Complimentary Copy

राजस्थान राज–पत्र
विशेषांक
साधिकार प्रकाशित

RAJASTHAN GAZETTE
Extraordinary
Published by Authority

सत्यमेव जयते

वैशाख 30, शुक्रवार, शाके 1933–मई 20, 2011
Vaisakha 30, Friday, Saka 1933–May 20,, 2011

भाग 6 (ख)
जिला बोर्डों, परिषदों एवं नगर आयोजना संबंधी विज्ञप्तियां आदि।

कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

अधिसूचना

जयपुर, मई 20, 2011

संख्या जविप्रा/स.स./बीपीसी/2011/डी 795:–जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (वर्ष 1982 का अधिनियम संख्या 25) की धारा 16 के खण्ड (त) के साथ पठित धारा 96, 32 (3) और 68 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 19–02–2010 को अधिसूचित जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम, 2010 में निम्न संशोधन किये जाते हैं।

विनियम संख्या 2.44 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

2.44 मोटल से ऐसा भवन जो यात्रा करने वालों के ठहरने, वाहन पार्किंग एवं रिपेयरिंग, रिटेल शॉपिंग एवं खान पान की सुविधा के लिए राष्ट्रीय राज मार्ग, राज्य मार्ग, मुख्य जिला सडक (एम.डी.आर), अन्य जिला सडक (ओ.डी.आर.) एवं ग्रामीण संम्पर्क सडक जिसकी न्यूनतम चौडाई 18.0 मीटर हो पर स्थित/स्थापित हो, से अभिप्रेत है।

विनियम संख्या 2.60 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

2.60 मिश्रित भू उपयोग से जयपुर की मास्टर विकास योजना के लैंड यूज प्लान में दर्शित मिश्रित भू उपयोग एवं लैंड यूज जोनिंग कोड में वर्णित मिश्रित भू उपयोग अभिप्रेत है। तालिका "6" में वर्णित सडकों को छोडकर शेष 24 मीटर एवं अधिक चौडी सडकों पर व्यावसायिक भूखण्डों में मिश्रित भू–उपयोग देय होगा।

विनियम संख्या 2.61 के पश्चात् नये प्रावधान विनियम संख्या 2.62 से 2.65 जोड़े जाते हैं :–

2.62 कम्लीशन सर्टिफिकेट से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से हैं, जो किसी भवन अथवा भवन इकाई के पूर्ण हो जाने पर देय है, जिसमे 14.13 के प्रावधान की पालना पूर्ण कर ली गई है।

2.63 टी.डी.आर. (ट्रान्सफरेबल डवलपमेंट राईट)–टी.डी.आर. से एफ.ए.आर. का ऐसा अधिकार पत्र जो कि टी.डी.आर. पॉलिसी/नियमों के अन्तर्गत संबंधित निकाय द्वारा जारी किया गया हो, अभिप्रेत है।

2.64 टावरनुमा भवन :– किसी भी स्ट्रक्चर को टावरनुमा भवन में तब माना जायेगा, जबकि उसकी ऊँचाई 30 मीटर से अधिक होगी व टावर समान हिस्से की ऊँचाई धरातल पर भवन के सबसे चौडे हिस्से की ऊँचाई से दुगुनी या इससे अधिक हो।

2.65 हॉस्टल :– हॉस्टल से ऐसे भवन अभिप्रेत हैं जिसका उपयोग भवन स्वामी के स्वयं के निवास के अतिरिक्त छात्रों/निजी वेतन भोगी कर्मचारियों के अस्थाई निवास हेतु निर्मित किया जाना अथवा उपयोग किया जाना प्रस्तावित है।

विनियम संख्या 5.5 में 2.55 के स्थान पर 2.54 पढ़ा जाए।

विनियम संख्या 6.7 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है।

इन विनियमों के अंतर्गत किसी भी प्रावधान में शिथिलता/छूट तथा विनियमों के मानदण्डों में सामहिक दृष्टि से परिवर्तन करने का राज्य सरकार को अधिकार होगा।

विनियम संख्या 8.2 अन्तर्गत तालिका संख्या '1' एवं इससे संबंधित टिप्पणी संख्या (ii), (iv), (v), (viii), (ix), (x) व (xi) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाता है।

तालिका "1"

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

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
(क) (i)	50 व.मी. तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	1.5	—	—	—	8 मी.	जो भी प्राप्त हो (प्रत्येक मंजिल पर अधिकतम 1 ईकाई देय होगी)
(ii)	50 व.मी. से अधिक परन्तु 75 व.मी. तक (एल. आई. जी. भूखण्डों के लिए)	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	1.5	—	—	—	8 मी.	जो भी प्राप्त हो (प्रत्येक मंजिल पर अधिकतम 1 ईकाई देय होगी)
	75 व.मी. से अधिक परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0					
(iii)	100 व.मी. से अधिक परन्तु 162 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	—	—	2.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो (कुल 3 ईकाई) कुल भूखण्ड पर देय होगी।
(iv)	162 व.मी. व इससे अधिक परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	—	—	2.5	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो (कुल 5 ईकाई) कुल भूखण्ड पर देय होगी।
(v)	225 व.मी. से अधिक परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	—	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिले	जो भी प्राप्त हो (कुल 6 ईकाई) कुल भूखण्ड पर देय होगी।
(vi)	350 व.मी. से अधिक परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0		3.0	14 मी. अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिले	जो भी प्राप्त हो (कुल 12 ईकाई) कुल भूखण्ड पर देय होगी।
(vii)	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	14 मी.	1.2
(viii)	750 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	14 मी.	1.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
(ix)	1500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 2500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	14 मी.	1.2
(x)	2500 व.मी. से अधिक परन्तु 4000 व.मी. तक	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	14 मी.	1.2
(xi)	4000 व.मी. से अधिक परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35%	15	9.0	9.0	9.0	14 मी.	1.2
(xii)	1 हैक्टेयर से अधिक परन्तु 10 हैक्टेयर तक	35%	18	9.0	9.0	9.0	14 मी.	1.2
(ख)	फार्म हाउस न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 व.मी.	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी कम हो	15	10	10	10	8 मी.	—

तालिका "1" के लिए टिप्पणी :–

(ii) आवासीय भूखण्ड में तीन से अधिक ईकाई प्रस्तावित होने पर विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।

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

(v) 18 मी. से अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित सभी नाप के भूखण्डों पर स्टिल्ट पार्किंग अनुज्ञेय होगी एवं आवश्यक प्रक्रिया जैसे शपथ पत्र नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण को धारा 8.10 (iv) (i) के अनुसार प्रस्तुत करनी होगी।

(viii) 18 मी. तक चौड़ी सड़क पर स्थित सभी क्षेत्रफल के भूखण्डों में अधिकतम भूतल+2मंज़िलें अथवा 12 मीटर ऊँचाई देय होगी।

(ix) 9 मी. व उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही 3 से अधिक ईकाई अनुज्ञेय होगी बशर्ते कि उसमें नियमानुसार पार्किंग का प्रावधान किया गया हो। भवनों में 500 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में तीन से अधिक निर्मित ईकाइयां प्रस्तावित होने पर प्रति ईकाई अतिरिक्त शुल्क 10,000 रूपये देय होगा।

(x) 162 वर्गमीटर से अधिक व 500 मीटर तक के भूखण्डों में यदि प्रत्येक तल पर एक से अधिक ईकाइयों का प्रावधान किया जाता है तो प्रार्थी को नियमानुसार हरी पत्रावली में आवेदन प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है। इन भूखण्डों पर सरंचनात्मक सुरक्षा, पार्किंग व अन्य मानदण्डों में कोई भी शिथिलता देय नहीं होगी।

(xi) जिन भूखण्डों में प्रत्येक तल पर एक से अधिक ईकाइयों का प्रावधान किया जाता है, ऐसे भवनों का अनुमोदन हैरीटेज संरक्षण क्षेत्र, जयपुर शहर का चारदीवारी क्षेत्र, घाट की गूणी, आमेर एवं ऐतिहासिक/पुरातत्व के क्षेत्रों में प्रतिबंधित होगा।

विनियम संख्या 8.2 अन्तर्गत तालिका संख्या '1' व इससे संबंधित टिप्पणी के पश्चात् निम्नानुसार तालिका "1" (अ) एवं इस हेतु टिप्पणी जोड़ी जाती है।

तालिका "1"(अ)

आवासीय योजनाओं/गैर योजना क्षेत्रों/पृथक आवासीय भूखण्डों में हॉस्टल/गेस्ट हाउस हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	उपयोग का प्रकार भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
(i)	225 व.मी. से अधिक परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	----	3.0	12 मीं. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(ii)	350 व.मी. से अधिक परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	---	3.0	12. मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो
(iii)	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	1.33
(iv)	750 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1000 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15 मी. अधिकतम भूतल एवं 3 मंजिले	1.33
(v)	1000 व.मी. एवं उससे अधिक परन्तु 1500 व.मी. से कम्	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33

तालिका "1" (अ) के लिए टिप्पणी :–

(i) बेसमेन्ट क्षेत्र पार्किंग के लिये रखा जाना अनिवार्य होगा एवं विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।

(ii) सभी नाप के भूखण्डों पर स्टिल्ट पार्किंग अनुज्ञेय होगी एवं आवश्यक प्रक्रिया जैसे शपथ पत्र नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण को धारा 8.10(iv) के अनुसार प्रस्तुत करनी होगी, परन्तु 750 वर्गमीटर से कम के भूखण्डों पर अधिकतम भूतल + 2 मंजिल अनुज्ञेय होगी।

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

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

(v) आवासीय भूखण्डों पर हॉस्टल/गेस्ट हाउस हेतु स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित अतिरिक्त शुल्क देय होंगे।

विनियम संख्या 8.2 अन्तर्गत तालिका संख्या '2' व इससे संबंधित टिप्पणी संख्या (i), (v), (x), (xiii) (xiv) एवं (xv) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित की जाती है।

तालिका "2"

फ्लेटस निर्माण हेतु मानदण्ड

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

क्र. सं.	स्थिति	भूखण्ड का न्यूनतम आकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
				सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
1.	फ्लेटस हेतु आरक्षित भूखण्ड	योजनानुसार	योजना–नुसार	योजना–नुसार	योजना–नुसार	योजना–नुसार	योजना–नुसार	योजना–नुसार	1.33	2.25
2.	योजना/गैर योजना क्षेत्रों में स्वतंत्र आवास के भूखण्ड	(i) 750 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1000 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15.00 मी.	1.33	2.25
		(ii) 1000 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
		(iii) 1500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 2500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
		(iv) 2500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 5000 व.मी. तक	35%	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25

तालिका "2" हेतु टिप्पणियां:–तालिका के क्रम संख्या–2 बिन्दु संख्या (iv) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। लेकिन अधिकतम एफएआर व टी.डी.आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंटलेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

(i) भू–तल + तृतीय तल से ज्यादा या 15 मीटर से अधिक ऊँचें भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करना होगा।

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

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें। यदि भवन की ऊचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।

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

(x) भवन की ऊँचाई 30.00 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबैक्स तालिका "7" में उल्लेखानुसार होंगे।

(xiii) 18 मीटर से कम लेकिन 12 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर स्थित 5000.00 वर्ग मीटर एवं अधिक बडे भूखण्डों में मात्र मानक एफएआर ही अनुज्ञेय होगा।

