

 सत्यमेव जयते	<b>राजस्थान राज—पत्र</b> <b>विशेषांक</b> <b>साधिकार प्रकाशित</b>	<b>RAJASTHAN GAZETTE</b> <b>Extraordinary</b> <i>Published by Authority</i>
		वैशाख 21, शुक्रवार शाके 1929—मई 11, 2007 <i>Vaisakha 21, Friday, Saka 1929-May 11, 2007</i>

## भाग 6 (ख)

जिला बोडी, परिषदों एवं नगर आयोजना संबंधी विज्ञप्तियां आदि।

स्वायत्त शासन विभाग, राज., जयपुर

अधिसूचना

जयपुर, मई 9, 2007

संख्या प.8 (च) ( ) नियम/स्वा.शा./06/4381:—नगर निगम कोटा द्वारा प्रस्तावित नगर निगम, कोटा (भवन निर्माण) उपविधियां, 2007 को राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 1959 (राजस्थान नगर पालिका अधिनियम सं. 38 सन् 1959) की धारा 90 (3) की शक्तियों का प्रयोग करते हुए मॉडल भवन निर्माण उपविधियां, 2006 के प्रावधानों के अनुरूप आंशिक संशोधन कर एतद्वारा राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति/अनुमोदित किया जाता है।

### नगर निगम, कोटा

राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 1959 [राजस्थान नगरपालिका अधिनियम संख्या 38 वर्ष 1959] की धारा 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 176, 177, 181, 182, 183, 186, 194, 195, 203, 204 तथा 254 के साथ सहप्रतिट धारा 90 की उप-धारा (1) के खण्ड ओ, पी, क्यू आर, एस, टी, यू तथा एई द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये नगर निगम कोटा एतद्वारा निम्नलिखित नियम बनाता है, अर्थात्:—

#### नगर निगम, कोटा (भवन निर्माण) उपविधि, 2007

1. संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ:—1.1. ये उपविधि नगर निगम, कोटा (भवन निर्माण) उपविधि, 2007 कहलायेंगे।

1.2 ये उपविधि इनके राज—पत्र में प्रकाशित होने की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

1.3 इन उपविधि का विस्तार नगर निगम, कोटा सीमा के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्रों/कोटा नगरीय क्षेत्र में होगा।

2. परिभाषाएँ:—इन उपविधि में जब तक विषय अथवा सन्दर्भ द्वारा अन्यथा अपेक्षित नहीं हो:—

2.1 अधिनियम से अभिप्रेत राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम संख्या 38) से अभिप्रेत है।

2.2 अग्निशमन अधिकारी से स्थानीय निकाय द्वारा नियुक्त अग्निशमन अधिकारी अभिप्रेत है।

2.3 अनुसूची से इन उपविधि के साथ संलग्न “अनुसूची” अभिप्रेत है।

- 2.4 महापौर नगर निगम से अधिनियम की घारा 65 के अधीन नियुक्त नगर निगम, कोटा का महापौर अभिप्रेत है।
- 2.5 आच्छादित क्षेत्रफल से भूमि का आच्छादित क्षेत्रफल जो कुर्सी तल के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित हो अभिप्रेत है। यदि भवन स्टिल्ट पर बना है तो ठीक उसके ऊपर का तल क्षेत्र/आच्छादित क्षेत्र की गणना का आधार होगा।
- 2.6 औद्योगिक भवन से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या प्रसरण की जाती हो अभिप्रेत है।
- 2.7 कुर्सी से भूतल फर्श के धरातल और भू-खण्ड के सामने की मुख्य सड़क के तल के बीच की सरचना का भाग अभिप्रेत है।
- 2.8 कुर्सी क्षेत्र से बेसमेंट की छत या भू-मजिल के फर्श के स्तर पर निर्मित आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है।
- 2.9 खुला स्थान से भूखण्ड का वह भाग जो आकाश की ओर खुला हो या पारस्परी अथवा अर्धपारदर्शी मटरियल से ढका हो अभिप्रेत है।
- 2.10 ग्राम पंचायत से राजस्थान पंचायतीराज अधिनियम, 1994 के अन्तर्गत गठित ग्राम पंचायत अभिप्रेत है।
- 2.11 गोदाम से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग जो कि मुख्य रूप से सामान के लिए मण्डारण के काम जाता हो अभिप्रेत है।
- 2.12 युप हाउसिंग/पलेट्स के भवन:- यदि किसी आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक आवासीय इकाइयां पलेट्स के रूप में अलग परिवारों के निवास हेतु बनाया जाना प्रस्तावित है तो उसे युप हाउसिंग/पलेट्स का भवन माना जावेगा।
- 2.13 चार दीवारी क्षेत्र से कोटा शहर की चार दीवारी (परकोटा) से धिरा हुआ पुरानी आवादी (दरवाजों, दीवारों और दरवाजों के खंडों इत्यादि सहित) अभिप्रेत है।
- 2.14 छज्जा से सामान्यतया बाहरी दीवारों पर खुलने वाले स्थानों के ऊपर धूप तथा वर्षा से बचाव के प्रयोजनार्थ बनाये जाने वाली ढलवाँ अथवा क्षेत्रिज संरचना अभिप्रेत है।
- 2.15 बेसमेंट से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णतः या आशिक रूप से भू-सतह के नीचे निर्मित किया गया हो अभिप्रेत है।
- 2.16 नगर निगम से राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 1959 (1959 का राजस्थान अधिनियम संख्या 38) के अधीन स्थापित नगर निगम कोटा अभिप्रेत है।
- 2.17 नेशनल विल्डिंग कोड से भारतीय मानक व्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित नेशनल विल्डिंग कोड का प्रचलित अस्करण अभिप्रेत है।
- 2.18 निवास इकाई:- निवास इकाई से भवन या उसका भाग अभिप्रेत है जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य कनरा, रराई, इच्छान्य हो जो पूर्णतः/गुरुत्व निवासीय प्रयोजन के लिए अधिकाल्पित हो या उपयोग, लिया जाता हो।

- 2.19 प्रोजेक्शन से किसी भी भवन से बाहर निकली हुई कोई संरचना (जो किसी भी सामग्री की हो) अभिप्रेत है।
- 2.20 आवासीय भवन से कोई भवन जो मुख्य रूप से मनुष्यों के आवासन के लिये काम आता हो या अधिकतर हो, अभिप्रेत है।
- 2.21 डैजार्ड स भवन से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक प्रदार्थी या उत्पादकों के जो अत्यधिक तेजी से जल उठने वाले और अथवा जो विषेला धुआ या विस्फोटक उत्पन्न करने वाले हों अथवा ऐसे भण्डारण उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये जिसमें बहुत अधिक संक्षारक, विषेला या हानिकारक, क्षार, अम्ल, या कोई ऐसा अन्य द्रव्य प्रदाहजनक या संक्षारण गेस उत्पन्न कर सकते हो अथवा ऐसी सामग्री जिसके भण्डारण, उठाई, धराई, या प्रसंस्करण से घूल का विस्फोट मिश्रण उत्पन्न होता हो या प्रदार्थ के स्तर ज्वलनशील सूखम अशों में विभाजित करता हो, के भण्डारण, उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये उपयोग में लिया जाता हो, अभिप्रेत है।
- 2.22 प्रशासक से राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 1959 के अन्तर्गत नियुक्त प्रशासक अभिप्रेत है।
- 2.23 पैरापेट 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 मीटर कम ऊँचाई की नहीं हो, अभिप्रेत है।
- 2.24 पार्किंग स्थल से बाहर को पार्क करने के लिये पर्याप्त आकार का स्थल जो किसी गली या रास्ते को जोड़ने वाले बाहर मार्ग सहित अहातायुक्त/अहातारहित कोई क्षेत्र चाहे वह आच्छादित हो अथवा खुला हो अभिप्रेत है।
- 2.25 पार्टीशन वाल से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊँचाई में एक मजिल या उसका भाग अभिप्रेत है।
- 2.26 रोड लेवल से भूखण्ड के सामने की मुख्य सड़क के मध्य की ऊँचाई का लेवल अभिप्रेत है जिस पर भूखण्ड स्थित है यदि भूखण्ड के सामने की सड़क ढलान में है तो भूखण्ड के मध्य दिंदु के सामने स्थित रोड लेवल अभिप्रेत है।
- 2.27 पोर्च से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या बाहनों के लिये खम्भों पर आधारित अथवा अन्यथा आच्छादित धरातल अभिप्रेत है।
- 2.28 बालकनी से आने जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला रेलिंग रहित या सहित क्षेत्रिज आगे निकला भाग अभिप्रेत है।
- 2.29 बहुमंजिला भवन से ऐसा भवन जिसकी ऊँचाई 15 मीटर से अधिक (स्टिल्ट पार्किंग सहित यदि प्रस्तावित है) हो अभिप्रेत है।
- 2.30 बरामदा से ऐसा आच्छादित क्षेत्र जिसका कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो व ऊपर की मजिलों में खुले पार्श्व बाहर की ओर अधिकतम 1 मीटर ऊँचाई की पैरापेट खड़ी की गई हो अभिप्रेत है।

- 2.31 भवन से कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी संरचना या परिनिर्माण का भाग जो कि आवासीय औद्योगिक, वाणिज्य या अन्य प्रयोजनों हेतु प्रयोग में लिये जाने के लिये आशयित हो, (वाहे वास्तव में काम में आ रहा हो या नहीं) अभिप्रेत है।
- 2.32 भवन रेखा से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधिपूर्वक विस्तार हो सकता है अभिप्रेत है।
- 2.33 भवन निर्माण समिति से, नगर निगम, कोटा द्वारा अधिनियम की धारा 73 के अधीन गठित भवन निर्माण समिति अथवा राज्य सरकार द्वारा नगरपालिका अधिनियम, 1959 की धारा 297 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों द्वारा गठित समिति अभिप्रेत है।
- 2.34 भवन निर्माण से नये भवन का निर्माण, निर्मित भवन में परिवर्तन या परिवर्धन, निर्मित भवन को आंशिक या पूर्ण रूप से ध्वस्त किया जाकर पुनर्निर्माण, दुर्घटना या प्राकृतिक आपदा से आंशिक या पूर्णरूप से क्षतिग्रस्त भवन का आंशिक या पूर्ण रूप से निर्माण कराना अभिप्रेत है।
- 2.35 भूखण्ड धारक से भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह अभिप्रेत है।
- 2.36 भवन स्तर (ग्राउण्ड लेवल) से भूखण्ड या स्थल का औसत तल अभिप्रेत है।
- 2.37 मल्टीप्लेक्स से ऐसा भवन जिसमें एक या एक से अधिक सिनेमा थियेटर सभा स्थल के साथ मनोरंजन एवं वाणिज्यिक गतिविधियां प्रस्तावित हों अभिप्रेत है।
- 2.38 मैजनीन से भूतल एवं प्रथम लल के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल जो कि भूमि तल से ऊपर हो एवं जिसका प्रवेश निचली मंजिल से हो अभिप्रेत है तथा जिसका फर्श क्षेत्र सम्बन्धित कमरे/मंजिल के 25 प्रतिशत से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मीटर से कम न हो।
- 2.39 मोटल से ऐसा भवन जो यात्रा करने वालों की सुविधा के लिये मुख्य मार्ग के निकट स्थापित हो अभिप्रेत है।
- 2.40 मंजिल से किसी भवन का वह भाग जो किसी फर्श की सतह और उसके ठीक ऊपर की 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।
- 2.41 रिजोर्ट्स से ऐसा भवन जिसमें पर्टकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ-साथ आमोद-प्रमोद व मनोरंजन की सुविधाएं हों अभिप्रेत है।
- 2.42 वाणिज्यिक भवन से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग व्यावसायिक गतिविधियां जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिये किया जा रहा हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है।
- 2.43 वास योग्य कमरा :—ऐसा कमरा जो एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन रहवास सोने या खाने के प्रयोजनार्थ अधिवास में लिया हुआ हो या अधिवास हेतु परिकलिप्त हो किन्तु इसमें स्नानघर, शौचालय, लॉट्री, भोजन सेवा, मण्डारण, गेलेरी, रसोई, जितका, ज्यादातर समय उपयोग नहीं किया जाता है समिलित नहीं होंगे। ऐसे कमरों की न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मीटर होगी।

- 2.44 संस्थागत भवन से विद्यालय महाविद्यालय, सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी संस्थाओं के कार्यालय अस्पताल, नर्सिंग होम एवं सामुदायिक सुविधाओं के लिये प्रयोग हेतु भवन जैसा कि अनुसूची 1 में वर्णित है अभिप्रेत है।
- 2.45 शौचालय से ऐसा स्थान, जो कि मल या मूत्र त्यागने के लिये या दोनों के लिये हो, उसमें मनुष्य मल के लिये संयोजित पात्र यदि कोई हो, के साथ की संरचना अभिप्रेत है।
- 2.46 सड़क की चौड़ाई से सड़क से सटे दोनों ओर स्थित भूखण्डों के बीच की दुरी अभिप्रेत है। कोटा मास्टर प्लान अथवा अन्य किसी योजना के अन्तर्गत निर्धारित किये अनुसार सड़क की चौड़ाई मान्य होगी।
- 2.47 सक्षम अधिकारी से उपविधि 4 में वर्णित अधिकारी अभिप्रेत है।
- 2.48 स्टिल्ट फ्लोर से कुर्सी के खम्भों पर बना हुआ एवं तीन तरफ से खुला तल जो कि मुख्य रूप से पार्किंग के काम आता हो अभिप्रेत है।
- 2.49 योजना क्षेत्र से कोटा नगरीय क्षेत्र के भीतर कोई स्वीकृत क्षेत्र या गृह निर्माण सहकारी समिति की स्वीकृत योजना या उपविभाजन नियम, 1975 के तहत स्वीकृत निजी योजना पूर्व की पंचायत समिति की स्वीकृत योजनाएं अथवा नगरपालिका अधिनियम, 1959 के अन्तर्गत स्वीकृत की गई नगर नियम, कोटा की योजना/अथवा नगर सुधार न्यास की स्वीकृत योजना, कृषि भूमि पर अनुमोदित योजनाएं तथा आवासन मण्डल एवं रीको की योजना अभिप्रेत है।
- 2.50 सेट बेक से उन न्यूनतम दूरियां जो भूखण्ड की सीमा रेखाओं से भूखण्ड के अन्दर विधिपूर्वक किसी भवन की कुर्सी, चसपदजीद्ध का निर्माण किया जा सकता है, से अभिप्रेत है:-
- (1) सामने के सेटबेक से किसी भूखण्ड के सड़क की तरफ लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
  - (2) पार्श्व सेटबेक से किसी भूखण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
  - (3) पीछे के सेटबेक से किसी भू-खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
- 2.51 सर्विस फ्लोर से किन्हीं दो मंजिलों के बीच 2.00 मीटर की ऊँचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाये अभिप्रेत है।
- 2.52 समतुल्य कार इकाई से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर या छ. साइकिल के बराबर अभिप्रेत है।
- 2.53 होटल से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित ठहराने के लिये काम में आने वाला भवन अभिप्रेत है।
- 2.54 जोनिंग कोड से मास्टर प्लान में शामिल जोनिंग कोड (भू-उपयोग जोनिंग कोड) अथवा नगरीय क्षेत्र के लिये अनुमोदित जोनिंग कोड अभिप्रेत है।
- 2.55 मिश्रित भू-उपयोग से मास्टर प्लान के लैंड यूज प्लान में दर्शित मिश्रित भू-उपयोग /स्वीकृत योजना एवं लैंड यूज जोनिंग कोड में वर्णित मिश्रित भू-उपयोग अभिप्रेत है।

2.56 वातावरण मैत्री से (फार्म हाउस) ऐसा आवासीय भवन जो उपविधि संख्या 7.2 में उल्लेखित है।

2.57 एफ.ए.आर. — सभी मजिलों का कुल आच्छादित क्षेत्रफल (एफ.ए.आर. में गणना योग्य) भूखण्ड का क्षेत्रफल

2.58 निजी आवासीय भवन— यदि किसी आवासीय भूखण्ड पर स्वयं अर्थवा स्वयं के परिवार के सदस्यों के निवास हेतु भवन बनाया जाना प्रस्तावित है तो उसे निजी आवासीय भवन माना जावेगा। निजी आवासीय भवन में एक से अधिक आवासीय इकाई देय होगी।

### टिप्पणी :-

(क) वे शब्द और अभिव्यक्तियाँ जो इन उपविधियों में लिखी गई हैं, किन्तु इनमें परिभाषित नहीं की गई हैं, उनका वही अर्थ होगा जैसा कि उनके लिये राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 1959 (राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 38 वर्ष, 1959 है) अथवा नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम संख्या 35) में निर्धारित किया गया है।

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

3. बिना सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के भवन निर्माण पर निषेध — कोई भी भवन निर्माण विना सक्षम अधिकारी की पूर्वलिखित स्वीकृति के नहीं किया जा सकेगा। सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमादित भवन मानवित्र/मानवित्रों के अनुसार ही भवन निर्माण कार्य किया जा सकेगा। परन्तु—

(1) उपविधि 2.49 में उल्लेखित स्वीकृत योजनाओं में 300 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में निजी आवासीय भवन हेतु प्रथम मजिल तक के निर्माण हेतु एवं वातावरण मैत्री आवासीय के प्रकरणों में तथा ऐसे वाणिज्यिक भूखण्ड जिनकी टाइप डिजाइन हो के लिये भवनों का निर्माण सक्षम अधिकारी की बिना स्वीकृति के इन उपविधियों के प्रावधानों के अनुरूप किया जा सकेगा। इसके लिये निम्न प्रक्रिया होगी।

(क) (1) यदि भूखण्ड रिक्त है, अर्थवा पूर्व निर्मित भवन तोड़कर पुनः बनाया जाना प्रस्तावित है, तो भूखण्ड का स्वहस्ताक्षरित साइड प्लान तीन प्रतियों में समस्त सेट बेक दर्शाते हुए प्रस्तुत करना होगा।

(2) यदि भूखण्ड पर भवन निर्मित है तथा उसका विस्तार किया जाना प्रस्तावित है तो आवेदक को नगर निगम में पंजीकृत तकनीकीविज्ञ द्वारा तैयार मानवित्रों की 3 प्रतियों जिसके अनुसार निर्माण किया जाना है प्रस्तुत करनी होगी जिस पर आवेदक द्वारा भी हस्ताक्षर किये जावेंगे। पंजीकृत तकनीकीविज्ञ द्वारा मानवित्र पर प्रमाणित किया जायेगा कि मानवित्र में वर्तमान निर्माण पीले रंग से तथा प्रस्तावित निर्माण लाल रंग से दर्शा दिया गया है तथा प्रस्तुत मानवित्र भवन निर्माण उपविधि 2006 के प्रावधानों के अनुसार तैयार किये गये हैं।

(3) आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा कि उसके द्वारा निर्माण प्रस्तुत मानवित्र के अनुसार ही किया जावेगा तथा भवन निर्माण उपविधि 2006 का उल्लंघन नहीं किया जाने पर निगम द्वारा प्रार्थी के हर्ज खर्च पर अवैध निर्माण तुल्यवाया जा सकेगा।

(4) प्रार्थी को स्वामित्व दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति व भवन निर्माण स्वीकृति आदि शुल्क भवन निर्माण उपविधि 2006 के अनुसार नगर निगम में जमा करवाना होगा। उपरावत दस्तावेज नगर निगम के सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत कर उसकी रसीद प्राप्त करने के पश्चात प्रार्थी द्वारा भवन निर्माण प्रारम्भ किया जा सकेगा।

