200mm shall be identified as a colour change line recommended to be achieved by continuous chajja, projection of floors, floors droping, terraces, moldings or cornice or grooves.
(v) 8100mm/8400 mm shall be identified as sky line derived from inclusion of parapet in case they are constructed upto first floor only.
(vi) 11400mm/1200mm shall be identified as sky line above the 2nd floor derived from inclusion of parapet in case block is left at this stage.
(vii) 14400mm/15000mm parapet on roof of 3rd floor:

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

(viii) Maximum height of terrace mumty shall be 1650mm.
All these levels should be conveniently marked on the elevation and sections so as to be identified as proof of compliance.

Note:-

If the building is proposed more than above mentioned hight than above sky line architectural parameters shall be changed accounding accordingaly.

PART – III

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

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

1. **Basement:**
   (i) Only single basement will be permissible.
   (ii) The maximum clear height of the basement will not exceed 4 mts.
2. **Plinth:**
   Plinth level will be

   Min – 0.45 m

   Max – 1.50m
3. The column grid towards proposed arcade side and opposite side will be 3mx3m or in multiples thereof.
4. Steps for providing entry to one building block will be allowed beyond property line only towards arcade side, total length of the sides along with both the faces will not exceed 1/3rd of the facade length.
5. No projection of any type will be allowed upto lintel level of the Ground floor except point 4 above. At Ground floor lintel level's chajja of max. 0.75m Depth will be allowed in max 1/3rd length of each facade.
6. **Height:**
   The max permissible Height of the building blocks (excluding top parapet) shall be 24 meter + stilt (if provided for parking only).

   Note: - Betterment levy to be charged for additional built up area ratio permissible due to increase in height over and above permitted as per special byelaws for Vidhyadhar Nagar special scheme confirming structure stability of the existing buildings
7. **B.A.R.:** As per Rajasthan (Urban Area) Building Regulations, 2020.

Note: - Betterment levy to be charged for additional built up area ratio permissible due to increase in height over and above permitted as per special byelaws for Vidhyadhar Nagar special scheme confirming structure stability of the existing buildings.

8. **Colour:**
   The entire building will be painted in Jaipur pink color.
9. All the elevations of the blocks shall be based on local Jaipur style or simple adoptions from them.
10. **Notes:**
    (a) The levels indicated in the type design of Vidhyadhar Nagar are with the reference to the road level
    (b) The specific building parameter and controls as indicated in type designs and as mentioned above are mandatory.
    (c) Wherever the controls are unspecified the provisions of general building regulation of Rajasthan (Urban Area) Building Regulations, 2020 shall be applicable.
    (d) The violations of these special provisions for Architectural control are non-compoundable.
    (e) Only ground floor and first floor will be used for shopping, all upper floors will be used for office area.
    (f) The maximum permissible coverage shall be as mentioned in the site plan.
11. For every 1000 sqm of built up area, at least one canteen shall be provided.
12. Fourth and fifth floor should be in line with ground floor.
13. Other provisions and building bye-laws not covered under these regulations shall be as per Rajasthan (Urban Area) Building Regulations, 2020.

ELEMENTS OF ARCHITECTURAL CONTROL

1. All building blocks shall be oriented as per the site plan and shall about the building line as per the control sheets on all fronts wherever marked ABC on the control sheet.
2. Each building shall compulsorily have a set of columns on its front, of approved design and of specific colour, height and texture as per the control sheet.
3. The columns shall have a base in three steps. The first step shall be out of 1960mm x 1950mm with height 800mm, second step of 1550mm x 1550mm with height 600mm and the third step out of 1250mm, 1250mm with 400mm height respectively as per control sheet. Three columns each with a section of 450mm x 450mm and height of 11000mm (including the base and the top of brackets) shall rise from the top of third step. The columns shall be tied by a 550mm wide band above the level of 2150mm. The top height of the band from column base shall be 2700mm. The gap between two columns shall be 150mm.
4. brackets shall be placed over a band of 500mm starting at the height of 9100mm. The size of brackets shall be 1000mm x 1200mm and 150mm thickness as per detail design given in control sheet.
5. The columns shall be backed by a set of jharokas in 1^{st} and 2^{nd} floor of approved design and texture as given in the control sheet. The projections the jharokas shall be 1000mm in each floor and so achieved as to give an impression of corbelling, maintaining the desired angles as per control sheet.

6. The external surface treatment of the buildings shall be as follows: -
   (A) The surface marked as ABC of control sheet shall be: -
      (i) Column: While coloures except the two bands. One measuring 500mm wide above the level 2150mm and the second measuring 500mm above the level 9100mm which shall be in pink colour.
      (ii) Wall Surface AB.
         (a) Dholpur/Karauli stone of pink colour with two white bands 200mm wide as per pattern/design shown in the control sheet.
         (b) Jharokas: Jharokas coming on the surface AB above the level 3200mm and 67mm as per the design shown in the control sheet shall be of white colour.
      (iii) Wall surfaces AA & BB – Dholpur/Karauli stone of pink colour with openings not exceeding 40% of the total wall surface area.
   (B) Other Surfaces: All other external surfaces of the building shall be in white colour.
7. All offices must cover the side space on the 2nd and above floors as per the control sheet.
8. The Top floor shall project upto 1.0 mtr. beyond the set of column as per the control sheet (for the length ABC).
9. Height/levels shown as YY in control sheet shall have to be compulsorily maintained.
10. The Top floor level projection over the set of columns and brackets at 11000mm shall have to be achieved. In case of requirement of higher floor heights, the difference should be taken care of visually by introducing coffered ceiling of suitable depth.
11. In the wall surface AB, additional voids in the form of windows/doors/jharokas etc. other then that shown in the control sheet shall not exceed 10% of the remaining blank wall space.
12. No sloping roof shall be permitted.
13. The parapet design and its height as shown in the control sheet shall be strictly adhered to.

Note: -

If the building is proposed more than above mentioned hight than above sky line architectural parameters shall be changed accounding accordingaly.

PART – IV

SPECIAL CONTROLS FOR ARCHITECTURAL AND URBAN FROM IN INSTITUTIONAL BLOCKS OF VIDHYADHAR NAGAR

The building plan of Institutional blocks will be prepared only by Architects Registered with the Council of Architecture.

1. **Basement:**
   (i) Only single basement will be permissible.
   (ii) The maximum clear height of the basement will not exceed 4 mts.
2. **Plinth:**
   Plinth level will be

   Min – 0.45 m

Max – 1.50m

3. The column grid towards proposed arcade side and opposite side will be 3m x 3m or in multiples thereof.
4. Steps for providing entry to one building block will be allowed beyond property line only towards arcade side, total length of the sides along with both the faces will not exceed 1/3rd of the facade length.
5. No projection of any type will be allowed upto lintel level of the Ground floor except point 4 above. At Ground floor lintel level's chajja of max. 0.75m Depth will be allowed in max 1/3rd length of each facade.
6. **Height:**
   The max permissible Height of the building blocks (excluding top parapet) shall be 24 meter + stilt (if provided for parking only).

   Note: - Betterment levy to be charged for additional built up area ratio permissible due to increase in height over and above permitted as per special byelaws for Vidhyadhar Nagar special scheme confirming structure stability of the existing buildings

7. **B.A.R.:** As perRajasthan (Urban Area) Building Regulations, 2020.
   Note: - Betterment levy to be charged for additional built up area ratio permissible due to increase in height over and above permitted as per special byelaws for Vidhyadhar Nagar special scheme confirming structure stability of the existing buildings.

8. **Colour:**
   The entire building will be painted in Jaipur pink color.

9. All the elevations of the blocks shall be based on local Jaipur style or simple adoptions from them.
10. **Notes:**
    (g) The levels indicated in the type design of Vidhyadhar Nagar are with the reference to the road level
    (h) The specific building parameter and controls as indicated in type designs and as mentioned above are mandatory.
    (i) Wherever the controls are unspecified the provisions of general building regulation of Rajasthan (Urban Area) Building Regulations, 2020 shall be applicable.
    (j) The violations of these special provisions for Architectural control are non-compoundable.
    (k) The maximum permissible coverage shall be as mentioned in the site plan.
11. Fourth and fifth floor should be in line with ground floor.
12. Other provisions and building bye-laws not covered under these regulations shall be as per Rajasthan (Urban Area) Building Regulations, 2020.

ELEMENTS OF ARCHITECTURAL CONTROL

1. All building blocks shall be oriented as per the site plan and shall about the building line as per the control sheets on all fronts wherever marked ABC on the control sheet.
2. Each building shall compulsorily have a set of columns on its front, of approved design and of specific colour, height and texture as per the control sheet.

3. The columns shall have a base in three steps. The first step shall be out of 1960mm x 1950mm with height 800mm, second step of 1550mm x 1550mm with height 600mm and the third step out of 1250mm, 1250mm with 400mm height respectively as per control sheet. Three columns each with a section of 450mm x 450mm and height of 11000mm (including the base and the top of brackets) shall rise from the top of third step. The columns shall be tied by a 550mm wide band above the level of 2150mm. The top height of the band from column base shall be 2700mm. The gap between two columns shall be 150mm.
4. brackets shall be placed over a band of 500mm starting at the height of 9100mm. The size of brackets shall be 1000mm x 1200mm and 150mm thickness as per detail design given in control sheet.
5. The columns shall be backed by a set of jharokas in 1st and 2nd floor of approved design and texture as given in the control sheet. The projections the jharokas shall be 1000mm in each floor and so achieved as to give an impression of corbelling, maintaining the desired angles as per control sheet.
6. The external surface treatment of the buildings shall be as follows: -

   (A) The surface marked as ABC of control sheet shall be: -

      (i) Column: While coloures except the two bands. One measuring 500mm wide above the level 2150mm and the second measuring 500mm above the level 9100mm which shall be in pink colour.

      (ii) Wall Surface AB.

         (a) Dholpur/Karauli stone of pink colour with two white bands 200mm wide as per pattern/design shown in the control sheet.

         (b) Jharokas: Jharokas coming on the surface AB above the level 3200mm and 67mm as per the design shown in the control sheet shall be of white colour.

      (iii) Wall surfaces AA & BB – Dholpur/Karauli stone of pink colour with openings not exceeding 40% of the total wall surface area.

   (B) Other Surfaces: All other external surfaces of the building shall be in white colour.
7. All offices must cover the side space on the 2nd and above floors as per the control sheet.
8. The Top floor shall project upto 1.0 mtr. beyond the set of column as per the control sheet (for the length ABC).
9. Height/levels shown as YY in control sheet shall have to be compulsorily maintained.
10. The Topfloor level projection over the set of columns and brackets at 11000mm shall have to be achieved. In case of requirement of higher floor heights, the difference should be taken care of visually by introducing coffered ceiling of suitable depth.
11. In the wall surface AB, additional voids in the form of windows/doors/jharokas etc. other then that shown in the control sheet shall not exceed 10% of the remaining blank wall space.
12. No sloping roof shall be permitted.
13. The parapet design and its height as shown in the control sheet shall be strictly adhered to.

    Note: - If the building is proposed more than above mentioned hight than above sky line architectural parameters shall be changed accounding accordingaly.