(xiv) 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय फ्लेट्स के भूखण्डों पर 15 प्रतिशत भूमि पंर लेंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखना आवश्यक होगा।

(xv) 15 मीटर से ऊँचे भवन प्रस्तावित होने की दशा में पार्श्व व पृष्ठ सेटबेक न्यूनतम 6 मीटर होंगे।

विनियम संख्या 8.2 अन्तर्गत तालिका संख्या '3' व इससे संबंधित टिप्पणी संख्या 1, 2, 4, 7, 8, 10 एवं 12 से 16 को निम्नानुसार प्रतिस्थापित की जाती है।

तालिका "30"

ग्रुप हाउसिंग हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम आच्छादन	न्यूनतम सैटबैक				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
			अग्र	पार्श्व–I	पार्श्व–II	पीछे			
1	5000 व. मी. से अधिक	35%	15	9	9	9	8.11 के अनुसार	1.33	2.25

तालिका "3" हेतु टिप्पणी :–

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी, लेकिन उपरोक्त राशि मानक एफएआर की स्थिति में आच्छादित क्षेत्रफल में वृद्धि होने पर लागू होगी लेकिन अधिकतम एफएआर व टी.डी.आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंटलेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

1. मानक एफएआर से अधिक एफएआर निम्न शर्तो पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा :–

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें। यदि भवन की ऊँचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो 30 मी. से अधिक ऊँचाई पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।

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

2. ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का आकार 5000 व.मी. से अधिक होगा जो कि न्यूनतम 18.00 मी. चौडी सडक पर स्थित होगा।

4. कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. का 3 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग हेतु एवं 3 प्रतिशत प्राथमिक शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं के लिए किया जा सकेगा। केवल व्यावसायिक उपयोग हेतु आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा। परन्तु इन सुविधाओं 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।

7. सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक केन्द्र, क्लब हाउस आदि हेतु एफ.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त 5 प्रतिशत तक क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। ये सुविधाएं पृथक भवन अथवा भवन इकाईयों के रूप में भी दी जा सकती है।

8. ग्रुप हाउसिंग में निर्मित कुल आवासीय इकाईयों का 15 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु रखना होगा। इन इकाईयों का क्षेत्रफल एफ.ए.आर. की गणना से मुक्त होगा, परन्तु प्रत्येक आवासीय इकाई हेतु एक दोपहिया वाहन के लिए पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। विकासकर्ता उसी सेक्टर/योजना में अपने स्वामित्व की अन्य भूमि पर आर्थिक दृष्टि से कमजोर तथा निम्न आयवर्ग हेतु नियमानुसार आवासीय इकाई का प्रावधान कर सकेगा। ऐसी इकाईयों का निर्मित क्षेत्रफल 325 से 350 वर्गफीट होगा। ऐसी ईकाइयों का बेचान राज्य सरकार द्वारा तय दरों पर व दिशा–निर्देशों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. वर्ग (मासिक आय 5000/– रूपये) के परिवारों को आवंटित किये जावेंगे। प्रोत्साहन के रूप में ऐसी ईकाइयों पर 0.25 अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क देय होगा, जिसे विकासकर्ता द्वारा अपनी परियोजना में उपयोग किया जा सकेगा या टी.डी.आर. के रूप में बेचान किया जा सकेगा।

10. भू–तल + तृतीय तल से ऊँचे भवन या 15 मीटर से अधिक ऊँचे भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।

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

(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड.) चार्टर्ड एकाउन्टेंट/वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय परन्तु निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय नहीं होगी:–

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

13. ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों पर 15 प्रतिशत भूमि पर लेंड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखना आवश्यक होगा।

14. दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का 1/4 होगी।

15. भवन की ऊँचाई 30.00 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबैक्स तालिका "7" में उल्लेखानुसार होंगे।

16. 15 मीटर से ऊँचे भवन प्रस्तावित होने की दशा में पार्श्व व पृष्ठ सेटबेक न्यूनतम 6 मीटर होंगे।

विनियम संख्या 8.3 अन्तर्गत तालिका संख्या '4' व इससे संबंधित टिप्पणी संख्या (iii), (iv), (v), (vi), (viii), (ix) ,वं (xii) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित की जाती है।

तालिका "4"

व्यावसायिक (योजना एवं गैर योजना) भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	उपयोग का प्रकार/ भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.) सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे	अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	लघु व्यवसायिक प्रतिष्ठान/ दुकानें								
(i)	50 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	—	—	—	—	8 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(ii)	50 व.मी. से अधिक परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	—	—	—	—	8 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(iii)	100 व.मी. से अधिक परन्तु 150 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3	—	—	2.5	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(iv)	150 व.मी. से अधिक परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	—	—	2.5	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(v)	225 व.मी. से अधिक परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	—	3.0	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(vi)	350 व.मी. से अधिक परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	—	3.0	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(vii)	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12.5 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(viii)	750 व. मी. एवं अधिक परंतु 1000 व. मी. से कम	सैटबेक क्षेत्र के अंदर	9.0	4.5	4.5	4.5	15.00 मी.	1.33	2.25
2.	व्यवसायिक परिसर (बहुमंजिले भवन)								
(i)	1000व.मी. एवं अधिक परन्तु 1500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(ii)	1500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 2500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(iii)	2500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 5000 व.मी. से कम	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(iv)	5000 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(v)	1 हैक्टेयर से ज्यादा	35%	18	9	9	9	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
3.	मोटल	20%	30.0	15.0	15.0	15.0	9 मी.	0.4	0.4
4.	रिसोर्ट	20%	30.0	15.0	15.0	15.0	9 मी.	0.2	0.4
5.	थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग	35%	12.0	9.0	9.0	9.0	12 मी.	1.0	1.0
6.	एम्यूजमेन्ट पार्क /गोल्फ कॉर्स	10%	30	10.0	10.0	10.0	30 मी.	0.1	0.2
7.	सिनेमा	35%	18	6	6	6	विनिमय 8.11 के अनुसार	लागू नहीं	लागू नहीं
8.	मल्टीप्लेक्स	35%	18	6	6	6	विनिमय 8.11 के अनुसार	1.33	2.25

तालिका "4" हेतु टिप्पणी: तालिका–4 के बिन्दु संख्या 2 (iii), (iv) व (v) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 200 रूपयें प्रति वर्गफीट अथवा व्यवसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। लेकिन उपरोक्त राशि मानक एफएआर की स्थिति में आच्छादित क्षेत्रफल में वृद्धि होने पर लागू होगी लेकिन अधिकतम एफएआर व टी.डी.आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंटलेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

(अ) सामान्य:

(iii) उपरोक्त तालिका के क्रम संख्या–1 के बिन्दु संख्या (i) से (iii) को छोड़कर शेष क्षेत्रों में पार्किंग के प्रावधान 10.1 के अनुसार लागू होगें।

(iv) 15 मी. से अधिक ऊंचा भवन या भू–तल + तृतीय मंजिल से ऊंचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा अग्निशमन आदि का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानुसार करना होगा। बहुमंजिलें भवनों में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर चौडा गलियारा उपलब्ध कराना होगा। परन्तु यदि 3.6 मीटर चौड़ा रेम्प पार्श्व व पीछे सेटबेक में बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ न हो तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है। परन्तु कॉर्नर के भूखण्डों/दो तरफ सडक पर स्थित भूखण्डों में चारदीवारी का निर्माण नहीं करने पर सडक की ओर यह अनिवार्यता नहीं होगी।

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

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 200 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें। यदि भवन की ऊचाई 30 मी. से अधिक

(स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत व्यवसायिक उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।

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

(vi) अनुसूची 3 के बाहर स्थित भूखण्डों पर होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 750.00 व. मी. तथा भूखण्ड न्यूनतम 18.00 मी. चौडी सडक पर स्थित होगा। परन्तु अनुसूची 3 के भीतर के क्षेत्र में स्थित भूखंण्डों पर होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर तथा भूखण्ड न्यूनतम 12.0 मीटर चौडी सडक पर स्थित होगा।

2000 व.मी. से अधिक के होटल भूखण्डों पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.25 के स्थान पर 3.0 तक देय होगा, किन्तु मानक एफएआर 1.33 के पश्चात् नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

(viii) 5000 वर्गमीटर क्षेत्र से बडे व्यावसायिक/पर्यटन ईकाई/होटल/मल्टीप्लेक्स प्रयोजनार्थ भूखण्ड पर लोअर ग्राउण्ड फ्लोर में वाणिज्यिक कार्यालय/भण्डारण/ पर्यटन ईकाई संबंधित प्रयोजनार्थ निम्न शर्तों के साथ अनुज्ञेय किये जा सकेंगे :–

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

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

(xii) रिसोर्ट में मानक एफ.ए.आर. 0.2 से अतिरिक्त एफ.ए.आर. बेटरमेंट लेवी का भुगतान करने पर अधिकतम 0.4 तक अनुज्ञेय होगा।

विनियम संख्या 8.3 अन्तर्गत टिप्पणी संख्या (स) व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिलें भवन), (य) थोक व्यापार केन्द्र/वेयर हाउसिंग एवं (व) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन को निम्नानुसार प्रतिस्थापित की जाती है।

(स) व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिलें भवन)

(v) भवन की प्रस्तावित ऊँचाई 30.00 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबैक्स तालिका "7" में उल्लेखानुसार होंगे।

(य) थोक व्यापार केन्द्र एवं वेयर हाउसिंग

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 व.मी. होगा। योजना क्षेत्र में भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल योजनानुसार मान्य होगा।

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

(व) पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन

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

(क) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	–	20 प्रतिशत
(ख) एफ.ए.आर.	–	0.2
(ग) ऊँचाई	–	7 मीटर
(घ) पार्श्व व पृष्ठ में सैटबैक	–	3.0 मीटर न्यूनतम

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

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

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

(क) 24 मीटर तक चौडी सडक के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी – 50 मीटर

(ख) 24 मीटर से अधिक चौडी सडक के इन्टरसेक्शन हेतु दूरी – 100 मीटर

विनियम संख्या 8.4 अन्तर्गत तालिका संख्या '5' व इससे संबंधित टिप्पणी संख्या (2), (5), (6), (8) एवं (10) से (12) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित की जाती है।

तालिका "5"

संस्थागत भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे	अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
(i)	500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	योजना में योजना के अनुसार व अन्य क्षेत्रों में तालिका ख के अनुसार सैटबेक्स				12 मी.	जो भी प्राप्त हो	जो भी प्राप्त हो
(ii)	500 व.मी. से अधिक परन्तु 750 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मी.	1.00	2.0
(iii)	750 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1000 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	12 मी.	1.00	2.0
(iv)	1000 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.00	2.0
(v)	1500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 2500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	12.0	6.0	6.0	6.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.00	2.0
(vi)	2500 व.मी. एवं अधिक परन्तु 4000 व.मी. से कम	40%	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.00	2.0
(vii)	4000 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1 हैक्टेयर से कम	35%	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.00	2.0
(viii)	1 हैक्टेयर से अधिक	35%	18	9	9	9	विनियम 8.11 के अनुसार	1.00	2.0

तालिका "5" हेतु टिप्पणीः

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। लेकिन उपरोक्त राशि मानक एफएआर की स्थिति