(ख) इसी प्रकार व्यावसायिक निर्माण हेतु प्रार्थी अनुमादित टाइप डिजाइन संलग्न करते हुए निर्धारित प्रारूप में आवेदन दस्तावेज एवं देय शुल्क प्रस्तुत करने के पश्चात ही निर्माण प्रारम्भ कर सकता है।

- (2) उपविधि 2.49 में वर्णित योजना क्षेत्रों में सभी क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर निजी आवासीय भवन हेतु प्रथम मंजिल तक की स्वीकृति देने के लिये स्थानीय निकाय में उपविधि 17.2 (1) से (4) तक वर्णित अर्हतायें रखने वाले उपविधि 17.4 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविद अधिकृत हैं। इनके द्वारा उपविधि 12.3 में उल्लेखित प्रक्रिया के अनुसार निर्माण स्वीकृति दी जायेगी। प्रार्थी द्वारा इन उपविधियों के अनुसार सेटबेक छोड़ना अनिवार्य है अन्यथा निर्माण अवैध माना जायेगा एवं प्रार्थी के खिलाफ कार्यवाही की जावेगी।
- (3) निम्न प्रकार के निर्माण कार्य हेतु स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी यदि इन कार्यों/परिवर्तनों से भवन उपविधियों के अन्य प्रावधानों का उल्लंघन नहीं हो:-
- (क) खिडकी या रोशनदान निकालने अथवा बंद करने हेतु।
  - (ख) अतः संचार द्वारा उपलब्ध कराने हेतु।
  - (ग) विभाजक उपलब्ध कराने हेतु।
  - (घ) फाल्स सिलिंग बनाने हेतु।
  - (ङ) बागवानी हेतु।
  - (च) सफदी कराने हेतु।
  - (ज) पुनः फर्श बनवाने हेतु।
  - (झ) प्लास्टर कराने हेतु।
  - (ग) पुनः टाइल्स अथवा पुनः छत बनवाने हेतु।
  - (ट) स्वयं के स्वामित्व की भूमि में छज्जा निर्माण कराने हेतु।
  - (ठ) प्राकृतिक विपदा के कारण नष्ट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक मष्ट होने से पूर्व निर्माण था, पुनः निर्माण हेतु।
  - (ঁ) 1.5 मीटर तक ऊचाई की बाउण्ड्रीवाल हेतु।
  - (ঁ) निर्मित भवनों में कुर्सी की ऊचाई बढ़ाने हेतु।
  - (ঁ) पानी के भण्डारण हेतु टंक।
  - (ঁ) कूलिंग लार्ट।
  - (ঁ) भवन से सम्बन्धित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूल, आग से बचाव इत्यादि।
  - (ঁ) आन्तरिक परिवर्तन हेतु।

सक्षम अधिकारी :— भवन निर्माण अनुमति हेतु निम्नानुसार सक्षम अधिकारी होंगे:-

4.1 नगर निगम कोटा का प्राधिकृत अधिकारी ।

4.2 नगर निगम कोटा की भवन निर्माण समिति ।

4.3 उपविधि 2.49 में वर्णित स्वीकृत योजना में प्रथम मंजिल तक के प्रस्तावित निजी आवासीय भवनों के लिए नगर निगम, कोटा में उपविधि 17.2 (1) से (4) में वर्णित पंजीकृत तकनीकीविद भी अधिकृत होंगे ।

4.4 रीको की योजनाओं में औद्योगिक भूखण्ड हेतु रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं नगर सुधार न्यास कोटा की योजनाओं में नगर सुधार न्यास का प्राधिकृत अधिकारी ।

4.5 यदि कोई अधिकारी अथवा भवन मानचित्र समिति इन उपविधि में निर्धारित मानदण्डों के विपरीत भवन निर्माण की स्वीकृति प्रदान करता है, तो ऐसी स्वीकृति अवैध होगी एवं ऐसा करना सक्षम अधिकारी की जिम्मेदारी होगी ।

5. विशेष शक्तियां :— 5.1 इन उपविधि के विषय पर नगर निगम, कोटा द्वारा समय-समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये गये आदेश/अधिसूचना जहां तक वह इन उपविधियों के प्रावधानों से असंगत नहीं हो, अथवा प्रावधानों को स्पष्ट करने के लिये हो उपविधि के भाग समझे जायेंगे । इनकी प्रति सभी सक्षम अधिकारियों को भेजी जायेगी तथा सार्वजनिक रूप से विज्ञप्ति जारी की जायेगी ।

5.2 नगर निगम तथा अन्य सक्षम अधिकारियों द्वारा मुख्य/महत्वपूर्ण सड़कों पुरातत्व/ऐतिहासिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारकों के समीप भवनों के वास्तुकला सम्बन्धी स्वरूप तथा अधिकल्पन रंग और विज्ञापन तर्जियां एवं चिन्हों के सम्बन्ध में निर्देश जारी किये जा सकेंगे एवं निर्माण को नियंत्रित किया जा सकेगा ।

5.3 ऐसे भवन जिस बाबत इन उपविधि में मानदण्ड निर्धारित नहीं है उनके लिए एवं विशेष योजना के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए नगर निगम, कोटा द्वारा अलग से मानदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे ।

5.4 विवादित मामलो को तय करने हेतु प्रकरणों को राज्य सरकार को भेजा जा सकता है ।

5.5 गैर योजना क्षेत्रों के लिए भवन निर्माण समिति/प्राधिकृत अधिकारी द्वारा मौजूदा भवन रेखा व स्थल के स्वरूप को ध्यान में रखते हुये भिन्न सेट बेक, भवनों की ऊँचाई, एफ.ए.आर., पार्किंग आदि मानदण्ड भी निर्धारित किये जा सकेंगे । लेकिन यह ऊँचाई (स्टिल्ट पार्किंग सहित) सड़क की चौड़ाई के डेढ़ गुणा से अधिक नहीं होगी ।

5.5 (1) गैर योजना क्षेत्र (घनी आबादी):—

पुरानी घनी आबादी क्षेत्र में जहां परम्परागत रूप से जीरो सेटबेक पर निर्माण है, वहां निर्माण/पुनर्निर्माण स्वीकृति देने से पूर्व आस-पास के भवनों के स्वरूप अर्थात् सेटबेक, भवन रेखा, आच्छादन, ऊँचाई इत्यादि को ध्यान में रखते हुये तदनुसार ही भवन निर्माण/पुनर्निर्माण की स्वीकृति दी जा सकती है, परन्तु इन क्षेत्रों में अधिकतम ऊँचाई 10 मीटर तक स्वीकृत की जा सकेगी । लेकिन सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 9.0 मीटर होने पर बेसमेंट/स्टिल्ट फ्लोर पूर्णतया पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर बेसमेंट/स्टिल्ट फ्लोर के ऊपर 10 मीटर तक सड़क की ऊँचाई का भवन स्वीकृत किया जा सकेगा । लेकिन भवन की कुल ऊँचाई (स्टिल्ट सहित) सड़क की चौड़ाई के डेढ़ गुणा से अधिक नहीं होगी । पुराने आवासीय क्षेत्रों व कच्ची बरितयों

में जहां सड़क की चौड़ाई 4.5 मीटर या उससे कम है, में भूतल व प्रथम मंजिल तक की स्वीकृति दी जा सकेगी। विशेष परिस्थितियों में इससे अधिक ऊँचाई के लिये राज्य सरकार अनुमति देने के लिये सक्षम होगी। पुरानी घनी आबादी की सीमा के निर्धारण हेतु नगर निगम द्वारा परम्परागत जीरो सेट बैक पर बने क्षेत्रों का सर्व करवाकर आपत्तियाँ आमत्रित कर ऐसे क्षेत्रों की सूची नगर निगम बोर्ड की साधारण सभा की बैठक में अनुमोदित करवायी जायेगी। गैर योजना क्षेत्रों में 10 मीटर (स्टिल्ट छोड़कर) से अधिक ऊँचा भवन प्रस्तावित होने पर तालिका ख एवं इसकी टिप्पणियों के अनुसार सेट बैक, एफ.ए.आर. एवं ऊँचाई के प्रावधान लागू होगे किसी प्रकार की भ्रांति होने पर सक्षम अधिकारी का निर्णय अतिम होगा।

#### 5.5 (2) गैर योजना क्षेत्र (अन्य)

गैर योजना क्षेत्र जो उपराक्त उल्लेखित घनी आबादी क्षेत्र में नहीं है, में नवीन निर्माण स्वीकृति के लिये सेट बैक, ऊँचाई, एफ.ए.आर. इत्यादि के मानदण्ड इन भवन उपविधि (योजना क्षेत्र) के प्रावधानों के अनुरूप ही रहेंगे।

5.6 किसी प्रकरण में 30 मीटर से अधिक ऊँचाई की निर्माण स्वीकृति दी जानी है अथवा किसी प्रकरण में एफ.ए.आर. इन उपविधि के प्रावधानों से अधिक दिया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे प्रकरणों में केवल राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति दी जा सकती है।

5.7 इन उपविधि के अन्तर्गत किसी प्रावधान में विशेष प्रकरण में शिथिलता प्रदान करने का राज्य सरकार का अधिकार होगा।

5.8 नगर निगम द्वारा इन उपविधि के दिनु सं. 2.3 में वर्णित क्षेत्र की अनुसूची तैयार कर समाचार-पत्रों में प्रकाशित की जायेगी।

6. भवन निर्माण हेतु मानक रस्ता :- 6.1 इन उपविधि में उल्लेखित भवन मानदण्ड, आन्तरिक मानदण्ड, भवन सुविधाएं एवं संरचनात्मक तथा अन्य सुरक्षात्मक मानदण्डों के रूप में निर्धारित मानदण्ड भवन निर्माण हेतु मानक रस्ता के होंगे।

6.2 नगरीय क्षेत्र कोटा में स्थित राजस्थान आवासन मण्डल एवं नगर सुधार न्यास की प्रस्तावित योजनाओं में सभी प्रकार के उपयोग हेतु तथा रीको को औद्योगिक उपयोग के अलावा प्रस्तावित अन्य उपयोग के भवनों हेतु भवन निर्माण के मानदण्ड इन उपविधि के अनुसार होंगे।

7. भवन निर्माण की श्रेणियाँ एवं मानदण्ड:- 7.1 कोटा नगरीय क्षेत्र के मास्टर प्लान में वर्णित भू-उपयोगों के लिए आवश्यक भवनों के लिए मानदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न पांच श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है तथा प्रत्येक वर्ग में आने वाली गतिविधियों की अनुसूची इन उपविधि के साथ संलग्न अनुसूची 1 में दी गई है।

#### 7.1 (1) आवासीय भवन:-

- (क) निजी आवासीय भवन
- (ख) पलेट्स/मुप हाउसिंग
- (ग) वातावरण सेत्री (फार्म हाउस)

#### 7.1 (2) वाणिज्यिक भवन :-

- (क) लघु व्यवसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें
- (ख) व्यवसायिक परिसर/डोटल/इनडॉर अम्फिथेयर सेन्टर
- (ग) मोटल/रिसोर्ट लाइन

- (घ) थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयरहाउसिंग  
 (इ) एम्बूजमेन्ट पार्क  
 (च) सिनेमा / मल्टीप्लेक्स  
 (छ) पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन

## 7.1 (3) सरकारी भवन

## 7.1 (4) औद्योगिक भवन

## 7.1 (5) विशेष प्रकृति के भवन

7.2 vkoklh; Hkou:- आवासीय भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सेट देक की न्यूनतम आवश्यकता, आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई, एफ.ए.आर की सीमाएं तालिका "क" / "ख" जैसा भी लागू हो, के प्रावधानों के अनुसार होगी।

## तालिका "क"

पुरानी योजनाओं एवं गैर योजना क्षेत्र हेतु आवासीय भवनों के लिए मानदण्ड

क्र. सं.	उपयोग	अधिकम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट वेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	एफ.ए.आर.
			सामने	पाश्व	पाश्व	पीछे		
1	2	1	2	पीछे				
1. (क)	गैर योजना क्षेत्र	सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये गये अनुसार	मौके की स्थिती के अनुरूप अथवा उपविधि 7.8 एवं 5.5 के अनुसार सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित	उपविधि 5.5	उपविधि 7.11	एवं 7.11 के अनुसार	उपविधि 7.10 के अनुसार	उपविधि 7.10 के अनुसार
(ख)	पुराने योजना क्षेत्र	योजनानुसार	योजनानुसार अथवा नहीं होने की स्थिति में तालिका "ख" के अनुसार अथवा उपविधि 7.8 के अनुसार जैसा सक्षम अधिकारी द्वारा तय किया जाये।	उपविधि 7.11, तालिका "ख" के अनुसार	उपविधि 7.11, तालिका "ख" के अनुसार	उपविधि 7.10 के अनुसार	उपविधि 7.10 के अनुसार	उपविधि 7.10 के अनुसार

## तालिका "ख"

नयी योजनाओं हेतु मार्गदर्शक रूपरेखा एवं आवासीय भूखण्डों में भवन हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	भूखण्ड का अधिकम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट वेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	एफ.ए.आर.	
		सामने	पाश्व	पाश्व	पीछे			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	61 व.मी.तक	भूखण्ड क्षेत्रफल के समतुल्य	-	-	-	-	8 मीटर	जो भी प्राप्त हो
2.	61 व.मी. से ज्यादा परन्तु 112.5 व.मी. तक	सेट वेक्स क्षेत्र को धोड़कर	3.0	-	-	1.5	8 मीटर	जो भी प्राप्त हो

1	2	3	4	5	6	7	8	9
3.	112.5 व.मी. से ज्यादा परन्तु 175 व.मी. से तक	सेट बेक क्षेत्र को छोड़कर	3.0	—	—	2.5	10 मीटर	जो भी प्राप्त हो
4.	175 व.मी. से ज्यादा 220 व.मी. तक	उक्तानुसार	4.5	—	—	2.5	10 मीटर	जो भी प्राप्त हो
5.	220 व.मी. से ज्यादा 300 व.मी. तक	उक्तानुसार	4.5	3.0	—	3.0	10 मीटर	जो भी प्राप्त हो
6.	300 व.मी. से ज्यादा 500 व.मी. तक	उक्तानुसार	6.0	3.0	—	3.0	10 मीटर	जो भी प्राप्त हो
7.	500 व.मी. से ज्यादा 750 व.मी. तक	उक्तानुसार	7.5	3.0	3.0	3.0	10 मीटर	जो भी प्राप्त हो
8.	750 व.मी. से ज्यादा 1500 व.मी. तक	उक्तानुसार	9.0	4.5	4.5	4.5	10 मीटर	जो भी प्राप्त हो
9.	1500 व.मी. से ज्यादा 2500 व.मी. तक	उक्तानुसार	12.0	6.0	6.0	6.0	10 मीटर	जो भी प्राप्त हो
10.	2500 व.मी. से ज्यादा 4000 व.मी. तक	40 प्रतिशत	12.0	9.0	9.0	9.0	10 मीटर	जो भी प्राप्त हो
11.	4000 व.मी. से ज्यादा 1 हैक्टेयर तक	35 प्रतिशत	15.0	9.0	9.0	9.0	10 मीटर	जो भी प्राप्त हो
12.	1 हैक्टेयर से ज्यादा 10 हैक्टेयर तक	35 प्रतिशत	18.0	9.0	9.0	9.0	10 मीटर	जो भी प्राप्त हो
13.	वातावरण में आवासीय (फार्म हाउस) न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 व.मी.	5 प्रतिशत या 300 व.मी. जो भी कम हो	15.0	10.0	10.0	10.0	8 मीटर	

❖ 10 हैक्टेयर से बड़े भू-खण्ड हेतु आच्छादित क्षेत्र, सेट बेक, ऊँचाई एवं एफ.ए.आर. के मापदण्ड योजना होने पर योजनानुसार अन्यथा मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान की राय से राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जायें।

तालिका "क" एवं "ख" हेतु टिप्पणियां:-

- (1) आवासीय भूखण्ड पर निजी आवासीय भवन अथवा पलेट्स/ग्रुप हाउसिंग देय है।
  - (2) योजना क्षेत्रों अथवा गैर योजना क्षेत्रों में 750 वर्ग मीटर या अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में 10 मीटर से ऊँचा भवन (बेसमेन्ट/स्टिल्ट पार्किंग को छोड़कर) प्रस्तावित होने की दशा में निम्न मापदण्ड लागू होंगे:-
- (क) सामने का सेट बेक न्यूनतम तालिका 'ख' के अनुसार अथवा योजना होने पर योजना के अनुसार जो भी अधिक हो रखना होगा।

(ख) पीछे व दोनों साइड का सेट बेक प्रस्तावित भवन की ऊँचाई के अनुसार न्यूनतम निम्नानुसार रखने होंगे:-

ब्रम संख्या	भवन की ऊँचाई	न्यूनतम साइड व बेक सेट बेक
1.	10 मीटर से 15 मीटर तक	4.5 मीटर
2.	15 मीटर से अधिक 18 मीटर तक	6 मीटर
3.	18 मीटर से अधिक 24 मीटर तक	7.5 मीटर
4.	24 मीटर से अधिक 30 मीटर तक	9.0 मीटर

लेकिन स्वीकृत योजना अथवा तालिका ख' में उपरोक्त से अधिक सेट बेक प्रस्तावित होने पर जो भी अधिक हो उसके अनुसार सेट बेक रखे जावेंगे।

(ग) भवन की अधिकतम ऊँचाई 7.11 के अनुसार देय होगी।

(घ) एफ.ए.आर. उपरिधि 7.10 के अनुसार देय होगा।

(ङ) उपरिधि 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान रखना होगा।

(3) यदि पुराना स्वीकृत निर्माण यथावत रखते हुये कोई अतिरिक्त निर्माण कराना चाहता है तो योजना शेत्र में योजना के अनुसार सेट बेक रखते हुए निर्माण की स्वीकृति दी जा सकती है तथा नेर योजना क्षेत्रों में सेट बेक एवं आच्छादन मीके की रिथति के अनुसार अथवा तालिका क' के प्रावधानों के अनुसार जैसा सक्षम अधिकारी द्वारा तय किया जाये दिया जा सकता है।

(4) 15 मीटर से अधिक ऊँचा भवन होने पर लिपट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अपातकालीन अग्निशमन के प्रावधान नेशनल विल्हिंग कोड के अनुसार होगे।

(5) आगसीय भूखण्ड में वेसमेंट/स्टिल्ट को छोड़कर किसी मजिल पर उस मजिल का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वानियोजन व्यवराय के लिये उपयोग में लिया जा सकता है।

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ङ) चार्टेड एकाउन्टेंट / लिंग रस्लाहकार लेकिन निम्न गतिविधियाँ अनुज्ञेय नहीं होगी:-

(क) खुदरा दुकानें (ख) थैक व्यापार दुकानें (ग) मरम्मत हेतु दुकान (घ) सर्विस शॉप्स (ङ) गोदान भण्डारण (घ) ऐसी अन्य गतिविधियाँ जो भवन में निवासक्षेत्रों के लिये हानिकारक एवं संकटजनक हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जाए।

(7) वातावरण मंत्री आवासीय (फार्म हाउस) भवन परिस्थितिक/गारीण क्षेत्र/परिधी नियन्त्रण पट्टी में एवं नगरीयकरण योग्य सीमा में आवासीय क्षेत्र में भी अनुज्ञेय होंगे।

(8) गुप्त हाउसिंग/पलेटस के भूखण्डों में प्रत्येक 150 वर्गीय फैलफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो कि 6 मीटर या इससे अधिक ऊँचाई घुटने कर सकते हों लगाने होंगे।