अनुसूची – 4

भवन निर्माण से संबंधित पर्यावरणीय शर्तें जो कि पर्यावरण मैत्री हाउसिंग में भी उपयोग की जावेगी।

क–5000 वर्ग मीटर से उपर और 20000 वर्ग मीटर तक के सकल निर्मित क्षेत्रफल के लिए अनिवार्य पर्यावरणीय शर्ते

क्र.सं.	माध्यम	पर्यावरणीय शर्ते
1.	प्राकृतिक निकासी	प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत् रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए।
2.	जल संरक्षण–वर्षा जल संग्रहण और भू–जल पुनर्भरण	एक वर्षा संग्रहण योजना को डिजाइन करने की आवश्यकता है जिसमें पुनर्भरण छिद्रो/बोर (5000 वर्ग मीटर सकल निर्मित क्षेत्र पर कम से कम एक) दिया जाएगा। वर्षा से संग्रहीत जल को घरेलू कार्यो में पुनः उपयोग के लिए टैंक में इकट्ठा करना चाहिए। यह सब एक पृथक पानी की टंकी और पाईप लाईन की व्यवस्था के द्वारा किया जाएगा ताकि यह जयपुर जलापूर्ति के पेयजल में न मिल सके। अतिरिक्त संग्रहीत किये हुए बरसाती जल को इसकी सफाई की व्यवस्था के बाद पाइप लाईन के द्वारा परिसर में ट्यूबवेल बोर से जोडना चाहिए।
2. (क)		खडंजे (Unpabed area) का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा इससे ज्यादा होगा।
3.	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन	अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग–अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।
4.	उर्जा	सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी/सौर लाईटें लगाई जानी चाहिए।
5.	वायु की गुणवता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुआँ और कूडा–करकट रोकथाम मापांक जैसे कि स्क्रीन, मोरचाबंदी (Barricading) लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों केलिए प्लास्टिक/तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए।
5. (क)		डी.जी. सैट की निकास नली, यदि लगाई गई हो, भवन से कम से कम 10 मीटर की दूरी पर हो। यदि वह 10 मीटर से कम की दूरी पर है तो निकास नली को भवन से 3 मीटर उपर उठाया जाना चाहिए।
6.	हरित कवर	प्रति 50 वर्ग मीटर भूमि के लिए कम से कम 2 पेड लगाया जाएगा और इसकी देखभाल की जाएगी। इस उद्देश्य के लिए विद्यमान पेडों को भी माना जाएगा। पेडों की स्थानीय प्रजातियॉ लगाने को वरीयता दी जानी चाहिए।
6. (क)		जहॉ पेडों को काटने की आवश्यकता हो तो 1:3 के अनुपात (1 पेड के कटने पर 3 पेड लगाना) में इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड लगाए जाएंगे कि ऐसे पेडों का रखरखाव किया जाएगा।

ख–20000 वर्ग मीटर से अधिक और 50000 वर्ग मीटर तक सकल निर्मित क्षेत्र के लिए पर्यावरणीय शर्तें

क्र.सं.	माध्यम	पर्यावरणीय शर्ते
1.	प्राकृतिक निकासी	प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत् रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए।
2.	जल संरक्षण–बरसाती जल संग्रहण और भूजल पुनर्भरण	वहॉ बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहॉ रीचार्ज बोर (न्यूनतम 4000 वर्ग मीटर भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा। जहॉ भी संभव हो बरसाती जल निकास को रीचार्ज बोर से जोडा जाए और अधिक जल, यदि कोई हो, को या तो स्थल के सबसे नीचे के बिन्दु से जोडा जाए यदि प्राकृतिक जल संसाधन विद्यमान हो, अथवा इसे शहर के बरसाती जल लाईन से जोडा जाए।
2.(क)		खडंजे (Unpabed area) का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा इससे ज्यादा होगा।
3.	ठोस अपशिष्ट	अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग–अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।
4.	उर्जा	सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी / सौर लाईटें लगाई जानी चाहिए।
4.(क)		नवीनीकरणीय उर्जा स्त्रोत, जैसे कि प्रकाश वोल्टीय (Photo voltaic cells) अथवा विंड मिल अथवा हाइब्रिड, से उत्पन्न हुई बिजली जोडे गए प्रयुक्त भार का न्यूनतम 1 प्रतिशत उपलब्ध करवाया जाए।
4.(ख)		नई एवं नवीनीकरणीय उर्जा मंत्रालय के प्रावधानों के अनुसार 4 व्यक्तियों के लिए 10 लीटर की न्यूनतम क्षमता के सोलर वॉटर हीटर लगाए जाने चाहिए।
4.(ग)		केन्द्र सरकार / राज्य सरकार द्वारा फ्लाई ऐश ब्रिक्स के उपयोग के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश / अधिसूचना / परिपत्र / संशोधित प्रावधानों के तहत प्रावधान करने आवश्यक होगें।
5.	वायु की गुणवत्ता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुँआ और कूडा–करकट रोकथाम मापांक जैसे कि स्क्रीन, मोरचाबंदी (Barricading) लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक / तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए।

ग–50000 वर्ग मीटर से अधिक और 150000 वर्ग मीटर तक सकल निर्मित क्षेत्र के लिए पर्यावरणीय शर्तें

क्र.सं.	माध्यम	पर्यावरणीय शर्तें
1.	प्राकृतिक निकासी	प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत् रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए।
2.	जल संरक्षण–बरसाती जल संग्रहण और भूजल पुनर्भरण	वहॉ बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहॉ रीचार्ज बोर (न्यूनतम 4000 वर्ग मीटर भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा। जहॉ भी संभव हो बरसाती जल निकास को रीचार्ज बोर से जोडा जाए और अधिक जल, यदि कोई हो, को या तो स्थल के सबसे नीचे के बिन्दु से जोडा जाए यदि प्राकृतिक जल संसाधन विद्यमान हो, अथवा इसे शहर के बरसाती जल लाईन से जोडा जाए।
2.(क)		खडंजे (Unpabed area) का क्षेत्र, खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा इससे ज्यादा होगा।
2.(ख)		सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन के बिना भूजल नहीं निकाला जाएगा।
2.(ग)		निर्माण कार्य में पेय जल के उपयोग को कम किया जाए।
2.(घ)		जल संग्रहण को बढावा देने के लिए लो फलो फिक्सचर और सैन्सर का उपयोग किया जाए।
2.(ङ)		दोहरे प्लम्बिंग सिस्टम के उपयोग से ग्रे और ब्लैक वॉटर अलग किए जाएं।
3.	ठोस अपशिष्ट	अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग–अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।
3.(क)		सभी नॉन–बॉयोडिग्रेडेबल अपशिष्ट, प्राधिकृत पुनःचक्रण (Recyclers) करने वाले को सुपुर्द किया जाए जिसके लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के साथ लिखित टाई–अप किया जाए।
3.(ख)		न्यूनतम 0.3 किलो/टेनेमेंट/दिन की क्षमता वाले आर्गेनिक वेस्ट कम्पोस्टर/वर्मीकल्चर पिट लगाए जाने चाहिए जबकि एस टी पी कीचड को खाद में बदलने के लिए उपयोग किया जाए जिसका उपयोग सील पर किया जाए अथवा प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले को सुपुर्द किया जाए। जिसके लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के साथ लिखित टाई–अप किया जाए।
4.	उर्जा	सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी/सौर लाईटें लगाई जानी चाहिए।
4.(क)		नवीनीकरणीय उर्जा स्त्रोत, जैसे कि प्रकाश वोल्टीय अथवा विंडमिल अथवा हाइब्रिड, से उत्पन्न हुई बिजली जोडे गए प्रयुक्त भार का न्यूनतम 1 प्रतिशत उपलब्ध करवाया जाए।
4.(ख)		नई एवं नवीनीकरणीय उर्जा मंत्रालय के प्रावधानों के अनुसार 4 व्यक्तियों के लिए 10 लीटर की न्यूनतम क्षमता के सोलर वॉटर हीटर लगाए जाने चाहिए।

4.(ग)		केन्द्र सरकार/राज्य सरकार द्वारा फ्लाई ऐश ब्रिक्स के उपयोग के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश/अधिसूचना/परिपत्र/संशोधित प्रावधानों के तहत प्रावधान करने आवश्यक होगें।
4.(घ)		भवनों के परोक्ष सौर डिजाइन (Passive solar design), जिनमें वास्तुकलात्मक डिजाइन का उपयोग है, की अवधारणा द्वारा एकीकृत परम्परागत उर्जा–सक्षम उपकरणों जैसे कि मेकेनिकल और इलेक्ट्रीकल पम्पस, पंखे, लाईटिंग तत्व जैसे कि भवन आरिएंटेशन, लैण्डस्केपिंग (Landscaping), सक्षम भवन आवरण, उपयुक्त फेनशट्रेशन (Fenestration), डिजाईन द्वारा दिन के प्रकाश में बढोतरी और थर्मल मॉस, के उपयोग से उर्जा खपत में कमी होगी।
4.(ड)		उर्जा दक्षता ब्यूरो, भारत सरकार के समय–समय पर जारीमें–यथा संस्तुत अनिवार्य अनुपालन मानदण्डों (सभी प्रयोज्य भवनों के लिए) का पालन करते हुए भवनों की कार्यात्मक आवश्यताओं के लिए में उपयुक्त व्यवस्था की जाए जिससे उर्जा प्रणाली का अधिकतम उपयोग हो, जो एक विशिष्ट इन्डोर पर्यावरण बनाता है।
5.	वायु की गुणवत्ता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल, धुँआ और कूडा–करकट रोकथाम मापांक जैसे कि स्क्रीन, मोरचाबंदी लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक/तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए।
5.(क)		डी.जी. सैट की निकास नली, यदि लगाई गई हो, भवन से कम से कम 10 मीटर की दूरी पर हो। यदि वह 10 मीटर से कम की दूरी पर है तो निकास नली को भवन से 3 मीटर उपर उठाया जाना चाहिए।
6.	हरित कवर	प्रति 50 वर्ग मीटर भूमि के लिए कम से कम 2 पेड लगाया जाएगा और इसकी देखभाल की जाएगी। इस उददेश्य के लिए विद्यमान पेडों को भी माना जाएगा।
6.(क)		जहॉ पेडो को काटने की आवश्यकता हो तो 1:3 के अनुपात (1 पेड के कटने पर 3 पेड लगाना) में इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड लगाए जाएगे कि ऐसे पेडों को रखरखाव किया जाएगा।
7.		100 प्रतिशत अपशिष्ट जल के संशोधन की क्षमता वाला सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट लगाया जाएगा संशोधित जल को बगीचो में पानी देने और फ्लशिंग के लिए पुनःचक्रित किया जाए।
8.		पर्यावरण अवसंरचना जैसे कि सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, लैण्डस्केपिंग, बरसाती जल संग्रहण, पर्यावरण हेतु पावर बैक–अप, संरचना, पर्यावरणीय निगरानी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और सौर एवं उर्जा संरक्षण के उपाय परिभाषित कार्यों जिम्मेदारी वाली पर्यावरण निगरानी समिति द्वारा जारी रखे जाऍं।

नोटः– उपरोक्त पर्यावरणीय शर्तें उपरोक्तानुसार अथवा संबंधित विभाग द्वारा समय–समय पर जारी दिशा–निर्देशों के अनुरूप पालना सुनिश्चित की जानी होगी।

Annexure-2

Government of Rajasthan
Town Planning Department
Office of the Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur

APPLICATION FORM FOR REGISTRATION OF ARCHITECTS AS COMPETENT AUTHORITY
(As Per Rajasthan Urban Areas Building Byelaws-2020 Rule no. 20)

Seal of the COA No.		Photo of the Architect

S.No.	Particulars	Details	Annexure for supporting documents as required
1.	Name of the Architect		
2.	CoA Registration No. & Validity Date		
3.	Educational Qualification along with the name of Institute/ University		
4.	Correspondence Address.		
	Landline / Mobile No.		
	Email ID		
5.	Aadhar No.		
6.	PAN No.		
7.	TAN/ GST (if applicable)		
8.	Processing Fee Details Like DD No., Name of Bank & Date of issue		

List of documents required for registration:

S.No.	Documents/Certificates etc.	Annexure No.
1.	5-year B.Arch. Degree or 5-year Diploma in Architecture or 5-year Government Diploma in Architecture or Membership of I.I.A. Certificate (as the case may be).	
2.	Registration certificate issued by the Council of Architecture	
3.	Drawings of any three building projects as supporting documents in PDF format in Pen drive	
4.	Affidavit (Annexure-3)	
5.	Demand draft of Rs. 1000/- only as processing fee (non-refundable).	
6.	Organisation Detail(Annexture-4)	
7.	Other	

I am well aware of Model Rajasthan (urban area) Building Regulation 2020. I understood all terms and conditions for approval of building plans, to issue Completion certificate and Occupancy certificate. In case of failure of my duty or negligence, an appropriate action can be taken by the registration Authority/ Chief Town Planner, Rajasthan.

Signature of Applicant

(Name)

Annexure-3

AFFIDAVIT

(TO BE SUBMITTED ON NON-JUDICIAL STAMP PAPER OF MINIMUM RS.50/- DULY CERTIFIED BY NOTARY PUBLIC)

Affidavit of Mr. …………………………………..… S/o ……………………………………… R/o…………………………………..………

The deponent above named to hereby solemnly affirm and declare as under:

1. That I am an Architect having Office / Regd. Office at ……………………………
2. That the information / documents / Experience certificate submitted by M/s along with this 'REGISTRATION OF ARCHITECTS' application document to Office of Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur are genuine and nothing has been concealed.
3. I shall have no objection incase Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur verifies the details furnished by me for registration. I shall also have no objection in providing the original copy of the document(s), in case demanded so for verification.
4. I hereby confirm that in case, any document, information & /or certificate submitted by me found to be incorrect/false/fabricated, Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur at its discretion may disqualify / reject my application for registration out rightly and also debar me / M/s.. from participating in any future Projects.
5. That I shall be abide by the prevailing Building Regulation, all the building plan approvals Completion Certificate, Occupancy Certificate as per Rules, Regulations, Orders, Notification & Guidelines issued by the Government w.r.t. Model Rajasthan (urban area) Building Regulation 2020.