में आच्छादित क्षेत्रफल में वृद्धि होने पर लागू होगी, लेकिन अधिकतम एफएआर व टी.डी.आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंटलेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

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

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें। यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।

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

(5) ऐसे संस्थानिक भवन जिनकी ऊँचाई भू–तल+तृतीय तल या 15 मीटर से अधिक व 18 मीटर से कम प्रस्तावित है ऐसे भवनों में लिफ्ट की अनिवार्यता नहीं होगी। इससे अधिक ऊंचा भवन होने पर लिफ्ट की सुविधा प्रदान करनी होगी तथा आपातकालीन, अग्निशमन आदि के प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे। अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा भवन के चारों ओर उपलब्ध हो। परन्तु यदि 3.6 मीटर चौड़ा रेम्प पार्श्व व पीछे सेटबेक में बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ न हो तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

(6) संस्थागत बहुमंजिले भवन 1000 व. मी. अथवा उससे अधिक बडे भूखण्डों पर देय होंगे। 30 मीटर से ऊँचे भवनों में सैटबैक तालिका "7" व 8.8 (vii) के प्रावधानों के अनुसार छोडने होंगे।

(8) 5000 वर्गमीटर क्षेत्र से बडे संस्थागत उपयोग के भूखण्ड पर लोअर ग्राउण्ड फ्लोर निम्न शर्तों के साथ अनुज्ञेय किये जा सकेंगे :–

- पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड में किया जाना होगा।
- अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा बहुमंजिले भवन के चारों ओर उपलब्ध हो। परन्तु कॉर्नर के भूखण्डों/दो तरफ सड़क पर स्थित भूखण्डों में चारदीवारी का निर्माण नहीं करने पर सडक की ओर यह अनिवार्यता नहीं होगी।
- लोअर ग्राउण्ड को वातानुकूलित/मेकेनिकल वेंटिलेशन का प्रावधान किया जावे।
- वर्षा जल, ड्रैनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।
- लोअर ग्राउण्ड फ्लोर सडक स्तर से 4.00 मी. से अधिक नीचा नहीं हो।

(10) सरकारी व अर्द्धसरकारी भवनों में अतिरिक्त एफएआर की बेटरमेन्ट लेवी देय नहीं होगी।

(11). वर्षा जल संग्रहण की राशि हेतु यह अन्डरटेकिंग ले ली जावेगी कि भवन में वर्षा जल संग्रहण का प्रावधान किया जायेगा।

(12) 15 मीटर से ऊँचे भवन प्रस्तावित होने की दशा में पार्श्व व पृष्ठ सेटबेक न्यूनतम 6 मीटर होंगे।

विनियम संख्या 8.6 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

8.6 विशेष प्रकृति के भवन:

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

विनियम 8.7 अन्तर्गत तालिका '6' क्र.सं. (viii) एवं (xiii) व इसकी टिप्पणी "ग" को निम्न प्रकार से प्रतिस्थापित की जाती है :–

(viii)	जवाहर लाल नेहरू मार्ग–म्यूजियम से इन्दिरा सर्किल तक (जेएलएन मार्ग के जंक्शन तक)	15.00 मी. तक
(xiii)	जवाहर लाल नेहरू मार्ग–इन्दिरा सर्किल (जेएलएन मार्ग के जंक्शन तक) से रेल्वे लाईन तक	20.00 मी. तक

❖ तालिका 6 की क्रम संख्या (xiii) को विलोपित किया जाता है।

(ग) भवानी सिंह रोड़ (अम्बेडकर सर्किल से रामबाग सर्किल तक) पर भवनों की ऊँचाई केवल 9 मीटर तक ही अनुज्ञेय की जाएगी व इस सड़क पर कोई भी व्यावसायिक गतिविधि अनुज्ञेय नहीं की जाएगी।

विनियम संख्या 8.8 (iv), (v), (vii) एवं (viii) को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

8.8 सैटबेकः

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

सैटबेक फ्लेट्स, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक भवन एवं संस्थागत भवन हेतु मुख्य सड़क अर्थात् चौड़ी सड़की की ओर का सैटबेक सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा। गैर योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क की ओर का सैटबेक आसपास की भवन रेखा के अनुसार अथवा सम्बन्धित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक योजनानुसार अथवा तालिकानुसार जो भी अधिक हो अनुज्ञेय होगा। भूखण्ड के दो से अधिक सडक समान चौड़ाई की सड़क स्थित होने पर किसी एक को मुख्य सड़क मानते हुए अग्र सैटबैक संबंधित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति में योजनानुसार होगा, जिसे पार्श्व सैटबैक के अनुरूप माना जावेगा।

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

(vii) 30 मीटर से ऊँचे भवनों में अग्र सैटबैक्स संबंधित तालिका अथवा योजना में दिये गये सैटबैकस में से जो भी अधिक हो के अनुसार एवं पार्श्व एवं पीछे के सैटबेक्स तालिका "7" अथवा तालिका के नीचे दी गई टिप्पणी के अनुसार छोडनें होंगे। इनमें शिथिलता देय नहीं होगी।

(viii) तालिका "1", "1" (अ), "2", "3", "4", एवं "5" में 15 मीटर से अधिक ऊँचें भवनों में दोनों पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स न्यूनतम 6.0 मीटर होंगे। 30 मीटर से उँचे भवनों के लिए संबंधित तालिका "7" के प्रावधान लागू होंगे।

विनियम संख्या 8.8 अन्तर्गत तालिका संख्या '7' व इससे संबंधित टिप्पणी को निम्नानुसार प्रतिस्थापित की जाती है।

तालिका "7"

आवासीय / व्यावसायिक / संस्थागत भवन जो 30 मीटर से अधिक ऊँचें निर्माण हेतु प्रस्तावित हों, तो निम्न प्रावधान लागू होंगे।

क्र. सं.	भवनों की ऊँचाई (मीटर)	दोनों पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स (मीटर)
(i)	30.00 मी. से अधिक 35.00 मी. तक	11
(ii)	35.00 मी. से अधिक 40.00 मी. तक	12
(iii)	40.00 मी. से अधिक 45.00 मी. तक	14
(iv)	45.00 मी. से अधिक 50.00 मी. तक	16
(v)	50.00 मी. से अधिक	17

तालिका "7" हेतु टिप्पणी :– उपरोक्त तालिका के विकल्प के रूप में टावरनुमा स्ट्रक्चर के प्रकरणों में 30 मीटर तक की ऊँचाई के लिए न्यूनतम सैटबेक संबंधित तालिका के अनुसार लागू होंगे। लेकिन 30

मीटर के ऊपर के सेटबेक उपरोक्त तालिका के अनुसार लागू होंगे। 30 मीटर से ऊपर सेटबेक अधिक होने पर जो खुला क्षेत्र 30 मीटर की छत पर मिलेगा उस पर किसी कमरे या फ्लेट से पहुँच नहीं होगी। लेकिन ऊपरी मंजिलों पर नियमानुसार ऑपन बालकनी देय होगी।

विनियम संख्या 8.9 (ख) की टिप्पणी संख्या vi को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है।

(vi) बेसमेंट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रेम्प सैटबैक्स में देय होगा, बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो रैम्प को अग्निशमन के आवागमन हेतु उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा तथा बेसमेंट में जाने हेतु रैम्प अग्र सेटबैक में भूखण्ड की बाउण्ड्री से 6.00 मी. छोडने के बाद देय है। परन्तु यदि 3.6 मीटर चौड़ा रैम्प पार्श्व व पीछे सेटबेक में बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ न हो तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

विनियम संख्या 8.10 (ii) को निम्नानुसार अतिरिक्त जोड़ा जाता है एवं विनियम संख्या 8.10 अंतर्गत (क) को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

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

(ii) आवासीय फ्लेटस / ग्रुप हाउसिंग — 1.33

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

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो (75 प्रतिशत टीडीआर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफएआर के अन्तर के क्षेत्रफल पर गैर व्यावसायिक उपयोग प्रस्तावित होने पर 100 रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो, व्यावसायिक उपयोग प्रस्तावित होने पर 200 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा व्यावसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें। यदि किसी भी उपयोग के भवन की ऊचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/– रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत उस उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो देय होगी।

विनियम संख्या 8.10 (2) (viii) में लिफ्ट मशीन कमरा के पश्चात् एस्किलेटर शब्द जोड़ा जाता है :–

विनियम संख्या 8.10 (ix) को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है तथा विनियम संख्या 8.10 (4) के पश्चात् विनियम संख्या 8.10 (5) से (7) नये प्रावधान जोडे जाते हैं :–

(ix) आवासीय उपयोग के भवनों में एफ.ए.आर. क्षेत्र का अधिकतम 15 प्रतिशत तथा व्यावसायिक उपयोग के भवनों में एफ.ए.आर. क्षेत्र का अधिकतम 20 प्रतिशत के कोरिडोर का क्षेत्रफल एफ.ए.आर. की गणना से मुक्त होगा। सांस्थानिक, पर्यटन ईकाई व होटल उपयोग के भवनों में कॉरीडोर के क्षेत्रफल की कोई सीमा निर्धारित नहीं होगी तथा यह कोरीडोर एफ.ए. आर. से मुक्त होगा।

(5) छोटे भू–खण्डों के पुनर्गठन के प्रकरणों में देय सेट बैक्स व एफएआर मूल भू–खण्डों के अनुसार ही रखे जायेंगे। यदि एफ.ए.आर. इससे अधिक प्रस्तावित किया जाता है तो सैट बैक पुनर्गठित भू–खण्डों के क्षेत्रफल के अनुसार रखे जाने होंगे एवं अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी आवासीय आरक्षित दर के 25 प्रतिशत की दर से अथवा रूपये 100 प्रति वर्ग फीट, जो भी अधिक हो, देय होगी। पुनर्गठन के फलस्वरूप यदि भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर से अधिक होता है तो राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी।

(6) ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतंत्र आवासीय तथा फ्लेटस् दोनों प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तो ऐसी योजनाओं में सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल पर 1.2 अनुज्ञेय ग्लोबल एफ.ए.आर. की

गणना की जावेगी तथा स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल पर एफ.ए.आर. अधिकतम 1.5 के अनुसार गणना की जाकर अनुज्ञेय ग्लोबल एफ.ए.आर. का शेष भाग फ्लेटेड विकास के भूखण्डों पर अनुज्ञेय होगा। जिन विकासकर्ताओं द्वारा राजस्थान टाउनशिप पोलिसी 2010 के तहत योजना अनुमोदित कर निर्माण किया जाएगा या टाउनशिप पोलिसी 2002 के तहत योजना स्वीकृत की गई होगी। उन योजनाओं पर भी ग्लोबल एफ.ए.आर. लागू होगा। ऐसी योजनाओं में पुर्नगठन कर (छोटे भूखण्डों का) बड़े भूखण्ड (फ्लेटेड विकास हेतु) को भी इस सुविधा का लाभ प्राप्त होगा। यदि ग्लोबल एफ.ए. आर का शेष भाग ऐसे भूखण्डों पर देय अधिकतम एफ.ए.आर से कम होगा तो विकासकर्ता अधिकतम एफ.ए.आर. के लिए शेष एफ.ए.आर. का बेटरमेन्ट लेवी प्रदान करेगा। अनुमोदित ले–आउट प्लान में एफ.ए.आर. अनुमोदन के समय निश्चित कर दिया जाएगा। पूर्व में स्वीकृत योजनाओं का भी पूर्ण एफ.ए.आर. ग्लोबल एफ.ए.आर. के तहत पुनः निर्धारित किया जा सकेगा। लेकिन ऐसा करते वक्त सम्पूर्ण ले–आउट प्लान का पुनर्निरीक्षण किया जाकर सभी भूखण्डों का एक साथ एफ.ए.आर. निर्धारित करना होगा। किसी एक भूखण्ड पर ग्लोबल एफ.ए.आर. की गणना के पश्चात् बचा हुआ एफ.ए.आर. अन्य भूखण्ड पर देय होगा, परन्तु भवन विनियम 2010 (संशोधित) के सभी मानदण्ड लागू होगें।