(9) बहुमजिले आयासीय भवन 18 मीटर एवं उससे अधिक ऊँची छड़ियों पर ही अनुज्ञेय होंगे।

(10) गुप्त हाउसिंग/पलेटस के भवनों में (सभी ऊँचाई के) उपरिधि 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान रखना होगा।

(11) युप हाउसिंग / पलेटस के भवनों में (सभी ऊँचाई के) जन साथी रोजगार योजना हेतु राज्य सरकार द्वारा निर्धारित नीति के अनुसार भूखण्ड के अग्र सेट बैक में सड़क की ओर खुलते हुए न्यूनतम 1.5 प्रतिशत प्लिन्थ ऐरिया कियास्क (इन्फोरमल व्यावसायिक) हेतु आरक्षित रखा जायेगा, जो एफ.ए.आर. में शामिल नहीं होगा। कियोस्क का अधिकतम साईज 3.0 मीटर x 3.0 मीटर होगा। लेकिन यह सुनिश्चित करना होगा कि अग्निशमन वाहनों के आवागमन में कोई बाधा नहीं हो।

(12) 10 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में निवास योग्य कमरों हेतु (बाथरूम, स्टोर को छोड़कर) यदि सामने, साइड या बैक सेट बैक से रोशनी एवं वातायान उपलब्ध नहीं होता हो तो ऐसे कमरे आन्तरिक कोर्टयार्ड में खुलेंगे, जिसकी न्यूनतम ऊँचाई 3.0 मीटर होगी। ऐसे कोर्टयार्ड का क्षेत्रफल भवन की आन्तरिक ऊँचाई के अनुसार न्यूनतम निम्नानुसार होगा—

क्र.सं.	भवन की आन्तरिक ऊँचाई (मीटर में)	कोर्टयार्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)
1.	10 मीटर से 15 मीटर	9.0
2.	15 मीटर से अधिक 18 मीटर तक	13.0
3.	18 मीटर से अधिक 24 मीटर तक	23.0
4.	24 मीटर से अधिक 30 मीटर तक	36.0

(13) किसी भी एक भूखण्ड में 10 मीटर से ऊँचे एक से अधिक विलग-विलग भवन बनाया जाना प्रस्तावित हो तो उन भवनों के मध्य न्यूनतम 9.0 मीटर दूरी खुली रखनी होगी।

7.3 व्यावसायिक भवन:- व्यावसायिक भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल, सेटबैक की न्यूनतम आवश्यकता, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, अधिकतम ऊँचाई एवं एफ.ए.आर. की सीमाएं तालिका "ग" के अनुसार होगी।

तालिका "ग"

## व्यावसायिक भवनों हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट बैक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	एफ.ए.आर.	
			सामने	पाश्व	पाश्व	पीछे			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठानों/दुकानें									
1.	45 व.मी.तक के अन्दर	भूखण्ड क्षेत्रफल के समतुल्य	—	—	—	—	8 मीटर	जो भी प्राप्त हो	
2.	45 व.मी. से ज्यादा परन्तु 112.5 व.मी. तक	सेट बैक को छोड़कर	1.5	—	—	—	8 मीटर	जो भी प्राप्त हो	
3.	112.5 व.मी. से ज्यादा परन्तु 175 व.मी. से तक	उपरोक्ता— नुसार	3.0	—	—	2.5	12.5 मीटर	जो भी प्राप्त हो	

57 (14)

राजस्थान राज-पत्र, मई 11, 2007

(ख)

भाग 6 (ख)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
4.7	175 व.मी. से सेट बैक	4.5	—	—	2.5	12.5 मीटर	जो भी प्राप्त हो	
0.8	ज्यादा 220 व. क्षेत्र को छोड़कर							
1.1	मी. तक							

## व्यवसायिक परिसर

1.	500 व.मी. से उपरोक्ता— ज्यादा 750 व. मी. तक	7.5	3.0	3.0	3.0	12.5 मीटर	जो भी प्राप्त हो	
2.	750 व.मी. से उपरोक्ता— ज्यादा 1500 व. मी. तक	9.0	4.5	4.5	4.5	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.75	
3.	1500 व.मी. से उपरोक्ता— ज्यादा 2500 व. मी. तक	12.0	6.0	6.0	6.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.75	
4.	2500 व.मी. से 40 ज्यादा 4000 व. मी. तक	12.0	9.0	9.0	9.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.75	
5.	4000 व.मी. से 35 ज्यादा 1 प्रतिशत हैवटेयर तक	15.0	9.0	9.0	9.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.75	
6.	मोटर प्रतिशत	15	30.0	15.0	15.0	15.0	10 मीटर	0.4
7.	रिसर्ट प्रतिशत	10	30.0	15.0	15.0	15.0	10 मीटर	0.2
8.	थोक व्यापार केन्द्र एवं बयर हाऊसिंग	35	12.0	9.0	9.0	9.0	12.5 मीटर	1.0
9.	एम्बुजेन्ट पार्क	5 प्रतिशत	30.0	10.0	10.0	10.0	30 मीटर	0.1
10.	सिनेमा	30 प्रतिशत	18.0	6.0	6.0	6.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	जो भी प्राप्त हो

- एक हैवटेयर से बड़े भूखण्डों हेतु मानदण्ड योजना होने पर योजनानुसार अन्यथा मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर की राय से राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जायेंगे।

टिप्पणी—

सामान्य—

- जहाँ व्यावसायिक भूखण्डों हेतु टाइप डिजाइन स्वीकृत है वहाँ उसी स्वीकृत टाइप डिजाइन के मूलन मानदण्ड लागू होंगे। अधोत उतनी ही मजिल एवं उतना ही निर्मित क्षेत्र उसी ऊचाई तक देय होगा। आतंरिक संरचना टाइप डिजाइन से भिन्न हो सकती है।

2. भूखण्ड यदि किसी व्यावसायिक योजना का भाग है तो उस योजना के प्रावधान लागू होंगे तथा किसी भूखण्ड पर यदि भूतल पर शत-प्रतिशत निर्माण अनुज्ञय है तथा योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया है तो वहां पार्किंग की पूर्ति हेतु कोई शुल्क देय नहीं होगा।
3. उपरोक्त टिप्पणी (1) एवं (2) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में पार्किंग के प्रावधान 9.1 के अनुसार लागू होंगे।
4. यदि किसी भूखण्ड का सामने का सेट बैक 12 मीटर से कम है एवं वह भूखण्ड किसी योजना का भाग नहीं है तो ऐसी दशा में भवन एवं सड़क के बीच बाउण्ड्रीवाल या रेलिंग का निर्माण नहीं किया जायेगा।
5. 15 मीटर से अधिक ऊँचा भवन होने पर लिपट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन आदि का प्रावधान करना होगा। अग्निशमन के प्रावधान नेशनल विलिंग कोड के अनुरूप होंगे।
6. व्यावसायिक भवनों/व्यावसायिक परिसरों में होटल भी शामिल हैं जिसके लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. होगा। सेट बैक, ऊँचाई, एफ.ए.आर. तालिका 'ग' के अनुसार देय होगा।
7. (क) भूखण्ड व्यावसायिक योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान/पैरामीटर लागू होंगे। सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्त लागू नहीं होगी। अर्थात् किसी योजना में 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर यदि दुकानें प्रस्तावित हैं तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है। जिन पैरामीटर्स का उल्लेख योजना में नहीं है वे उपरोक्त तालिका अनुसार होंगे। 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर व्यावसायिक अनुज्ञा नहीं दी जायेगी।
7. (ख) बहुमंजिले व्यावसायिक भवन 18 मीटर एवं उससे चौड़ी सड़क पर ही अनुज्ञय होंगे।

7. (ग) व्यावसायिक परिसरों में जनसाधी रोजगार योजना हेतु राज्य सरकार द्वारा निर्धारित नीति के अनुसार प्लीन्थ स्टिल्ट तल/भूतल पर न्यूनतम 2 प्रतिशत प्लीन्थ एरिया कियोस्क (इन्फारमल व्यावसायिक) हेतु आरक्षित रखा जावेगा, जो एफ.ए.आर. में शामिल नहीं होगा। कियोस्क का अधिकतम साइज 3 मीटर 3मी. होगा।

#### लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें

8. गैर योजना क्षेत्रों में 112.5 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में यदि पार्किंग व्यवस्था प्रदान करना सम्भव नहीं है तो वहां इस पार्किंग की पूर्ति हेतु नगर निगम, कोटा द्वारा निर्धारित दर पर राशि जमा करनी होगी। गैर योजना क्षेत्रों में प्रमुख व्यावसायिक सड़कों जिन पर मुख्यतः व्यावसायिक गतिविधियाँ विकसित हो चुकी हैं, में गौजूदा भवन रेखा के अनुसार 112.5 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक निर्गण की स्वीकृति राज्य अधिकारी द्वारा नियमानुसार मू-उपयोग परिवर्तन शुल्क एवं पार्किंग कर्मी शुल्क पसून कर दी जा सकेगी।

#### व्यावसायिक परिसर

9. 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञय नहीं होगे।
10. 500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर व्यावसायिक परिसर 12 मीटर अथवा उससे अधिक चौड़ी सड़क होने पर ही 1.75 एफ.ए.आर. देय होगा।
11. 1500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड कम से कम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होने पर ही 1.75 एफ.ए.आर. देय होगा।

12. उपरोक्त 10 एवं 11 के अनुसार सड़क की न्यूनतम चौड़ाई उपलब्ध नहीं होने पर देय एफ.ए.आर. 1.5 तक ही सीमित होगा।

### मोटल/रिसोर्ट

13. मोटल, मोटल्स एवं रिसोर्ट पारिस्थितिकी (Ecological Zone) /ग्रामीण क्षेत्र/ परिधीय नियन्त्रण पद्धती यथा ग्रीन बैल्ट/पर्यटन सुविधाओं में अनुज्ञय होगे।

14. रिसोर्ट के लिये भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर होगा एवं मोटल्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 व.मी. होगा।

15. मोटल 18 मीटर तथा रिसोर्ट 9 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुज्ञय नहीं होगे।

16. मोटल्स एवं रिसोर्ट के भूखण्ड में प्रत्येक 150 व.मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मीटर या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हैं लगाने होंगे।

### थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग

17. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 व.मी. होगा।

18. सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी।

### एम्यूजमेन्ट पार्क

19. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर होगा।

20. खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण/झूले ऊँचाई तथा आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे।

### सिनेमा

21. सिनेमा का निर्माण "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एकट, 1952" एवं "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एकट, 1959" के प्रावधानों के अनुरूप होगा।

22. सिनेमा हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल योजना के अनुसार अथवा 500 सीटों तक के सिनेमा घर हेतु न्यूनतम 1500 व.मी. होगा। 500 सीटों के पश्चात प्रत्येक 25 सीटों या उसके भाग के लिये भूखण्ड का अतिरिक्त क्षेत्रफल 75 व.मी. होगा।

23. भूखण्ड योजना के अनुसार अथवा न्यूनतम 30 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।

24. यदि सिनेमा के भूखण्ड में सिनेमा के अनुषंगी उपयोग के अलावा अन्य वाणिज्यिक उपयोग जैसे दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, होटल, आदि प्रस्तावित हैं तो ऐसे वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रत्येक 50 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र जो कि एफ.ए.आर. में गणना के योग्य हो, पर एक ई.सी.यू. की दर से एवं सिनेमा के लिए प्रत्येक 10 सीट पर एक ई.सी.यू. की दर से पार्किंग उपविधि 9.1 के अनुसार प्रदान करनी होगी।

## मल्टीप्लेक्स

25. भूखण्ड योजना के अनुसार अथवा न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।
26. मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा।
27. पार्किंग उपविधि 9.1 एवं विन्तु सं. 24 के अनुसार प्रदान करनी होगी।
28. अन्य प्रावधान व्यावसायिक भूखण्ड हेतु तालिका 'ग' के अनुसार होंगे।

## पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन

29. पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन के भवनों की निर्माण अनुज्ञा भारत सरकार के सड़क एवं परिवहन मंत्रालय द्वारा राष्ट्रीय राज्यमार्गों पर फिलिंग स्टेशन के सम्बन्ध में जारी निर्देश तथा राज्यमार्ग एवं अन्य मार्गों के सम्बन्ध में सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान द्वारा जारी निर्देशों के अनुरूप दी जा सकती।

**7.4 संस्थागत भवन-** संस्थागत भवनों के लिये, निर्माण बाबत भूखण्ड का क्षेत्रफल सेट बैक की न्यूनतम आवश्यकता ऊँचाई तथा एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका 'ड.' के अनुसार होंगे।

**तालिका "ड"**  
**संस्थागत भवनों हेतु मानदण्ड**

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सेट बैक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	एफ.ए.आर.
			सामने	पाश्व 1	पाश्व 2	पीछे		
1.	500 व.मी. तक के अन्दर	सेट बैक्स के अन्दर	योजना के अनुसार निर्धारित सेट बैक				12 मीटर	1.0
2.	500 व.मी. से ज्यादा 750 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मीटर	1.0
3.	750 व.मी. से ज्यादा 1500 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	9.0	4.5	4.5	4.5	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.0
4.	1500 व.मी. से ज्यादा 2500 व.मी. तक	उपरोक्तानुसार	12.0	6.0	6.0	6.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.0
5.	2500 व.मी. से ज्यादा 4000 व.मी. तक	40 प्रतिशत	12.0	9.0	9.0	9.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.0
6.	4000 व.मी. से ज्यादा 1 हैक्टेयर तक	35 प्रतिशत	15.0	9.0	9.0	9.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.0
7.	1 हैक्टेयर से ज्यादा 2 हैक्टेयर तक	35 प्रतिशत	18.0	9.0	9.0	9.0	उपविधि 7.11 के अनुसार	1.0

- 2 हैवटेयर से बड़े भूखण्डों हेतु मापदण्ड योजना होने पर योजनानुसार अन्यथा मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर की राय से राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जायेगे।

**टिप्पणी:-**

(क) संस्थागत भवन साइक की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होने पर ही अनुच्छेय होगे। भूखण्ड यदि योजना का हिस्सा है तो योजना के प्रावधान प्रभावी होंगे, सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जैसी शर्तों की अनिवार्यता नहीं होगी।

(ख) 4000 वर्ग मीटर से अधिक बड़े भूखण्डों के सामने सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी, यदि सड़क 18 मीटर से कम किन्तु 12 मीटर या इससे अधिक चौड़ी है तो एफ.ए.आर. 0.75 तक सीमित होगा।

(ग) उपविधि 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक होगा।

(घ) 15 मीटर से अधिक ऊँचा भवन प्रस्तावित होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा तदानुसार आपातकालीन अग्निशमन आदि का प्रावधान करना होगा। अग्निशमन के प्रावधान नेशनल विल्डिंग कोड के अनुरूप होंगे।

संख्या	संक्षिप्त विवर	(1) सभा वाले भवन	(2) सभा वाले भवन	(3) सभा वाले भवन	(4) सभा वाले भवन
7.5	<b>औद्योगिक भवन:-</b> औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड "रीको" के नियमों/उपविधि आदि में सम्बद्धित प्रावधानों के अनुरूप होंगे।				

**7.6 विशेष प्रकृति के भवन** — अन्य विशेष प्रकृति के भवन जो की आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं है ऐसे भवनों में भवन निर्माण के मानक रत्तर भवन मानविक समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये गये अनुसार होगा।

**7.7 विशेष सड़कों/विशिष्ट क्षेत्रों में/रिहायशी/वाणिज्यिक/संस्थागत आदि भवनों हेतु प्रावधान** — नगर निगम कोटा द्वारा विशिष्ट सड़कों/क्षेत्रों का निर्धारण कर उनकी सूची तैयार करें समाचार पत्रों में प्रकाशित को जावेंगी तथा इन विशिष्ट सड़कों/क्षेत्रों पर अलग से एफ.ए.आर., ऊँचाई आच्छादित क्षेत्र के मानदण्ड राज्य सरकार की स्वीकृति से निर्धारित किये जा सकेंगे।

#### 7.8 सेट बेक:-

1. सेट बेक का निर्धारण भूखण्ड की बाउण्ड्री से होगा।

2. यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्ड्री से फॉन्ट सेट बेक लाइन निर्धारित करने में समीपस्थ भूखण्डों के लिए निर्धारित फॉन्ट सेट बेक लाइन में समरूपता नहीं बनती है तो सक्षम अधिकारी द्वारा फॉन्ट सेट बेक आसपास के भवनों के सेट बेक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा।

3. अग्र सेट बेक भूमि समर्पण के पश्चात समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे। साथ ही मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु आधार माना जायेगा। जैसे रिसोर्ट हेतु किसी भूखण्ड का भू पट्टी समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हैवटेयर था परन्तु भू पट्टी समर्पण के पश्चात् (चाहे सड़क चौड़ी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हैवटेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी वशर्त भूखण्ड अन्य शर्तें पूरी करता हो।

4. यदि किसी भूखण्ड पर देय सेट बेक्स के कारण तालिका में अकित अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है यथा 40 प्रतिशत अथवा 35 प्रतिशत तो उससे निम्न श्रेणी के भूखण्ड की सीमा तक उस भूखण्ड के सेट बेक (अग्र सेट बेक्स को छोड़कर अन्य) में शिथिलता सक्षम अधिकारी द्वारा दी जा सकेगी।
5. भवन निर्माण समिति अथवा सक्षम अधिकारी मौके की स्थिति को देखते हुए अथवा भवन रेखा को देखते हुए अथवा स्थल के स्वरूप को ध्यान में रखते हुए भिन्न सेट बेक भी निर्धारित करने के लिए अधिकृत है।
6. कोर्नर के भूखण्ड का क्षेत्रफल अधिक होने पर भी कोर्नर के भूखण्ड में सेट बेक योजना में निर्धारित भवन रेखा के अनुसार ही रखे जावेंगे।
7. जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिये प्रावधान— योजना क्षेत्रों में 10 मीटर से ऊचे आवासीय भवन, सभी व्यावसायिक भवन एवं संस्थागत भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चाढ़ी सड़क की ओर का सेट बेक सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सेट बेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा। गैर योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क की ओर का सेट बेक आस-पास की भवन रेखा के अनुसार अथवा सम्बन्धित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा। अन्य सड़क की ओर का सेट बेक सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार होगा।

#### 7.9 आच्छादित क्षेत्र की गणना के लिए विभिन्न समिति/सक्षम अधिकारी के लिए विभिन्न नियम हैं।

##### (क) देय आच्छादन :-

1. किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन सम्बन्धित तालिका के अनुरूप अथवा जहाँ भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी तय करने के लिए अधिकृत है वहाँ भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी के नियमयानुसार देय होगा।
2. भवन के वेसमेन्ट एवं स्टिल्ट को छोड़कर किसी भी मण्डिल का आच्छादन उपरोक्त विद्यु संख्या (1) में वर्णित देय आच्छादन (सम्बन्धित तालिका के कालम 3 में उल्लेखित) से अधिक नहीं होगा।