Deponent

I, …………………………......................................., the Proprietor / Authorized signatory of M/s………………..……………, do herby confirm that the contents of the above Affidavit are true to my knowledge and nothing has been concealed there from and that no part of it is false.

Verified at ………............……this …..…...................……. day of ....……........…….

Deponent

Annexure-4

ORGANIZATIONAL DETAILS

S.No.	Parameter	Details
1.	Organizational Set-up: - Year of Establishment - Status of Firm (Proprietorship/Partnership/Any other) - Name of Directors/Partners/Proprietors - Registration with Govt. Organizations - (Mention names along with copies of Certificates)	To be filled as per Annexure-II
2.	Proof Checking arrangement	Details of tie-up if any to be given
3.	Details of Office Automation	
4.	COA Certification and copy of Certificate	
5.	GST Registration No. and copy of Certificate	
6.	Registration Certificate	

Place:
Date:

Signature of the applicant
Name & Designation

राजस्थान, सरकार
नगर नियोजन विभाग
कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।

क्रमांकः 9354 / Project / EoI / General | 7616 दिनांक 29 JUL 2021

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम,
नगरीय विकास विभाग,
राजस्थान, जयपुर।

विषयः– मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र ....(शहर का नाम) भवन विनियम–2020 के विनियम 19 एवं 20 के अंतर्गत पंजीकृत वास्तुविद की सूची नगरीय विकास विभाग की वेबसाईट पर अपलोड करने बाबत्। के संबंध में।

महोदय,

राज्य सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्रों में भवन निर्माण गतिविधियों को रेग्यूलेट किये जाने के संबंध में सक्षम स्तर से अनुमोदित स्तर से अनुमोदन उपरान्त नवीन मॉडल भवन विनियम *''मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र................................ (शहर का नाम) भवन विनियम–2020''* लागू किये जा चुके है। जिसके विनियम 19 एवं 20 के अंतर्गत नगर नियोजन विभाग द्वारा जारी ई.ओ.आई.(EoI) दिनांक 08.01.2021 के अनुसार मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान के स्तर से वास्तुविदों का पंजीकरण जारी किया जा रहा हैं। उक्त पंजीकृत वास्तुविद नगरीय क्षेत्रों में 2500 व.मी. क्षेत्रफल तक के समस्त भू–उपयोग के भूखण्डों (बडे शहर हेतु–18 मी. ऊँचाई एवं लघु व मध्यम शहरों हेतु– 15 मी. ऊँचाई) के भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पूर्णता व अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु अधिकृत है।

नगरीय विकास विभाग की वेबसाईट पर पूर्व में प्रभावी राजस्थान एकीकृत भवन विनियम–2017 के अंतर्गत पंजीकृत वास्तुविद की सूची प्रदर्शित हो रही है। चूंकि नये भवन विनियम राज्य के सभी नगरीय क्षेत्रों में प्रभावी हो चुके है तथा जिसके विनियम 19 एवं 20 के अंतर्गत विभाग द्वारा अब तक संलग्न सूची अनुसार वास्तुविदों का पंजीकरण किया जा चुका है। अतः पूर्व नियमों के पंजीकृत वास्तुविद स्वतः ही निष्प्रभावी हो चुके है। अतः पूर्व भवन विनियमों के अंतर्गत पंजीकृत वास्तुविदों की सूची को हटाते हुए उसके स्थान पर पत्र के साथ नये नियमों के अंतर्गत पंजीकृत वास्तुविदों की सूची को नगरीय विकास विभाग की वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करावें। ताकि पंजीकृत वास्तुविदों के संबंध में आमजन को किसी प्रकार की कोई भ्रांति न हो।

संलग्नः– उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

29/07/2021

(आर. के. विजयवर्गीय)
मुख्य नगर नियोजक
राजस्थान, जयपुर।

List of Registered Architects under Rule no. 20 of Model Rajasthan (Urban Area) Building Regulation, 2020 upto dated 26.07.2021				
S.No.	**Name of Architect and Address**	**Registration No.**	**Registration Date**	**Registration valid upto**
1	Ar. Indermohan Singh Nagpal 3-TA-57, Ratan Duggar Marg, Jawahar Nagar, Jaipur CA/ 94/17173	CTP Raj./Architect/2021/01	24.03.2021	23.03.2022
2	Ar. Tushar Sogani F-72, 400, "Suryodaya", Subhash marg, C-Scheme, Jaipur CA/ 2000/26333	CTP Raj./Architect/2021/02	24.03.2021	23.03.2022
3	Ar. Jayesh Kumar Bansal, J-17, Nehru Sahkar marg, Lalkothi, Jaipur CA/ 99 /24118	CTP Raj./Architect/2021/03	24.03.2021	23.03.2022
4	Ar. Kapil Jain Intodia 2A, Residency Road, Udaipur CA/ 2003/32476	CTP Raj./Architect/2021/04	24.03.2021	23.03.2022
5	Ar. Vikas Jain 10-Kha-2, Jyoti Nagar, Sahkar marg, Jaipur CA/ 2000 /26735	CTP Raj./Architect/2021/05	24.03.2021	23.03.2022
6	Ar. Anil Kumar Pathria, M/s Studio MAUD, 1028, Ranisati Nagar, Gopalpura Byepass, Jaipur.	CTP Raj./Architect/2021/06	24.03.2021	23.03.2022
7	Mayank Kumar Sharma, 82, Shivram Colony, Jagatpura, Jaipur. CA/2016/75695	CTP RAJ./Architects/2021/07	31.03.2021	30.03.2022
8	Rahul Agrawal First Floor, C-120, Bajaj Nagar, Jaipur. CA/2008/42931	CTP RAJ./Architects/2021/08	11.06.2021	10.06.2022
9	Veerendra Garg 29-Ka-1, Jyoti Nagar, Housing Board, near Vidhansabha, Sahkar marg, Jaipur. CA/2002/28928	CTP RAJ./Architects/2021/09	23.06.2021	22.06.2022

आर.के. विजयवर्गीय
मुख्य नगर नियोजक

10	Ashok Mishra C-35, Shekhawati Enclave, Lajpath Marg, C-Scheme, Jaipur-302001 CA/91/13916	CTP RAJ./Architects/2021/10	23.06.2021	22.06.2022
11	Akshit Tholia 68, Janakpuri-1st, Imliwala Phatak, Opp. Jain Mandir, Jaipur. CA/2012/57066	CTP RAJ./Architects/2021/11	23.06.2021	22.06.2022
12	Astha Tholia 68, Janakpuri-1st, Imliwala Phatak, Opp. Jain Mandir, Jaipur. CA/2011/52881	CTP RAJ./Architects/2021/12	23.06.2021	22.06.2022
13	Surya Prakash T-87, Manglam Tower, Near Ridhi Sidhi, Gopalpura, Jaipur. CA/2006/37839	CTP RAJ./Architects/2021/13	23.06.2021	22.06.2022
14	Lokesh Kumar Garg E-66, Hanuman Path, Behind Sanjeevani Hospital, Shyam Nagar Ext. New Snaganer Road, Jaipur-302019 CA/2006/38811	CTP RAJ./Architects/2021/14	23.06.2021	22.06.2022
15	Mukesh Soni LG-1, Uttam Aashiana, 14, Saraswati Nagar-A, Malviya nagar, Jaipur. CA/2012/56713	CTP RAJ./Architects/2021/15	23.06.2021	22.06.2022
16	Kapil Mistry 35, Nemi Nagar Extension, Shripath, Vaishali Nagar, jaipur-302021 CA/2008/41822	CTP RAJ./Architects/2021/16	23.06.2021	22.06.2022
17	Sunil Nirmal Kumar Jain Unit no. L.G.-1, Plot no. 65, Visheswaria Nagar, Triveni Nagar, Gopalpura Byepass, Jaipur. CA/2014/64602	CTP RAJ./Architects/2021/17	23.06.2021	22.06.2022

आर.के. विजयवर्गीय
मुख्य नगर नियोजक

18	Ar. Shyam Thakkar Plot no. 278, Vishwakarma Nagar, Maharani Farms, Dugapura, Jaipur(Raj.)-302018.	CTP RAJ./Architects/2021/18	20.07.2021	19.07.2022
19	Ar. Puneet Dua C-424, Nirman Nagar, Kings Road Ajmer Road, Jaipur-302019	CTP RAJ./Architects/2021/19	20.07.2021	19.07.2022
20	Ar. Abhinav Sharma Flat no.901, Block-A, Royal Platinum, Near SRN International School, Jagatpura, Jaipur(Raj.)-302017	CTP RAJ./Architects/2021/20	20.07.2021	19.07.2022
21	Ar. Ashok Malhotra 2, C-86-B, Nand Kishore Marg, Bapu Nagar, JLN Marg, Jaipur(Raj.)-302015	CTP RAJ./Architects/2021/21	20.07.2021	19.07.2022
22	Ar. Manish Thakuriya 16-Ka-6, Sahkar Marg, Jyoti Nagar, Jaipur(Raj.)-302015	CTP RAJ./Architects/2021/22	20.07.2021	19.07.2022
23	Ar. Nitesh Aggarwal First Floor. 102, 388, Shree Gopal Nagar, Gopalpura Byepass, Jaipur(Raj.)-302018	CTP RAJ./Architects/2021/23	20.07.2021	19.07.2022
24	Ar. Prabhat Gupta 204, Navjeevan Chambers, Vinoba Marg, C- Scheme, Jaipur(Raj.)-302001	CTP RAJ./Architects/2021/24	20.07.2021	19.07.2022
25	Ar. Sudhir Gautam H.No. 10, Shiva Colony, Near JP Underpass, Tonk Phatak, Jaipur(Raj.)-302015	CTP RAJ./Architects/2021/25	20.07.2021	19.07.2022

आर.के. विजयवर्गीय
मुख्य नगर नियोजक

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.18(36) नविवि/एन.ए.एच.पी./2014 पार्ट जयपुर, दिनांक :– 29 NOV 2021

आदेश

मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के अन्तर्गत अर्फोडेबल हाउसिंग की परियोजनाओं के संदर्भ में जारी अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 में प्रदत्त भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क में दी गई छूट आदेश दिनांक 31 मई 2017 एवं ऐसी परियोजनाओं के एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु अधिकृत होने के संदर्भ में स्थिति को स्पष्ट करते हुए निम्नानुसार निर्देश जारी किये जाते है :–

1. नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक प.18(36) नविवि/एन.ए.एच.पी./2014 पार्ट दिनांक 03.04.2017 द्वारा निजी विकासकर्ताओं के संदर्भ में सम्मिलित विभिन्न प्रावधान प्रोविजन–1 (ए एवं सी), प्रोविजन 3ए, 3बी व 3सी में भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क को पूर्णतया छूट की श्रेणी में ही रखा गया है। तदानुसार भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क देय नहीं होंगे परन्तु भवन मानचित्र अनुमोदन/संशोधन के क्रम में जांच शुल्क लिया जाना होगा।
2. मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम–2020 के विनियम संख्या 10.10 (ix) में वर्णित एम्पैनल्ड आर्किटेक्टस् अर्थात विनियम 19 एवं 20 के अन्तर्गत पंजीकृत आर्किटेक्टस विनियम 10.10 (ix) के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के अन्तर्गत प्रस्तावित/निर्मित भवनों के भवन मानचित्र अनुमोदन/संशोधन/पूर्णता/अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु अधिकृत होंगे।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

—sd—

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, बीडा, भिवाडी।
7. उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी, के.बी.एन.आई.आर., भिवाडी।
8. संयुक्त शासन सचिव प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
9. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
10. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान/एन.सी.आर., जयपुर।
11. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
12. उप विधि परामर्शी, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
13. उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
14. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
15. रक्षित पत्रावली।

29/11

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

24 DEC 2021

क्रमांकः प.11(9)नविवि / 2020 जयपुर, दिनांकः

आदेश

मॉडल राजस्थान {नगरीय क्षेत्र (शहर का नाम..................) भवन विनियम} 2020 में विद्यमान प्रावधानों को निम्नानुसार अतिरिक्त / प्रतिस्थापित / संशोधित किया जाता है–

1. अनुसूची–2 के बिन्दु संख्या 14(ii) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाता है:–

"14(ii) विनियम 5.3(2)(iii) के अनुसार, 50 मीटर तक के वाणिज्यिक भूखण्डों को पार्किंग शुल्क संबंधित नगरीय निकाय के द्वारा स्वयं के स्तर से निर्धारित किया जाकर तदानुसार देय होगा।"