(7) स्थानीय निकायों को क्षेत्राधिकार हस्तान्तरित होने से पूर्व, राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं के भूखण्डों में पुर्नगठन अनुज्ञेय नहीं किया जायेगा।

विनियम संख्या 8.11 की टिप्पणी संख्या (i), (v) व (vi) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाता है :–

8.11 ऊंचाई :

(i) 12.00 मी. से कम चौडी सडक पर स्थित भूखण्डों में भवनों की देय ऊँचाई 12.00 मी. तक (स्टिल्ट का प्रावधान किए जाने पर अधिकतम 15.00 मीटर तक) सीमित होगी। 12.00 मी. एवं इससे अधिक लेकिन 18.00 मी. से कम चौड़ी सड़कों पर अधिकतम ऊँचाई सड़क की चौड़ाई के बराबर देय होगी। 18.00 मीटर एवं इससे अधिक लेकिन 30.00 मी. से कम चौड़ी सड़क पर अधिकतम ऊँचाई सड़क की चौड़ाई का डेढ गुना तक देय होगी। 30.00 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडकों पर भवनों की ऊँचाई, सडक की चौडाई का डेढ़ गुणा एवं भूखण्ड के अग्र सैटबैक के योग के बराबर देय होगी। भवन में पार्किंग हेतु बेसमेंट का निर्माण किये जाने पर सामने की सडक के स्तर से कुर्सी तक की ऊँचाई अधिकतम 1.2 मी. एवं पार्किंग हेतु स्टिल्ट का निर्माण किये जाने पर कुर्सी तल से स्टिल्ट की छत की बीमतल तक अधिकतम ऊँचाई 2.8 मी. बेसमेंट एवं स्टिल्ट दोनों को पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर दोनों की ऊँचाई को जोडकर भवन की ऊॅचाई की गणना में छूट दी जा सकेगी। मेकेनिकल पार्किंग की स्थिति में स्टिल्ट की ऊँचाई विनियम 9.8.4 के अनुरूप अनुज्ञेय ऊचाई को भवन की ऊचाई से छूट अनुज्ञेय होगी। पार्किंग के उपयोग हेतु प्रस्तावित मंजिलों की अधिकतम 6.2 मीटर की ऊंचाई (कुर्सी तल को छोड़कर) भवन की अनुज्ञेय ऊंचाई की गणना में शामिल नहीं की जायेगी।

(v) टाउन शिप पॉलिसी 2010 अथवा पूर्व की टाउन शिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतंत्र आवासीय भूखण्ड तथा फ्लेट्स के भूखण्डों दोनों प्रकार के भूखण्डों प्रस्तावित हो तो ऐसी योजना में फ्लेटेड भाग हेतु आवासीय भूखण्डों में अधिकतम ऊँचाई योजना की संपर्क सड़क का 1.5 गुणा + फ्रन्ट सेटबेक अनुज्ञेय की जा सकेगी। ग्लोबल एफ.ए.आर. के तहत अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग केवल 2000 व.मी. व बड़े भूखण्ड पर ही लागू होगा।

(vi) हॉस्पिटल / होटल / शॉपिंग मॉल्स के प्रकरणों में भवन की प्रत्येक 30 मीटर ऊँचाई तक एक सर्विस फ्लोर की ऊँचाई (2.2 मीटर) भवन की कुल ऊँचाई की गणना में शामिल नहीं होगी।

विनियम संख्या 8.14 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

8.14 वर्षा के पानी द्वारा भू–गर्भ का जल स्तर बढाना:

300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सेटबेक क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गडडे का निर्माण अनिवार्य रूप से किया जायेगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 व.मी. व गहराई 1 मी. होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पत्थर अथवा ईंट के टुकड़े तथा बजरी भरे जायेंगे ताकि पानी छनकर ढके हुए दूसरे गहरे गडडे जो कि 1 x 1 x 1 मी. का हो, में जा सके। इस गडडे से वर्षा के पानी को इकटठा करने के लिए समुचित नालियों की संरचना की जायेगी। प्रथम गडडे को लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि समय–समय पर इसकी सफाई की जा सके। दूसरे गडडे को पाइप के जरिये 6 इंच व्यास की टयूबवेल संरचना से जोड़ा जायेगा। प्रत्येक 6 इंच व्यास के टयूबवेल की न्यूनतम गहराई 15 मी. होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 टयूबवेल होंगे, जिनमें आपस में 2 मी. की न्यूनतम दूरी होगी, जो आपस में जुड़े होंगे ताकि पानी सभी टयूबवेल में जा सके। इस प्रकार के गडडों को उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी रिसाव शीघ्र व अच्छी तरह से हो सके। इन गडडों को ऊपर से पूर्णरूप से ढकना होगा। इसमें यह भी व्यवस्था करनी होगी कि इनमें पानी अधिक भर जाने के कारण अतिरिक्त पानी नाली के माध्यम से स्वतः की बहकर भूखण्ड के बाहर निकल जाये। बड़े भूखण्डों में सक्षम अधिकारी द्वारा तय किये अनुसार वर्षा के पानी को इकटठा करने के लिये समुचित क्षमता का भूमिगत टैंक बनाया जावेगा तथा जल के रिसाव हेतु समुचित टयूबवेलनुमा संरचना की जावेगी। अथवा अन्य किसी विधि से जैसे छोटा तालाब/पौण्ड (pond) आदि से जल के रिसाव की व्यवस्था की जा सकेगी। 300 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए विनियम 14.14 की तालिका अनुसार अमानत राशि ली जावेगी तथा आवेदक द्वारा उक्त संरचना का निर्माण नहीं करने पर संबंधित निकाय उक्त राशि का उपयोग किसी एजेंसी के माध्यम से इसका निर्माण कराने हेतु स्वतंत्र होगा। इस राशि हेतु संबंधित निकाय पृथक से अकाउन्ट संधारित करेगा।

बहुमंजिला भवनों में वर्षाजल संग्रहण के प्रावधान की जिम्मेदारी विकासकर्ता/विकास समिति की होगी, जिसका कि समय–समय पर स्थानीय निकाय द्वारा निरीक्षण किया जायेगा।

विनियम 8.16 के पश्चात् निम्नानुसार विनियम संख्या 8.17 जोडा जाता है :–

8.17 जल संग्रहण हेतु टांका निर्माण

जल समस्या एवं संरक्षण के समाधान हेतु घरो में छत पर वर्षाजल संग्रहण के प्रावधान या टांको का निर्माण निम्नानुसार किया जावेगा।

1. निम्नानुसार भूखण्डों के आकार के अनुरूप टांका निर्माण:–

क्र.स.	भूखण्ड का आकार	टांके निर्माण हेतु न्यूनतम क्षमता
1.	300 वर्ग मीटर से अधिक व 1000 वर्ग मीटर तक	12 Cu.Mtr.
2.	1000 वर्ग मीटर से अधिक व 2000 वर्ग मीटर तक	36 Cu.Mtr.
3.	2000 वर्ग मीटर से अधिक व 3000 वर्ग मीटर तक	64 Cu.Mtr.
4.	3000 वर्ग मीटर से अधिक व 4000 वर्ग मीटर तक	100 Cu.Mtr.
5.	4000 वर्ग मीटर से अधिक व 5000 वर्ग मीटर तक	125 Cu.Mtr.
6.	5000 वर्ग मीटर से अधिक व 10000 वर्ग मीटर तक	150 Cu.Mtr.

2. टांको में जल संग्रहण किया जाकर उसका अधिकतम उपयोग किया जावें।
3. छत पर वर्षाजल संग्रहण के प्रावधान या टांका निर्माण की अनुपालना नहीं करने पर प्रति 1 क्यूबिक मीटर पर रूपये 1000/– पेनल्टी के रूप में देय होगी।
4. टांका निर्माण का स्ट्रक्चर डिजाईन उपलब्ध भूखण्ड के आधार पर स्वंय के स्तर पर निर्धारित किया जा सकता है।
5. एक या एक से अधिक टांकों का निर्माण क्षमता के आधार पर किया जा सकता है।

विनियम 9.5 के द्वितीय पैरा को निम्नानुसार पढ़ा जाए :–

रैम्प का निर्माण सैटबैक में करते समय यह आवश्यक होगा कि रैम्प के अलावा बहुमंजिले भवन के चारों ओर न्यूनतम 3.6 मी. परिसंचालन हेतु स्पष्ट गलियारा उपलब्ध हो। रैम्प को इस गलियारे का भाग नहीं माना जावेगा। परन्तु यदि 3.6 मीटर चौड़ा रैम्प पार्श्व व पीछे सेटबेक में बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ न हो तो उसे अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।

विनियम 9.7 (बेसमेन्ट) की टिप्पणी संख्या (ii) को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

(ii) 1250 व. मी. या इससे से अधिक क्षेत्रफल पर दो बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे जिनमें से कम से कम एक बेसमेंट पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। 2000 व.मी. एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम तीन बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे बशर्ते कम से कम दो बेसमेंट का उपयोग पार्किंग हेतु किया जावेगा। बेसमेंट में पर्याप्त वातायन एवं रोशनी की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी। पार्किंग के अलावा (8.10.(V) में उल्लेखित उपयोगों को छोडकर) अन्य उपयोग में बेसमेंट का उपयोग किये जाने पर वह एफ.ए.आर. की गणना में शामिल किया जाएगा।

विनियम 9.8.1 को निम्नानुसार पढ़ा जाए :–

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

विनियम संख्या 9.12 (ग) को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

(ग) यदि भवन में किसी तरफ का सैटबेक 6.0 मी. से अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है। परन्तु इस प्रकार का आच्छादन भूमि तल से 3.5 मी. से ऊपर देय होगा, लेकिन यदि बहुमंजिलें भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 3.6 मीटर चौडा गलियारा कवर प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 3.5 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

विनियम संख्या 9.13 (घ) को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

(घ) बालकनी, 9.12 (ख) के प्रावधान अनुसार होगी तथा भूमि तल से कम से कम 3.5 मी. की ऊंचाई पर हो। यदि बहुमंजिले भवनों में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 3.6 मीटर चौडा गलियारा बालकनी प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है, तो 3.5 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

विनियम संख्या 9.14 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

9.14 भू उपयोग उपान्तरण :