##### (ख) आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जावेगा।

1. यदि आच्छादित नहीं हो तो उद्यान, रॉकरी, कुआ, और कुए की संरचना, खुला वाटरपूल एवं स्थिरिंग पूल एवं उनकी संरचनाएँ जो कि सड़क की सतह से 2.1 मीटर से अधिक नहीं हो, आग से बचाव हेतु जीना, वृक्ष का गट्टा (प्लेटफर्म), टैंक, फब्बारा, बैच, ऊपर से खुला हुआ चबुतरा एवं इनके समरूप संरचना।
2. इनेज, कल्वर्ट, कन्ड्यूट, कंच, चेम्बर, गटर, गार्वेज शुट (अधिकतम 0.6 मीटर ग 0.6 मीटर) इत्यादि।
3. कम्पाउण्ड बाल, गेट, बिना मण्डिला पोर्च या पोर्टिको, स्लाइड, स्विंग, छज्जा, खुला रैम्प (जो स्टिल्ट के घरातल अथवा स्टिल्ट न होने की दशा में भूतल पर जाने के लिये हो) इत्यादि भागों से आच्छादित क्षेत्र। स्टिल्ट से वेसमेन्ट में जाने के लिए रैम्प।
4. बालकनी जो कि भवन से बाहर 1.2 मीटर या सेटबेक की दूरी का 1/3 जो भी कम हो, तक निकली हुई हो।

5. 500 वर्ग मीटर से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में 6.25 वर्ग मीटर तक का चौकीदार का कमरा। युप हाउसिंग/फ्लेट्स के आवासीय भवनों व व्यावसायिक परिसरों में जहां पर दो मुख्य द्वार प्रस्तावित हो तो अधिकतम 5 वर्ग मीटर प्रत्येक के दो चौकीदार के कमरे जो कि सामने के सेट बैक में दरवाजों के समीप प्रस्तावित किये जा सकते हैं। चौकीदार कमरे की अधिकतम ऊँचाई 2.4 मीटर देय होगी।
6. खुला ट्रांसफार्मर का चबूतरा एवं जनरेटर रूम जिसका क्षेत्रफल 20 व.मी. से अधिक नहीं हो। इलेक्ट्रीक पैनल रूम 2 व.मी. पम्प रूम 2 व.मी.।
7. बेसमेंट में जाने हेतु रेम्प।
8. 8.13 में वर्णित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

#### 7.10 एफ.ए.आर. :-

(क) किसी भी आवासीय भूखण्ड पर चाहे निजी आवासीय भवन का निर्माण प्रस्तावित हो अथवा युप हाउसिंग/फ्लेट्स बनाया जाना प्रस्तावित हो, निम्नानुसार एफ.ए.आर. देय होगा:-

1. यदि भूखण्ड में सामने स्थित सड़क की ऊँचाई 12 मी. से कम हो तो एफ.ए.आर. 1.2 देय होगा।
2. यदि भूखण्ड सामने स्थित सड़क की ऊँचाई 12 मी. या इससे अधिक लेकिन 18 मी. से कम है तो एफ.ए.आर. 1.67 देय होगा।
3. यदि भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की ऊँचाई 18 मी. या इससे अधिक है तो एफ.ए.आर. 1.8 देय होगा।
4. लेकिन यदि किसी भूखण्ड पर निजी आवासीय भवन केवल 10 मी. ऊँचाई तक (स्टिल्ट फ्लोर/बेसमेंट पार्किंग के अतिरिक्त) बनाया जाना प्रस्तावित है तो एफ.ए.आर. के मापदण्ड लागू नहीं होंगे अर्थात् एफ.ए.आर. जो भी प्राप्त हो देय होगा।

(ख) किसी भूखण्ड में एफ.ए.आर. की गणना में तहखाना, स्टिल्ट, व मध्यवर्ती मंजिल का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का संकेल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा परन्तु उपविधि 7.10 (ग) के अनुसार छूट देय होगी। तालिकाओं में उल्लेखित एफ.ए.आर. अधिकतम है परन्तु उपविधि 7.10 (घ) के प्रावधानों के अनुसार भूपट्टी समर्पण पर तालिकाओं से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त हो सकता है।

(ग) निम्न वर्णित निर्माण क्षेत्र को एफ.ए.आर. की गणना से छूट दी जा सकेगी।

1. आच्छादित क्षेत्र की गणना से छूट हेतु उपविधि 7.9 (ख) में वर्णित बिंदु तथा
2. लिपट वेल एवं लिपट मशीन का कमरा, जीना/सीढ़ी तथा सीढ़ी कक्ष पर गुमटी।
3. जनरेटर रूम व ट्रांसफार्मर का चबूतरा
4. बेसमेंट, स्टिल्ट व भवन का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित है एवं इसके लिये सम्बन्धित विभाग को भवन निर्माता द्वारा तय किये प्रारूप में तय प्रक्रियानुसार शपथ पत्र एवं समर्पण का अनुबन्ध दिया गया हो।
5. किन्हीं दो मंजिलों के बीच 2.00 मीटर की ऊँचाई तक सर्विस फ्लोर का क्षेत्रफल जो केवल भवन से सम्बन्धित सर्विसेज के उपयोग में लिया जाये।

6. आग से बचाव हेतु खुली सीढ़ी जो कि भवन के साथ अथवा सेट बैक क्षेत्र में भवन से दूर हो तथा अग्निशमन वाहनों/यंत्रों के आवागमन में बाधा उत्पन्न ना करें।

7. पी.बी. एक्स एवं स्विच रूम जिसका क्षेत्रफल 20 व.मी. से अधिक नहीं हो। यदि वातानुकूल उपकरण या इससे सम्बन्धित मशीनें, भवन की आवश्यक सेवाओं के लिए लगाई जाती हैं, जिसका कुल क्षेत्रफल 4000 व.मी. तक के भूखण्डों में कुर्सी क्षेत्र का 10 प्रतिशत या 100 व.मी. जो भी कम हो तथा 4000 व.मी. क्षेत्र से ज्यादा बड़े भूखण्डों में कुर्सी क्षेत्र का 10 प्रतिशत या 200 व.मी. जो भी कम देय होगा।

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

9. केवल ग्रुप हाउसिंग/पलेट्स के प्रकरणों में एफ.ए.आर. में गणना योग्य प्रत्येक 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 6 व.मी. घरेलू स्टोर के लिए एफ.ए.आर. में छूट दी जा सकेगी।

10. 2.0 मीटर तक चौड़ा सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रस्तावित कोरीडोर/पेसेज/लॉबी। यदि इससे अधिक चौड़ाई प्रस्तावित की जाये तो 2.0 मीटर से अधिक चौड़ाई के क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी।

11. केवल ग्रुप हाउसिंग/पलेट्स के प्रकरणों में कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. क्षेत्रफल का अधिकतम 3 प्रतिशत क्षेत्र निम्न उपयोगों हेतु प्रस्तावित किया जा सकेगा जो एफ.ए.आर. में शामिल नहीं होगा:-  
(क) स्वागत कक्ष केवल भूतल/स्टिल्ट पलोर पर।  
(ख) स्विच एवं गार्ड रूम केवल भूतल/स्टिल्ट पलोर पर।  
(ग) भवन निवासकर्ताओं की समिति का कार्यालय अधिकतम 30 वर्ग मीटर केवल भूतल/स्टिल्ट पलोर पर।  
(घ) भवन निवासकर्ताओं के लिए सामुदायिक हाल/बलब व अन्य सामुदायिक सुविधायें किसी भी मजिल पर।

12. जनसाथी रोजगार योजना के अन्तर्गत स्टिल्ट पलोर/भूतल पर प्रस्तावित कियोस्क।

(घ) स्थानीय निकाय की मांग पर किसी भूखण्ड में से बिना क्षतिपूर्ति के स्थानीय निकाय को भू-पट्टी समर्पित की जाने पर मूल भूखण्ड पर स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त समर्पित की जाने वाली भू-पट्टी के क्षेत्रफल के बराबर एफ.ए.आर. उसी भूखण्ड में स्वीकृत किया जा सकेगा।

### 7.11 ऊँचाई :-

1. (क) 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों में भवनों की ऊँचाई (स्टिल्ट पलोर पार्किंग सहित) सामने स्थित सड़क की चौड़ाई के डेढ गुना या 15 मी. जो भी कम हो देय होगी। 18 मी. या उससे अधिक चौड़ी तथा 24 मीटर से कम चौड़ाई की सड़कों पर भवनों की ऊँचाई अधिकतम 24 मीटर देय होगी। 24 मीटर तथा उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर अधिकतम ऊँचाई 30 मीटर देय होगी। लेकिन और योजना क्षेत्रों, कच्ची बरितयों में भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई 4.5 मी. से कम होने पर भी भूतल व प्रथम मंजिल (अधिकतम 8 मी. ऊँचाई) तक के भवनों की स्वीकृति दी जा सकेगी।

(ख) किन्तु उक्त ऊँचाई के प्रावधान निम्न पर लागू नहीं होंगे:-  
• पूर्व में स्वीकृत टाइप डिजाइन में जहां ऊँचाई का उल्लेख है।  
• सम्बन्धित तालिकाओं में जहां ऊँचाई का उल्लेख हो।

- योजना क्षेत्रों में नीलामी की शर्तों में अधिक ऊँचाई दी जाती/गई है।  
देय ऊँचाई हेतु सड़क की चौड़ाई मास्टर प्लान/अन्य किसी योजना में दर्शाये अनुसार मान्य होगी।

2. भवनों की ऊँचाई का निर्धारण भूखण्ड के सामने की सड़क के मध्य बिंदु का औसत स्तर अथवा जहाँ यह सम्भव न हो वहाँ आस पास के औसत भूमितल को आधार मानकर होगा।

3. सभी प्रकार के उपयोग एवं आकार के भूखण्डों हेतु निम्नलिखित अनुलग्नक संरचनाएं भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं की जायेगी:-

(क) छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएं जो ऊँचाई में 2.00 मीटर से अधिक न हो, यदि पानी का टैंक सीढ़ी कक्ष की गुमटी पर बनाया जाता है तो (गुमटी को शामिल करते हुये) ऊँचाई 5.0 मीटर से अधिक नहीं हो।

(ख) संवातन बातानुकूलन, लिपट कक्ष और ऐसे सर्विस उपकरण, सीढ़ी जो गुमटी से आच्छादित हो तथा जो 3.00 मीटर से अधिक ऊँची न हो, लिपट कक्ष जो 7.75 से अधिक ऊँचा न हो।

(ग) चिमनी और पैरापेट वॉल (मुड़ेर) तथा ऐसी संरचनाएं जो भवन की सौन्दर्य वृद्धि हेतु निर्मित की जाये जो 1.5 मीटर से अधिक न हो।

(घ) सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयंत्र एवं इस संयंत्र में पानी की सप्लाई हेतु टैंक।

4. जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊँचाई एवं अन्य प्रावधान जैसे एफ.ए.आर. आदि चौड़ी सड़क को आधार मानकर देय होंगे।

5. हवाई अड्डे के आस पास के क्षेत्रों में ऊँचाई पर प्रतिबन्ध:- हवाई अड्डा सीमा से 2 किलोमीटर की परिधि से बाहर भवनों की ऊँचाई उपरिधि 7.11 के अनुसार देय होगी। हवाई अड्डा सीमा से 2 किलोमीटर की परिधि के अंदर निम्नानुसार ऊँचाई की स्वीकृति दी जायेगी:-

(क) हवाई अड्डा सीमा से 2 किलोमीटर की परिधि में फनल क्षेत्र सीमा को छोड़कर शेष क्षेत्र में अधिकतम ऊँचाई 18 मीटर तक अनुज्ञेय होगी। उपरोक्त सीमा से अधिक ऊँचाई की स्वीकृति हेतु नागरिक उड़ान्यन विभाग से अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

(ख) हवाई अड्डा सीमा से 2 किलो मीटर की परिधि में फनल क्षेत्र सीमा में निम्नानुसार ऊँचाई देय होगी:-

क्रम संख्या	हवाई अड्डा से दूरी	अधिकतम ऊँचाई
1.	360 मीटर से अधिक 510 मीटर तक	6 मीटर
2.	510 मीटर से अधिक 660 मीटर तक	9 मीटर
3. ऊँचाई	660 मीटर से अधिक 810 मीटर तक	12 मीटर
4. ऊँचाई	810 मीटर से अधिक 960 मीटर तक	15 मीटर
5. ऊँचाई	960 मीटर से अधिक 2000 मीटर तक	18 मीटर

❖ उपरोक्त ऊँचाई में बिन्दु सं. 3 पर उल्लेखित अनुलग्नक संरचनाओं की ऊँचाई भी शामिल होगी।  
उपरोक्त सीमा से अधिक ऊँचाई की स्वीकृति हेतु नागरिक उड़ान्यन विभाग से अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

7.12 मुख्य सड़कों के दोनों ओर अनुज्ञा की शर्ते एवं प्रतिबन्ध: राष्ट्रीय उच्च मार्ग/राज्य सड़कों के दोनों तरफ स्थित भूखण्डों में सड़क की मध्य रेखा के दोनों ओर 35 मीटर तक की दूरी तक अथवा

राज्य सरकार द्वारा जारी निर्देश अथवा जैसा मास्टर प्लान/स्वीकृत योजना में दर्शाया गया है तक किसी भी प्रकार का निर्माण (जिसमें बाउण्डीवाल भी शामिल है) नहीं किया जा सकेगा।

#### 7.13 मास्टर प्लान के अनुसार भूखण्ड के उपयोग का निर्धारण :

1. भूखण्डों के भवन मानचित्र योजना में दर्शाये गये भूखण्डों के उपयोग के अनुरूप ही स्वीकृत किये जायेंगे तथा मिश्रित भू-उपयोग, के प्रावधान केवल उन्हीं भूखण्डों पर लागू होगे, जिनका निस्तारण मिश्रित उपयोग हेतु किया गया हो या योजना में इस हेतु दर्शाया हो। गैर योजना क्षेत्र में स्थित व्यावसायिक भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा आस-पास के क्षेत्र के निर्माण की प्रकृति को देखते हुए उपर की मंजिलों पर आवासीय उपयोग स्वीकृत किया जा सकेगा।

2. यदि पूर्व में अनुमोदित योजना के किसी भूखण्ड जिसका भू-उपयोग योजना में निर्धारित किया जा चुका है, के भू-उपयोग में भू-स्वामी परिवर्तन हेतु आवेदन करता है तो उसका निष्पादन निम्न प्रकार किया जायेगा। यदि आवेदित भू-उपयोग संबंधित यूज जोन जिसके लिये योजना बनाई है में उल्लेखित भू-उपयोग के अनुसार है तो वह योजना में परिवर्तन का प्रकरण होगा। जिसका परीक्षण के पश्चात् निर्णय सक्षम अधिकारी द्वारा किया जावेगा। अन्यथा प्रकरण को भू-उपयोग परिवर्तन का मानकर तदानुसार कार्यवाही की जायेगी।

#### 7.14 भूखण्ड के उप-विभाजन एवं पुनर्गठन की दशा में मानदण्डों का निर्धारण :

1. भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा किसी भी प्रयोजन के लिए मास्टर प्लान, क्षेत्रीय योजना या अन्य विशेष योजनाओं में निर्धारित भू-उपयोग हेतु-

(क) किसी भूखण्ड को एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजित किया जा सकेगा।

(ख) दो या दो से अधिक भूखण्डों को मिलाकर एक भूखण्ड के रूप में पुनर्गठित किया जा सकेगा।

2. योजना क्षेत्रों के आवासीय भूखण्डों का उपविभाजन एवं पुनर्गठन राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 के तहत बने राजस्थान नगरीय क्षेत्र (उपविभाजन पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 के अनुसार किया जायेगा। आवासीय को छोड़कर अन्य सभी प्रकार के भूमि उपयोग के लिये निम्नानुसार उपविभाजन व पुनर्गठन किया जायेगा। गैर योजना क्षेत्रों में आवासीय भूखण्डों का उपविभाजन आस-पास के क्षेत्र में निर्माण स्थिति व स्वरूप को ध्यान में रखते हुए सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा।

3. इस प्रकार उपविभाजित भूखण्डों के लिए अग्र सेटबेक योजना क्षेत्र होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस पास की भवन रेखा के अनुसार भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किया जायेगा। भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा एफ.ए.आर. सेट बेक्स एवं आच्छादन मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किया जायेगा। दो या दो से अधिक भूखण्डों को पुनर्गठित करने पर नये बने भूखण्ड पर सेट बेक, एफ.ए.आर. व अन्य मापदण्ड सम्बन्धित उपयोग हेतु दी गई तालिका के अनुसार होंगे, लेकिन इसके कारण जो अतिरिक्त प्लॉटर एरिया का लाभ होगा, उसकी एवज में 100 रूपये प्रति वर्ग फुट या आरक्षित दर की 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से राशि स्थानीय निकाय द्वारा ली जायेगी।

4. भूखण्डों के उपविभाजन या पुनर्गठन हेतु निर्धारित दर से शुल्क स्वीकृत किये जाने वाले भू-भाग हेतु देय होगा।

7.15 वर्षा जल पुनर्भरण/संग्रहण संरचना का निर्माण :-राज्य सरकार की नीति के अनुसार भूखण्डों में उपयुक्त स्थान पर निम्नानुसार वर्षा जल पुनर्भरण/संग्रहण संरचना का निर्माण करना होगा।

1.5 नियम 102 वार्षिक और वार्षिक विनाश के जाकर तथा ग्राम-सभा के विभिन्न कालिकांगड़ (प) व अल्कांगड़ के विनाश के जाकर तथा ग्राम-सभा के विभिन्न कालिकांगड़ (प)

1.5 नियम 102 वार्षिक विनाश के जाकर तथा ग्राम-सभा के विभिन्न कालिकांगड़ (प)

1.5 नियम 102 वार्षिक विनाश के जाकर तथा ग्राम-सभा के विभिन्न कालिकांगड़ (प)

1. 301 से 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्डों में न्यूनतम 10000 लीटर क्षमता का टांका उपयुक्त स्थल पर बनाया जाना होगा जिसे वर्षा का पानी इकट्ठा करने हेतु भवन की छत से उपयुक्त साइज के पाइपों द्वारा जोड़ना होगा।

2. 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से बड़े तथा 1000 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों में विंदु संख्या 7.15.1 के अनुसार वर्षा जल पुनर्वरण संरचना का निर्माण करना होगा। 1000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्ग मीटर के हिसाब से तीन ट्यूबवेल के गढ़े अतिरिक्त निर्मित करने होंगे।

3. वर्षा जल पुनर्वरण/संग्रहण संरचना हेतु नगर निगम कोटा द्वारा निर्धारित अमानत राशि जमा करवानी होगी जो उक्त संरचना का निर्माण भूखण्ड में सुसंगत तरीके से किये जाने पर वापिस लौटा दी जावेगी।

4. एक हैक्टेयर से बड़े भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा तथा किये अनुसार वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए समुचित ट्यूबवेल संरचना निर्मित की जावेगी अन्यथा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब / पोण्ड आदि से जल रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी।

7.15.1. भूखण्डों में सेटबेक में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गढ़े का निर्माण किया जायेगा जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 वर्ग मीटर व गहराई 0.75 मीटर होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पृथक अथवा ईंट के टुकडे तथा बजरी भरे जायेंगे। ताकि पानी छानकर ढके हुए दूसरे गढ़े जो कि  $1x1x1.75$  मीटर का हो मैं जा सके। इस गढ़े से वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए समुचित नालियों की संरचना की जायेगी। प्रथम गढ़े को लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि समय पर इसकी सफाई की जा सके। दूसरे गढ़े को पाईप के जरिये 6 इंच व्यास की ट्यूबवेल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के ट्यूबवेल की न्यूनतम गहराई 15 मीटर होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 ट्यूबवेल होंगे जिनमें आपस में 2 मीटर की न्यूनतम दूरी होगी जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी ट्यूबवेल में जा सके तथा बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्ग मीटर के हिसाब से तीन ट्यूबवेल के गढ़े अतिरिक्त होंगे। इस प्रकार के गढ़ों को उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी का रिसाव शीघ्र व अच्छी तरह से हो सके। इन गढ़ों को ऊपर से पूर्ण रूप से ढकना होगा। इसमें यह भी व्यवस्था करनी होगी कि इनमें पानी अधिक भर जाने के कारण अतिरिक्त पानी नाली के माध्यम से खत्त ही बहकर भूखण्ड से बाहर निकल जाये। (मॉडल डिजाइन अनुसूची 3 में दर्शाया गया है।)