2. विनियम संख्या 19.4(iii) में निम्नानुसार प्रावधान जोडा (Added) जाता है – किसी मान्यता प्राप्त संस्था से वास्तुविद डिग्री व काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर द्वारा पंजीकृत युवा वास्तुविदों, जिन्हें वास्तुविद डिग्री प्राप्त किये अधिकतम पांच वर्ष हुए हों, हेतु पंजीकरण राशि का प्रावधान निम्नानुसार होगा–

- राज्य के स्थानीय युवा वास्तुविद– रूपये 20,000 / – एकमुश्त व रूपये 7,500 / –प्रति वर्ष (Renewal Fee)।

नोटः–

- ऐसे वास्तुविद जिन्हे वास्तुविद की डिग्री प्राप्त किये 5 वर्ष (आदेश जारी होने के उपरांत पंजीकरण हेतु आवेदन तिथि से) नहीं हुये है, वे वास्तुविद 1000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिए निर्माण स्वीकृति / पूर्णताः एवं अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु अधिकृत होंगे एवं ऐसे पंजीकृत वास्तुविद जिन्हे वास्तुविद की डिग्री प्राप्त किये 5 वर्ष से अधिक हो गये है वे मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020 में वर्णित वर्तमान विनियमोंअनुसार कार्य करने हेतु अधिकृत होंगे।
- उक्त संशोधननगर नियोजन विभाग द्वारा पूर्व में पंजीकृत वास्तुविद की पंजीकरण अवधि पर लागू नहीं होंगे परन्तु नवीनीकरण चाहे जाने पर आदेश के प्रावधान प्रभावी होंगे।

3. विनियम –19.2 (vii) (viii) एवं (ix) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित (Substitute) किया जाता है :–

(vii) आर्किटेक्चरल असिस्टेंटशिप का मान्यता प्राप्त पाठ्यक्रम तथा वास्तुविद / सिविल अभियंता के अधीन एक वर्ष का अनुभव।

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

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

नोटः– ऐसे तकनीकीविद जिन्हे 1–3 वर्ष तक का अनुभव रखते है वे तकनीकीविद लघु एवं मध्यम शहरों में तथा ऐसे तकनीकीविद जिन्हे 3 वर्ष से अधिक का अनुभव प्राप्त

है, वे तकनीकीविद सभी श्रेणी के शहरों (लघु एवं मध्यम शहरों तथा बडे शहर जैसा कि भवन विनियमों में वर्णित है,) में कार्य करने हेतु अधिकृत होंगे।

4. मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020 में अतिरिक्त अनुसूची–5 (निर्मित भवनों हेतु पूर्णता/अधिवास प्रमाण पत्र) (संलग्नक–1) को सम्मिलित किया जाता है।

5. मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020 के विनियम 19 एवं 20 के अन्तर्गत वास्तुविदों के पंजीकरण के निर्धारित मानदण्डों में भविष्य में यदि संशोधन आवश्यक होने पर मानदण्डों में संशोधन हेतु मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान अधिकृत होंगे।

6. मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020 के विनियम 10.10 (ix) में वर्णित एम्पेनल्ड आर्किटेक्ट्स का तात्पर्य उक्त भवन विनियमों के विनियम 19 एवं 20 के अंतर्गत कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा पंजीकृत आर्किटेक्ट्स/वास्तुविद से है।

उक्त प्रावधान समस्त प्राधिकरण, न्यास एवं नगरीय निकायों द्वारा सुसंगत विधिक प्रक्रिया अपनाकर संबंधित विनियमों में जोड़े जावें।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

Sd/-

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं स्वयत्त शासन विभाग, राज. जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका को निर्देशित किये जाने हेतु।
5. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
6. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
9. उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन, जयपुर।
11. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

अनुसूची–5

Subject: General Check List for Completion/ Occupancy Certificate.

1. Name of Plot Owner/ Developer: ....
2. Ownership details: -
   - Date of issue of Lease Deed:___/ /____
   - Type of Plot : (Auctioned/Alloted/Converted under 90-A Rules/Other) ....
3. Name of Present Owner:
4. Use of Plot (Land Use) (As per Lease Deed) :
5. Plot no./ Address of Building/ Site : ....
   ....
   ....
6. Plot Area (As per Approved Building Plan) : ....
7. Approval of Building Plan vide committee meeting dated : ....
8. Building Plan Approval as per Building Byelaws- 2000/2010/2013/2017/2020 : ......
9. Date of Release of approved building Plan : ....
10. Inspection Report :
    - Date of Start of Construction : __/__/____
    - Date of Completion : __/__/____
    - Date of Site Inspection : __/__/____

Following Parameters to be checked during inspection for Completion Certificate:

A- Technical Parameters :

S.No.	Details		Comments		Essentials	
			As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1.	Size of the Plot (Sq.mt)					
2.	Width of Road/ Roads					
3.	Direction/ Facing of Plot (East/West/North/South/ Other)					
4.	Setbacks	Direction				
	Front					
	Side I					
	Side II					

	Rear					
5.	(i.)	Ground Coverage				
	(ii.)	Basement Floor/ Floors/ Stilt Floor/Podium if any				
	(iii.)	Ramp (Slope)				
	(iv.)	No. of Staircase				
		• Riser • Tread • Width				
	(v.)	Lift/Elevator/ Escalator • No. of Lift • Size of Lift			Installed (Yes/No)	Operational (Yes/No)
6.	(i.)	Height (From Plingth Level)				
	(ii.)	No. of Floor				
	(iii.)	Total Height				
		Excluding parapet/ Mumty/ Lift Machine Room/any other architectural element				
		Including parapet/ Mumty/ Lift Machine Room/any other architectural element				
7.	F.A.R./B.A.R (As applicable floor wise F.A.R/ B.A.R)					
8.	Height of Compound wall					
	No. of Entry/ Exit & width					
	Security Room Size					
	Other Services in Setbacks					

B- Parking Parameters :

S.No	Details	Comments		Essentials	
		As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization

					Certificate
1.	Total E.C.U aquired				
2.	Total No. of Car Parking				
	• Basement (I,II,III,…)				
	• Stilt				
	• Open Area				
	• Visitors				
	• Mechanical Car Parking				
	• Provision of Car Lift				
3.	Two Wheeler Parking				

C- Safety Parameters (Fire & Structure):

S.No.	Details	Comments		Essentials	
		As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1.	Certification for Fire Safety and compliance of UDH order dated 21.01.2020 regarding Fire Safety			Installed (Yes/No)	Operational (Yes/No)
2.	Certificate from Structural Engineer (Earthquake resistant)				

D- Environmental Parameters :

S.No.	Details	Comments		Essentials	
		As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1.	Rain Water Harvesting			Installed (Yes/No)	Operational (Yes/No)
2.	Waste Water Treatment/ Recycling			Installed (Yes/No)	Operational (Yes/No)

3.	Provision of Sewarage line and Sewarage Treatment Plant			Installed (Yes/No)	Operational (Yes/No)
4.	Provision of Solid Waste Management				
5.	Certificate for Environment Clearance (if applicable)				
6.	Provision of Solar Panels/ Solar Water Heater			Installed (Yes/No)	Operational (Yes/No)

E- Green Parameters :

S.No.	Details	Comments		Essentials	
		As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1.	Plantation & Green area and Park/landscaping				

F- General Parameters :

S.No.	Details	Comments		Essentials	
		As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1.	Cut-Outs/ Open to Sky/ Ducts				
2.	Projections/ Balconies etc. (Covered/ extended)				
3.	Provision of Water Supply				
4.	Provision of Power/ Electrical connectivity including transformer placement (if required)			Installed (Yes/No)	Operational (Yes/No)
5.	Site development including parking sinages, pathway, street lighting				
6.	Provisions for physically challenged persons				

7.	Architectural finishing i.e. paint, false ceiling and interior finishing etc.				
8.	Internal Changes/ Deviation if any				
9.	Any other observation				

Architect :-...

Reg.No. (Issued by CoA) :-.......................................

Reg. No. (Issued by CTP,Raj.) :- ....

Structural engineer...

Registration No..

राजस्थान, सरकार
नगर नियोजन विभाग
कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।

टीपीआरः 9354/project/EOI/Gen./ 679 दिनांक 19 JAN 2022

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम,
नगरीय विकास विभाग,
राजस्थान सरकार, जयपुर।

विषयः– मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020 के अंतर्गत पंजीकृत किये गये आज दिनांक तक कुल वास्तुविदों की सूची वेब–साईट पर अपलोड करने के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि विभाग द्वारा जारी E.O.I. दिनांक 08.01.2021 के तहत् मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम–2020 के नियम संख्या– 20 के अंतर्गत भवन मानचित्रों के अनुमोदन, पूर्णता प्रमाण–पत्र व अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु वास्तुकला परिषद् नई दिल्ली द्वारा पंजीकृत वास्तुविदों के दिनांक 31.12.2021 तक प्राप्त आवेदनों का अवलोकन कर पात्र आवेदकों का पंजीकरण किया गया है। E.O.I. जारी होने के उपरान्त आज दिनांक तक कुल पंजीकृत वास्तुविदों की सूची विभागीय वेब–साईट पर अपलोड की जानी है, जिसकी प्रति संलग्न कर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

संलग्नः– उपरोक्तानुसार।

19/01/2022
(आर.के.विजयवर्गीय)
मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान, जयपुर।