भू उपयोग उपान्तरण के पश्चात् भूखण्ड पर अग्र सैटबेक योजना का हिस्सा होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्रों में आसपास की भवन रेखा के अनुसार देय होगा। अन्य सेटबेक्स, आच्छादन व ऊँचाई मूल भूखण्ड अथवा तालिका अनुसार जो भी अधिक हो, अनुज्ञेय होगा। एफ.ए.आर तालिका अनुसार परिवर्तित उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। भू उपयोग उपान्तरण के प्रकरण में आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने की दिनांक को लागू आवासीय आरक्षित दर के आधार पर भू उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना कर राशि वसूल की जाएगी।

विनियम संख्या 10.1.1 (क) व (ग), 10.1.4, 10.1.8 10.1.11 एवं 10.1.12 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

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

होगी, किन्तु उक्त क्षेत्रफल के भूखण्डों में तीन से अधिक आवासीय ईकाई प्रस्तावित करने पर नियमानुसार पार्किंग प्रावधान कराना आवश्यक होगा। 500 वर्ग मीटर से अधिक के स्वतंत्र आवासीय भवन का प्रस्ताव होने की दशा में एक समतुल्य कार ईकाई (ईसीयू) प्रति 150 वर्ग मीटर एफएआर क्षेत्र पर देय होगी।

(ग) वाणिज्यिक भवनों के लिए एक समतुल्य कार इकाई (ई.सी.यू.) प्रति 50 वर्ग मीटर एफ.ए. आर. क्षेत्र पर देना आवश्यक होगा साथ ही तालिका "4" के नीचे दी गई टिप्पणी में से पार्किंग से संबंधित प्रावधान भी लागू होंगे।

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

10.1.8 विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों में बेसमेंट, स्टिल्ट एवं खुले क्षेत्र के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है जिसके लिए भवन निर्माता नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण के हक में एक अण्डरटेकिंग तथा शपथ पत्र देगा कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय भवनों में पार्किंग क्षेत्र को अधिकार पत्र के माध्यम से निवासकर्ता के पार्किंग उपयोग हेतु अधिकृत कर सकेगा। विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक निवास ईकाई को कम से कम एक चौपहिया वाहन की पार्किंग चिन्हित कर अधिकृत करना आवश्यक होगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर, जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा–खर्चा संबंधित क्रेता जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है से वसूला जा सकता है। शपथ पत्र में उपरोक्त के अलावा यह भी लिखा होगा कि उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन करने पर जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर निगम तोडफोड के लिए हर्जा–खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन क्रेता इसे देने के लिये बाध्य होगा।

10.1.11 पुनर्गठित भूखण्डों में नियमों के अन्तर्गत निर्धारित पार्किंग खुले क्षेत्र में अथवा बेसमेंट में पूर्ण हो जाती हो तो स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी।

10.1.12 पार्किंग हेतु अलग से टावर का निर्माण भवन की ऊँचाई के अनुरूप प्रस्तावित होने पर ही 10 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन तालिका में अनुज्ञेय आच्छादन से अतिरिक्त देय होगा।

विनियम संख्या 14.14 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

14.14 उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व अमानत राशि व वर्षाजल संग्रहण हेतु अमानत राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट के रूप में भवन निर्माता को जमा कराने होंगे। यह राशि कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त चारों प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।

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

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर)	अमानत राशि (रूपये) रिफन्डेबल	वर्षाजल संग्रहण हेतु राशि	कुल राशि
1.	300 व. मी. से 500 व.मी. तक	—	50,000 रूपये	50,000 रूपये
2.	500 व. मी. से अधिक एवं 750 व.मी. तक	—	75,000 रूपये	75,000 रूपये
3.	750 व. मी. से अधिक एवं 1000 व.मी. तक	—	1 लाख	1 लाख
4.	1000 व. मी. से 2500 व.मी. तक	5 लाख	1 लाख	6 लाख
5.	2500 व. मी. से अधिक एवं 4000 व.मी. तक	10 लाख	2 लाख	12 लाख
6.	4000 व.मी. से अधिक एवं 10,000 व.मी. तक	15 लाख	3 लाख	18 लाख
7.	10,000 व.मी. से अधिक	20 लाख	5 लाख	25 लाख

Complimentary Copy

विनियम संख्या 15.3 से 15.5 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

15.3 प्लिन्थ लेवल तक निर्माण की सूचना प्राप्त होने पर जोन में कार्यरत सहायक/उप नगर नियोजक निर्माणाधीन भवन में प्लिन्थ लेवल की जाँच अनुमोदित/प्रस्तुत मानचित्र के आधार पर करेंगे तथा संबंधित जोन उपायुक्त को सूचित करेंगे। सही निर्माण पाए जाने पर आगे निर्माण जारी रखा जाएगा अन्यथा अनुमोदित/प्रस्तुत मानचित्र (13.4 व 13.5 के प्रावधान में आने वाले प्रकरणों के लिए प्रस्तुत मानचित्र) के विपरीत निर्माण पाए जाने पर संबंधित जोन उपायुक्त द्वारा अवैध निर्माण हटवाने की कार्यवाही की जाएगी। परन्तु प्लिन्थ लेवल की जांच के लिए प्रार्थी द्वारा आवेदन प्राप्त होने के अधिक से अधिक तीन दिन में निरीक्षण करके अपने निष्कर्ष की जानकारी मौके पर संबंधित अनुज्ञाधारी को करवानी आवश्यक होगी या इस अवधि के अन्दर लिखित में जैसे भी निर्देश विधि अनुरूप हों संबंधित जोन उपायुक्त द्वारा जारी करवाये जाएंगे।

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

15.5 आयुक्त/उपायुक्त संबंधित जोन द्वारा समय–समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमंजिले एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये तो मांगी जा सकती है।

विनियम संख्या 16.1 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

16. कम्प्लीशन सर्टिफिकेटः

16.1 15 मीटर से ऊंचे/15 मीटर से कम किन्तु 5000 वर्गमीटर से अधिक निर्मित क्षेत्रफल के भवनों के निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करना आवश्यक होगा।

16.2 कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करने हेतु राज्य सरकार द्वारा कमेटी गठित की जाएगी। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना सम्बन्धित कमेटी को मय मौका स्थिति के मानचित्र (4 सेट) में प्रस्तुत की जायेगी। ये सूचना निर्धारित प्रपत्र में दी जाएगी।

कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करने की प्रक्रिया निम्नानुसार होगी :–

(क) अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार किया गया निर्माण :–

(i) कमेटी द्वारा आवेदन प्राप्त होने के 15 दिन के अन्दर मौका निरीक्षण करने हेतु दिनांक एवं समय तय कर अनुज्ञाधारक को सूचित कर संयुक्त रूप से मौका निरीक्षण किया जायेगा (उक्त दिनांक आवेदन प्रस्तुति के अधिकतम 15 दिवस के अन्तराल पर होगा)।

(ii) भवन का निर्माण अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार पाये जाने पर कमेटी द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण को कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करने की अनुशंसा 10 दिवस के भीतर प्रेषित कर दी जायेगीं उक्त अनुशंसा प्राप्त होने के पश्चात् जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा 10 दिवस के अन्दर कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी कर दिया जायेगा।

(iii) अनुज्ञाधारक द्वारा आवेदन करने के पश्चात् 30 दिवस में यदि कमेटी अनुज्ञाधारक को अपने निर्णय की सूचना प्रेषित नहीं करती है तो अनुज्ञाधारक 15 दिवस का पुनः नोटिस जयपुर विकास प्राधिकरण को देगा। इसके उपरान्त भी कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी नहीं किये जाने पर डिम्ड कम्पलीशन सर्टिफिकेट माना जावेगा।

(ख) अनुमोदित मानचिंत्र से विचलन लेकिन भवन विनियम 2010 के अन्तर्गत किया गया निर्माण :–

(i) उपरोक्त "क" (i) की प्रक्रिया के अनुसार कमेटी द्वारा मौका मुआयना कर अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियम 2010 के अन्तर्गत किये गये निर्माण के सम्बन्ध में कमेटी द्वारा आवेदक को 10 दिवस में सूचित करने पर आवेदक द्वारा 15 दिवस में

संबंधित निकाय को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर दिये जायेंगे। निकाय द्वारा B.P.C. की बैठक में संशोधित मानचित्र 15 दिवस के अन्तर्गत अनुमोदित कर नियमन हेतु देय राशि का मांग पत्र अनुज्ञाधारक को प्रेषित कर दिया जायेगा। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्धारित राशि जमा कराये जाने के पश्चात् 10 दिवस में अनुमोदित मानचित्र एवं कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी कर दिया जायेगा।

(ii) अनुज्ञाधारक द्वारा नियमन हेतु निर्धारित अवधि में मानचित्र प्रस्तुत नहीं किये जाने अथवा निर्धारित नियमन राशि जमा नहीं कराये जाने पर भवन विनियमों के विपरीत किये गये निर्माण को जयपुर विकास प्राधिकरण को सीज करने का अधिकार होगा।

(ग) उपरोक्त क्रमांक "क" एवं "ख" के विपरीत किया गया अवैध निर्माण :–

(i) भवन विनियमों के विचलन से किया गया निर्माण अवैध निर्माण माना जायेगा। कमेटी द्वारा उपरोक्त "क" (i) के अनुसार मौका मुआयना कर अवैध निर्माण को तोड़ने हेतु 10 दिवस में जयपुर विकास प्राधिकरण को सूचित किया जायेगा। सूचना प्राप्त होने के 7 दिवस में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अनुज्ञाधारक को अवैध निर्माण 30 दिवस में हटाने का नोटिस जारी किया जायेगा। नोटिस प्राप्त होने पर अवैध निर्माण को 30 दिवस में हटाकर आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र कमेटी में प्रस्तुत करने पर कमेटी द्वारा पुनः "क" (i) के अनुसार मौका मुआयना किया जायेगा। मौके पर निर्माण भवन विनियम 2010 के अन्तर्गत पाये जाने पर, कमेटी द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण को तदनुसार अनुशंषा प्रेषित की जायेगी। निर्धारित राशि जमा होने पर संशोधित मानचित्र एवं कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी कर दिया जायेगा।

(ii) यदि भवन निर्माता आंशिक कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करना चाहे तो :–

(क) 16.2 "ग" का (i) में बताये विचलित निर्माण को तोड़ने/दुरुस्त करने की अण्डरटेकिंग जविप्रा को प्रेषित करेगा।

(ख) अवैध निर्माण क्षेत्रफल ("क" व "ख" के अतिरिक्त) पर 500/– रूपये प्रति वर्गफीट की अमानत राशि/आवासीय आरक्षित दर का 50 प्रतिशत जो भी अधिक हो, बतौर सिक्योरिटी जविप्रा में जमा करायेगा तथा उक्त अतिरिक्त विचलित क्षेत्रफल के लिए 100/– प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह शास्ती देने की अण्डरटेकिंग देगा।

उपरोक्त दोनों शर्तों को पूर्ण करने के उपरान्त आंशिक कम्पलीशन सर्टिफिकेट के लिए बिन्दु 16.2 "ख" के अनुसार प्रक्रिया अपनाई जायेगी।

(iii) यदि अनुज्ञाधारक भवन विनियम से अधिक विचलन को 90 दिवस में नहीं हटाता है तो जविप्रा को निर्माण को सीज/ध्वस्त करने का अधिकार होगा।