#### 7.16 सौर ऊर्जा से पानी गरम करना:-

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

(क) हॉस्पीटल एवं नर्सिंग होम।

(ख) होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लाज, राजकीय आवास गृह, सभी प्रकार के छात्रावास, 500 वर्ग मीटर के अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों में, युप हाउसिंग / पलेट्स के भूखण्डों में।

(ग) सशस्त्र बल, अर्द्धसैनिक बल एवं पुलिस बल के बोरेक्स

(घ) सामुदायिक केन्द्र एवं इसी प्रकार के उपयोग हेतु अन्य भवन।

(ङ) सार्वजनिक उपयोग के अन्य भवन:- उपरोक्त प्रकार के भवनों में निर्माण अनुज्ञा तभी देय होगी, जबकि भवन के डिजाइन में छत से विभिन्न वितरण स्थलों तक, जहां गर्म पानी की आवश्यकता हो ताप रोधक पाइपों का प्रावधान हो एवं भवन की छत पर सौर संयंत्र हेतु उपयुक्त स्थान हो।

57 (24) राजस्थान में राजस्थान राज-पत्र, मई 11, 2007 भाग 6 (ख)

1. 301 से 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्डों में न्यूनतम 10000 लीटर क्षमता का टांका उपयुक्त स्थल पर बनाया जाना होगा जिसे वर्षा का पानी इकट्ठा करने हेतु भवन की छत से उपयुक्त साइज के पाइपों द्वारा जोड़ना होगा।

2. 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से बड़े तथा 1000 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों में विंदु संख्या 7.15.1 के अनुसार वर्षा जल पुनर्भरण संरचना का निर्माण करना होगा। 1000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्ग मीटर के हिसाब से तीन ट्यूबवेल के गढ़े अतिरिक्त निर्मित करने होंगे।

3. वर्षा जल पुनर्भरण/संग्रहण संरचना हेतु नगर निगम कोटा द्वारा निर्धारित अमानत राशि जमा करवानी होगी जो उक्त संरचना का निर्माण भूखण्ड में सुसंगत तरीके से किये जाने पर बापिसी लौटा दी जायेगी।

4. एक हैक्टेयर से बड़े भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा तथ किये अनुसार वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए समुचित ट्यूबवेल संरचना निर्मित की जायेगी अन्यथा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब/पोण्ड आदि से जल रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी।

7.15.1. भूखण्डों में सेटबेक में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गढ़े का निर्माण किया जायेगा जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 वर्ग मीटर व गहराई 0.75 मीटर होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पृथक अथवा इट के दुकड़े तथा बंजरी भरे जायें। ताकि पानी छानकर ढके हुए दूसरे गढ़े जो कि  $1 \times 1 \times 1.75$  मीटर का हो में जा सके। इस गढ़े से वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए समुचित नालियों की संरचना की जायेगी। प्रथम गढ़े को लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि समय समय पर इसकी सफाई की जा सके। दूसरे गढ़े को पाईप के जरिये 6 इंच व्यास की ट्यूबवेल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के ट्यूबवेल की न्यूनतम गहराई 15 मीटर होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 ट्यूबवेल होंगे जिनमें आपस में 2 मीटर की न्यूनतम दूरी होगी जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी ट्यूबवेल में जा सके तथा बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्ग मीटर के हिसाब से तीन ट्यूबवेल के गढ़े अतिरिक्त होंगे। इस प्रकार के गढ़ों को उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी का रिसाव शीघ्र व अच्छी तरह से हो सके। इन गढ़ों को ऊपर से पूर्ण रूप से ढकना होगा। इसमें यह भी व्यवस्था करनी होगी कि इनमें पानी अधिक भर जाने के कारण अतिरिक्त पानी नाली के माध्यम से स्वतः ही बहकर भूखण्ड से बाहर निकल जाये। (मॉडल डिजाइन अनुसूची 3 में दर्शाया गया है।)

#### 7.16 सौर ऊर्जा से पानी गरम करना:-

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

(क) हॉस्पीटल एवं नर्सिंग होम।

(ख) होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लाज, राजकीय आवास गृह, सभी प्रकार के छात्रावास, 500 वर्ग मीटर के अधिक उपयोग के आवासीय भूखण्डों में, ग्रुप हाउसिंग/पलेट्स के भूखण्डों में।

(ग) सशस्त्र बल, अर्द्धसैनिक बल एवं पुलिस बल के बेरेक्स

(घ) सामुदायिक केन्द्र एवं इसी प्रकार के उपयोग हेतु अन्य भवन।

(ङ) सार्वजनिक उपयोग के अन्य भवन:- उपरोक्त प्रकार के भवनों में निर्माण अनुज्ञा तभी देय होगी, जबकि भवन के डिजाइन में छत से विभिन्न वितरण स्थलों तक, जहाँ गर्म पानी की आवश्यकता हो ताप, रोधक पाइपों का प्रावधान हो एवं भवन की छत पर सौर संयंत्र हेतु उपयुक्त स्थान हो।

2. संयंत्र की क्षमता एवं मानदण्ड:- सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने के संयंत्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति स्नान हेतु एवं 10 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति रसोईघर हेतु होनी चाहिये बशर्ते कि छत का अधिकतम 50 प्रतिशत भाग ही सौर ऊर्जा संयंत्र के काम में लिया गया हो। सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने का संयंत्र एवं प्रणाली " व्यूरो ऑफ इंडियन स्टेन्डर्ड " (आई.एस. 12933 / 13329 एवं 12976) के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिये तथा जहाँ कही भी लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो वहाँ सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ साथ पानी गर्म करने हेतु अन्य व्यवस्था का प्रावधान किया जा सकता है।

#### 8. भवन निर्माण के लिये आवश्यक आंतरिक मानदण्ड :

8.1 खुले या आच्छादित पार्किंग के लिये बेसमेन्ट को छोड़कर निर्धारित क्षेत्र के फर्श की ऊँचाई आंगन के फर्श से कम से कम 0.15 मीटर होगी।

8.2 जलमल सम्बन्धी विभिन्न व्यवस्थायें राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी।

8.3 कोने के भूखण्ड में सीमानिति की ऊँचाई सड़क के मोड़ पर मोड़ से सामने के पार्श्व में दोनों ओर 5 मीटर की लम्बाई में 0.75 मीटर तक सीमित रहेगी और शेष ऊँचाई रेलिंग लगाकर पूरी की जा सकेगी।

8.4 मोड़ ( नुककड़ ) पर स्थित भवन का उपविधीन:- सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुककड़) होने पर स्थानीय निकाय को नुककड़ के भवन के स्वामी को यह निर्देश देने का अधिकार होगा कि वह भवन के नुककड़ को अथवा मोड़ पर बाउण्ड्री की दीवार को ऐसा गोलाकार बना दे जैसा कि नगर निगम हारा ठीक समझा जाये।

8.5 रेष्य का ढाल 1:7 से अधिक नहीं होगा परन्तु 1 मीटर की ऊँचाई तक पहुंचने के लिए रेष्य की ढाल ज्यादा भी हो सकती है। सड़क से भवन/भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रेष्य/सीढ़ियाँ किसी भी अवस्था में सड़क के मार्गधिकार में नहीं होगी।

8.6 भवनों में विभिन्न प्रकार के निर्माण हेतु न्यूनतम सीमाएँ निम्नानुसार होगी:-

तालिका "त"

भवन के विभिन्न अवयवों/उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

क्र.सं.	भवन के अवयव/उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	न्यूनतम चौड़ाई (मी.)	न्यूनतम ऊँचाई (मी.)
1.	वास योग्य कमरे	9.5	2.4	2.75
2.	रसोईघर	4.5	1.5	2.75
3.	रनानघर	1.8	1.2	2.2
4.	टॉयलेट	2.8	1.2	2.2
5.	शौचालय	1.1	1.0	2.2
6.	फेन्ट्री	3.0	1.4	2.75
7.	स्टोर	3.0	1.2	2.2

टिप्पणी :-

1. रिहायशी भवनों हेतु मानदण्ड 112.50 व.मी. से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों पर लागू होंगे।

2. मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थानों से सम्बन्ध छात्रावासों में एक व्यक्ति के निवास हेतु आवासीय कमरे के लिये न्यूनतम आकार 7.5 व.मी. होगा।

3. यदि रसोईघर को भोजन कक्ष के रूप में भी काम में लिया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम क्षेत्रफल 4.5 वर्गी के बजाय 9.5 वर्गी होगा।
4. रसोईघर की ऊँचाई उस भाग में 2.75 मी. से कम भी हो सकती हैं जहाँ ऊपर के फर्श में पानी के निकास हेतु ट्रेप बनाया गया हो। रसोई का फर्श जलरोधी होगा।
5. रसोईघर में न्यूनतम 1 वर्गी. क्षेत्रफल की खिड़की होगी जो सीधे भीतरी या बाहरी खुले स्थान की तरफ हो, किन्तु उपविधि 8.6 (12) के अनुसार प्रस्तावित शैफ्ट में नहीं खुलती है।
6. यहुमंजिले आवासीय भवनों में कचरा डालने के लिए शेष्ट (शुट्ट्स) का प्रावधान रखा जा सकता।
7. प्रत्येक स्नानघर, शौचालय, टॉयलेट इस प्रकार होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहर की तरफ अथवा "डक्ट" की तरफ खुले और खुलने का स्थान खिड़की या बातायन के रूप में न्यूनतम 0.4 वर्गी. हो परन्तु यह सीमा 50 वर्गी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही लागू रहेगी।
8. 10 मी. ऊँचाई तक आवासीय भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यूनतम चौड़ाई क्रमशः 0.9 मी. व 1.0 मी. होगी। अन्य सभी प्रकार के भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यूनतम चौड़ाई क्रमशः 1.2 मी. व 1.5 मी. होगी।
9. अध्ययन कक्ष या शिक्षण हेतु प्रयुक्त कक्ष का न्यूनतम आकार  $5.5 \times 4.5$  मीटर होगा और ऐसे कमरे का काई भाग अपेक्षित खुले भाग से लगने वाली बाहरी दीवार से 7.5 मीटर से अधिक दूर नहीं होगा। ऐसे कमरों में न्यूनतम संवातन उसके फर्श के क्षेत्रफल का 1/5 तक होगा।
10. हॉस्पीटल के जनरल वार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 40 वर्गी. से कम नहीं होगा और उसकी एक भुजा (साइड) 5.5 मीटर से कम नहीं होगी।
11. यहुमंजिले भवनों के चारों ओर की चार दीपारी के साथ प्रत्येक 6 मीटर के अन्तराल पर 6 मीटर या इससे अधिक ऊँचाई ग्रहण कर सकते हो ऐसे बृश लगाने होंगे।
12. फ्लश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र, पाश्व, पूर्ण और भीतरी खुले स्थानों में न खुले तो संवातन शैफ्ट में खुलेंगे जिनका आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगा:-

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

### 8.7 बेसमेन्ट

भवन में बेसमेन्ट के निर्माण हेतु निम्नानुसार सीमाएं अनुज्ञेय होगी:-

(क) निर्धारित सेटबेक छोड़ने के पश्चात् शेष भाग पर बेसमेन्ट का निर्माण किया जा सकेगा परन्तु 15 वर्ग मीटर से छोटे वाणिज्यिक भवनों में बेसमेन्ट देय नहीं होगा। यदि किसी भूखण्ड में पाश्व (साइड) व दशा में नगर निगम, कोटा के हित में क्षतिपूर्ति वन्ध-पत्र देना होगा।

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

(ग) बेसमेंट की ऊँचाई न्यूनतम 2.75 मीटर तथा अधिकतम 4.2 मीटर होगी।

(घ) भवन में बेसमेंट निर्धारित सेट बेक छोड़कर देय है वाहे तालिका में देय आव्यूहन प्रतिशत से यह अधिक क्यों नहीं हो। यदि भवन की सीमायें बेसमेंट की सीमा से मिल्ने हैं तो भवन के बाहर स्थित बेसमेंट की छत भूखण्ड के भूमि की स्तर से 1.2 मीटर से अधिक ऊँची नहीं बनायी जायेगी।

(ङ) गैर योजना क्षेत्रों में बेसमेन्ट सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये गये सेट बेक छोड़कर अनुज्ञेय होगा। यदि गैर योजना क्षेत्र के भवन मीजूदा भवन रेखा के अनुसार बिना सेट बेक अनुज्ञेय है तो बिना सेट बेक पर बेसमेन्ट केवल पार्किंग हेतु स्वीकृत किया जा सकेगा।

## 2. बेसमेंट के निर्माण हेतु निम्न शर्तों की अनुपालना आवश्यक होगी:-

(क) प्रर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जानी होगी। वातायन का मानक वही होगा जो उपविधि के अनुसार इस उपयोग हेतु अपेक्षित है।

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

(ग) दीवारें और फर्श जलरोधी बनाने होंगे। और नमीरोधी उपचार की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

(घ) चार से अधिक मंजिलों वाले भवनों में उच्चतर मंजिलों से पहुँच और निकास के लिये की गई मुख्य एवं दैकल्पिक सीढ़ियों से मिल्ने व्यवस्था द्वारा बेसमेंट में पहुँचने का रास्ता दिया जायेगा।

(ङ) कार्यालय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु तहखाने में पर्याप्त संख्या में ऐसे निकास के रास्ते, बनाये जायेंगे कि उनमें 15 मीटर से अधिक न बलना पड़े।

(च) बेसमेन्ट में जाने हेतु रेप्प सेट बेक में देय होगा वशर्त अग्निशमन बाहनों के आवागमन में बाधा न हो। अग्नि सेट बेक 6 मीटर छोड़ने के बाद ही रेप्प देय होगा। लेकिन अग्नि सेट बेक 6 मीटर से कम होने पर अग्नि सेट बेक के बाबत या न्यूनतम 3 मीटर, जो भी अधिक हो, छोड़कर ही बेसमेन्ट में जाने हेतु रेप्प देय होगा।

## 3. बेसमेन्ट को निम्न उपयोग में नहीं लिया जा सकता है:-

(क) ज्वलनशील प्रदार्थ या हानिकारक माल के भण्डार हेतु।

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

## 4. इन उपविधियों में बेसमेन्ट में अनुज्ञेय अन्य उपयोगों के अतिरिक्त निम्न उपयोग भी अनुज्ञेय होंगे:-

(क) यदि राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार प्रर्याप्त वातायन प्रदत्त किया जाता है तो तहखाना रिहायशी उपयोग हेतु भी काम में लिया जा सकता है। साथ ही रसोई, टॉयलेट भी अनुज्ञेय होंगे यदि गन्दे पानी की समुचित निरसारण व्यवस्था हो।

(ख) पुस्तकालय समिति कक्ष एवं व्यावसायिक प्रयोजन हेतु वशर्त वातानुकूल व्यवस्था हों।

## 8.8 स्टिल्ट पलोर :-

- किसी भूखण्ड में सेट बेक छोड़कर शेष बचे भाग पर स्टिल्ट निर्मित किया जा सकेगा परन्तु स्टिल्ट के ऊपर निर्माण करते समय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र की सीमा से अधिक के भाग लेण्ड स्केप के रूप में विकसित किया जाना होगा। एक भवन में केवल एक ही स्टिल्ट पलोर देय होगा एवं स्टिल्ट पलोर के कुर्सी की ऊँचाई सड़क से न्यूनतम 0.5 मीटर होगी।

2. याद प्राप्ति चाह ता स्टिल्ट पलोर भू मंजिल के ऊपर भी पार्किंग हेतु ले सकता है लेकिन ऐसे प्रकरणों में स्टिल्ट संबंधित तालिका में उल्लेखित अधिकतम अनुज्ञेय आच्छादन तक सीमित होगा।

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

(ख) यदि भूतल के आशिक भाग पर फ्लेट्स प्रस्तावित किये जाते हैं तथा आशिक भाग पार्किंग के उपयोग में लिया जाता है तो उसे स्टिल्ट पलोर नहीं माना जायेगा। अर्थात् उस स्थिति में उपविधि 8.8. 3 (क) के अनुसार दुकानें अनुज्ञेय नहीं होगी।

(ग) जन साथी रोजगार योजना के अन्तर्गत कियोस्क स्टिल्ट पलोर पर देय होंगे।

(घ) उपविधि 7.10 ग (11) में वर्णित सुविधा क्षेत्र स्टिल्ट पलोर पर देय होगा।

4. कुर्सी तल से स्टिल्ट की छत तल तक की अधिकतम ऊँचाई 4.0 मीटर व न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मीटर होगी।

#### 8.9 सर्विस पलोर :

किन्हीं दो मंजिलों के बीच में विभिन्न प्लम्बिंग, सेनेटरी एवं अन्य मैकेनिकल एवं इलेक्ट्रिकल सुविधाओं के पाइप, डक्ट आदि के उपयोग के लिये सर्विस पलोर बनाया जा सकेगा, जिसकी अधिकतम ऊँचाई 2.00 मीटर होगी।

#### 8.10 गैराज :

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

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

#### 8.11 पोर्च :

1. पोर्च साइड सेटबेक या अग्र सेटबेक में खालों के सहारे टिका हुआ या अन्यथा देय होगा लेकिन अग्र सेटबेक में पोर्च तभी देय हो सकता है जब अग्र सेटबेक 6.0 मीटर या उससे अधिक हो तथा साइड का निर्माण देय नहीं होगा। सामान्यतया एक भूखण्ड में एक पोर्च में देय होगा। किन्तु विशेष परिस्थितियों में बड़े भवनों में दो पोर्च भवन निर्माण समिति/संस्थान अधिकारी द्वारा स्वीकृत किये जा सकते हैं।

2. पोर्च का आकार आवासीय भवनों में अधिकतम 18 वर्ग मीटर तथा चौड़ाई 3.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।

3. अन्य उपयोग के भवनों में जिनमें अग्र सेटबेक 12 मीटर या अधिक हो में अग्र सेटबेक में पोर्च का क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर व चौड़ाई 6.0 मीटर या उससे अधिक नहीं होगी।

4. विशेष भवनों में पोर्च का क्षेत्रफल यदि आवश्यक हो तो 40 वर्ग मीटर से अधिक हो सकता है जिसकी स्वीकृति भवन निर्माण समिति/सक्षम अधिकारी से लेना आवश्यक होगा।

#### 8.12:- बालकनी :

(क) बालकनी सेटबेक की दूरी की एक तिहाई या 1.2 मीटर जो भी कम हो देय होगी। परन्तु बालकनी की चौड़ाई (अर्थात् भवन की तरफ) बढ़ाई जा सकती है। लेकिन इस अतिरिक्त चौड़ाई से सम्बंधित क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. व आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी।

(ख) यदि भवन में किसी तरफ का सेटबेक 6.0 मीटर अथवा अधिक है तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है। परन्तु इस प्रकार का आच्छादन भूमि तल से 3.5 मीटर से ऊपर देय होगा एवं उसे शामिल करते हुए उस मंजिल पर कुल आच्छादन सम्बंधित तालिकाओं के कालम 3 में उल्लेखित अधिकतम अनुज्ञेय आच्छादन से अधिक नहीं होगा तथा इसे एफ.ए.आर. में शामिल किया जायेगा।