List of Registered Architects under Rule no. 20 of Model Rajasthan (Urban Area) Building Regulation, 2020 upto dated 17.01.2022				
S.No.	**Name of Architect and Address**	**Registration No.**	**Registration Date**	**Registration valid upto**
1	Ar. Indermohan Singh Nagpal 3-TA-57, Ratan Duggar Marg, Jawahar Nagar, Jaipur CA/ 94/17173	CTP Raj./Architect/2021/01	24.03.2021	23.03.2022
2	Ar. Tushar Sogani F-72, 400, "Suryodaya", Subhash marg, C-Scheme, Jaipur CA/ 2000/26333	CTP Raj./Architect/2021/02	24.03.2021	23.03.2022
3	Ar. Jayesh Kumar Bansal, J-17, Nehru Sahkar marg, Lalkothi, Jaipur CA/ 99 /24118	CTP Raj./Architect/2021/03	24.03.2021	23.03.2022
4	Ar. Kapil Jain Intodia 2A, Residency Road, Udaipur CA/ 2003/32476	CTP Raj./Architect/2021/04	24.03.2021	23.03.2022
5	Ar. Vikas Jain 10-Kha-2, Jyoti Nagar, Sahkar marg, Jaipur CA/ 2000 /26735	CTP Raj./Architect/2021/05	24.03.2021	23.03.2022
6	Ar. Anil Kumar Pathria, M/s Studio MAUD, 1028, Ranisati Nagar, Gopalpura Byepass, Jaipur.	CTP Raj./Architect/2021/06	24.03.2021	23.03.2022
7	Ar. Mayank Kumar Sharma, 82, Shivram Colony, Jagatpura, Jaipur. CA/2016/75695	CTP RAJ./Architects/2021/07	31.03.2021	30.03.2022
8	Ar. Rahul Agrawal First Floor, C-120, Bajaj Nagar, Jaipur. CA/2008/42931	CTP RAJ./Architects/2021/08	11.06.2021	10.06.2022
9	Ar. Veerendra Garg 29-Ka-1, Jyoti Nagar, Housing Board, near Vidhansabha, Sahkar marg, Jaipur. CA/2002/28928	CTP RAJ./Architects/2021/09	23.06.2021	22.06.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
10	Ar. Ashok Mishra C-35, Shekhawati Enclave, Lajpath Marg, C-Scheme, Jaipur- 302001 CA/91/13916	CTP RAJ./Architects/2021/10	23.06.2021	22.06.2022
11	Ar. Akshit Tholia 68, Janakpuri-1st, Imliwala Phatak, Opp. Jain Mandir, Jaipur. CA/2012/57066	CTP RAJ./Architects/2021/11	23.06.2021	22.06.2022
12	Ar. Astha Tholia 68, Janakpuri-1st, Imliwala Phatak, Opp. Jain Mandir, Jaipur. CA/2011/52881	CTP RAJ./Architects/2021/12	23.06.2021	22.06.2022
13	Ar. Surya Prakash T-87, Manglam Tower, Near Ridhi Sidhi, Gopalpura, Jaipur. CA/2006/37839	CTP RAJ./Architects/2021/13	23.06.2021	22.06.2022
14	Ar. Lokesh Kumar Garg E-66, Hanuman Path, Behind Sanjeevani Hospital, Shyam Nagar Ext. New Snaganer Road, Jaipur-302019 CA/2006/38811	CTP RAJ./Architects/2021/14	23.06.2021	22.06.2022
15	Ar. Mukesh Soni LG-1, Uttam Aashiana, 14, Saraswati Nagar-A, Malviya nagar, Jaipur. CA/2012/56713	CTP RAJ./Architects/2021/15	23.06.2021	22.06.2022
16	Ar. Kapil Mistry 35, Nemi Nagar Extension, Shripath, Vaishali Nagar, jaipur-302021 CA/2008/41822	CTP RAJ./Architects/2021/16	23.06.2021	22.06.2022
17	Ar. Sunil Nirmal Kumar Jain Unit no. L.G.-1, Plot no. 65, Visi eswaria Nagar, Triveni Nagar, Gopalpura Byepass, Jaipur. CA/2014/64602	CTP RAJ./Architects/2021/17	23.06.2021	22.06.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
18	Ar. Shyam Thakkar Plot no. 278, Vishwakarma Nagar, Maharani Farms, Dugapura, Jaipur(Raj.)-302018. CA/2005/35803	CTP RAJ./Architects/2021/18	20.07.2021	19.07.2022
19	Ar. Puneet Dua C-424, Nirman Nagar, Kings Road, Ajmer Road, Jaipur-302019 CA/2005/35530	CTP RAJ./Architects/2021/19	20.07.2021	19.07.2022
20	Ar. Abhinav Sharma Flat no.901, Block-A, Royal Platinum, Near SRN International School, Jagatpura, Jaipur(Raj.)-302017 CA/2010/47042	CTP RAJ./Architects/2021/20	20.07.2021	19.07.2022
21	Ar. Ashok Malhotra 2, C-86-B, Nand Kishore Marg, Bapu Nagar, JLN Marg, Jaipur(Raj.)-302015 CA/2011/11503	CTP RAJ./Architects/2021/21	20.07.2021	19.07.2022
22	Ar. Manish Thakuriya 16-Ka-6, Sahkar Marg, Jyoti Nagar, Jaipur(Raj.)-302015 CA/98/23701	CTP RAJ./Architects/2021/22	20.07.2021	19.07.2022
23	Ar. Nitesh Aggarwal First Floor. 102, 388, Shree Gopal Nagar, Gopalpura Byepass, Jaipur(Raj.)-302018 CA/2006/37458	CTP RAJ./Architects/2021/23	20.07.2021	19.07.2022
24	Ar. Prabhat Gupta 204, Navjeevan Chambers, Vinoba Marg, C- Scheme, Jaipur(Raj.)-302001 CA/84/7942	CTP RAJ./Architects/2021/24	20.07.2021	19.07.2022
25	Ar. Sudhir Gautam H.No. 10, Shiva Colony, Near JP Underpass, Tonk Phatak, Jaipur(Raj.)-302015 CA/2012/56887	CTP RAJ./Architects/2021/25	20.07.2021	19.07.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
26	Ar. Baljinder Singh Bhangu, 236, Shastri Nagar, Dadabari, Kota (Raj.)-324009. CA/2002/29354	CTP RAJ./Architects/2021/26	18.08.2021	17.08.2022
27	Ar. Sheetal Agrawal, 161, Shri Vihar, Behind Clarks Amer Hotel, J.L.N. Marg, Ward no.52, Jaipur (Raj.). CA/99/25335	CTP RAJ./Architects/2021/27	19.08.2021	18.08.2022
28	Ar. Amit Kothiwal, Basement, B-2/518, Chitrakoot Scheme, Vaishali Nagar, Jaipur (Raj.)-302021. CA/2005/37255	CTP RAJ./Architects/2021/28	19.08.2021	18.08.2022
29	Ar. Harshad Gupta, 121, New Grain Mandi, Kota, (Raj.)-324007. CA/2015/72234	CTP RAJ./Architects/2021/29	19.08.2021	18.08.2022
30	Ar. Ankit Sharma, Plot no. 79, Dhaka Nagar, Sirsi Road, Jaipur (Raj.) CA/2007/40652	CTP RAJ./Architects/2021/30	19.08.2021	18.08.2022
31	Ar. Sandeep Goyal Basement 3/23, Kavita Enclave, Chitrakoot Scheme, Vaishali Nagar, Jaipur (Raj.) -302021 CA/2005/36871	CTP RAJ./Architects/2021/31	19.08.2021	18.08.2022
32	Ar. Jitendra Sharma, 72, Sarsar Patel Marg, Opp. CPMG Office, C-Scheme, Jaipur(Raj.) CA/2009/45196	CTP RAJ./Architects/2021/32	19.08.2021	18.08.2022
33	Ar. Abhishek Byadwal, B-217, Shiv Officers Colony, Jagatpura, Jaipur(Raj.)-302017. CA/2019/110062	CTP RAJ./Architects/2021/33	19.08.2021	18.08.2022
34	Ar. Anurag Sharma, Near City Post Office, Ward No.-20 Churu (Raj.)-331001. CA/2006/37868	CTP RAJ./Architects/2021/34	19.08.2021	31.12.2021

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
35	Ar. Akash Chawat, 50-A, Saheli Nagar, Udaipur (Raj.)-313001. CA/97/21061	CTP RAJ./Architects/2021/35	19.08.2021	18.08.2022
36	Ar. Deepak Hangat, 33, Adarsh Nagar, Th.-Titardi, Behind Girja vyas petrol Pump, Saweena Khera (Rural) Udaipur (Raj.)-313001. CA/2009/44623	CTP RAJ./Architects/2021/36	19.08.2021	18.08.2022
37	Ar. Vijay Sharma, C-234, Gokul Path, Vaishal Nagar Jaipur (Raj.)-302021. CA/2011/52069	CTP RAJ./Architects/2021/37	19.08.2021	18.08.2022
38	Ar. Mansingh Meena, 317, Krish Square opp. Modern Public School, Bhagat Singh colony, Bhiwadi, Alwar -301019 CA/ 2010 /49305	CTP Raj./Architect/2021/38	20.10.2021	19.10.2022
39	Ar. Shri Krishan, B-6, C-49, Vidya Appartment, Paras Marg, Bapu Nagar Jaipur CA/ 99/25451	CTP Raj./Architect/2021/39	21.10.2021	20.10.2022
40	Ar. Vikas Wadhwa, 613, Balaji Tower VI, Airport Plaza, Adjoining Hotel Radisson Blu, Tonk Road, Durgapura, Jaipur CA/ 2002 /29378	CTP Raj./Architect/2021/40	20.10.2021	19.10.2022
41	Ar. Neeshu Agrawal D-6/61, Chitrakoot Scheme, Ajmer Road, Jaipur, Raj.- 302021 CA/ 2018/98554	CTP Raj./Architect/2021/41	20.10.2021	19.10.2022
42	Ar. Prakash Mohanani Second Floor, 314, Apex Mall, Lal Kothi, Jaipur, Raj. 302007 CA/ 96 /20268	CTP Raj./Architect/2021/42	20.10.2021	19.10.2022
43	Ar. Kartikeya Puri, 32, Raghu Vihar, Near Gupta Farm, Mansarovar, Jaipur. CA/ 2012/54711	CTP Raj./Architect/2021/43	21.10.2021	20.10.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
44	Ar. Saeed Silawat, Shop no. 07, H.No. 04, Amla Marg, In Front of Tehsil, Beawar, Ajmer. CA/ 2009/43939	CTP Raj./Architect/2021/44	21.10.2021	20.10.2022
45	Ar. Khushal Mathur, E-156, Sector-3, Chitrakoot, Jaipur. CA/ 2007/40651	CTP Raj./Architect/2021/45	01.11.2021	31.10.2022
46	Ar. Amit Sankhla, 13, Hanuwant Nagar, Circuit House Road, Ratanada-Jodhpur CA/ 2012/56984	CTP Raj./Architect/2021/46	01.11.2021	31.10.2022
47	Ar. Sunil Kumar Saini, B 6, C-49, Vidya Apartment, Bapu Nagar, Jaipur CA/ 2019/114099	CTP Raj./Architect/2021/47	01.11.2021	31.10.2022
48	Ar. Digvijay Singh, B-1, A, Lotus Villa, Near Akshay Patra, Jagatpura, Jaipur CA/ 2015/70523	CTP Raj./Architect/2021/48	01.11.2021	31.10.2022
49	Ar. Peeyush Jain, 39, First Floor, Nirman Nagar, Jaipur CA/ 98/22471	CTP Raj./Architect/2021/49	01.11.2021	31.10.2022
50	Ar. Piyush Pareta, H.No. 149 ballabh bari, Gumanpura, Kota-324007 CA/ 2010/50969	CTP Raj./Architect/2021/50	01.11.2021	31.10.2022
51	Ar. Mayur Goyal, A-50a, Bhagat Singh Colony, Bhiwadi, Alwar. CA/ 2009/46101	CTP Raj./Architect/2021/51	01.11.2021	31.10.2022
52	Ar. Sanjay Goyal H.No. 6B Vishnu Colony, Opp. ESI Hospital. Hatwada Road, Hasanpura, Jaipur-302006 CA/ 2010/50968	CTP Raj./Architect/2021/52	01.11.2021	31.10.2022
53	Ar. Shweta Chudhary D-65, Chomu House, C-Scheme, Jaipur- 302001 CA/ 2006/38199	CTP Raj./Architect/2021/53	01.11.2021	31.10.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
54	Ar. Ricky Mathur, 33, Dhuleshwar Garden, C Scheme, Jaipur. CA/ 1999/24247	CTP Raj./Architect/2021/54	01.11.2021	31.10.2022
55	Ar. Jaswant Singh, 85/527, Sector-8 Pratap Nagar, Sanganer Jaipur CA/ 2006/37501	CTP Raj./Architect/2021/55	01.11.2021	31.10.2022
56	Ar. Sharad Maithel Plot No. 1, Lal Kothi Scheme, Sahkar Marg Road, Behind Indian Oil Petrol Pump, Jaipur CA/ 93/16374	CTP Raj./Architect/2021/56	01.11.2021	31.10.2022
57	Ar. Vikalp Sharma 98, 4th Floor, Indraprasth Complex, Delhigate, Udaipur, Raj.-313001 CA/ 2016/80767	CTP Raj./Architect/2021/57	11.11.2021	10.11.2022
58	Ar. Biswajit Sengupta A-305 Block-2, Ashiana Rangoli, Ashiana Village, Bhiwadi, Alwar Raj. CA/ 75/886	CTP Raj./Architect/2021/58	11.11.2021	10.11.2022
59	Ar. Pankaj Gupta, Plot no. 35, Shankhala Colony, Kissan Marg, Barkat Nagar, Jaipur. CA/2005/35354	CTP Raj./Architect/2021/59	29.11.2021	28.11.2021
60	Ar. Mahinder Kumar, D-26, Anand Vihar, Railway Colony, Jagatpura, Jaipur. CA/2010/50811	CTP Raj./Architect/2021/60	29.11.2021	28.11.2021
61	Ar. Brahma Nand Kumawat, B-144, Ganga Jamuna Colony, Behind Bakebihari Park, Near Dadi ka Phatak, Jaipur CA/2013/59525	CTP Raj./Architect/2021/61	16.12.2021	15.12.2022
62	Ar. Jayesh Jain, 72, Police Memorial Circle, JLN Road, Jaipur. CA/2010/49446	CTP Raj./Architect/2021/62	16.12.2021	15.12.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
63	Ar. Shrawan Kumar Kumawat, Plot No. B-6, Ganesh Kripa, Moti Marg, Bapu Nagar, Jaipur. CA/2000/26400	CTP Raj./Architect/2021/63	03.01.2022	02.01.2023
64	Ar. Manish Kumar Surana, First Floor, Shop no. 06, Indraprastha Tower, Nai Sham ki Sabji Mandi, Bhilwara. CA/96/20619	CTP Raj./Architect/2021/64	03.01.2021	31.12.2022
65	Ar. Ankur Shah, J-17, Lal Kothi Scheme, Behind IOC Petrol Pump, Nehru Sahkar Marg, Jaipur. CA/99/24119	CTP Raj./Architect/2021/65	12.01.2022	11.01.2023
66	Ar. Rajesh Mohan Lal Rajoria, 101/1, Siddharth Apartment, Opp. Dana Pani Restaurant, Jan Path, Shyam Nagar, Jaipur. CA/2015/68762	CTP Raj./Architect/2021/66	12.01.2022	11.01.2023
67	Ar. Ms. Priyanka Kothari, 177, Mohan Colony, Banswara. - 327001 CA/2018/91865	CTP Raj./Architect/2021/67	12.01.2022	11.01.2023

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांकः प.18(36)नविवि / एन.ए.एच.पी. / 2014 पार्ट जयपुर, दिनांक 20 JAN 2022