(iv) प्रार्थी द्वारा अवैध निर्माण हटाने के पश्चात् कमेटी को सूचित किया जायेगा। सूचना प्राप्त होने के 7 दिवस में कमेटी क (i) के अनुसार अनुज्ञाधारक के भवन का मौका निरीक्षण करेगी एवं निरीक्षण सही पाये जाने पर अपनी रिपोर्ट जविप्रा में प्रस्तुत करेगी तथा 500/– रूपये प्रति वर्गफीट की सिक्योरिटी राशि वापस करने की व सीज अनुमोदित क्षेत्रफल की सील खोलने की जविप्रा को अनुशंसा करेगी जो कि जविप्रा को 30 दिवस के अन्दर पूर्ण करनी होगी।

(घ) कम्पलीशन सर्टिफिकेट/आंशिक कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही पंजीयन विभाग द्वारा ऐसे भवन के सम्पूर्ण या उसके किसी भाग का पंजीयन किया जा सकेगा।

(च) भवन निर्माण आदि के लिये आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन अस्थाई तौर पर दिये जावेंगे। बहुमंजिले भवनों में कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन स्थाई रूप से दिये जा सकेंगे।

(छ) यदि किसी भूखण्ड में एक से अधिक भवन इकाईयों का निर्माण प्रस्तावित हो, तो कम्प्लीशन सर्टिफिकेट के लिए आवेदन किसी भी भवन इकाई के लिए पृथक् रूप से भी किया जा सकता हैं

16.3 सभी प्रकार के बहुमंजिले भवनों के लिए तथा विशिष्ट भवनों के लिए अग्निशमन अधिकारी से अंतिम संतुष्टि पत्र जारी होने के बाद ही कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी किया जा सकेगा।

16.4 कम्पाउण्डिंग के प्रावधान लागू होने पर 16.2 (क) व (ख) से विचलन होने की स्थिति में कम्पाउण्डिंग की सीमा तक नियमित किए गये निर्माण का अनुज्ञाधारक कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्राप्त कर सकेगा।

विनियम संख्या 18.5 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

18.5 **पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्वः**

पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिये जाने की अवस्था में भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधी व्यवस्था एवं भवन में अपेक्षित सभी सेवाएं जहां कहीं भी इन विनियमों में अपेक्षित है, नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया व नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार निष्पादित करे भवन निर्माण यदि विनियमों का उल्लंघन किया जाता है तो उल्लंघन की जिम्मेदारी भवन निर्माता/अनुज्ञाधारी की होगी। पंजीकृत तकनीकीविद का यह भी दायित्व होगा कि भवन निर्माण पूर्ण होने तक यदि कोई अवैध निर्माण किया जाता है तो समय–समय पर जविप्रा/जनानि को सूचित करेगा।

विनियम संख्या 19.3, 19.5 एवं 19.7 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

19.3 इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार निस्तारित किए जावेंगे तथा तत्कालीन विनियमों/ नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार हुए निर्माण को जो या तो पूरा हो चुका है या निर्माणाधीन है इन विनियमों के लागू होने के साथ हटाने, परिवर्तन या परिवर्धन करने की आवश्यकता नहीं होगी। यदि पूर्व निर्मित भवन अथवा निर्माणाधीन भवन में इन विनियमों के अनुसार अतिरिक्त एफएआर का उपयोग टी.डी. आर. अथवा नियमानुसार बेटरमेंट लेवी को दृष्टिगत रखते हुए अतिरिक्त निर्माण का प्रस्ताव दिया जाता है तो पूर्व स्वीकृत भवन में अनुमोदित सैटबैक्स व देय ऊँचाई को यथावत रखते हुए अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी, बशर्ते विनियमानुसार पार्किंग उपलब्ध करवाई गई है। नीलामी के भूखण्डों में पूर्व में देय एफ.ए.आर. के अतिरिक्त इन विनियमों के अनुसार देय सीमा तक अतिरिक्त एफ.ए.आर. बेटरमेंट लेवी वसूल कर स्वीकृत किया जा सकेगा। परन्तु यदि कोई व्यक्ति पूर्व स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्रों के अनुसार निर्माण नहीं कराकर नये विनियमों के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति चाहता है तो वह इसके लिये सक्षम अधिकारी के समक्ष आवेदन कर सकेगा।

19.5 जो भूखण्ड नीलामी से बेचे गये हैं, उनका एफ.ए.आर. नीलामी के समय दिये गये एफ.ए.आर. (जिसे मानक एफ.ए.आर. माना जावेगा) के अनुसार ही होगा एवं अन्य पेरामीटर्स इन विनियमों के प्रावधान अनुसार देय होंगे। विकासकर्ता वर्तमान विनियमों के अनुसार यदि अधिकतम एफ.ए.आर. का लाभ प्राप्त करना चाहता है तो टी.डी.आर. का उपयोग अथवा नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होने पर अनुज्ञेय किया जा सकता है। जविप्रा/राजस्थान आवासन मण्डल/नगर निगम द्वारा नीलामी से बेचे गये/आवंटित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही प्रचलित नियमानुसार विक्रय/आवंटन की दिनांक से 5 वर्ष पश्चात् ही की जा सकेगी एवं समस्त मानदण्ड परिवर्तित उपयोग की तालिका अनुसार अनुज्ञेय होंगे। जिन भूखण्डों का मास्टर विकास योजना में उपयोग के अनुरूप उपयोग किया जाना आशयित हो, उनमें समय की बाध्यता नहीं होगी।

19.7 विशेष प्रावधान :–

1. हैरिटेज संरक्षण :– जयपुर शहर के चारदीवारी क्षेत्र, घाट की गूणी, आमेर एवं अन्य ऐतिहासिक/पुरातत्व के क्षेत्रों हेतु पृथक से विशेष हैरिटेज रेगूलेशन जारी किये जाएंगे। हैरिटेज संरक्षण हेतु प्रभावी विनियम के प्रावधान भवन विनियमों के प्रावधानों से सर्वोपरी होंगे।

2. जयपुर शहर के मास्टर प्लान में दर्शाए गए नगरीयकरण योग्य क्षेत्र (U-1) के बाहर न्यूनतम 30 मीटर चौडी सडकों पर विशिष्ट प्रकृति के भवनों के लिए अलग से राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा , जिनमें एफ.ए.आर. की कोई सीमा नहीं होगी तथा समस्त गणनाऐं निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर की जावेगी। भूखण्ड पर निर्माण सडक की चौड़ाई के आधार पर तालिका "7" के प्रावधानानुसार पार्किंग मानदण्ड व सुरक्षा मानदण्ड को ध्यान में रखे जाकर अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

3. 1500 वर्गमीटर से बडे भूखण्ड पर पार्किंग टावर का भवन की ऊँचाई के अनुरूप निर्माण अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसमें सेटबेक तालिका "4" के अनुरूप होंगे एवं सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र एफ.ए.आर. की गणना से मुक्त होगा तथा अधिकतम 10 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन पार्किंग टावर के लिए देय होगा।

7. पुर्न–विकास योजनाओं (Redevelopment Scheme):– नगरीय क्षेत्र में पूर्व में बनाई गई योजनाओं यथा आवासीय, व्यावसायिक, औद्योगिक आदि के संबंध में पुर्नविकास की योजनाऐं बनाई जा सकेगी। ऐसी योजनाओं के भूखण्डों मय सडकों आदि को संयुक्त रूप से मिलाकर अनुज्ञेय किये जाने हेतु पृथक से मापदण्ड निर्धारित किए जावेंगे, जिनको इन विनियमों का भाग माना जावेगा, इन क्षेत्रों का चिन्हिकरण, विस्तृत भवन मापदण्ड एवं प्रक्रिया राज्य सरकार द्वारा निर्धारित अनुसार होंगे। इस प्रकार की Redevelopment Scheme हेतु प्रोत्साहन स्वरूप Incentive दिये जायेगें तथा एफ.ए.आर. एवं अन्य मापदण्डों में शिथिलता भी दी जा सकेगी। ऐसी योजनाऐं Swiss Challenge आधार पर भी बनाई जा सकेगी।

8. मास्टर विकास योजना में जिन सडकों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है उन भूखण्डों की गहराई सडक की चौडाई की अधिकतम डेढ गुणा देय होगी। यदि भूखण्ड की गहराई सडक की चौडाई से डेढ़ गुणा से अधिक है तो राज्य सरकार के स्तर पर निर्णय लिया जावेगा।

9. मैट्रो रेल व बी.आर.टी.एस. के निर्माण के लिए ड़ेडीकेटेड फण्ड सृजित करने के लिए अतिरिक्त एफ.ए.आर. नियमानुसार बेटरमेंट लेवी (Betterment Levy) लिए जाने पर अनुज्ञेय होगा जो निम्नानुसार है :–

(क) जयपुर शहर (चार दीवारी क्षेत्र, हैरिटेज की दृष्टि से महत्त्वपूर्ण क्षेत्र को, व तालिका–6 को छोड़कर) में प्रस्तावित मैट्रो रेल/बी.आर.टी.एस. रूट पर तालिकाओं (तालिका 2, 3, 4) में दर्शाये गये अधिकतम एफ.ए.आर. के अतिरिक्त असीमित एफ.ए.आर. (अन्य मानदण्ड भवन विनियम अनुसार रहेगें) नियमानुसार बेटरमेंट लेवी तालिका–9 के अनुसार ली जाकर अनुज्ञेय होगी।

तालिका–9

अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर. (2.25 से अधिक)	आवासीय/संस्थागत परिसरों के लिए	व्यावसायिक परिसरों के लिए
1	2	3
0 से 1.00 तक	30% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	30% बेटरमेंट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)
1.00 से 2.00 तक	35% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	35% बेटरमेंट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)

1	2	3
2.00 से अधिक	50% बेटरमेंट लेवी (आवासीय आरक्षित दर की)	50% बेटरमेंट लेवी (व्यावसायिक आरक्षित दर की)

नोट :– होटल प्रकरणों के लिए अनुज्ञेय अधिकतम 3.00 एफएआर से अधिक होने पर तालिका '9' के अनुसार अतिरिक्त बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

(ख) प्रस्तावित मैट्रो रेल/बी.आर.टी.एस. रूट, जयपुर शहर चार दीवारी क्षेत्र, हैरिटेज की दृष्टि से महत्त्वपूर्ण क्षेत्र, व तालिका–6 में वर्णित सड़कों को छोड़कर अन्य सभी सड़कों को तालिकाओं (तालिका 2, 3, 4, 5) में दर्शाये गये अधिकतम एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. बेटरमेन्ट लेवी तालिका–9 के अनुसार देय होगी। किन्तु 24 मीटर से अधिक एवं 30 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. 0.5 व 30 मीटर से अधिक व 48 मीटर तक चौड़ी सड़कों पर 1.00 अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा। 48 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफएआर अनुज्ञेय किया जा सकेगा। 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अतिरिक्त एफएआर देय नहीं होगा।

10. अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए आवश्यक मापदण्ड :–

(क) अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए नियमानुसार पार्किंग का प्रावधान करना होगा, जिसकी पूर्ति मैकेनिकल पार्किंग से भी की जा सकेगी।

(ख) अतिरिक्त एफ.ए.आर. बहुमंजिलें व्यावसायिक व आवासीय/ग्रुप हाउसिंग/संस्थागत परिसर/भूखण्डों पर ही देय होगा।