#### 8.13 सेट बेक क्षेत्र में अनुज्ञेय प्रक्षेप (प्रोजेक्शन) :

(क) छज्जा जिसकी चौड़ाई 0.6 मीटर या सेट बेक दूरी का एक तिहाई जो भी कम हो तथा भूमि तल से 2.1 मीटर से कम ऊँचाई पर न हो।

(ख) सीढ़ी का मध्यवर्ती ठहराव (लेडिंग) जो कि चौड़ाई में 1.0 मीटर या सेट बेक दूरी का एक तिहाई, जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मीटर से कम की ऊँचाई पर न हो। इसे जाली या ग्रिल से ढका जा सकता है। यह एफ.ए.आर. तथा आच्छादित क्षेत्र में समिलित नहीं होगा।

(ग) अलमारी जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मीटर लम्बाई एवं 0.60 मीटर चौड़ाई की हो तथा भूमि तल से 3.5 मीटर से कम की ऊँचाई पर न हो।

(घ) बालकनी जो कि चौड़ाई में 1.2 मीटर या सेटबेक दूरी का एक तिहाई, जो भी कम हो, तथा भूमि तल से कम से कम 3.5 मीटर से कम की ऊँचाई पर हो।

#### 8.14 भू—उपयोग रूपांतरण

भूमि उपयोग रूपांतरण के पश्चात् भूखण्ड पर अग्र सेटबेक योजना का 'हिस्सा' होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र में आस पास की भवन रेखा के अनुसार देय होगा, अग्र सेटबेक सक्षम अधिकारी द्वारा तय किया जा सकेगा। अन्य सेटबेक देय, आच्छादन, ऊँचाई एफ.ए.आर. जो भूमि उपयोग प्रस्तावित है उससे सम्बंधित तालिका के अनुलेप रखे जायेंगे।

#### 9. भवनों के लिये अपेक्षित सुविधाएं :

##### 9.1 पार्किंग सुविधा

भवन निर्माण हेतु निम्नानुसार पार्किंग सुविधा आवश्यक होगी।

(क) आवासीय एवं अन्य उपयोग (वाणिज्यिक भवनों, सिनेमा एवं थियेटरों के अलावा) एक समतुल्य इकाई

(इ.सी.यू.) प्रति 75 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र देय होगी लेकिन 10.0 मीटर ऊँचाई तक के निजी आवासीय भूखण्ड पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी।

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

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

2. एक इकाई इ.सी.यू. के लिये खुले में 25 वर्ग मीटर, भूतल पर आच्छादित में 30 वर्ग मीटर तथा बेसमेन्ट में 35 वर्ग मीट्र आवश्यक होगा।

3. पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराते कुल हँसीयू का न्यूनतम 50 प्रतिशत कार पार्किंग के लिये ही निर्धारित होगा तथा 40 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग एवं 10 प्रतिशत साइकिल पार्किंग के लिये होगा।

4. 9.1 (क), (ख) एवं (ग) में वर्णित आवश्यक पार्किंग की गणना के लिये वह क्षेत्रफल आधार माना जायेगा जो एफ.ए.आर. में सम्मिलित किया जाता है।

5. विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के चालन का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु क्षेत्रफल की गणना उपरिदि 9.1.2 के आधार पर अथवा वास्तविक के आधार पर को जायेगी।

कार 2.75 मी. × 5.5 मी.

दुष्प्रिया ऑटो/स्कूटर 1 मी. × 2 मी.

साइकिल 0.5 मी. × 2 मी.

6. गैर योजना क्षेत्र में 112.5 व. मीटर क्षेत्रफल तक के वाणिज्यिक भूखण्डों में यदि पार्किंग सुविधा प्रदान करना सम्भव नहीं हो तो पार्किंग की कमी की पूर्ति हेतु निर्धारित शुल्क लिया जायेगा तथा अन्य क्षेत्रों में वांछित पार्किंग उपलब्ध न कराने पर अनुच्छय एफ.ए.आर. उसी अनुपात में कम देय होगा।

7. प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेंट एवं रिटल्ट के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है जिसके लिये भवन निर्माता द्वारा नगर निगम कोटा के हक में एक एपीमेंट तथा शपथ-पत्र देगा की भवन निर्माता द्वारा यह भाग किसी को देचा नहीं जायेगा। इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा जिसका अधिकार संयुक्त रूप से भवन निवास कर्ताओं का रहेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाने पर नगर निगम विना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा। सर्व तोड़ने का हर्जा खर्ची सम्बंधित व्यवित्र जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है से वसूला जा सकता है। शपथ-पत्र में उपरोक्त के अलावा यह भी लिखना होगा कि उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन करने पर नगर निगम तोड़ फोड़ के लिये हर्जा खर्ची वसूलन तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (नगर निगम राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन निर्माण/भवन निवासकर्ता से देने के लिये वाध्य होगा।

#### 9.2 निकास की व्यवस्था:- निकास की व्यवस्था हेतु निम्न व्यवस्थाएं आवश्यक होगी:-

1. भवन में निकास की प्रयोग्यता व्यवस्था की जायेगी जिससे आग लगने या अन्य आपातकालीन स्थिति आने पर लोग इनमें से सुरक्षित रूप से बचकर निकल सकें।
2. सभी बहर निकलने के रास्ते बाह्याओं से मुक्त होंगे।
3. प्रत्येक निजिल प्रयोग्यता एवं वहां से निकास करने के मार्ग स्पष्ट रूप से निर्धारित किये जावेंगे।
4. सभी बाहर निकलने के रास्तों में उद्धित रूप से बोशनी की व्यवस्था होगी।
5. सभी निकास मार्ग भवन के बाहर खुले स्थान तक, जहां से सड़क पर पहुंचा जा सके स्पष्ट रूप से निर्धारित किये जावेंगे।
6. सभी भवनों में निकास की इस प्रकार व्यवस्था की जानी होगी कि भवन में प्रत्येक भाग से विना गुजरे आसानी से बाहर नेकला जा सके।
7. 15 मी. से अधिक ऊँचे भवनों में आग से बचाव हेतु अलग प्रावधान किये जायेंगे।

#### 9.3 विद्युत सेवाएं-

1. विद्युत सेवा हेतु नेशनल ब्रेल्हिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपर्योगों में वर्णित प्रावधानों का पालन आवश्यक होगा।
2. मीटर या स्विच रूम इत्यादि के लिए राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल की आवश्यकताओं के अनुरूप भवन में स्थल चिन्हित किया जाना होगा।

३. भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल द्वारा निर्धारित नियमानुसार कनेक्टेड लोड की गणना करते हुए यदि ५० के बी.ए से अधिक लोड की पात्रता बनती है तो भूखण्ड की सीमा में सेटबेक में मुख्य भवन से ३ मीटर की स्पष्ट दूरी पर उपयुक्त स्थान ट्रांसफार्मर/सब स्टेशन हेतु विहित किया जाना आवश्यक होगा। कनेक्टेड लोड की गणना निम्न आधार पर की जायेगी। आवासीय प्रयोजन १०० वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर ८ के डब्ल्यू अन्य प्रयोजन प्रत्येक १०० वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर १० के डब्ल्यू।

४. भवन में विद्युत सेवाओं हेतु खुला ट्रांसफार्मर का चबूतरा एवं जनरेटर रूम जिनका अधिकतम क्षेत्रफल २० वर्ग मीटर से अधिक नहीं हो, सेट बेक में बनाया जा सकता है बशर्ते अग्निशमन वाहनों के आवागमन में किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न नहीं होती हो।

५. नलकारी एवं जल, मल निकास सेवायें नेशनल विल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुरूप होंगी।

६. भवन निर्माण के आतंरिक मानदण्ड बाबत जिन विधयों पर व्योरा यहां नहीं दिया गया है उन बाबत मानदण्ड नेशनल विल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुरूप होंगे।

**नोट :-** यदि सक्षम अधिकारी/भवन निर्माण समिति द्वारा आवश्यक समझा जाये तो पंजीकृत तकनीकीयिद का यह प्रमाणित करना होगा कि भवन सान्धित्रों में उपरोक्तानुसार सुविधाओं को उपलब्ध कराया गया है।

१०.— भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायें—

१. भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा नेशनल विल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुसार होगा।

२. इलेक्ट्रिकल लाइन से दूरी—आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं एवं ओवर हैल इलेक्ट्रिकल सप्लाइ लाइन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवश्यक रहेगी।

लाइन का प्रकार खड़ी दूरी मीटर की तरफ क्षेत्रिज दूरी मीटर छाड़ा कर १०० मीटर (१००)

(क) कम और मध्यम बोल्टेज २.५ मीटर के बीच निम्नानुसार अपर्याप्त रूप से लाइन तथा सर्विस लाइन

(ख) उच्च बोल्टेज लाइन ४.० मीटर का लाइन २.० मीटर से अधिक अपर्याप्त (क)

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

३. डैम्प साइट्स का उपचार— जहां पर भू खण्ड स्थल पर आद्रता है वहां भवन निर्माण से पूर्व निर्माण स्थल पर डैम्प प्रूफिंग या अन्य सुरक्षात्मक उपाय किया जाना आवश्यक होगा।

४. अनुज्ञाकारी का यह दायित्व होगा कि वह सुनिश्चित करें कि भवन के निर्माण में संरचनात्मक एवं अन्य सुरक्षा संबंधी आवश्यकताएं पूरी की जाती हैं।

११. शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिये विशेष सुविधा—सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग हेतु वाणिज्यिक भवनों जैसे सिनेमा, ड्रामा थियेटर (रंगशाला) हॉस्पिटल, प्रसूति गृह तथा जन उपयोगी भवन, सार्वजनिक सुविधा स्थल, आदि में शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों हेतु निम्न सुविधा प्रदान करना होगा।

११.१. प्रवेश पथ/उप पथ— भवन परिसर द्वारा तथा भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वारा तक पथ समतल सीढ़िया रहित और न्यूनतम १८०० मिमी. चौड़ा होगा। यदि कोई ढलान बनायी जाती है तो उसकी ढाल ५ प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। फर्श निर्माण में ऐसी सामग्री का इस्तेमाल किया जायेगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को भली भांती प्रेरित या निर्देशित करने वाली हो। ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आस-पास के क्षेत्र की सामग्री से भिन्न हो और

जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथ दर्शन के लिए मिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो, धरातल फिरालन रहित होगा तथा उसकी बनावट ऐसी होगी जिस पर पहियेदार कुर्सी आसानी से चल सकें, जो भी मोड बनाये जायेंगे सामान्य धरातल के अनुरूप होंगे।

**11.2. वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल:-** विकलांगों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी।

- (क) अशक्त व्यक्तियों के वाहनों के लिए 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 छोड़ाइ 3.6 मीटर होगी।
- (ग) उस स्थान पर पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ताओं हेतु आरक्षित होने की सूचना बड़े साफ अक्षरों में लिखी जाएगी।
- (घ) पार्किंग स्थल पर ऐसा कोई संकेत या यंत्र लगाया जाएगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्ग दर्शन हेतु ध्वनी सूचना देने वाली हो अथवा इसी प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जाएगी।

**11.3. भवन सम्बन्धी अपेक्षाएँ:-** शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए भवन सम्बन्धी संगत सुविधायें इस प्रकार होगी।

- (क) कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग
- (ख) विकलांगों के लिए प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने का गलियारा
- (घ) सीढ़ी मार्ग
- (घ) लिफ्ट
- (ड) शौचालय
- (च) पेयजल

**11.3.1 कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग:-** सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग हेतु वाणिज्यिक भवनों जैसा ऊपर उल्लेखित है में विकलांग के आने जाने के लिए एक प्रवेश द्वार अवश्य होना चाहिये और उसे स्पष्ट रूप से संकेतों के साथ-साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार तक पहुंचने के लिए ढलान या सीढ़ीदार रास्ता बनाया जाएगा।

**(क) ढलान पहुंच मार्ग:-** भवन में प्रवेश हेतु ढलान तल खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा। ढलान की छोड़ाइ 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी तथा इसके दोनों किनारों पर 800 मि.मी. ऊँची रेलिंग होगी, जो ढाल के ऊपरी व निचले सिरे से 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी। निकट की दीवार से रेलिंग के बीच 50 मि.मी. तक का फासला होगा।

**(ख) सीढ़ीदार पहुंच मार्ग:-** सीढ़ीदार पहुंच मार्ग हेतु पैड़ी (सीढ़ी पर पैर रखने की जगह) 300 मि.मी. से कम नहीं होगी और पैड़ी की ऊँचाइ 150 मि.मी. तक की होगी। ढलान दार पहुंच मार्ग की ही तरह सीढ़ीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 800 मि.मी. ऊँची रेलिंग लगाइ जाएगी।

**(ग) प्रवेश/निकास द्वार :-** प्रवेश द्वार का न्यूनतम फाट (खुलाब) 900 मि.मी. होगा तथा दील देयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैड़ी पायदान नहीं होगा। दहलीज 12 मि.मी. से अधिक उठी हुई नहीं होगी।

**(घ) वाहन से उत्तरण चढ़ना :-** वाहन से उत्तरण-चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा। जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800 मि.मी. × 2000 मि.मी. होगा। ढलान एवं उत्तरण चढ़ने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित निर्देशित कर सकें। (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एवं चमक आस-पास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से मिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथ प्रदर्शन के लिए मिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रयोग हो)।

**11.3.2 विकलांगों हेतु प्रवेश/निकास द्वार को जोड़ने वाला गलियारा:-** विकलांगों हेतु प्रवेश-निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की और उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा, जहाँ पर कमज़ोर नज़र वाले व्यक्तियों को सम्बंधित भवन के उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतों द्वारा मुहैया करायी जा सकती हो, इस प्रकार होगा—

- (क) उसमें कमज़ोर नज़र वाले व्यक्तियों के दिशा निर्देशन हेतु तल पर ही पथदर्शी घन्यात्मक कार्रवाई की जाए या कोई यंत्र लगाया जाए, जिससे ध्वनि संकेत दिये जा सकें।
- (ख) गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 1500 मि.मी. होगी।
- (ग) ऊँचा नीचा तल बनाये जाने की स्थिति में 1:12 ढाल वाले ढलान बनाये जायेंगे।
- (घ) ढलानों/ढलान मार्गों पर रेलिंग लगायी जायेंगी।

**11.3.3 सीढ़ीदार मार्ग:-** सीढ़ी वाले मार्गों में से विकलांगों हेतु प्रवेश/निकास द्वार के निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्रावधान होंगे—

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

**11.3.4 लिफ्टें** जहाँ कही इन उपविधीयों के अनुसार लिफ्टें आवश्यक हैं वहाँ कम से कम एक लिफ्ट अन्दर की गहराई 1100 मि.मी.

अन्दर की चौड़ाई 2000 मि.मी.

प्रवेश द्वार की चौड़ाई 900 मि.मी.

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

**11.3.5 शौचालय:-** शौचालय सेट में एक कमोडार शौचालय विकलांगों के लिए होगा, जिसमें विकलांगों की सुविधा के अनुसार शौचालय द्वार के निकट वाश बेसिन होगा।

- (क) इस शौचालय का न्यूनतम आकार 1500 गुणा 1750 मि.मी. होगा।
- (ख) दरवाजे का न्यूनतम फाट 900 मि.मी. होगा तथा यह बाहर की ओर खुलेगा।
- (ग) शौचालय में दीवार से 50.0 मि.मी. की दूरी पर अच्छी तरह खड़ी/समानान्तर रेलिंग लगी होगी।
- (घ) कमोड की सीट धरातल से 500 मि.मी. ऊँची होगी।

**11.3.6 पेयजल :-** विकलांगों के लिए पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट की जाएगी।

**11.3.7 बच्चों के लिए भवन डिजाइन :-** 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।

12. भवन निर्माण अनुज्ञा :- 1. उपविधि 3 के अनुसार जहां सक्षम अधिकारी से पूर्व लिखित स्वीकृति अपेक्षित है वहां अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन किया जाना होगा जिहां पूर्व 3 (1) में दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी होगी।

2. इन उपविधियों के अन्तर्गत अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु भवन मानचित्र पंजीकृत तकनिकीविद द्वारा तैयार किये एवं प्रमाणिक किये जाने आवश्यक होंगे।

3. उपविधि 2.49 में वर्णित योजना क्षत्रों में प्रथम मंजिल तक के निजी आवासीय भवन निर्माण की (1) से 17 (2) तक में वर्णित तकनिकी अरतीय रखते हैं उन्हें 17.1 के अनुसार पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है लेकिन ऐसे वास्तुविद उपविधि 17.4 के अनुसार स्वयं को पंजीकृत करने पर ही कोटा से अदेय प्रमाण पत्र तथा स्वामित्व की जांच हेतु नगर निगम कोटा में इस कार्य के लिए विशेष रूप से पंजीकृत वकीलों (जो बार कॉसिल का सदस्य हो एवं जिसे 10 वर्षों का अनुभव हो) से स्वामित्व मानचित्रों की भवन निर्माण उपविधि 2006 के अनुसार जांच कर मानचित्र स्वीकृत किया जावगा। इसके पश्चात् निम्न दस्तावेजों की प्राप्ति रसीद प्राप्त कर भवन निर्माण प्रारम्भ किया जा सकेगा।

1. पंजीकृत तकनिकी विज्ञ द्वारा स्वीकृत मानचित्र की तीन प्रतियां जिसके अनुसार निर्माण किया जाना प्रस्तावित हो आवेदक के हस्ताक्षर सहित।

2. मानचित्र पर पंजीकृत तकनिकी विज्ञ द्वारा प्रमाण पत्र दिया जावगा कि नाके पर विद्यमान निर्माण पीले रंग से व प्रस्तावित निर्माण लाल रंग से दर्शा दिया गया है तथा उसके द्वारा स्वीकृत मानचित्र भवन निर्माण उपविधि 2006 के प्रावधानों के अनुरूप है।

(3) आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा कि उसके द्वारा निर्माण प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा तथा भवन निर्माण उपविधि 2006 का उत्त्लंघन पाये जाने पर नगर निगम द्वारा प्रार्थी के हर्जे खर्च पर अवैध निर्माण तुड़वाया जा सकेगा।

(4) प्रार्थी को स्वामित्व दस्तावेजों की प्रमाणित पत्रि व भवन निर्माण स्वीकृति आदि शुल्क भवन निर्माण उपविधि 2006 के अनुसार नगर निगम में जमा करवाना होगा।

उपरोक्त दस्तावेज नगर निगम के सक्षम अधिकारी का प्रस्तुत कर उसकी रसीद प्राप्त करने के पश्चात् प्रार्थी द्वारा भवन निर्माण प्रारम्भ किया जा सकेगा। पंजीकृत तकनिकीविद का यह दायित्व होगा कि वह इन उपविधि के प्रावधानों के अनुसार भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदित कर तदनुसार नीके पर निर्माण कराये। निर्माण नियमों के विपरीत पाये जाने की स्थिति में तकनिकीविद तथा स्वामित्व विवादग्रस्त पाये जाने की स्थिति में सम्बंधित वकील के विरुद्ध नगर निगम, कोटा द्वारा कार्यवाही की जा सकेगी।

13. भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए प्रक्रिया:- भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु निम्न प्रक्रिया रहेगी:-

1. सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन प्रस्तुत किया जावगा।

2. निर्धारित प्रपत्र में आवेदन करते हुए प्रविष्टिया उचित और सही भरकर भवन मानचित्र/स्थल दस्तावेज तथा सूचनाओं के साथ (जिनमें दो वलोथ माऊन्टड हो), निम्न

(क) स्थल मानचित्र जिनमें भू खण्ड का भौतिक विवरण, प्रार्थी द्वारा नगर निगम के पंजीकृत

वकील द्वारा प्रमाणित स्वामित्व का प्रमाण पत्र मय दस्तावेज दिया जाता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा स्वातेव की जांच की आवश्यकता नहीं होगी। अन्यथा प्रार्थी स्वामित्व संदर्भी दस्तावेज जमा करा सकता है पट्टा एवं जहां पट्टा जारी न हो वहां स्थानीय निकाय या पट्ट जांच वरने वाले सक्षम अधिकारी का अनापति प्रमाण पत्र, विक्रय पत्र, इत्यादि प्रार्थी द्वारा संलग्न किया जायेगा।

- (ख) यदि आवश्यक है तो भूखण्ड के सामने सड़क को ढीड़ा करने के उद्देश्य से सड़क के साथ भूखण्ड में से भूपट्टी समर्पित की जाने के संबंध में सरण्डर डीड तथा कब्जा सम्बलवाये जाने का प्रमाण पत्र।
- (ग) यदि आवटन शर्ती/पटटा शर्ती में से किसी शर्त के विपरीत मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं तो सक्षम अधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र।
- (घ) यदि प्रार्थी प्रस्तावित भवन को मास्टर प्लान में रखीकृत भू उपयोग के विपरीत भवन निर्माण करना चाहता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा भू उपयोग के सम्बंध में प्रमाण पत्र।
- (ङ) हेजाई-स भवन के मामलों में चौफ कन्ट्रोलर ऑफ एक्सप्लोसिव एवं कायर ऑफिसर का सुरक्षा संबंधी प्रमाण पत्र।
- (च) यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पटोसी के भूखण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर दबाया जाता है तो नगर निगम के हित में इनडेमिनिटी बाण्ड।
- (छ) हवाई अडडे की सीमा से 2 कि.मी. की दूरी के अन्दर प्रस्तावित भवन की ऊँचाई के सम्बंध में उपविधि 7.11.5 के अनुसार नागरिक उडडयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र।
- (ज) स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति।
- (झ) अन्य कोई सूचना या दस्तावेज जो सक्षम अधिकारी द्वारा चाही जावे।
- (ञ) भवन निर्माण स्वीकृत बाहन हेतु प्रार्थी आवेदन में अपेक्षित सभी दस्तावेज पूर्ण करने के पश्चात् ही आवेदन कर सकता है अन्यथा आवेदन अपूर्ण माना जायेगा। इस प्रकार आवेदन प्राप्त होने के पश्चात् नगर निगम, कोटा अथवा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा स्वीकृति/अस्वीकृति मय कारण/राशि जमा कराने हेतु मार्ग पत्र/दस्तावेज अथवा मानचित्र जैसे आवश्यक रिकार्ड प्रस्तुत करने की सूचना 30 दिवस में नहीं दी जाती है तो प्रार्थी सम्बित सक्षम अधिकारी का ध्यान स्वयं उपरिथित होकर अथवा नोटिस के जरिये आकर्षित होगा। प्रार्थी के उक्त नोटिस प्राप्ति के 15 दिवस पश्चात् भी कोई सूचना राक्षम अधिकारी द्वारा प्रार्थी को नहीं दी जाती है तो प्रार्थी देय राशि की रवतः मणना कर डिमांड ड्राफ्ट संलग्न कर नगर निगम, कोटा के सम्बित सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत करेगा। इसके पश्चात् प्रार्थी इन उपविधि के अनुसार निर्माण करने के लिए रवतंत्र होगा। यदि निर्माण इन उपविधि के अनुसार है तो निर्माण स्वतः ही स्वीकृत माना जावगा।

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

4. मानचित्र में रंग निम्न व्यवस्था के अनुसार भरे जायेंगे।

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

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

- (क) लगती हुई भूमि/स्थल की सीमा।  
 (ख) आस पास के पथ व उसके सम्बन्ध 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 कि निम्नलिखित के सम्बंध में स्थिति:-
- (अ) स्थल की सीमाएं और जहां स्थल का विभाजन कर दिया है वहां आवेदक के स्वामित्व याले 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।  
 (ब) पथ से भवन तथा समस्त अन्य भवनों जो कि प्रार्थी (क) में वर्णित अपनी संलग्न भूमि पर निर्मित करना चाहते हैं, में जाने के लिए मार्ग।  
 (छ) वायु के निर्वाध, आवागमन, प्रकाश के प्रवेश तथा सफाई के आयोजनों के लिए रास्ते को सुनिश्चित करने के लिए भवन के भीतर और चारों ओर छोड़ा गया स्थान और खुले स्थानों के ऊपर आगे निकले हुए भाग के विवरण (यदि कोई हों।)  
 (ज) प्रस्तावित भवन के सामने के पथ (यदि कोई हो) और उसके पार्श्व के (यदि कोई हो) या उसके पीछे के पथ की चौड़ाई।  
 (झ) भवन के मानचित्र के सम्बंध में उत्तरी दिशा का निर्देश चिह्न।  
 (ट) स्थल पर स्थित भौतिक संरचनाएं जैसे कुएं, नालियां, बिजली, और टेलीफोन की लाइनें इत्यादि।  
 (च) निकास बिन्दु तक मलबाही तथा जल निकास लाइनें और जल प्रदाय लाइनें।  
 (ड.) ऐसे अन्य विवरण जो नगर निगम, कोटा द्वारा निर्धारित किये जावें।  
 (ढ) प्रस्तावित भूखण्ड की संख्या का मानचित्र में अंकन करना होगा।
6. आवेदन पत्र के साथ लगाये जाने वाले मानचित्र जैसे प्लान, एलिवेशन, एवं सैक्षण 1:100 से कम के माप के नहीं होंगे अथवा उस माप के हो जिससे स्थिति स्पष्ट हो। सक्षम अधिकारी आवश्यकतानुसार स्केल पर प्रार्थी को मानचित्र देने के लिये निर्देश दे सकता है। मानचित्र:-
- (क) में सभी तलों के तल चित्र (प्लान) आच्छादित क्षेत्र को दर्शित करते हुए और भवन संरचना के आधार, उनकी नाप, कमरों के आकार, सिंडियों, रपटों (रेम्पों) तथा लिफ्टवैल, स्नानागार, शौचालय इत्यादि की स्थिति, आकार और स्थान को स्पष्टतः दिखाया जावेगा।  
 (ख) सैक्षण 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 की ऊँचाई साथ ही पैरापेट की ऊँचाई तथा जल होगा।  
 (ग) सभी ओर के बाहरी स्वरूप (एलीवेशन) दर्शाये जायेंगे।

- 13.7 बहुमंजिले / विशिष्ट भवनों के लिए मानचित्र में निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना दी जायेगी / दर्शित की जायेगी:-
- (क) वाहनों के घूमने के सर्किल के ब्यारे सहित अग्निशमन उपकरणों, वाहनों के लिए मार्ग तथा भवन के चारों ओर मोटरयान के लिए मार्ग।  
 (ख) मुख्य तथा वैकल्पिक सीढ़ियों का आकार (चौड़ाई) तथा उसके साथ बालकनी से प्रवेश, गैलरी या हवादार लॉबी से प्रवेश।  
 (ग) लिफ्ट के स्थान और ब्यारे।  
 (घ) "फायर" लिफ्ट का स्थान और आकार।  
 (ङ) धुआं रोकने के लिए लॉबी द्वार, जहां दिया जायें।  
 (च) वाहनों के मार्ग एवं वाहन खड़े करने के स्थल, दिखाते हुए मानचित्र।  
 (छ) बचाव के स्थल यदि कोई हो।

- (ज) भवन सेवाओं के ब्योरे, वातानुकूलन प्रणाली व उसके साथ फायर डैम्पर्स, यांत्रिक वायु प्रवाह प्रणाली, विद्युत सेवाएं, बायलर गैस पाइप इत्यादि की स्थिति।
- (झ) अस्पताल तथा विशेष जोखिम वाले भवनों में निकास के ब्योरे, रपटों (रेम्पस) की व्यवस्था सहित।
- (य) जनरेटर, ट्रांसफार्मर और स्विचबीयर कक्ष की स्थिति।
- (र) धूम नेकास प्रणाली, यदि कोई हो।
- (ल) खचालित आग चेतावनी व्यवस्था का प्रावधान एवं उससे प्रभावित स्थान की सूचना अग्निशमन केन्द्र भिजवाने की व्यवस्था।
- (ब) आग से बचाव हेतु हर समय पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए भवन के छत पर समुचित क्षमता के दो टैंक बनाये जायेंगे। उसमें से एक टैंक अग्निशमन व्यवस्था के पाइपों की प्रणाली से जुड़ा होगा दूसरा टैंक भवन के निवासकर्ताओं के लिए पानी की आपूर्ति के लिए बनाया जायेगा एवं इस टैंक को भरने हेतु अग्निशमन टैंक के ढक्कन के 30 सेन्टीमीटर नीचे से पाइप इस टैंक में जोड़ा जायेगा। भवन के निवासकर्ताओं के लिये 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 रहें।
- (स) प्रार्थी एवं पंजीकृत तकनीकीविद से उपरोक्त के लिये घोषणा पत्र।
- (श) स्ट्रक्चरल इंजीनियर का भवन की संरचना डिजाइन भूकम्प रोधी सुरक्षित होने का प्रमाण पत्र लिया जावेगा।

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

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

13.10 भवन अनुज्ञा की अवधि तीन वर्ष होगी। परन्तु निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुज्ञा की अवधि भवन निर्माण समिति द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं जांच फीस लेकर सामान्यतया दो वर्ष के लिये बढ़ायी जा सकती। बशर्ते चाहीं गई स्वीकृति में छोटे आतंरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया हो।

13.11 निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व अनुज्ञा शुल्क तथा अन्य शुल्क जो सम्बन्धित संस्था जैसे नगर निगम कोटा द्वारा तय किये अनुसार लिया जायेगा।

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

13.13 यदि सदस्य संघिव अथवा सम्बन्धित संक्षम अधिकारी उपरोक्त उपविधि संख्या 13.12 में निश्चित अवधि में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी नहीं करता है तो ऐसी अवस्था में भवन निर्माण अनुज्ञा जारी मानी जायेगी और भू धारक भवन का कार्य प्रारम्भ करने के लिए स्वतंत्र होगा।

#### 14. निर्माण कार्य के दौरान अपनायी जाने वाली प्रक्रिया:-

14.1 अनुज्ञा प्राप्ति के दो वर्ष के भीतर अथवा प्रारम्भ करने के छःमाह के अन्दर, जो भी कम हो अनुज्ञाधारी को भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के आशय की सूचना संक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में देनी होगी।

14.2 संक्षम अधिकारी या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा समय समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमजिले एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त निर्माण कार्य के दौरान संक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जावे तो मांगी जा सकती है।

14.3 भवन उपविधियों के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण दर्शने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।

### 5. अधिवास प्रमाण पत्रः—

15.1 15 मीटर से ऊँचे भवनों तथा गुप हाउसिंग/पलेट्स के भवनों के निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को अधिवास प्रमाण—पत्र जारी, किया जावेगा। इसकी निम्नानुसार प्रक्रिया होगी:—

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

(ख) निर्माण पूर्ण होने की सूचना प्राप्त होने पर सक्षम अधिकारी द्वारा 30 दिवस के अन्दर अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने के निर्णय से अवगत कराया जाएगा। अधिवास प्रमाण पत्र जारी न किये जाने का निर्णय सूचित करते समय सक्षम अधिकारी द्वारा आक्षेप भी सूचित किए जाने होंगे।

15.2 (क) सभी प्रकार के बहुमण्डिले भवनों के लिये तथा विशिष्ट भवनों के लिए अग्रिम अधिकारी से सन्तुष्टि पत्र जारी होने के बाद ही अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा।

(ख) बहुमण्डिल भवनों तथा गुप हाउसिंग/पलेट्स के भवनों के लिये संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्था (अधिवास प्रमाण—पत्र हेतु)।—साईट इंजिनियर से भवन निर्माण के पश्चात् यह प्रमाण—पत्र लिया जायेगा कि भवन का निर्माण निर्धारित मापदण्डों के अनुसार किया गया है। भवन में अपेक्षित सभी सेवायें जहां कहीं भी इन उपविधियों में अपेक्षित हैं, नेशनल विल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया व नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार भवन निर्माण को निष्पादित करने का दायित्व भवन निर्माता का है।

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

15.4 अधिवास प्रमाण पत्र जारी नहीं होने तक स्थायी विद्युत कनेक्शन नहीं दिया जायेगा।

### 16 दण्डात्मक व्यवस्था:—

16.1 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 आशिक या पूर्ण रूप से ध्वस्त कराया जा सकेगा। एवं ऐसे समस्त निर्माण की जिम्मेदारी अनुज्ञाधारी की होगी।

16.2 ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद्, पंजीकृत यकील जिसके द्वारा व्यवस्था की आचरण संहिता का उल्लंघन किया जाना अथवा गलत प्रस्तुत किया जाना अथवा सारावान तथ्यों को छुपाये जाना पाया जाता है, के विरुद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलंबित/रद्द किया जाना एवं अन्य वैधानिक कार्यवाही की जा सकेगी।

16.3 गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई स्वीकृति स्वल्लिंग्रस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिए आवेदनकर्ता को दोषी माना जायेगा।

16.4 नगर निगम, कोटा द्वारा नी २००५ भवन निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा। एवं विवादित स्वामित्व की भूमि पर निर्माण की स्वीकृति के लिये नगर निगम, कोटा जिम्मेदार नहीं होगा। वयोंकि निर्माण स्वीकृति के लाभ प्रश्नगत भूमि पर वया निर्माण किया जा सकता है अथवा अनुज्ञेय है यही दर्शाता है।

17 पंजीकृत तकनीकी विज्ञा:- अहताएं एवं पंजीकरण:-

17.1 नगर निगम कोटा द्वारा किसी ऐसे व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकी विज्ञा के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हो एवं अनुच्छेद 17.2 के अनुसार अहताएं राखते हों परन्तु काउन्सिल ऑफ आर्किटेक्चर के सदस्यों/उपविधि 17.2 (1) (2) में वर्णित तकनीकीविदों को स्वयं को पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है।

17.2 पंजीकृत तकनीकीविद के लिये अहताएं निम्नानुसार होगी:-

1. इण्डियन इस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्चर का सहयुक्त सदस्य  
अथवा
2. किसी मान्यता प्राप्त संस्था से वास्तुविद् डिग्री या समकक्ष डिप्लोमा  
अथवा
3. कौउन्सिल ऑफ आर्किटेक्चर की सदस्यता के लिये पात्र बनाने वाली ऐसी अहताएं जैसी कि वास्तुविद् अधिनियम 1972 की अनुसूची द्वितीय में सूचीबद्ध है।  
अथवा
4. इस्टीट्यूशन ऑफ हंजीनियर्स की नियमित (कारपोरेट) सदस्यता (सिविल)/इस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर इण्डिया नई दिल्ली का एसोसिएट्स मेम्बर  
अथवा
5. सिविल या संचानात्मक (स्ट्रक्चरल) अभियांत्रिक में डिग्री या समकक्ष डिप्लोमा  
अथवा
6. आर्किटेक्चरण असिस्टेंटशिप का मान्यता प्राप्त पाठ्यक्रम तथा वास्तुविद्/सिविल अभियन्ता के अधीन दो वर्ष का अनुभव

अथवा

7. मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग/आर्किटेक्चर में डिप्लोमा और वास्तुविद्/सिविल अभियन्ता के अधीन दो वर्ष का अनुभव  
अथवा
8. मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में ड्राफ्टसमेन और वास्तुविद्/सिविल अभियन्ता के अधीन पांच वर्ष का अनुभव  
परन्तु उपरोक्त अहताएं रखने वाले ऐसे व्यक्तियों के समूह को भी पंजीकृत किया जा सकेगा जो फर्म कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों।

### 17.3 सक्षमता:-

17.3.1 उपविधि संख्या 17.2 1,2,3,4 के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ सभी प्रकार व क्षेत्रफल के भवनों हेतु मानचित्र और सम्बन्धित सूचना देने के हकदार होंगे।

17.3.2 उपविधि संख्या 17.2 5 के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 300 वर्ग मीटर भूखण्ड क्षेत्रफल तक के स्था 15 मीटर ऊँचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और सम्बन्धित सूचना देने के हकदार होंगे।

17.3.3 उपविधि संख्या 17.2 6,7 व 8 के अन्तर्गत तकनीकीविज्ञ 150 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्र तक के तथा 8 मीटर ऊँचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और सम्बन्धित सूचना देने के हकदार होंगे।

17.4 पंजीकरण की प्रक्रिया:- निर्धारित अहताएं रखने वाले व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अहताओं के प्रमाण पत्र के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करेगा जो कि लौटाई नहीं जायेगी। उपविधि 17 (1) से (4) तक अहताएं रखने वाले व्यक्ति/फर्म रुपये 5000, उपविधि 17 (5) अहताएं

रखने वाले व्यक्ति/फर्म रुपये 2500 फीस, उपविधि 17 ( 6 ) से ( 8 ) तक अर्द्धतारे रखने वाले व्यक्ति/फर्म रुपये 1000 फीस। पंजीकरण नगर निगम द्वारा एक वर्ष हेतु किया जावेगा। प्रतिवर्ष पंजीकरण शुल्क जमा करवाकर उसका नवीनीकरण करवाया जा सकेगा।

**17.5 पंजीकृत तकनीकीविद् का दायित्व-** पंजीकृत तकनीकीविद् का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिए जाने की अवस्था में भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्था एवं भवन में अपेक्षित सभी सेवाएं जहाँ कहीं भी इन उपविधियों में अपेक्षित है नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया व नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार निष्पादित करें। भवन निर्माण में यदि वन उपविधियों का उल्लंघन किया जाता है तो उल्लंघन की जिम्मेवारी भवन निर्माता / अनुज्ञाधारी की होगी।

**17.6 पंजीकृत वकील का दायित्व** :— इन उपविधियों के अन्तर्गत स्वामित्व को प्रमाणित करने हेतु वकील को दस वर्ष का अनुभव (बार कॉर्टसिल द्वारा जारी) प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी नगर निगम कोटा को रुपये 2000/- देय शुल्क के साथ आवेदन करना होगा। वकील द्वारा जारी स्वामित्व के प्रमाण पत्र में दोष पाये जाने पर बार कॉर्टसिल को सम्बन्धित वकील के विरुद्ध उचित कार्यवाही हेतु सूचित किया जायेगा तथा नगर निगम कोटा द्वारा सम्बन्धित वकील का पंजीयन निरस्त किया जा सकेगा। पंजीकृत वकील द्वारा स्वामित्व प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व यह सुनिश्चित किया जावेगा कि भूखण्ड/भवन का यदि बेचान मूल आवटी/केता द्वारा किया गया है तो नियमानुसार नगर निगम कोटा से आवेदक के पक्ष में नाम हस्तांतरण करवाया जा चुका है तथा यदि मूल भूखण्ड का उपविभाजन या पुनर्गठन किया गया हो तो उसकी नियमानुसार स्वीकृति प्राप्त कर ली गयी है। पंजीकरण नगर निगम द्वारा एक वर्ष हेतु किया जावेगा। प्रतिवर्ष पंजीकरण शुल्क जमा करवाकर उसका नवीनीकरण करवाया जा सकेगा।

18 निरसन तथा व्यावृत्ति

18.1 इन विनियमों के प्रभावशाली होने के साथ ही पूर्व में प्रचलित समस्त आदेश रद्दता-निरस्त हो जावेग।

18.2 वर्तमान में प्रचलित प्रभावशील किसी अन्य कानून में किसी प्रतिकूल बात के होते हुये भी इन उपविधियों के प्रभावशाली होने पर नगरीय क्षेत्र कोटा में भवन निर्माण हेतु यही उपविधि प्रभावशाली होगी।

18.3 इन उपविधियों के लागू होने से पूर्व तत्कालीन उपविधियों/नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार हुए निर्माण को जो या जो पूरा हो चुका है या निर्माणधीन है इन उपविधियों के लागू होने के साथ हटाने, परिवर्तन या परिवर्धन की आवश्कता नहीं होगी। परन्तु यदि कोई व्यक्ति पूर्व स्वीकृत भवन निर्माण मानवित्रों के अनुसार निर्माण नहीं कराकर नये उपविधियों के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति चाहता है तो वह इसके लिए सक्षम अधिकारी के समझ आवेदन कर सकेगा।

18.4 यदि कोई व्यक्ति पूर्व में किए अनुमोदित निर्माण पर नया तल / कमरे बनाना चाहता है तो उसे पूर्व में निर्धारित सेट बेक्स में अन्दर निर्माण की अनुमति दी जा सकती है परन्तु प्रार्थी का सकल निर्माण इन उपविधियों में अनुच्छय एफ.ए.आर. से अधिक नहीं होगा। यदि भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि में प्रारम्भ करने के पश्चात अधूरा रह जाता है तो प्रार्थी को पूर्वानुमोदित मानवित्र के अनुसार निर्माण करने की अनुज्ञा

18.5 इन उपविधियों के लागू होने से पूर्व नीलामी द्वारा बेचे गये भूखण्डों में निर्माण की अनुमति नीलामी के समय दी गई शर्तों के अनुसार होगी तथा आवश्यकता हो तो इस हेतु वर्तमान भवन उपविधियों में शिथिलता प्रदान की जा सकती है।

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

## अनुसूची-1

गतिविधियों एवं कार्य संगत के आधार पर आवश्यक घटनों की सूची

क्र.सं.	भवनों प्रकृति	गतिविधिया एवं कार्य संगत
1	2	3
1.	आवासीय	फार्म हाउस, प्लाटेड आवासन, निजी आवासीय भवन, ग्रुप हाउसिंग/प्लेटस
2.	वाणिज्यिक	भण्डारण एवं अज्जलनशील वस्तुओं के लिए डिपो, कोल्ड स्टोरेज, दुग्धप्रशीतक संयंत्र, जंक यार्ड, पेट्रोल उत्पादन डिपो, गैस गोदाम, कोलयार्ड स्टील यार्ड, फल एवं सब्जी बाजार, डेयरी उत्पाद बाजार, कन्केक्षनरी बाजार, पशु बाजार, चारा बाजार, खाद्य तेल/घी बाजार, खाद्यान्न/दाल/मसाला/शुष्क फल बाजार, बारदाना बाजार, चाय बाजार, किराना बाजार, मुर्गी उत्पादन बाजार, वस्त्र होजरी एवं गारमेन्ट बाजार, लौह एवं इस्पात/हार्डवेयर बाजार, सीमेन्ट एवं सीमेन्ट उत्पाद बाजार, टिम्बर प्लाईवुड एवं ग्लास बाजार, फर्नीचर एवं फिक्सचर बाजार, पेन्ट एवं वार्निश बाजार, पथर एवं पट्टी बाजार, संगमरमर एवं अन्य ब्रिलिंग स्टोन बाजार, ईट/बजरी/चूना बाजार, सेनीटरी फिटिंग बाजार, अन्य निर्माण सामग्री वस्तु बाजार, मत्स्य एवं मांस बाजार, रसायन बाजार, औषधी बाजार, शल्य चिकित्सा/वैज्ञानिक उपकरण बाजार, कागज/लेखन सामग्री/पुस्तक प्रकाशन बाजार, मुद्रणालय क्षेत्र, इलेक्ट्रोनिक/विद्युत सामान बाजार, ऑटो मोबाइल एवं अन्य इंजीनियरिंग पुर्जा बाजार, लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार, टायर एवं ट्यूब बाजार, पारम्परिक हस्तकला बाजार, शिल्पीकृत प्रस्तर बाजार, पटाखा बाजार, कार्ड बोर्ड लाइनर्स एवं कागजी थैली बाजार, तम्बाकू एवं सहउत्पादन बाजार, प्लारिटेक उत्पाद बाजार, क्रॉकरी एवं बरतन बाजार, सोना चांदी जवाहरात एवं स्तन बाजार, धर्म उत्पादन बाजार, साइकिल बाजार, धातु उत्पाद बाजार, खिलौना एवं टीलकूट लेने यागान का बाजार, खुदरा दुकान रिपेयर शॉप/सर्विस शॉप/वांडध विनिर्माण दुकान, सफ्टाइक बाजार, हाट बाजार, बेडिंग वूथ (स्थिर), कियोस्क, अनोपचारिक खुदरा दुकान, रेस्टोरेन्ट/केफेटेरिया, निजी कंत्र के व्यावसायिक प्रतिष्ठान बैंक, प्रदर्शनी एवं विक्री क्षेत्र, केटरिंग, टेन्ट हार्लस होटल, मोटल, रिसैट, पेट्रोल फिलिंग स्टेशन, ऑटो सर्विस स्टेशन, जंक शॉप, पुष्प दिक्केता, डेयरी वूथ, फल, एवं सब्जी की दुकान, नाई की दुकान, रिमेमा, मल्टी प्लेक्स, टिफिन सेट, कोचिंग सेटर, मेस।
3.	संस्थागत भवन	सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय, स्थायत शासन कार्यालय, सरकारी आरक्षित क्षेत्र दिश्वविद्यालय, शैक्षिक महाविद्यालय, आगुर्वेदिक महाविद्यालय, होम्योपेथिक महाविद्यालय, पौली विलनिक, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, माध्यमिक विद्यालय, उच्च प्राथमिक विद्यालय प्राथमिक पाठशाला, पूर्व प्राथमिक शाला, विकलांग बालकों के लिये विद्यालय, ऑटो मोबाइल हाइविंग स्कूल, व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान, होटल प्रबन्ध संस्थान, रसायन रक्षा प्रबन्ध संस्थान, सरकारी/अर्द्धसरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्थान, बोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान, खेलकूद प्रशिक्षण संस्थान, अतिथि गृह, रेन बसेरा, धर्मशाला,

1	2	3
		मेरिज हॉल, शिशु सदन/कामकाजी महिला सदन, वृद्धावस्था सदन, छात्रावास प्रौढ़ शिक्षा/शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि, कला एवं हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र, अंगनबाड़ी केन्द्र के द्वाय जनरल रेफरल हॉस्पिटल, सेटेलाइट अस्पताल हृदयरोग विकित्सा, वृक्ष एवं क्षय रोग अस्पताल, एड्स अस्पताल, नेत्र अस्पताल, मनोविकृत अस्पताल, केन्सर अस्पताल, बन्त विकित्सा अस्पताल एवं महाविद्यालय, हड्डियों का अस्पताल, होम्योपैथिक अस्पताल, नूरानी अस्पताल, प्राकृतिक विकित्सालय, पशु अस्पताल, पक्षी अस्पताल, कुष्ठ रोग अस्पताल विकित्सालय, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, पैदलोलीजिकल लोबोरेट्री/दिलनिक डाइग्नोस्टिक, प्रसूति नर्सिंग सदन, मातृ एवं शिशु स्वास्थ्य केन्द्र, निजी नर्सिंग सदन, निजी विलनिक, संग्रहालय, कला दीर्घ स्लेनेटोरियम, महिला सदन, सामुदायिक केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला भूमि, योग एवं साधना केन्द्र, धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृतिक केन्द्र, शमशान, कब्रिस्तान/सीमेट्री, अग्निशमन केन्द्र, जेल, सुधार/बाल अपराध सदन, टेलीफोन एक्सचेंज, डाकघर, तारघर, निजी कोरियर सेवा, हूरदर्शन केन्द्र, आकाशवाणी, दूरसंचार टावर एवं स्टेशन, गैस बुकिंग/सप्लाई स्थान, पुलिस थाना, पुलिस चौकी, पुलिस लाईन, नगरिक सुरक्षा/होमगार्ड, फोरन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला।
4.	आंदोलिक	कृषि आधारित उद्योग, यात्रिकी, अभियांत्रिकी, रसायन एवं औषधि उद्योग, धात्तिक उद्योग, वस्त्र उद्योग, ग्लास एवं सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेन्ट उद्योग, जोखिम प्रधान उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, ग्रेनाईट संगमरमर एवं अन्य कटिंग एवं पोलिशिंग उद्योग, सेनेटरी वेयर उद्योग, सीमेन्ट उत्पाद उद्योग, विजली सामग्री उद्योग, इलेक्ट्रोनिक उद्योग, गलीचा उद्योग, स्टील फर्नीचर उद्योग, वस्त्र रंगाई एवं छपाई उद्योग, टायर रिट्रिङिंग, वृद्धि गृह एवं अन्य मांस प्रोसेसिंग उद्योग, कुटीर/गृह उद्योग, डेयरी प्लान्ट, स्टोन केशर, खनन एवं खदान, ईंट व चूना भट्टे।
5.	विशेष प्रकृति के भवन	थियेटर समागार भवन, ठोस कूडाकरकट संग्रह केन्द्र, ठोस कूडाकरकट उपचार संयंत्र एवं निस्तारण भूमि, सीवरेज, गन्दा जल उपचार संयंत्र, सुलभ शौचालय/पब्लिक शौचालय, चमड़ी एवं हड्डी संग्रहण केन्द्र, वृद्धि गृह, वाटर फिल्टर एवं ट्रीटमेंट प्लान्ट जल सेवा के जलाशय एवं पब्लिक स्टेशन, प्याउ, पावर ग्रिड रेटेशन, विधुत उत्पाद संयंत्र, पार्क एवं खेल के मैदान अन्य खुले स्थान, स्विमिंग पूल, ओडिटोरियम, थियेटर, खुला थियेटर/रंगमंच गोल्फ मैदान, पोलोग्राउण्ड, इण्डोर स्टेडियम, आउटडोर स्टेडियम, खेलकूद परिसर, रीजनल पार्क/शाहर स्तरीय पार्क, पक्षी अभ्यारण्य, वनस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान पार्क, बाल यातायात प्रशिक्षण पार्क, एक्यूरियम, व्यापक परिवहन कोरीडोर पार्किंग स्थल, तागा स्टेप्ड, टेलरी स्टेप्ड, बस स्टॉप, बस स्टेप्ड, रेलवे स्टेशन, रेलवे सामान यार्ड, रेलवे यार्ड, एयर पोर्ट, हेलीपेड, एयर कारगो परिसर, नगर पालिका चुंगी चौकी, ट्रक टर्मिनल/ट्रक स्टेप्ड, पथकर चौकी, विकी कर चौकी, चैक पोस्ट, बस टिकट बुकिंग एवं आरक्षण कार्यालय, कन्टेनर सेवा परिसर, कृषि अनुसंधान फार्म, कृषि फार्म, पुष्प कृषि फार्म, टिश्यूकल्प्यर, उपचन, पौधशाला, मुर्गीपालन डेयरी एवं सुअर/बकरी एवं भेंड/अश्व फार्म।

टिप्पणी:- उपरोक्त विशेष प्रकृति के भवनों की गतिविधियों एवं कार्य के लिये भवन जहाँ कहीं भी आवश्यक हो सक्त अधिकारी / समिति द्वारा मानक स्तर निर्धारित किए जा सकेंगे।

भवन निर्माण 2006 के अंतर्गत भवन निर्माण अनुज्ञा, अधिवास प्रमाण पत्र, मलबा शुल्क आदि की दरें:-

1. प्रार्थना पत्र शुल्क सभी क्षेत्रफल एवं सभी उपयोग के भूखण्डों हेतु 100.00 प्रति पत्रावली
2. जांच शुल्क, अनुज्ञा शुल्क, मलबा शुल्क एवं अधिवास प्रमाण पत्र शुल्क

भवन की प्रकृति	जांच शुल्क रूपयों में	अनुज्ञा शुल्क रूपयों में	मलबा शुल्क एक मुश्त रूपयों में	अधिवास प्रमाण पत्र रूपयों में
क. 10 मीटर ऊँचाई तक के निजी आवासिय भवन /संस्थागत भवन	100.00	500.00 एक	500.00	
1. भूखण्ड क्षेत्र 300 वर्ग मी. तक	एक मुश्त	मुश्त		
2. 300 व.मी. से बड़े भूखण्डों हेतु प्रत्येक 50 व.मी. के अतिरिक्त हिस्से पर	100.00 एक मुश्त	500.00 अतिरिक्त	1000.00	
ख. ग्रुप हाउसिंग/प्लेटस के आवासीय भवन तथा 10 मी. से ऊँचे निजी आवासीय भवन /संस्थागत भवन				
1. एफ.ए.आर. में गणना योग्य 1500 व.मी. क्षेत्रफल तक	2.50 प्रति व.मी.	50.00 प्रति व.मी.	2000.00	10.00 प्रति व.मी.
2. एफ.ए.आर. में गणना योग्य 1500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल वाले भाग	2.50 प्रति व.मी.	100.00 प्रति व.मी.	10000.00	20.00 प्रति व.मी.
ग. व्यावसायिक भवन 10 मी. ऊँचाई तक के				
1. 50 व.मी. तक के भूखण्ड पर	2.50 प्रति व.मी.	500.00	500.00	
2. 50 व.मी. से बड़े भूखण्डों हेतु प्रत्येक 50 व.मी. अतिरिक्त हिस्से पर	2.50 प्रति व.मी.	500.00 अतिरिक्त	1000.00	
घ. 10 मीटर से ऊँचे व्यावसायिक भवनों हेतु।				
एफ.ए.आर. में गणना योग्य 1500 व.मी. क्षेत्रफल तक	5.00 प्रति व.मी.	50.00 प्रति व.मी.	5000.00	30.00 प्रति व.मी.
एफ.ए.आर. में गणना योग्य 1500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल वाले भाग पर	5.00 प्रति व.मी.	125.0 प्रति व.मी.	10000.00	50.00 प्रति व.मी.
ङ. मिश्रित उपयोग, प्रोफेशनल उपयोग अर्थात् स्वरोजगार के अंतर्गत उपयोग में आने वाले क्षेत्रफल पर देय	—	15.00 प्रति व.मी.	कोई नहीं	कोई नहीं

## 3. उपविमाजन एवं पुनर्गठन शुल्क :-

(स्वीकृत योग्य भूखण्ड क्षेत्रफल पर)

आवासीय भूखण्ड	-	5.00 प्रति व.मी.
व्यावसायिक भूखण्ड	-	25.00 प्रति व.मी.
अन्य प्रकार के भूखण्ड	-	15.00 प्रति व.मी.

4. पार्किंग की आवशकता की कमी पर शुल्क:- 50,000/- प्रति रामतुल्य कार इकाई (यह राशि केवल तालिका 'ग' के क्रम संख्या (1) व (2) पर ही लागू होगी)

5. भवन विस्तार :- 10 मीटर ऊँचाई तक के निजी आवासीय भवन/व्यावसायिक भवन/संस्थागत भवनों में यदि किसी पूर्व स्वीकृत/निर्मित भवन में 10 मीटर ऊँचाई के अन्तर्गत ही विस्तार किया जाता है तो पुनःअनुज्ञा शुल्क देय नहीं होगा लेकिन आवेदन शुल्क, जांच शुल्क देय होगा। पूर्व निर्मित भवन में 10 मी. ऊँचाई से अधिक विस्तार चाहे जाने पर बिंदु सं 2 (ख) व (घ) के अनुसार अनुज्ञा शुल्क व अन्य शुल्क देय होगे।

## 6. नवीनीकरण:-

(1) भवन अनुज्ञा की अवधि तीन वर्ष होगी। परन्तु निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुज्ञा की अवधि आवेदन शुल्क एवं जांच शुल्क लेकर 2 वर्ष तक सक्षम अधिकारी द्वारा बड़ायी जा सकती है। वशर्ते चाही गई स्वीकृति में छोटे आंतरिक परिवर्तनों के अलावा फेरबदल नहीं दर्शाया गया हो।

(2) यदि कोई अनुज्ञाधारी पूर्व में स्वीकृत मानचित्र को निरस्त करवाकर संशोधित मानचित्र अनुमोदित कराना चाहता है तो आवेदन शुल्क, जांच शुल्क व निर्धारित अनुज्ञा शुल्क का 10 प्रतिशत राशि देय होगी।

7. इन राशियों में परिवर्तन/छूट के लिए औचित्य के आधार पर राज्य सरकार अलग से आदेश जारी कर सकती।

8. (क) उपविधि 3 के बिंदु संख्या 1 के प्रावधान अनुसार जिन प्रकरणों में सक्षम अधिकारी की स्वीकृति आवश्यक नहीं है, उन प्रकरणों में आवेदन पत्र के साथ निर्धारित आवेदन शुल्क, जांच शुल्क, अनुज्ञा शुल्क व मलबा शुल्क नगर निगम कोटा में जमा करवाना होगा।

(ख) उपविधि संख्या 3 के बिंदु संख्या 2 के अनुसार जिन प्रकरणों भवन मानचित्र नगर निगम कोटा में पंजीकृत तकनीकीविद् द्वारा स्वीकृत किये जाने का प्रावधान है, उन मामलों में आवेदन शुल्क, जांच शुल्क, अनुज्ञा शुल्क व मलबा शुल्क नगर निगम कोटा में जमा करवाया जाना होगा। निर्धारित शुल्क जमा करवाये जाने की जिम्मेदारी पंजीकृत तकनीकीविद् अथवा आवेदक की होगी।

9. पंजीकृत वकील द्वारा स्वामित्व के प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु आवेदक से निम्न प्रकार से अधिकतम शुल्क लिया जा सकता है।

जिसकी रसीद पंजीकृत वकील द्वारा आवेदक को दी जावेगी:-

( 1 ) 500 वर्ग मीटर तक के आवासीय भूखण्ड के लिए	-	500.00 रुपये
( 2 ) 500 वर्ग मीटर से बढ़े आवासीय भूखण्ड के लिए	-	1000.00 रुपये
( 3 ) 500 वर्ग मीटर तक के आवासीय के अलावा अन्य उपयोग के भूखण्डों के लिए	-	1000.00 रुपये
( 4 ) 500 वर्ग मीटर से बढ़े आवासीय के अलावा अन्य उपयोग के भूखण्डों के लिए	-	2000.00 रुपये

10. भवन मानदण्डों के उल्लंघन में निर्माण होने पर नियमितीकरण के प्रावधान नगर निगम कोटा द्वारा अलग से प्रस्तावित किये जा सकेंगे।	
11. वर्षा जल पुनर्भरण/संग्रहण संरचना हेतु अमानत राशि:-	
(1) 30 से 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु	- 5000.00 रुपये
(2) 501 से 1000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु	- 10000.00 रुपये
(3) 1000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में प्रति 500 वर्ग मीटर अतिरिक्त क्षेत्रफल के भाग पर	- 10000.00 अतिरिक्त या अधिकतम 1,00,000 रुपये

उक्त अमानत राशि वर्षा जल पुनर्भरण/संग्रहण संरचना का निर्माण सुसंगत ढग से भूखण्ड में कर लिये जाने के पश्चात् वापिस लोटा दी जायेगी।

आज्ञा से,  
ओ.पी. हर्ष,  
उप शासन सचिव।

---

राज्य केन्द्रीय मुद्रणालय जयपुर।