20 JAN 2022

आदेश

इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स (राजस्थान चेप्टर) द्वारा राज्य सरकार को प्रस्तुत प्रतिवेदन के सम्बन्ध में मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 में प्रोविजन 3ए, के अन्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग की परियोजनाओं में प्रस्तावित भवनों हेतु भवन की ऊँचाई, पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक, आदेश दिनांक 31 मई 2017 एवं ऐसी परियोजनाओं के एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु अधिकृत होने के संदर्भ में परीक्षण उपरान्त निम्नानुसार मार्गदर्शन जारी किये जाते हैः -

''समस्त नगरीय निकायों एवं राज्य सरकार द्वारा एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट्स द्वारा दिनांक 31.05.2017 के पश्चात् एवं दिनांक 17.07.2018 से पूर्व अर्थात दिनांक 31.05.2017 से 17.07.2018 तक की अवधि में, 45 मीटर तक की ऊँचाई के पार्श्व एवं साइड सैटबेक 6 मीटर रखते हुए अनुमोदित भवन मानचित्र एवं 45 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन मानचित्र मय अन्य प्रचलित भवन विनियमानुसार मानदण्ड रखते हुए अनुमोदित किये गये हैं तो उक्त समस्त अनुमोदित भवन मानचित्र एवं तदानुसार निर्मित भवन, अनुमोदित भवन मानचित्रों / अनुमोदित भवनों की श्रेणी में मान्य होंगे एवं अनुमोदित मानचित्रानुसार निर्माणाधीन / निर्मित ऐसे भवनों हेतु स्थानीय निकाय से पुनः अनुमोदित करवाये जाने की अनिवार्यता नहीं होगी तथा नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.18(36)नविवि / एनएएचपी / 2014 पार्ट दिनांक 03.07.2020 के क्रम में मुख्यमंत्री जन आवास योजना की परियोजनाओं में बेटरमेन्ट लेवी के सम्बन्ध में दिए गए निर्देशोंनुसार एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट्स / पंजीकृत वास्तुविद द्वारा भवन निर्माण पूर्ण होने पर अधिवास एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र नियमानुसार जारी किये जा सकेंगे।''

राज्य में दिनांक 16.10.2020 से प्रभावी मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम-2020 के लागू होने के उपरान्त नगरीय निकायों द्वारा उक्त भवन विनियमों को संबंधित नगरीय क्षेत्र में लागू करने हेतु जारी अधिसूचना की दिनांक / दिवस से पूर्व राज्य की समस्त नगरीय निकायों में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अंतर्गत गठित एम्पॉवर्ड कमेटी द्वारा पार्श्व एवं साइड सैटबेक 6 मीटर रखते हुए समस्त ऊँचाई के अनुमोदित भवन मानचित्र भी मान्य होंगे अर्थात ऐसे अनुमोदित मानचित्रों में राज्य सरकार की पुनः स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है। उक्त अधिसूचना जारी होने के दिनांक / दिवस के उपरान्त अनुमोदित / अनुमोदनाधीन प्रकरणों में न्यास स्तर पर 30 मीटर एवं प्राधिकरण स्तर पर 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्र अनुमोदन हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक होगी।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

20/1/22

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
5. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. संयुक्त शासन सचिव– प्रथम/द्वितीय/तृतीय नगरीय विकास विभाग।
7. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान।
9. मुख्य नगर नियोजक, एनसीआर, राजस्थान।
10. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
11. उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
12. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
13. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

(77)

राजस्थान, सरकार
नगर नियोजन विभाग
कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।

टीपीआरः 9354 / project / EOI/General / 7535 दिनांक 27 JUL 2021

नोडल अधिकारी (विभागीय वेबसाईट),
कार्यालय मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान, जयपुर।

विषय– मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम 2020 के अंतर्गत पंजीकृत किये गये वास्तुविदों की सूची विभागीय वेब–साईट पर अपलोड करने के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि विभाग द्वारा जारी E.O.I. दिनांक 08.01.2021 के तहत् मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम–2020 के नियम संख्या– 20 के अंतर्गत भवन मानचित्रों के अनुमोदन, पूर्णता प्रमाण–पत्र व अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु वास्तुकला परिषद नई दिल्ली द्वारा पंजीकृत वास्तुविदों के दिनांक 20.07.2021 तक प्राप्त आवेदनों का अवलोकन कर पात्र आवेदकों का पंजीकरण किया गया है। E.O.I. जारी होने के उपरान्त दिनांक 23.06.2021 के पश्चात् एवं दिनांक 20.07.2021 तक पंजीकृत वास्तुविदों की तृत्तीय सूची विभागीय वेब–साईट पर अपलोड की जानी है, जिसकी प्रति संलग्न कर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

संलग्नः उपरोक्तानुसार

26/7/2021
(संदीप दंडवते)
अति0 मुख्य नगर नियोजक(पूर्व)
राजस्थान, जयपुर।

III[rd] List of Registered Architects under Rule no. 20 of Model Rajasthan (Urban Area) Building Regulation, 2020 upto dated 20.07.2021

S. No.	Name of Architect, CoA no. and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
1	Ar. Shyam Thakkar Plot no. 278, Vishwakarma Nagar, Maharani Farms, Dugapura, Jaipur(Raj.)-302018.	CTP RAJ./Architects/2021/18	20.07.2021	19.07.2022
2	Ar. Puneet Dua C-424, Nirman Nagar, Kings Road Ajmer Road, Jaipur-302019	CTP RAJ./Architects/2021/19	20.07.2021	19.07.2022
3	Ar. Abhinav Sharma Flat no.901, Block-A, Royal Platinum, Near SRN International School, Jagatpura, Jaipur(Raj.)-302017	CTP RAJ./Architects/2021/20	20.07.2021	19.07.2022
4	Ar. Ashok Malhotra 2, C-86-B, Nand Kishore Marg, Bapu Nagar, JLN Marg, Jaipur(Raj.)-302015	CTP RAJ./Architects/2021/21	20.07.2021	19.07.2022
5	Ar. Manish Thakuriya 16-Ka-6, Sahkar Marg, Jyoti Nagar, Jaipur(Raj.)-302015	CTP RAJ./Architects/2021/22	20.07.2021	19.07.2022
6	Ar. Nitesh Aggarwal First Floor, 102, 388, Shree Gopal Nagar, Gopalpura Byepass, Jaipur(Raj.)-302018	CTP RAJ./Architects/2021/23	20.07.2021	19.07.2022
7	Ar. Prabhat Gupta 204, Navjeevan Chambers, Vinoba Marg, C- Scheme, Jaipur(Raj.)-302001	CTP RAJ./Architects/2021/24	20.07.2021	19.07.2022
8	Ar. Sudhir Gautam H.No. 10, Shiva Colony, Near JP Underpass, Tonk Phatak, Jaipur(Raj.)-302015	CTP RAJ./Architects/2021/25	20.07.2021	19.07.2022

राजस्थान, सरकार
नगर नियोजन विभाग
कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।

टीपीआरः 9354 / project / EOI/General   दिनांक

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम,
नगरीय विकास विभाग,
राजस्थान सरकार, जयपुर।

विषयः– मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020 के अंतर्गत दिनांक 20.07.2021 के पश्चात् एवं दिनांक 11.11.2021 तक पंजीकृत किये गये वास्तुविदों की सूची वेब–साईट पर अपलोड करने के संबंध में।

महोदया,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि विभाग द्वारा जारी E.O.I. दिनांक 08.01.2021 के तहत् मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम–2020 के नियम संख्या– 20 के अंतर्गत भवन मानचित्रों के अनुमोदन, पूर्णता प्रमाण–पत्र व अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु वास्तुकला परिषद् नई दिल्ली द्वारा पंजीकृत वास्तुविदों के दिनांक 30.09.2021 तक प्राप्त आवेदनों का अवलोकन कर पात्र आवेदकों का पंजीकरण किया गया है। E.O.I. जारी होने के उपरान्त दिनांक 20.07.2021 के पश्चात् एवं दिनाक 11.11.2021 तक पंजीकृत वास्तुविदों की चतुर्थ सूची विभागीय वेब–साईट पर अपलोड की जानी है, जिसकी प्रति संलग्न कर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

संलग्नः– उपरोक्तानुसार।

-sd-
(आर.के.विजयवर्गीय)
मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान, जयपुर।

टीपीआरः 9354 / Project/EOI/ 13008   दिनांक **17 NOV 2021**

प्रतिलिपिः– वरिष्ठ नगर नियोजक (मु.) को प्रेषित कर लेख है कि कृपया संलग्न सूची को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किए जाने की कार्यवाही हेतु सम्बन्धित को निर्देशित करने का श्रम करावें।

अति0 मुख्य नगर नियोजक(पूर्व)
राजस्थान, जयपुर।

DTP(HP) (Nodal) 18/11

APRG 22/11

IV^th List of Registered Architects under Rule no. 20 of Model Rajasthan (Urban Area) Building Regulation, 2020 upto dated 11.11.2021				
S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
01.	Ar. Baljinder Singh Bhangu, 236, Shastri Nagar, Dadabari, Kota (Raj.)-324009. CA/2002/29354	CTP RAJ./Architects/2021/26	18.08.2021	17.08.2022
02.	Ar. Sheetal Agrawal, 161, Shri Vihar, Behind Clarks Amer Hotel, J.L.N. Marg, Ward no.52, Jaipur (Raj.). CA/99/25335	CTP RAJ./Architects/2021/27	19.08.2021	18.08.2022
03.	Ar. Amit Kothiwal, Basement, B-2/518, Chitrakoot Scheme, Vaishali Nagar, Jaipur (Raj.)-302021. CA/2005/37255	CTP RAJ./Architects/2021/28	19.08.2021	18.08.2022
04.	Ar. Harshad Gupta, 121, New Grain Mandi, Kota, (Raj.)-324007. CA/2015/72234	CTP RAJ./Architects/2021/29	19.08.2021	18.08.2022
05.	Ar. Ankit Sharma, Plot no. 79, Dhaka Nagar, Sirsi Road, Jaipur (Raj.) CA/2007/40652	CTP RAJ./Architects/2021/30	19.08.2021	18.08.2022
06.	Ar. Sandeep Goyal Basement 3/23, Kavita Enclave, Chitrakoot Scheme, Vaishali Nagar, Jaipur (Raj.) -302021 CA/2005/36871	CTP RAJ./Architects/2021/31	19.08.2021	18.08.2022
07.	Ar. Jitendra Sharma, 72, Sarsar Patel Marg, Opp. CPMG Office, C-Scheme, Jaipur(Raj.) CA/2009/45196	CTP RAJ./Architects/2021/32	19.08.2021	18.08.2022
08.	Ar. Abhishek Byadwal, B-217, Shiv Officers Colony, Jagatpura, Jaipur(Raj.)-302017. CA/2019/110062	CTP RAJ./Architects/2021/33	19.08.2021	18.08.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
09.	Ar. Anurag Sharma, Near City Post Office, Ward No.-20 Churu (Raj.)-331001. CA/2006/37868	CTP RAJ./Architects/2021/34	19.08.2021	31.12.2021
10.	Ar. Akash Chawat, 50-A, Saheli Nagar, Udaipur (Raj.)-313001. CA/97/21061	CTP RAJ./Architects/2021/35	19.08.2021	18.08.2022
11.	Ar. Deepak Hangat, 33, Adarsh Nagar, Th.-Titardi, Behind Girja vyas petrol Pump, Saweena Khera (Rural) Udaipur (Raj.)-313001. CA/2009/44623	CTP RAJ./Architects/2021/36	19.08.2021	18.08.2022
12.	Ar. Vijay Sharma, C-234, Gokul Path, Vaishal Nagar Jaipur (Raj.)-302021. CA/2011/52069	CTP RAJ./Architects/2021/37	19.08.2021	18.08.2022
13.	Mansingh Meena, 317, Krish Square opp. Modern Public School, Bhagat Singh colony, Bhiwadi, Alwar -301019 CA/ 2010 /49305	CTP Raj./Architect/2021/38	20.10.2021	19.10.2022
14.	Shri Krishan, B-6, C-49, Vidya Appartment, Paras Marg, Bapu Nagar Jaipur CA/ 99/25451	CTP Raj./Architect/2021/39	21.10.2021	20.10.2022
15.	Vikas Wadhwa, 613, Balaji Tower VI, Airport Plaza, Adjoining Hotel Radisson Blu, Tonk Road, Durgapura, Jaipur CA/ 2002 /29378	CTP Raj./Architect/2021/40	20.10.2021	19.10.2022
16.	Neeshu Agrawal D-6/61, Chitrakoot Scheme, Ajmer Road, Jaipur, Raj.- 302021 CA/ 2018/98554	CTP Raj./Architect/2021/41	20.10.2021	19.10.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
17.	Prakash Mohanani Second Floor, 314, Apex Mall, Lal Kothi, Jaipur, Raj. 302007 CA/ 96 /20268	CTP Raj./Architect/2021/42	20.10.2021	19.10.2022
18.	Kartikeya Puri, 32, Raghu Vihar, Near Gupta Farm, Mansarovar, Jaipur. CA/ 2012/54711	CTP Raj./Architect/2021/43	21.10.2021	20.10.2022
19.	Saeed Silawat, Shop no. 07, H.No. 04, Amla Marg, In Front of Tehsil, Beawar, Ajmer. CA/ 2009/43939	CTP Raj./Architect/2021/44	21.10.2021	20.10.2022
20.	Khushal Mathur, E-156, Sector-3, Chitrakoot, Jaipur. CA/ 2007/40651	CTP Raj./Architect/2021/45	01.11.2021	31.10.2022
21.	Amit Sankhla, 13, Hanuwant Nagar, Circuit House Road, Ratanada-Jodhpur CA/ 2012/56984	CTP Raj./Architect/2021/46	01.11.2021	31.10.2022
22.	Sunil Kumar Saini, B 6, C-49, Vidya Apartment, Bapu Nagar, Jaipur CA/ 2019/114099	CTP Raj./Architect/2021/47	01.11.2021	31.10.2022
23.	Digvijay Singh, B-1, A, Lotus Villa, Near Akshay Patra, Jagatpura, Jaipur CA/ 2015/70523	CTP Raj./Architect/2021/48	01.11.2021	31.10.2022
24.	Peeyush Jain, 39, First Floor, Nirman Nagar, Jaipur CA/ 98/22471	CTP Raj./Architect/2021/49	01.11.2021	31.10.2022
25.	Piyush Pareta, H.No. 149 ballabh bari, Gumanpura, Kota-324007 CA/ 2010/50969	CTP Raj./Architect/2021/50	01.11.2021	31.10.2022
26.	Mayur Goyal, A-50a, Bhagat Singh Colony, Bhiwadi, Alwar. CA/ 2009/46101	CTP Raj./Architect/2021/51	01.11.2021	31.10.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
27.	Sanjay Goyal H.No. 6B Vishnu Colony, Opp. ESI Hospital. Hatwada Road, Hasanpura, Jaipur-302006 CA/ 2010/50968	CTP Raj./Architect/2021/52	01.11.2021	31.10.2022
28.	Shweta Chudhary D-65, Chomu House, C-Scheme, Jaipur- 302001 CA/ 2006/38199	CTP Raj./Architect/2021/53	01.11.2021	31.10.2022
29.	Ricky Mathur, 33, Dhuleshwar Garden, C Scheme, Jaipur. CA/ 1999/24247	CTP Raj./Architect/2021/54	01.11.2021	31.10.2022
30.	Jaswant Singh, 85/527, Sector-8 Pratap Nagar, Sanganer Jaipur CA/ 2006/37501	CTP Raj./Architect/2021/55	01.11.2021	31.10.2022
31.	Sharad Maithel Plot No. 1, Lal Kothi Scheme, Sahkar Marg Road, Behind Indian Oil Petrol Pump, Jaipur CA/ 93/16374	CTP Raj./Architect/2021/56	01.11.2021	31.10.2022
32.	Vikalp Sharma 98, 4th Floor, Indraprasth Complex, Delhigate, Udaipur, Raj.-313001 CA/ 2016/80767	CTP Raj./Architect/2021/57	11.11.2021	10.11.2022
33.	Biswajit Sengupta A-305 Block-2, Ashiana Rangoli, Ashiana Village, Bhiwadi, Alwar Raj. CA/ 75/886	CTP Raj./Architect/2021/58	11.11.2021	10.11.2022

List of Registered Architects (incontinuation of previous) under Rule no. 20 of Model Rajasthan (Urban Area) Building Regulation, 2020 upto dated 17.01.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
1	Ar. Brahma Nand Kumawat. B-144. Ganga Jamuna Colony. Behind Bakebihari Park. Near Dadi ka Phatak. Jaipur CA/2013/59525	CTP Raj. Architect 2021 61	16.12.2021	15.12.2022
2	Ar. Jayesh Jain. 72. Police Memorial Circle. JLN Road. Jaipur. CA/2010/49446	CTP Raj. Architect 2021 62	16.12.2021	15.12.2022
3	Ar. Shrawan Kumar Kumawat. Plot No. B-6. Ganesh Kripa. Moti Marg. Bapu Nagar. Jaipur. CA/2000/26400	CTP Raj. Architect 2021/63	03.01.2022	02.01.2023
4	Ar. Manish Kumar Surana. First Floor. Shop no. 06. Indraprastha Tower, Nai Sham ki Sabji Mandi. Bhilwara. CA/96/20619	CTP Raj. Architect/2021/64	03.01.2021	31.12 2022
5	Ar. Ankur Shah. J-17, Lal Kothi Scheme. Behind IOC Petrol Pump. Nehru Sahkar Marg. Jaipur. CA/99/24119	CTP Raj. Architect/2021/65	12.01.2022	11.01.2023
6	Ar. Rajesh Mohan Lal Rajoria. 101/1. Siddharth Apartment. Opp. Dana Pani Restaurant. Jan Path. Shyam Nagar, Jaipur. CA/2015/68762	CTP Raj. Architect 2021 66	12.01.2022	11.01.2023
7	Ar. Ms. Priyanka Kothari. 177. Mohan Colony. Banswara. - 327001 CA/2018/91865	CTP Raj. Architect 2021 67	12.01.2022	11.01.2023

राजस्थान, सरकार
नगर नियोजन विभाग
कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।

टीपीआरः 9354 / project / EOI/Gen. दिनांक

संयुक्त शासन सचिव- प्रथम,
नगरीय विकास विभाग,
राजस्थान सरकार, जयपुर।

विषयः— मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020 के अंतर्गत पंजीकृत किये गये आज दिनांक तक कुल वास्तुविदों की सूची वेब साईट पर अपलोड करने के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि विभाग द्वारा जारी E.O.I. दिनांक 08.01.2021 के तहत मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम–2020 के नियम संख्या– 20 के अंतर्गत भवन मानचित्रों के अनुमोदन, पूर्णता प्रमाण–पत्र व अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु वास्तुकला परिषद् नई दिल्ली द्वारा पंजीकृत वास्तुविदों के दिनांक 28.02.2022 तक प्राप्त आवेदनों का अवलोकन कर पात्र आवेदकों का पंजीकरण किया गया है। E.O.I. जारी होने के उपरान्त आज दिनांक तक कुल पंजीकृत वास्तुविदों की सूची विभागीय वेब–साईट पर अपलोड की जानी है, जिसकी प्रति संलग्न कर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

संलग्नः— उपरोक्तानुसार।

-sd-
(आर.के.विजयवर्गीय)
मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान, जयपुर।

टीपीआरः 9354 / Project/EOI/ 2621-22 दिनांक

प्रतिलिपिः— वरिष्ठ नगर नियोजक (मु.) को प्रेषित कर लेख है कि कृपया संलग्न सूची को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किए जाने की कार्यवाही हेतु सम्बन्धित को निर्देशित करने का श्रम करावें।

22/3/2022
अति0 मुख्य नगर नियोजक(पूर्व)
राजस्थान, जयपुर।

DTP(East)
APS
23/3

C:\Users\Administrator\Dropbox\ACTP(E) Cell\DTP East\For Registration of Architects\Letter regarding upload list of registered Architect.docx

List of Registered Architects under Rule no. 20 of Model Rajasthan (Urban Area) Building Regulation, 2020 upto dated 15.03.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
1	Ar. Indermohan Singh Nagpal 3-TA-57, Ratan Duggar Marg, Jawahar Nagar, Jaipur CA/ 94/17173	CTP Raj. Architect 2021/01	24.03.2021	23.03.2022
2	Ar. Tushar Sogani F-72, 400, "Suryodaya", Subhash marg, C-Scheme, Jaipur CA/ 2000/26333	CTP Raj. Architect 2021/02	24.03.2021	23.03.2022
3	Ar. Jayesh Kumar Bansal, J-17, Nehru Sahkar marg, Lalkothi, Jaipur CA/ 99 /24118	CTP Raj. Architect 2021/03	24.03.2021	23.03.2022
4	Ar. Kapil Jain Intodia 2A, Residency Road, Udaipur CA/ 2003/32476	CTP Raj. Architect 2021/04	24.03.2021	23.03.2022
5	Ar. Vikas Jain 10-Kha-2, Jyoti Nagar, Sahkar marg, Jaipur CA/ 2000 /26735	CTP Raj. Architect 2021/05	24.03.2021	23.03.2022
6	Ar. Anil Kumar Pathria, M/s Studio MAUD, 1028, Ranisati Nagar, Gopalpura Byepass, Jaipur.	CTP Raj. Architect 2021/06	24.03.2021	23.03.2022
7	Ar. Mayank Kumar Sharma, 82, Shivram Colony, Jagatpura, Jaipur. CA/2016/75695	CTP RAJ. Architects 2021/07	31.03.2021	30.03.2022
8	Ar. Rahul Agrawal First Floor, C-120, Bajaj Nagar, Jaipur. CA/2008/42931	CTP RAJ. Architects 2021/08	11.06.2021	10.06.2022
9	Ar. Veerendra Garg 29-Ka-1, Jyoti Nagar, Housing Board, near Vidhansabha, Sahkar marg, Jaipur. CA/2002/28928	CTP RAJ. Architects 2021/09	23.06.2021	22.06.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
10	Ar. Ashok Mishra C-35, Shekhawati Enclave, Lajpath Marg, C-Scheme, Jaipur- 302001 CA/91/13916	CTP RAJ./Architects/2021/10	23.06.2021	22.06.2022
11	Ar. Akshit Tholia 68, Janakpuri-1st, Imliwala Phatak, Opp. Jain Mandir, Jaipur. CA/2012/57066	CTP RAJ./Architects/2021/11	23.06.2021	22.06.2022
12	Ar. Astha Tholia 68, Janakpuri-1st, Imliwala Phatak, Opp. Jain Mandir, Jaipur. CA/2011/52881	CTP RAJ./Architects/2021/12	23.06.2021	22.06.2022
13	Ar. Surya Prakash T-87, Manglam Tower, Near Ridhi Sidhi, Gopalpura, Jaipur. CA/2006/37839	CTP RAJ./Architects/2021/13	23.06.2021	22.06.2022
14	Ar. Lokesh Kumar Garg E-66, Hanuman Path, Behind Sanjeevani Hospital, Shyam Nagar Ext. New Snaganer Road, Jaipur-302019 CA/2006/38811	CTP RAJ./Architects/2021/14	23.06.2021	22.06.2022
15	Ar. Mukesh Soni LG-1, Uttam Aashiana, 14, Saraswati Nagar-A, Malviya nagar, Jaipur. CA/2012/56713	CTP RAJ./Architects/2021/15	23.06.2021	22.06.2022
16	Ar. Kapil Mistry 35, Nemi Nagar Extension, Shripath, Vaishali Nagar, jaipur-302021 CA/2008/41822	CTP RAJ./Architects/2021/16	23.06.2021	22.06.2022
17	Ar. Sunil Nirmal Kumar Jain Unit no. L.G.-1, Plot no. 65, Visheswaria Nagar, Triveni Nagar, Gopalpura Byepass, Jaipur. CA/2014/64602	CTP RAJ./Architects/2021/17	23.06.2021	22.06.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
18	Ar. Shyam Thakkar Plot no. 278, Vishwakarma Nagar, Maharani Farms, Dugapura, Jaipur(Raj.)-302018. CA/2005/35803	CTP RAJ. Architects 2021/18	20.07.2021	19.07.2022
19	Ar. Puneet Dua C-424. Nirman Nagar. Kings Road. Ajmer Road. Jaipur-302019 CA/2005/35530	CTP RAJ. Architects 2021/19	20.07.2021	19.07.2022
20	Ar. Abhinav Sharma Flat no.901, Block-A. Royal Platinum. Near SRN International School, Jagatpura, Jaipur(Raj.)-302017 CA/2010/47042	CTP RAJ. Architects 2021/20	20.07.2021	19.07.2022
21	Ar. Ashok Malhotra 2. C-86-B. Nand Kishore Marg, Bapu Nagar. JLN Marg. Jaipur(Raj.)-302015 CA/2011/11503	CTP RAJ. Architects 2021/21	20.07.2021	19.07.2022
22	Ar. Manish Thakuriya 16-Ka-6. Sahkar Marg. Jyoti Nagar. Jaipur(Raj.)-302015 CA/98/23701	CTP RAJ. Architects 2021/22	20.07.2021	19.07.2022
23	Ar. Nitesh Aggarwal First Floor. 102. 388. Shree Gopal Nagar, Gopalpura Byepass. Jaipur(Raj.)-302018 CA/2006/37458	CTP RAJ. Architects 2021/23	20.07.2021	19.07.2022
24	Ar. Prabhat Gupta 204. Navjeevan Chambers, Vinoba Marg, C- Scheme, Jaipur(Raj.)-302001 CA/84/7942	CTP RAJ. Architects 2021/24	20.07.2021	19.07.2022
25	Ar. Sudhir Gautam H.No. 10. Shiva Colony. Near JP Underpass, Tonk Phatak. Jaipur(Raj.)-302015 CA/2012/56887	CTP RAJ. Architects 2021/25	20.07.2021	19.07.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
26	Ar. Baljinder Singh Bhangu. 236. Shastri Nagar, Dadabari, Kota (Raj.)-324009. CA/2002/29354	CTP RAJ./Architects/2021/26	18.08.2021	17.08.2022
27	Ar. Sheetal Agrawal, 161, Shri Vihar, Behind Clarks Amer Hotel, J.L.N. Marg, Ward no.52, Jaipur (Raj.). CA/99/25335	CTP RAJ./Architects/2021/27	19.08.2021	18.08.2022
28	Ar. Amit Kothiwal, Basement, B-2/518, Chitrakoot Scheme, Vaishali Nagar, Jaipur (Raj.)-302021. CA/2005/37255	CTP RAJ./Architects/2021/28	19.08.2021	18.08.2022
29	Ar. Harshad Gupta, 121, New Grain Mandi, Kota, (Raj.)-324007. CA/2015/72234	CTP RAJ./Architects/2021/29	19.08.2021	18.08.2022
30	Ar. Ankit Sharma. Plot no. 79, Dhaka Nagar, Sirsi Road, Jaipur (Raj.) CA/2007/40652	CTP RAJ./Architects/2021/30	19.08.2021	18.08.2022
31	Ar. Sandeep Goyal Basement 3/23, Kavita Enclave, Chitrakoot Scheme, Vaishali Nagar, Jaipur (Raj.) -302021 CA/2005/36871	CTP RAJ./Architects/2021/31	19.08.2021	18.08.2022
32	Ar. Jitendra Sharma, 72, Sarsar Patel Marg, Opp. CPMG Office, C-Scheme, Jaipur(Raj.) CA/2009/45196	CTP RAJ./Architects/2021/32	19.08.2021	18.08.2022
33	Ar. Abhishek Byadwal, B-217, Shiv Officers Colony, Jagatpura, Jaipur(Raj.)-302017. CA/2019/110062	CTP RAJ./Architects/2021/33	19.08.2021	18.08.2022
34	Ar. Anurag Sharma, Near City Post Office, Ward No.-20 Churu (Raj.)-331001. CA/2006/37868	CTP RAJ./Architects/2021/34	19.08.2021	31.12.2021

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
35	Ar. Akash Chawat 50-A, Saheli Nagar, Udaipur (Raj.)-313001. CA/97/21061	CTP RAJ. Architects 2021 35	19.08.2021	18.08.2022
36	Ar. Deepak Hangat, 33, Adarsh Nagar, Th.-Titardi, Behind Girja vyas petrol Pump, Saweena Khera (Rural) Udaipur (Raj.)-313001. CA/2009/44623	CTP RAJ. Architects 2021 36	19.08.2021	18.08.2022
37	Ar. Vijay Sharma, C-234, Gokul Path, Vaishal Nagar Jaipur (Raj.)-302021. CA/2011/52069	CTP RAJ. Architects 2021 37	19.08.2021	18.08.2022
38	Ar. Mansingh Meena, 317, Krish Square opp. Modern Public School, Bhagat Singh colony, Bhiwadi, Alwar -301019 CA/ 2010 /49305	CTP Raj./Architect/2021/38	20.10.2021	19.10.2022
39	Ar. Shri Krishan, B-6, C-49, Vidya Appartment, Paras Marg, Bapu Nagar Jaipur CA/ 99/25451	CTP Raj./Architect/2021/39	21.10.2021	20.10.2022
40	Ar. Vikas Wadhwa, 613, Balaji Tower VI, Airport Plaza, Adjoining Hotel Radisson Blu, Tonk Road, Durgapura, Jaipur CA/ 2002 /29378	CTP Raj./Architect/2021/40	20.10.2021	19.10.2022
41	Ar. Neeshu Agrawal D-6/61, Chitrakoot Scheme, Ajmer Road, Jaipur, Raj.- 302021 CA/ 2018/98554	CTP Raj./Architect/2021/41	20.10.2021	19.10.2022
42	Ar. Prakash Mohanani Second Floor, 314, Apex Mall, Lal Kothi, Jaipur, Raj. 302007 CA/ 96 /20268	CTP Raj./Architect/2021/42	20.10.2021	19.10.2022
43	Ar. Kartikeya Puri, 32, Raghu Vihar, Near Gupta Farm, Mansarovar, Jaipur. CA/ 2012/54711	CTP Raj./Architect/2021/43	21.10.2021	20.10.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
44	Ar. Saeed Silawat, Shop no. 07, H.No. 04, Amla Marg, In Front of Tehsil, Beawar, Ajmer. CA/ 2009/43939	CTP Raj./Architect/2021/44	21.10.2021	20.10.2022
45	Ar. Khushal Mathur, E-156, Sector-3, Chitrakoot, Jaipur. CA/ 2007/40651.	CTP Raj./Architect/2021/45	01.11.2021	31.10.2022
46	Ar. Amit Sankhla, 13, Hanuwant Nagar, Circuit House Road, Ratanada-Jodhpur CA/ 2012/56984	CTP Raj./Architect/2021/46	01.11.2021	31.10.2022
47	Ar. Sunil Kumar Saini, B 6, C-49, Vidya Apartment, Bapu Nagar, Jaipur CA/ 2019/114099	CTP Raj./Architect/2021/47	01.11.2021	31.10.2022
48	Ar. Digvijay Singh, B-1, A, Lotus Villa, Near Akshay Patra, Jagatpura, Jaipur CA/ 2015/70523	CTP Raj./Architect/2021/48	01.11.2021	31.10.2022
49	Ar. Peeyush Jain, 39, First Floor, Nirman Nagar, Jaipur CA/ 98/22471	CTP Raj./Architect/2021/49	01.11.2021	31.10.2022
50	Ar. Piyush Pareta, H.No. 149 ballabh bari, Gumanpura, Kota-324007 CA/ 2010/50969	CTP Raj./Architect/2021/50	01.11.2021	31.10.2022
51	Ar. Mayur Goyal, A-50a, Bhagat Singh Colony, Bhiwadi, Alwar. CA/ 2009/46101	CTP Raj./Architect/2021/51	01.11.2021	31.10.2022
52	Ar. Sanjay Goyal H.No. 6B Vishnu Colony, Opp. ESI Hospital. Hatwada Road, Hasanpura, Jaipur-302006 CA/ 2010/50968	CTP Raj./Architect/2021/52	01.11.2021	31.10.2022
53	Ar. Shweta Chudhary D-65, Chomu House, C-Scheme, Jaipur- 302001 CA/ 2006/38199	CTP Raj./Architect/2021/53	01.11.2021	31.10.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
54	Ar. Ricky Mathur, 33, Dhuleshwar Garden, C Scheme, Jaipur. CA/ 1999/24247	CTP Raj./Architect/2021/54	01.11.2021	31.10.2022
55	Ar. Jaswant Singh, 85/527, Sector-8 Pratap Nagar, Sanganer Jaipur CA/ 2006/37501	CTP Raj./Architect/2021/55	01.11.2021	31.10.2022
56	Ar. Sharad Maithel Plot No. 1, Lal Kothi Scheme, Sahkar Marg Road, Behind Indian Oil Petrol Pump, Jaipur CA/ 93/16374	CTP Raj./Architect/2021/56	01.11.2021	31.10.2022
57	Ar. Vikalp Sharma 98, 4th Floor, Indraprasth Complex, Delhigate, Udaipur, Raj.-313001 CA/ 2016/80767	CTP Raj./Architect/2021/57	11.11.2021	10.11.2022
58	Ar. Biswajit Sengupta A-305 Block-2, Ashiana Rangoli, Ashiana Village, Bhiwadi, Alwar Raj. CA/ 75/886	CTP Raj./Architect/2021/58	11.11.2021	10.11.2022
59	Ar. Pankaj Gupta, Plot no. 35, Shankhala Colony, Kissan Marg, Barkat Nagar, Jaipur CA/2005/35354	CTP Raj./Architect/2021/59	29.11.2021	28.11.2022
60	Ar. Mahinder Kumar, D-26, Anand Vihar, Railway Colony, Jagatpura, Jaipur. CA/2010/50811	CTP Raj./Architect/2021/60	29.11.2021	28.11.2022
61	Ar. Brahma Nand Kumawat, B-144, Ganga Jamuna Colony, Behind Bakebihari Park, Near Dadi ka Phatak, Jaipur CA/2013/59525	CTP Raj./Architect/2021/61	16.12.2021	15.12.2022
62	Ar. Jayesh Jain, 72, Police Memorial Circle, JLN Road, Jaipur. CA/2010/49446	CTP Raj./Architect/2021/62	16.12.2021	15.12.2022

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
63	Ar. Shrawan Kumar Kumawat, Plot No. B-6, Ganesh Kripa, Moti Marg, Bapu Nagar, Jaipur. CA/2000/26400	CTP Raj./Architect/2021/63	03.01.2022	02.01.2023
64	Ar. Manish Kumar Surana, First Floor, Shop no. 06, Indraprastha Tower, Nai Sham ki Sabji Mandi, Bhilwara. CA/96/20619	CTP Raj./Architect/2021/64	03.01.2022	31.12.2023
65	Ar. Ankur Shah, J-17, Lal Kothi Scheme, Behind IOC Petrol Pump, Nehru Sahkar Marg, Jaipur. CA/99/24119	CTP Raj./Architect/2021/65	12.01.2022	11.01.2023
66	Ar. Rajesh Mohan Lal Rajoria, 101/1, Siddharth Apartment, Opp. Dana Pani Restaurant, Jan Path, Shyam Nagar, Jaipur. CA/2015/68762	CTP Raj./Architect/2021/66	12.01.2022	11.01.2023
67	Ar. Ms. Priyanka Kothari, 177, Mohan Colony, Banswara. - 327001 CA/2018/91865	CTP Raj./Architect/2021/67	12.01.2022	11.01.2023
68	Ar. Anil Kumar Bairwa, Shop no. 2, Plot no. 8, Old Loco Road, Ratanada, Jodhpur CA/2012/55090	CTP Raj./Architect/2021/68	31.01.2022	30.01.2023
69	Ar. Amit Agrawal, Kansal Sada, First Floor, Arya Samaj Road, Kota. CA/2010/47520	CTP Raj./Architect/2021/69	07.02.2022	06.02.2023
70	Ar. Deepak Gupta, Shop No. 4, Shivam Enclave, Bajrang Nagar, Kota, Rajasthan, 324005. CA/2006/37976	CTP Raj./Architect/2021/70	07.02.2022	06.02.2023
71	Ar. Ashish Kala, P.No.-17, Flat No.-301, Prithviraj Nagar, Maharani Farm, Durgapura, Jaipur. 302018 CA/99/25336	CTP Raj./Architect/2021/71	07.02.2022	06.02.2023

S.No.	Name of Architect and Address	Registration No.	Registration Date	Registration valid upto
72	Ar. Balendu Sharma, 669, Tonk Road, Behind Central Acedamy School, Mahaveer Nagar Ist, Jaipur CA/2005/36414	CTP Raj. Architect 2021/72	18.02.2022	17.02.2023
73	Ar. Mukesh Nand Kishor Sharma, 281, Green Park circle, Dadi ka Phatak, Jhotwara, Jaipur. CA/2013/58750	CTP Raj. Architect 2021/73	18.02.2022	17.02.2023
74	Ar. Anuj Mathur, D-29, Shanti Path, Tilak Nagar, Jaipur . CA/91/13666	CTP Raj. Architect 2021/74	18.02.2022	17.02.2023
75	Ar. Rishikesh Jalendra, A-546, Manglam Grand City, Ajmer Road, Mahapura, Jaipur. CA/2013/58944	CTP Raj. Architect 2021/75	08.03.2022	07.03.2023
76	Ar. Manish Maurya, A-27, Nityanand Nagar, Queens Road, Jaipur CA/2008/41905	CTP Raj. Architect 2021/76	08.03.2022	07.03.2023
77	Ar. Puneet Mathur, B/2/412, First Floor, Chitrakoot, Vaishali Nagar, Jaipur CA/2018/96516	CTP Raj. Architect 2021/77	15.03.2022	14.03.2023