(ग) अतिरिक्त एफ.ए.आर. का प्रावधान सभी योजना/गैर योजना/डिस्ट्रिक्ट सेन्टर/नीलामी द्वारा फ्लोर एरिया बेसिस/कुल निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर पूर्व में भी बेचे गये भूखण्ड आदि पर भी अतिरिक्त देय होगा।

(घ) अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग पूर्व में निर्मित, अर्द्ध निर्मित भवन पर एवं कम्पाउण्डिंग हेतु भी किया जा सकेगा।

(ङ) भूखण्ड पर इस अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग, अनुज्ञेय ऊंचाई में नहीं कर पाने की दशा में 50 प्रतिशत तक अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अनुज्ञेय होगा। उक्त शिथिलता अग्र सेटबैक को छोड़कर बाकी सेटबैक में 1 स्टेप नीचे का देय होगी।

11. राजस्थान आवासन मंडल की योजनाओं में निर्मित आवासीय भवनों में भवन कर्ता भवन विनियमों के आधार पर आवश्यक संशोधन यथा ऊपरी मंजिल पर विनियमों में देय ऊँचाई तक निर्माण कर सकेगा। इसके लिए पृथक से अनुमति लेनी की आवश्यकता नहीं होगी केवल राजस्थान आवासन मंडल/जननि को निर्माण से पूर्व सूचना प्रेषित की जानी होगी। यदि अतिरिक्त निर्माण नियमों के प्रावधानों से अधिक किया गया है तो उसके संबंध में नियमबद्धता नियम के अनुसार कार्यवाही की जावेगी।

12. राज्य सरकार द्वारा जारी नई टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं इन विनियमों के लागू होने के उपरान्त नई परियोजना प्रस्तुत किये जाने पर सम्पूर्ण योजना क्षेत्र पर ग्लोबल एफ.ए.आर. नई टाउनशिप पॉलिसी 2010 में वर्णित अनुसार ही होगी।

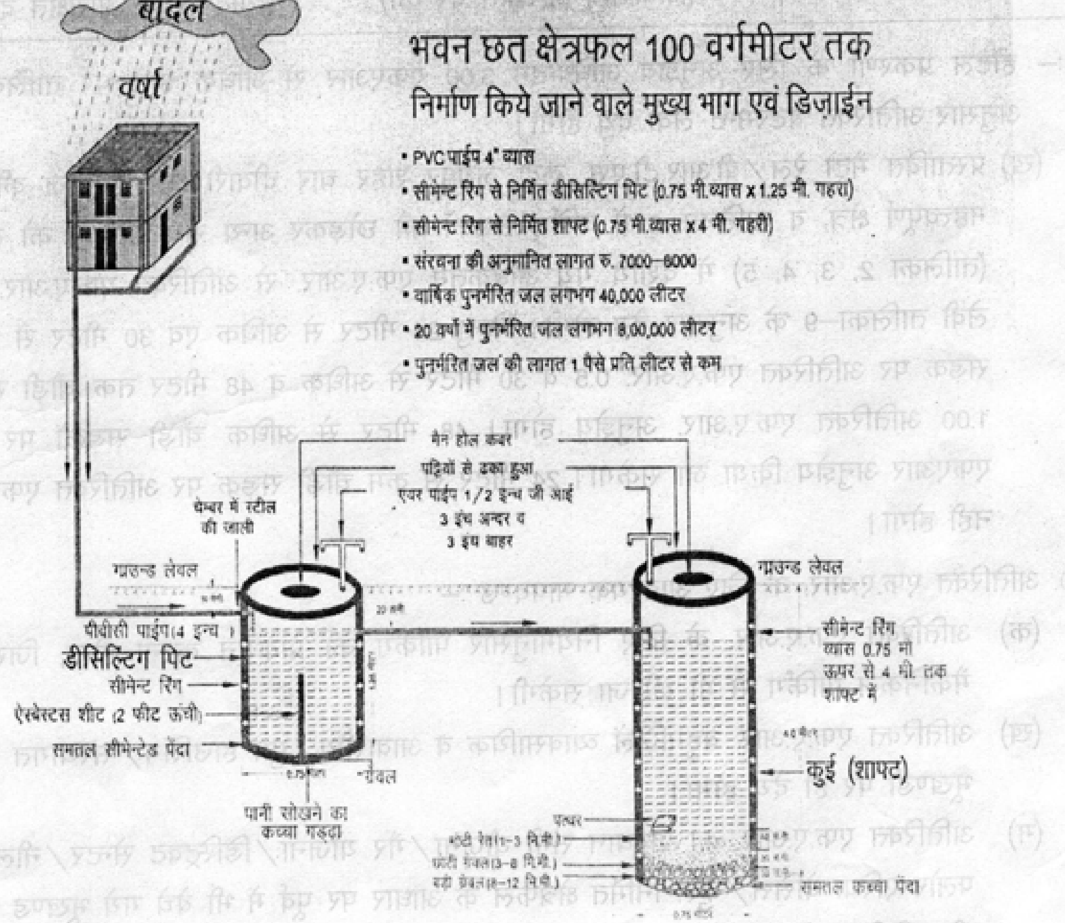
13. ग्रीन बिल्डिंग्स को विशेष प्रोत्साहन दिया जाएगा जिनके लिए राज्य सरकार द्वारा अलग से दिशा–निर्देश जारी किए जाएगें।

14. भवन मानचित्र स्वीकृति के पश्चात् भवन के निर्माण के दौरान यदि जनहित में यह उचित प्रतीत किया गया कि यातायात बाधित होने की स्थिति या अन्य किसी विशिष्ट परिस्थिति जैसे आर.ओ.बी., रेल्वे लाईन व अन्य सुरक्षा कारणों के फलस्वरूप स्वीकृत मानचित्र में परिवर्तन करना आवश्यक हुआ तो राज्य सरकार की पूर्वानुमति से ऐसा किया जा सकेगा।

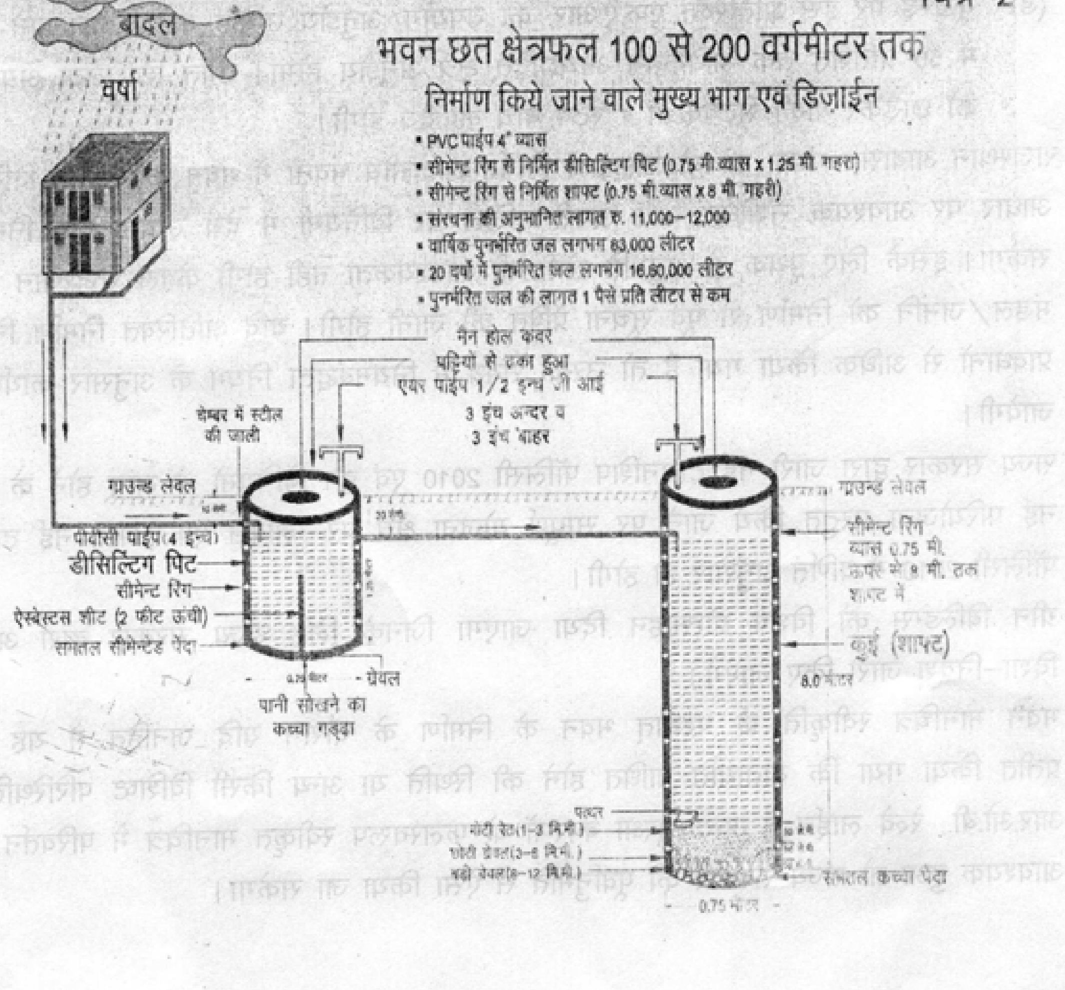
अनुसूची–4 को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

अनुसची–4

चित्र–1



चित्र–2

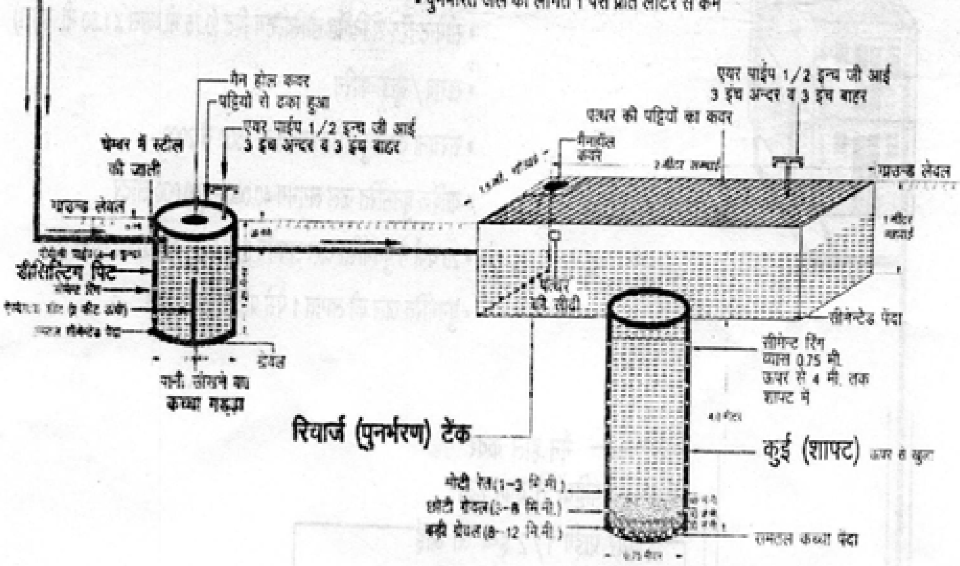


चित्र-3

भवन छत क्षेत्रफल 200 से 300 वर्गमीटर तक

निर्माण किये जाने वाले मुख्य भाग एवं डिज़ाईन

- PVC पाईप 4" व्यास
- सीमेन्ट रिंग से निर्मित डीसिल्टिंग पिट (0.75 मी.व्यास x 1.25 मी. गहरा)
- रीचार्ज टैंक 1.5 मी. चौड़ा x 2 मी. लम्बा x 1 मी. गहरा
- सीमेन्ट रिंग से निर्मित शाफ्ट (0.75 मी.व्यास x 4 मी. गहरी)
- संरचना की अनुमानित लागत रु. 15,000-16,000
- वार्षिक पुनर्भरित जल लगभग 1,25,000 लीटर
- 20 वर्षों में पुनर्भरित जल लगभग 25,00,000 लीटर
- पुनर्भरित जल की लागत 1 पैसे प्रति लीटर से कम

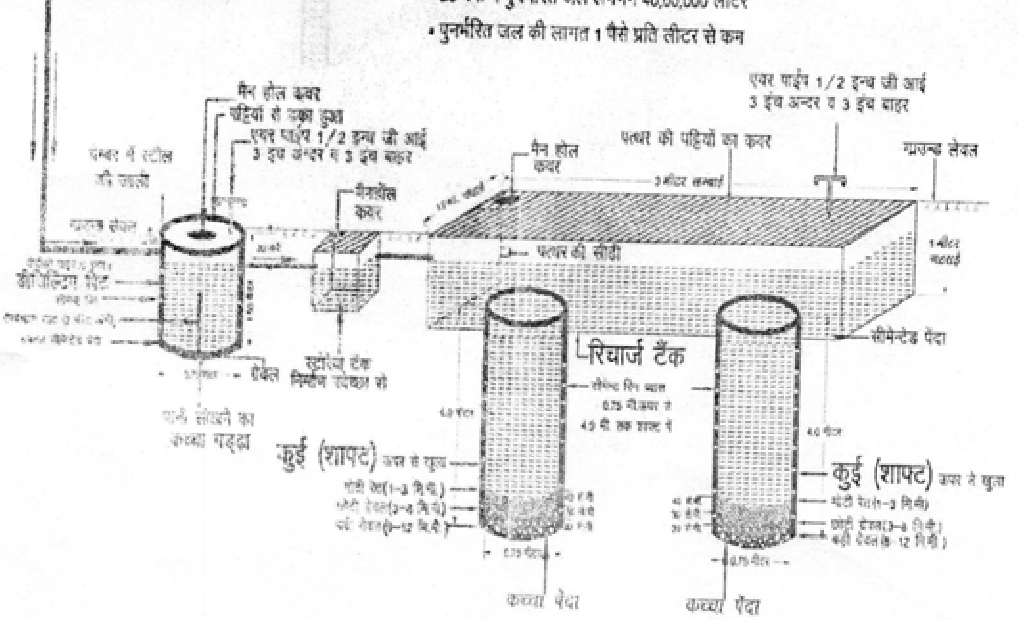


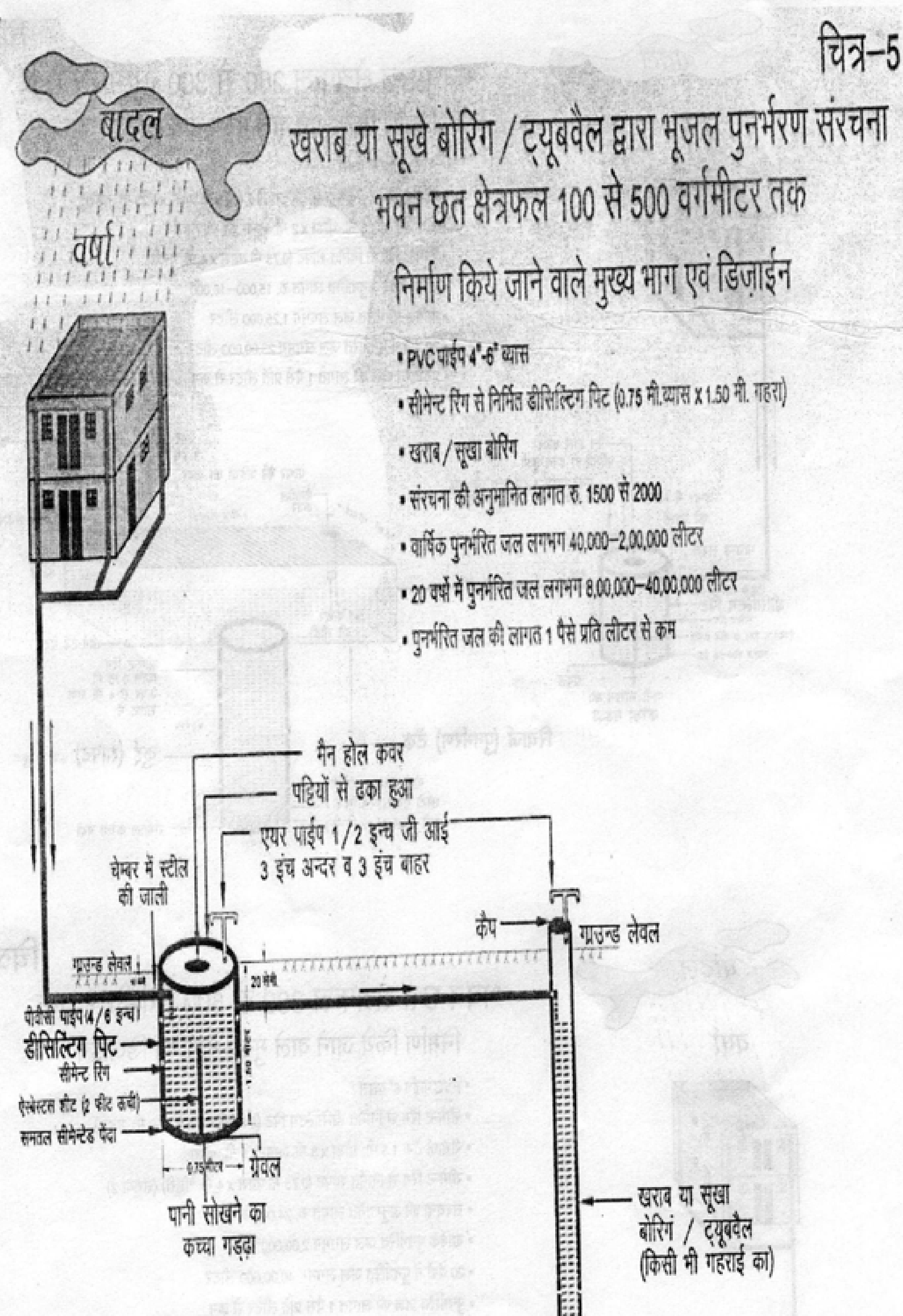
चित्र-4

भवन छत क्षेत्रफल 300 से 500 वर्गमीटर तक

निर्माण किये जाने वाले मुख्य भाग एवं डिज़ाईन

- PVC पाईप 6" व्यास
- सीमेन्ट रिंग से निर्मित डीसिल्टिंग पिट (0.75 मी.व्यास x 1.50 मी. गहरा)
- रीचार्ज टैंक 1.5 मी. चौड़ा x 3 मी. लम्बा x 1 मी. गहरा
- सीमेन्ट रिंग से निर्मित शाफ्ट (0.75 मी.व्यास x 4 मी. गहरी) (संख्या 2)
- संरचना की अनुमानित लागत रु. 24,000 अधिक
- वार्षिक पुनर्भरित जल लगभग 2,00,000 लीटर
- 20 वर्षों में पुनर्भरित जल लगभग 40,00,000 लीटर
- पुनर्भरित जल की लागत 1 पैसे प्रति लीटर से कम




चित्र–5
खराब या सूखे बोरिंग / ट्यूबवैल द्वारा भूजल पुनर्भरण संरचना
भवन छत क्षेत्रफल 100 से 500 वर्गमीटर तक
निर्माण किये जाने वाले मुख्य भाग एवं डिज़ाईन
• PVC पाईप 4"-6" व्यास
• सीमेन्ट रिंग से निर्मित डीसिल्टिंग पिट (0.75 मी.व्यास X 1.50 मी. गहरा)
• खराब / सूखा बोरिंग
• संरचना की अनुमानित लागत रु. 1500 से 2000
• वार्षिक पुनर्भरित जल लगभग 40,000–2,00,000 लीटर
• 20 वर्षों में पुनर्भरित जल लगभग 8,00,000–40,00,000 लीटर
• पुनर्भरित जल की लागत 1 पैसे प्रति लीटर से कम
बादल
वर्षा
मैन होल कवर
पट्टियों से ढका हुआ
एयर पाईप 1/2 इन्च जी आई
3 इंच अन्दर व 3 इंच बाहर
चेम्बर में स्टील
की जाली
कैप
ग्राउन्ड लेवल
ग्राउन्ड लेवल
20 सेमी
पीवीसी पाईप (4/6 इन्च)
डीसिल्टिंग पिट
सीमेन्ट रिंग
ऐस्बेस्टस शीट (2 फीट ऊंची)
समतल सीमेन्टेड पैंदा
0.75 मीटर
ग्रेवल
पानी सोखने का
कच्चा गड्ढ़ा
खराब या सूखा
बोरिंग / ट्यूबवैल
(किसी भी गहराई का)

अनुसूची–5 निम्न प्रकार से संशोधित की जाती है।

भवन मानचित्र अनुमोदन संबंधित दरें

3. जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय)

(अ) आवासीय / संस्थागत (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग) — रूपये 10/– प्रति वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल पर

(ब) व्यावसायिक — रूपये 30/– प्रति वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल पर

11. (अ) उप विभाजन हेतु निम्न राशि देय होगी–
रूपये 50/– प्रति वर्गमीटर
(स्वीकृत योग्य क्षेत्रफल पर)

(ब) पुर्नगठन हेतु निम्न राशि देय होगी–
रूपये 100/– प्रति वर्गमीटर

13. कम्प्लीशन सर्टिफिकेट शुल्क –
सभी बहुमंजिले भवनों (15 मीटर से अधिक) / 15 मीटर से कम किन्तु 5000 वर्गमीटर से अधिक निर्मित क्षेत्रफल के लिये कार्य पूर्ण करने का प्रमाण पत्र लेना अनिवार्य होगा, जिसकी दरें निम्न प्रकार होगी –

आवासीय – 15 रू. प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र।

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

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

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

19. 500 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर तीन से अधिक आवासीय ईकाइयों का निर्माण प्रस्तावित होने पर प्रति ईकाई 10,000 रूपये अतिरिक्त राशि देय होगी।

20. हॉस्टल / गेस्ट हाउस के प्रकरणों में अतिरिक्त भवन अनुज्ञा शुल्क निर्मित क्षेत्रफल पर 60 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से देय होगा।

21. प्रत्येक 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए वृक्ष नहीं लगाने पर रू. 100/– प्रति वृक्ष की राशि जविप्रा / ज.न.नि. में जमा करवानी होगी।

22. अमानत राशि विनियम संख्या 14.14 के अनुसार देय होगी।

डॉ. लोकनाथ सोनी,
सचिव,
जयपुर विकास प्राधिकरण,
जयपुर।

राज्य केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर।