807-56
9-4-2013

कार्यालय जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर

कमांक / बैठक / 2013 / 1801-IV / 807-56 दिनांक :: 9 अप्रैल ~~मार्च~~, 2013

बैठक कार्यवाही विवरण

जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की बैठक दिनांक 19 मार्च, 2013 को प्रातः 11.00 बजे श्री राजेन्द्रसिंह सोलंकी, अध्यक्ष महोदय, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की अध्यक्षता में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थित अधिकारियों का विवरण परिशिष्ट–1 पर संलग्न है।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्वसम्मति से निम्नानुसार निर्णय लिये गयेः–

प्रस्ताव संख्या 1 :: गत बैठक दिनांक 23 अप्रैल, 2012 में लिये गये निर्णयों की पुष्टि।

प्राधिकरण की गत बैठक दिनांक 23 अप्रैल, 2012 का कार्यवाही विवरण जारी किया जा चुका है। अतः गत बैठक दिनांक 23 अप्रैल, 2012 में लिये गये निर्णयों की पुष्टि हेतु प्रस्तुत हुआ। बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्राधिकरण की गत बैठक दिनांक 23 अप्रैल, 2012 में लिये गये निर्णयों की पुष्टि करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 2 :: श्रीमती रेणू जांगिड भूखण्ड संख्या 525, दन्तोपन्त ठेगडी नगर में आवंटित भूखण्ड को निरस्त किये जाने पर पुनर्विचार करने बाबत।

श्रीमति रेणू जांगिड़ भूखण्ड सं. 525 दन्तोपन्त ठेगडी नगर में आवंटित भूखण्ड में श्रीमति रेणू जांगिड़ द्वारा आय ग्रुप 12001/– से 20,000/– तक में अपनी मासिक आय 21214/– दर्शायी गई। जिसमें जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर की बैठक दिनांक 13.10.2010 के प्रस्ताव संख्या 4(1) के निर्णयानुसार आवेदित भूखण्ड की अधिकतम मासिक आय 20,000/– तक प्रति माह ही निर्धारित होने से आवंटित भूखण्ड सं. 525 निरस्त किया गया तथा आवेदन पुस्तिका के बिन्दु सं. 15 के अनुसार जमा करायी गयी धरोहर राशि को जब्त कर शेष राशि पत्र कमांक 9684–89 दिनांक 10.02.2011 के द्वारा लौटाने के आदेश प्रदान किये गये हैं। तत्पश्चात् श्रीमति रेणू जांगिड़ को आवंटित भूखण्ड को निरस्त किये जाने पर पुनर्विचार करने हेतु निवेदन किया हैं। जिस पर प्रकरण प्राधिकरण बैठक 23.04.2012 के प्रस्ताव संख्या 28 में निर्णय लिया गया कि प्रकरण के समस्त तथ्यों को जॉच कर प्रकरण आगामी बैठक में रखा जायें। अतः पूर्व प्रस्ताव के अनुसार यह प्रकरण जोधपुर विकास प्राधिकरण की बैठक में उचित निर्णय हेतु प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से आवंटन निरस्त करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 3 :: श्रीमती लक्ष्मी पत्नि श्री नारायण लाल सरगरा भूखण्ड संख्या 572 राजीव गांधी नगर आवासीय योजना के संबंध में।

श्रीमति लक्ष्मी पत्नि श्री नारायणलाल सरगरा ने राजीव गॉधी नगर आवासीय योजना में आवेदन किया। आवेदक द्वारा आवेदन पत्र में आरक्षित वर्ग में अनुसूचित जनजाति में चिन्हित किया गया। प्रकरण समिति में जॉच करने पर आवेदक का अनुसूचि जाति का प्रमाण पत्र प्रेषित किये

जाने पर पत्र कमांक 2031 दिनांक 20.07.2010 एवं पत्रांक 2217 दिनांक 19.08.2010 के द्वारा गलत सूचना के आधार पर आवंटित भूखण्ड सं. जे-572 समिति द्वारा निरस्त कर धरोहर राशि शर्त संख्या 8 के अनुसार जब्त की गई है। जिस पर प्रकरण प्राधिकरण बैठक 23.04.2012 के प्रस्ताव सं. 9(8) में उचित निर्णय हेतु रखा गया जिस पर प्रकरण आगामी बैठक में रखने के निर्णयानुसार प्रकरण पुनः प्रेषित हैं। अतः उक्त प्रकरण जोधपुर विकास प्राधिकरण की बैठक में उचित निर्णय हेतु प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से आवंटन निरस्त करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 4 :: श्री भँवर लाल पुत्र श्री करमाराम एवं श्रीमती वीणा भगूरिया को आवंटित भूखण्ड संख्या 288 एवं ए-15, राजीव गांधी नगर आवासीय योजना के संबंध में।

श्री भंवरलाल पुत्र करमाराम, एवं श्रीमति वीणा भगूरियॉ को आवंटित भूखण्ड सं. बी 281 एवं ए-15 राजीव गॉधी नगर आवासीय योजना के संबंध में आवेदन आय वर्ग 30,001/- से 45,000/- तक मासिक में किया, उक्त दोनों (पति व पत्नि) की आय सम्मिलित करने पर लेखा शाखा द्वारा जॉच करने पर 69,001/- मासिक होना पाया। आवेदक द्वारा गलत सूचना के आधार पर आवंटित भूखण्ड सं. 288 एवं ए-15, निरस्त कर धरोहर राशि शर्त संख्या 8 के अनुसार जब्त की गई है। अतः उक्त प्रकरण जोधपुर विकास प्राधिकरण की बैठक में रखने के आदेशानुसार उचित निर्णय हेतु प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से आवंटन निरस्त करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 5 :: श्री भक्त श्रीयादे मारू कुम्हार "प्रजापति" समाज एवम् शिक्षा विकास संस्था को भूमि आवंटन बाबत।

श्री भक्त श्रीयादे मारू कुम्हार "प्रजापति" समाज एवम् शिक्षा विकास संस्था को आवंटन पत्रांक 4690 दिनांक 29.09.2008 तत्कालीन न्यास द्वारा ग्राम चौखा में खसरा नं. 650/827 में 1936 व.ग. भूमि आवंटन की गई थी। प्राधिकरण द्वारा निर्णय लिया गया है कि जिन संस्थाओं ने 10 प्रतिशत राशि जमा नही करायी थी, उनके आवंटन निरस्त करने का निर्णय लिया गया था। परन्तु निरस्तीकरण आदेश जारी नही हुआ। संस्था को आवंटित भूखण्ड के विरूद्ध को कोई राशि जमा नही करायी हैं। संबंधित संस्था ने नवीन आवंटन नीति 19.04.2011 के तहत् आवंटन प्रस्तुत कर मांग की है कि पूर्व में आवंटित राशि पर ही भूखण्ड आवंटन करवाये जायें। वर्तमान में भी रियायती दर पर आवंटन चाहा हैं। अतः प्राधिकरण की बैठक में उक्त प्रकरण पर निर्णय होने पर राज्य सरकार को प्रस्ताव भिजवाया जाना प्रस्तावित होगा। अतः उक्त प्रकरण जोधपुर विकास प्राधिकरण की बैठक में उचित निर्णय हेतु प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से उपरोक्त प्रस्ताव समस्त तथ्यों के साथ राज्य सरकार को प्रेषित करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 6 :: श्री ऋषभ जैन पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार भूखण्ड संख्या बी-73, राजीव नगर आवासीय योजना के संबंध में।

श्री ऋषभ जैन पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार राजीव गाँधी नगर आवासीय योजना में आवेदन पत्र क्रंमाक 24318 मे आय वर्ग 30,000/– से 45,000/– तक मासिक मे किया, किन्तु आय प्रमाण पत्र 20,000/–मासिक का प्रस्तुत किया। आवेदन पत्र की जाँच की गई जिसमे 20,000/– मासिक ही दर्शायी गई है तथा 20,000/– का ही प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया है। राजीव गांधी नगर योजना के आवेदन पत्र विवरणीका में शर्त संख्या 8(12) मे स्पष्ट अंकन किया है कि गलत सुचना दिये जाने पर उनके आवंटित भुखण्डो को निरस्त कर जमा धरोवर राशि जब्त कि जावे। अतः आवेदक द्वारा गलत सूचना के आधार पर आवंटित भूखण्ड सं. बी–73, निरस्त कर धरोहर राशि शर्त संख्या 8 (12) के अनुसार जब्त की जावे तथा जोधपुर विकास प्राधिकरण बैठक कार्यवाही विवरण दिनांक 11.06.2010 के क्रम संख्या 7 राजीव गांधी नगर आवासीय योजना मे कतिपय प्रकरणो मे विसंगति होने से प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ रखे गये थे जिनके निर्णय क्रम संख्या 7 अनुसार गलत वर्ग को चिन्हित किये जाने आवंटन निरस्त किया जावे। जिस पर प्रकरण प्राधिकरण बैठक 23.04.2012 के प्रस्ताव सं. 4(9) प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। जिसके अनुसार इसकी जांच कर सही उपरोक्त अंकित अनुसार प्रकरण सही पाया गया जो कि निरस्त योग्य है। अतः पूर्व बैठक 23 अप्रैल, 2012 के प्रस्ताव संख्या 4 मे निर्णय लिया गया है कि प्रकरण आगामी बैठक मे रखने के निर्णयानुसार प्रकरण पुनः प्रेषित है। अतः उक्त प्रकरण जोधपुर विकास प्राधिकरण की बैठक मे उचित निर्णय हेतु प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से आवंटन निरस्त करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 7 :: श्री मनीष जैन पुत्र श्री कैलाश जैन को राजीव गांधी नगर आवासीय योजना में आवंटित भूखण्ड संख्या एफ–27 के संबंध में।

श्री मनीष जैन श्री कैलाश जैन को राजीव गांधी नगर आवासीय योजना में लॉटरी द्वारा एफ–27 (12.5x22)=275 वर्गमीटर आवंटित हुआ। आवेदक द्वारा स्वयं की आय का प्रमाण पत्र 25000/– रुपये प्रतिमाह का आवेदन–पत्र के साथ सलंग्न किया है। आवेदक द्वारा 30001/– से 45000/– रुपये तक की आय वर्ग की श्रेणी मे आवेदन किया तथा उसी आय वर्ग के अनुसार ही उनको लॉटरी मे भूखण्ड आंवटन हुआ। तत्पश्चात् आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र दिंनाक 11.11.2011 को आयकर वितरण–पत्र जिसमें वार्षिक आय 458026/' का प्रस्तुत किया जिनके अनुसार आवेदक की मासिक आय 35671/– रुपये होनी दर्शाई है। तथा आवेदक द्वारा आंवटित भूखण्ड की मांग की है। तथा इन्हे आवंटन पत्र जारी नही किया गया है। इस बाबत् प्रकरण कार्याकारी समिति बैठक दिंनांक 17.02.2012 मे रखा गया जिसमे निर्णय लिया गया कि उक्त प्रकरण प्राधिकरण बैठक में रखा जावें। उक्त प्रकरण प्राधिकरण की बैठक दिनांक 23.04.2012 को प्रस्ताव सं. 9(3) मे आय कर रिर्टन के अनुसार प्रस्ताव को अनुमोदन कर आंवटन पत्र जारी करने का निर्णय लिया गया।

अतः प्रकरण कम/अधिक आय दर्शाने से संबधित है राजीव गांधी योजनामे इसी प्रकार के प्रकरणो विभिन्न न्यायालयो मे जवाब/शपथ पत्र इस आश्य को प्रस्तुत किये है। कि कम अधिक वालो प्रकरणो का नियमितिकरण प्राधिकरण मे बैठक दिनांक 21.10.2010 के अनुपालना मे भी इस प्रकार के प्रकरण निरस्त किये गये है। अतः सभी निर्णय एक प्रकार के प्रकरण मे एक सम्मान नीतिगत निर्णय लिया जाने हेतु निर्देशक (विधि) द्वारा भी उचित हेतु निर्देशित किये है तथा प्रकरण प्राधिकरण/कार्यकारणी समिति प्रस्तुत करने हेतु बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देश दिये है। अतः उक्त प्रकरण कार्यकारिणी समिति की बैठक दिंनाक 12.12.2012 के प्रस्ताव संख्या 8 मे निर्णय लिया गया है, कि प्राधिकरण की बैठक मे विभिन्न सम्मान प्रकृति के प्रकरणो मे समान मापदण्ड

रखते हुए निर्णय के लिए पुनर्विचार हेतु प्रस्तुत किया जावे। अतःइस बाबत प्रकरण पुनः प्राधिकरण बैठक में समान प्रकृति के प्रकरण होने से प्राधिकरण बैठक मे उचित निर्णय हेतु प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से आवंटन निरस्त करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 8 :: दन्तोपंथ ठेंगडी नगर योजना में पति–पत्नि को आवंटित भूखण्ड के संबंध में।

तत्कालीन नगर विकास न्यास की दतोपन्त ठेगड़ी नगर योजना में भूखण्ड आवंटन बाबत् आवेदको की लॉटरी दिंनाक 25.07.2008 को निकाली गई लॉटरी मे पति एंव पत्नि द्वारा अलग–अलग साईज मे आवेदन करने पर दोनो का अलग–अलग साईज भूखण्डो का आवंटन हुआ एवं आवटन पत्र भी जारी किए गए है तथा राशि भी जमा करवा दी गई है। आवटन पत्र के साथ दोनो के आय–प्रमाण पत्र में आय गलत अंकित की गई है। जिनका विवरण निम्नानुसार है।

<u>दतोपन्त ठेगड़ी नगर योजना</u>

क्र.स.	नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन पत्रांक का विवरण	राशि जमा का विवरण	विशेष विवरण
1.	अशोक कुमार खाखरिया आय वर्ग 6001–12000 30X64 मासिक आय 12391/–	131	3631/ 12.08.08	0044746 26.09.08	आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत आय प्रमाण रुपये 11,948/–है। श्रीमान जिला कलेक्टर के पंत्राक 18239 दिनांक 25.09.08 द्वारा प्राप्त पत्र के आधार पर मंगवाने पर आय 12,391/– बताई गई है।
2.	पुष्पलता पत्नी श्री अशोक कुमार खाखरिया आय वर्ग 6001–12000 25X49 मासिक आय 12391/–	2/28	4066/ 22.08.08	0045366 10.10.08	आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत आय प्रमाण पत्र रुपये 11,226/– है। श्रीमान जिला कलेक्टर के पंत्राक18239 दिंनाक 25.09.08 द्वारा प्राप्त पत्र के आधार पर वेतन वितरण अधिकारी से आय प्रमाण पत्र मंगवाने पर आय 12,391/– बताई गई है।

चूकि उक्त आवंटियों दोनो भूखण्डो की राशि जमा करवा दी है। परन्तु आवेदको द्वारा जिस वर्ग के लिए आवेदन किया है दोनो को सम्मिलित आय करने पर आय अधिक है। आवेदन के साथ प्रमाण–पत्र गलत प्रस्तुत किया है। उक्त प्रकरण प्राधिकरण की बैठक दिंनाक 13.04.2010 के प्रस्ताव संख्या 28(1) मे रखा गया जिसमे निर्णय लिया गया है, कि दोनो मे से एक आवंटन यथावत रखा जावे तथा दुसरा आवंटन निरस्त किया जावें। वर्तमान आय वर्ग मे नियत दर से राशि ली जावे एंव उस के उच्च आयु वर्ग की राशि से शास्ति लगायी जावे। तत्तपश्चात् प्रकरण निदेशानुसार पुनः प्राधिकरण बैठक रखने के निदेश दिये गऐ। प्राधिकरण बैठक 23.04.12 के प्रस्ताव संख्या 9 (6) मे निर्णय लिया गया है, कि प्राधिकरण की बैठक दिंनाक 13 अप्रेल 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। अतः इस बाबत् प्रकरण पुनः प्राधिकरण बैठक में समान प्रकृति के प्रकरण होने से प्राधिकरण बैठक मे उचित निर्णय हेतु प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से सचिव, निदेशक–विधि एवं उपायुक्त–पश्चिम की कमेटी गठित करने का निर्णय लिया गया। उक्त कमेटी प्रंकरण का परीक्षण कर अपनी रिपोर्ट आगामी बैठक में प्रस्तुत करेगी।

प्रस्ताव संख्या 9 :: प्रशासनिक एवं वित्तीय स्वीकृति के प्रकरण

9(1) :: Providing, Laying, Jointing, Testing and Commissioning of RCC sewer system and all ancillary works, PVC-U pipes including Manholes, Property connections and restoration of roads etc. in South-East Zone of Jodhpur.

1	Name of Work:	Providing, Laying, Jointing, Testing and Commissioning of RCC sewer system and all ancillary works, PVC-U pipes including Manholes, Property connections and restoration of roads etc. in South-East Zone of Jodhpur.
2	Estimated Cost :	4981.00 Lac (Based on RUIDP BSR 2011/ J.D.A. Jaipur approved items with addition of envisaged escalation for the present year)
3	Description of Consultant :	M/S N. K. Buildcon, Jaipur
4	Benefited Area :	Thorio ki Dhani, Roop Nagar, Vishwakarma Nagar, Arihant Nagar, Shanti Nagar, East Pal Scheme, Patrkar colony, Shobavton Ki Dhani, Shankar Nagar, Indra Majdoor Nagar, Mansarovar, Aashapurna Nagar, Area adjoining DPS School, Ravi Nagar, Tirupati Nagar, Ganga Vihar, Shree Krishna Vihar, Shanti Vihar, Hasti Nagar, Utam Vihar, Nehru Nagar, Sugan Vihar, Vaishnav Nagar, Kuldeep Nagar, Balaji Nagar, Shyam Nagar, Vinayak Nagar, Ram Krishan Nagar, R. K. Nagar, Ambika Nagar, Bhaskar Nagar, Vivekanand Nagar, Gyatri Nagar, Prem Nagar, J.K. Nagar, Ganesh Nagar, Amar Nagar, Rajni Vihar, Ganesh Vihar, Abhishek Nagar, Ram Deo Vihar, Aashish Nagar, Rajeswar Nagar, Moti Nagar, Vayu Vihar, Krishna Nagar, Prithviraj Nagar, Vaastu Nagar, Krishna Nagar, Rajeev Nagar, Karni Nagar,etc.
5	JDA Scheme or Non scheme :	Non Scheme
6	Salient Features of the Proposal:	This package contains R.C.C. NP4 & NP3 pipe (200mm to 900mm diameter), precast R.C.C. and masonry manholes and property connections. The table shows the length of R.C.C. pipe:

RCC NP-3 & NP-4 Pipes	Length
200 mm dia RCC NP_3 pipe	115967.05
200 mm dia RCC NP_4 pipe	720.40
250 mm dia RCC NP_3 pipe	6832.50
250 mm dia RCC NP_4 pipe	1946.50
300 mm dia RCC NP_3 pipe	1983.50
300 mm dia RCC NP_4 pipe	902.00

		350 mm dia RCC NP_3 pipe	3652.00
		350 mm dia RCC NP_4 pipe	1281.50
		400 mm dia RCC NP_3 pipe	1490.50
		400 mm dia RCC NP_4 pipe	1340.50
		450mm dia RCC NP_3 pipe	413.00
		450mm dia RCC NP_4 pipe	235.50
		500mm dia RCC NP_3 pipe	1404.50
		500mm dia RCC NP_4 pipe	297.50
		600mm dia RCC NP_3 pipe	2524.00
		600mm dia RCC NP_4 pipe	895.00
		800 mm dia RCC NP_3 pipe	490.00
		800 mm dia RCC NP_4 pipe	1309.00
		900 mm dia RCC NP_4 pipe	1360.00
7	Recommendation/ Comment of Director Engineering:	The present sewerage system does not provide full coverage of the present developed urban area. Even after implementation of the RUIDP and UIDSSMT projects, still there are many areas where proper sanitation facilities are needed. Jodhpur Development Authority has prepared a project for extension of sewerage system to cover leftover areas as well as area to be covered under Jodhpur Master Plan 2023 to fulfill the need towards this essentially required facility. Through this proposal, it is aimed to provide adequate coverage and a long-term solution to the sewerage system in the above mentioned localities of Jodhpur. Therefore A&F sanction is recommended.	
8	Location of proposed work	Location map for the area contained enclosed	

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति उपरोक्त प्रस्ताव को स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया।

9(2) :: Providing, Laying, Jointing, Testing and Commissioning of RCC sewer system and all ancillary works, PVC-U pipes including Manholes, Property connections and restoration of roads etc. in Vivek Vihar & Part Area of E- 4 zone of Jodhpur along with construction and commissioning of 15 MLD Sewage Treatment Plant with O & M of 15 years as per specifications

1	Name of Work:	Providing, Laying, Jointing, Testing and Commissioning of RCC sewer system and all ancillary works, PVC-U pipes including Manholes, Property connections and restoration of roads etc. in Vivek Vihar & Part Area of E- 4 zone of Jodhpur along with construction and commissioning of 15 MLD Sewage Treatment Plant with O & M of 15 years as per specifications.
2	Estimated Cost :	6442.00 Lacs (Based on RUIDP BSR 2011 / J.D.A. Jaipur approved items with addition of envisaged escalation for the present year)
3	Description of	M/S N. K. Buildcon, Jaipur

	consultant :	
4	Benefited Area :	Vivek Vihar, Proposed High court area, Sangariya Village, Basni Baghela, Vijya Raje Nagar, Shiv Nagar, Gautam Nagar, Gandhi Kachi Basti, Ramdev nagar, High Court New location, Ganga Vihar, etc.
5	JDA Scheme or Non scheme :	JDA Scheme with part Non scheme area
6	Salient Features of the Proposal:	This package contains R.C.C. NP4 & NP3 pipe (200mm to 1000mm diameter), precast R.C.C. and masonry manholes and property connections. The table shows the length of R.C.C. pipe:

RCC NP-3 & NP-4 Pipes	Length
200 mm dia RCC NP_3 pipe	130144.00
200 mm dia RCC NP_4 pipe	540.00
250 mm dia RCC NP_3 pipe	2734.00
250 mm dia RCC NP_4 pipe	698.50
300 mm dia RCC NP_3 pipe	495.00
300 mm dia RCC NP_4 pipe	504.00
350 mm dia RCC NP_3 pipe	624.00
350 mm dia RCC NP_4 pipe	809.00
400 mm dia RCC NP_3 pipe	209.00
400 mm dia RCC NP_4 pipe	2286.00
450mm dia RCC NP_3 pipe	106.50
450mm dia RCC NP_4 pipe	1599.00
500mm dia RCC NP_3 pipe	630.50
600mm dia RCC NP_3 pipe	172.00
800 mm dia RCC NP_3 pipe	499.00
800 mm dia RCC NP_4 pipe	596.00
900 mm dia RCC NP_3 pipe	258.00
1000 mm dia RCC NP_3 pipe	364.00

7	Recommendation/ Comment of Director Engineering:	The present sewerage system does not provide full coverage of the present developed urban area. Even after implementation of the RUIDP and UIDSSMT projects, still there are many areas where proper sanitation facilities are needed. Jodhpur Development Authority has prepared a project for extension of sewerage system to cover leftover areas as well as area to be covered under Jodhpur Master Plan 2023 to fulfill the need towards this essentially required facility. Through this proposal, it is aimed to provide adequate coverage and a long-term solution to the sewerage system in the above mentioned localities of Jodhpur. Therefore A&F sanction is recommended.
8	Any other detail (Location map for	Feasibility for recycling a part quantity of treated water at STP in Vivek Vihar Yojna and Kuri Bhagtasni RHB colony for park

	the area contained enclosed)	spaces, road side plantation, uses other than drinking water needs in institutes/ commercial organizations etc. has also been studied and accordingly construction of 15 MLD capacity STP at Vivek Vihar Yojna has been considered in this proposal. **Background for Waste water Reuse Reform:** To meet the water demand for the growing population and to provide for protection against droughts, GoR has intended for framing a policy to recycle the treated waste water to industries, institutions and commercial establishments (Reference Annexure: DO Letter of Principal Secretary, WRD, GoR addressed to Principal Secretary, UDH/ LSG Department, GoR; dated 19.08.2010). Therefore to implement and encourage the theory, it is proposed that only tertiary treated water be used for non-potable purposes, like all gardening including parks, resorts, washing servicing and cleaning of vehicles and all civil construction activities like building multistoried apartments, commercial complexes, housing complexes of private developers and State government and Central government, including roads of the area. **It is also suggested that the Authority/ Nagar Nigam may further direct the respective license issuing and plan sanctioning offices to invariably include the condition in their approvals and licenses that only tertiary treated water shall be used for non potable purposes as stated above.** Wastewater can be put to many uses. Major applications for reuse of wastewater are: • Watering of public parks, recreation areas, road medians, areas surrounding public buildings, large apartment complexes and condominiums • Usage for vehicle washing, servicing, laundries • Watering for play fields • Usage for fire protection • Usage for urinals, toilet flushing, • For Industrial usage such as cooling, process water for textiles, paper and other chemical industries etc. • Ornamental usage for public fountains • Agricultural usage in the farms, orchards • For ground water recharge The implementation of a grey water reuse scheme for new housing developments in Jodhpur would achieve significant savings (up to 35 %) in water consumption with the corresponding monetary savings in water supply and wastewater treatment. New housing facilities would have green areas irrigated with grey water which would represent

		ecological and aesthetical benefits to the city.

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति उपरोक्त प्रस्ताव को स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया।

9(3) :: Providing, Laying, Jointing, Testing and Commissioning of RCC sewer system and all ancillary works, PVC-U pipes including Manholes, Property connections and restoration of roads etc. in West Zone -1 of Jodhpur.

1	Name of Work:	Providing, Laying, Jointing, Testing and Commissioning of RCC sewer system and all ancillary works, PVC-U pipes including Manholes, Property connections and restoration of roads etc. in West Zone -1 of Jodhpur.
2	Estimated Cost :	3575.90 Lacs (Based on RUIDP BSR 2011 / J.D.A. Jaipur approved items with addition of envisaged escalation for the present year)
3	Description of consultant :	M/S N. K. Buildcon, Jaipur
4	Benefited Area :	Sodo Ki Dhani, Gadero Ki Dhani, Kali Beri, Buri Beri, Rupavton Ka Bera, Goylo Ki Dhani, Ambedkar Nagar, Bhujavton ka bas, Lohar Basti, Kutto Ka Bara, Uton Ki Ghati, Old Bhakri Bas, Area adjoining Aakliya circle, Meghwal Basti behind mosque Kabir Nagar, Soorsagar area , Santhinath Nagar, Suthla, Jinja Beri, Gajanand Colony, Vishnoiyon ka Bas, Ashok Nagar, Chopasni Filter House, Pathan cot, Mahaveer puram, Marwar Nagar, Vijay Nagar, Hari Nagar, Vijay Nagar, Shiv Nagar, left over area adjoining Birla School road up to Dali Bai temple, etc.
5	JDA Scheme or Non scheme :	Non Scheme
6	Salient Features of the Proposal:	This package contains R.C.C. NP4 & NP3 pipe (200mm to 350 mm diameter), precast R.C.C. and masonry manholes and property connections. The table shows the length of R.C.C. pipe:
7	Recommendation/ Comment of	The present sewerage system does not provide full coverage of the present developed urban area. Even after implementation of

RCC NP-3 & NP-4 Pipes	Length
200 mm dia RCC NP_3 pipe	72608.00
200 mm dia RCC NP_4 pipe	817.00
250 mm dia RCC NP_3 pipe	3103.50
250 mm dia RCC NP_4 pipe	2315.00
300 mm dia RCC NP_3 pipe	2798.50
350 mm dia RCC NP_4 pipe	37.50

	Director Engineering:	the RUIDP and UIDSSMT projects, still there are many areas where proper sanitation facilities are needed. Jodhpur Development Authority has prepared a project for extension of sewerage system to cover leftover areas as well as area to be covered under Jodhpur Master Plan 2023 to fulfill the need towards this essentially required facility. Through this proposal, it is aimed to provide adequate coverage and a long-term solution to the sewerage system in the above mentioned localities of Jodhpur. Therefore A&F sanction is recommended.
8	Location of proposed work	Location map for the area contained enclosed

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति उपरोक्त प्रस्ताव को स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 10 :: आवंटी श्री प्यारे लाल माथुर पुत्र श्री जगदम्बा लाल माथुर को शास्त्रीनगर में स्थित भूखण्ड संख्या 155 सेक्टर ए शास्त्रीनगर के बदले अन्यत्र भूखण्ड देने के संबंध में।

1. आवेदक का विवरण : आवंटी श्री प्यारे लाल पुत्र श्री जगदम्बालाल

2. आवंटन कर विवरण योजना का नाम भूखण्ड संख्या :
भूखण्ड संख्या 155 शास्त्री नगर सेंक्टर ए, जोधपुर
भूखण्ड की साईज 40 गुणा 60

3. आवंटन का कमांक व दिनांक
कमांक अंकित नहीं दिनांक 07.101964

4. आवंटी को दिया गया कब्जा का अंकन : नहीं

5. लीज डीड जारी होने का विवरण : नहीं

6. आवंटी को कब्जा नहीं दिये जाने का कारण : उल्लेख नहीं

7. कब्जा सुपुर्दी के लिए किये गये प्रयास का विवरण : उल्लेख नहीं

8. अन्य योजना में शिफट करने का कारण : प्रार्थी द्वारा निर्धारित समय सीमा में भवन निर्माण नहीं करनं के कारण तत्कालीन प्रचलित नियमों के अर्न्तगत भूखण्ड का आवंटन रदद कर अन्य को आवंटित कर दिया गया था। भूखण्ड आवंटन बाबत प्रकरण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। प्रकरण पर विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि आवंटी की बेवा श्रीमति अमर कुमारी को उपरोक्त आवंटित भूखण्ड के बदले न्यास की अन्य योजना में समान क्षेत्रफल का भूखण्ड नियमानुसार आवंटन किया जावे।

9.. योजना जिसमें शिफट किये जाने का प्रावधान किया गया तथा दोनों योजनाओं का तुलनात्मक आरक्षित दर का विवरण इन दोनों का क्षेत्रफल अधिक होने की दशा में केता को नियमानुसार अधिक क्षेत्रफल की राशि आरक्षित दर से दुगुनी दर से जमा करवानी होगी।

10. सम्बन्धित योजना जिसमें शिफट होना है उसमें समान आकार के भूखण्डों का विवरण
विजयाराजे नगर योजना संशोधित ले–आउट प्लॉन अनुसार भूखण्ड संख्या 358 ए

11. उपायुक्त की स्पष्ट अनुशंषा/टिप्पणी अतः उक्त प्रकरण प्राधिकरण की बैठक में रखने हेतु प्रस्तुत है ।

प्रकरण बैठक में प्रस्तुत हुआ। बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से सचिव, निदेशक–विधि एवं उपायुक्त–पूर्व की कमेटी गठित करने का निर्णय लिया गया। कमेटी उक्त प्रकरण का परीक्षण कर अपनी स्पष्ट अनुशंषा आगामी बैठक में प्रस्तुत करेगी।

प्रस्ताव संख्या 11 :: आखलिया चौराहा से हटाये गये 9 दुकानदारों को राजीव गांधी नगर योजना में भूखण्ड आवंटन

बैठक में अवगत कराया गया कि आयुक्त–सूरसागर, नगर निगम, जोधपुर ने अपने पत्र कमांक आयुक्त (सूरसागर)/ पीए/ 2012/ 411 दिनांक 14 सितघ्बर, 2012 द्वारा लिखा गया कि मसूरिया आखलिया चौराहा से 25-30 वर्षो पुराने हटाये गये 09 गरीब दुकानदारों को जेडीए, जोधपुर द्वारा दुकानों के लिए भूखण्ड आवंटित करने की मांग की पत्र जरिये मुख्यमंत्री कार्यालय से प्राप्त को उक्त क्षेत्र नगर निगम क्षेत्राधिकार में होने के कारण निगम को हस्तान्तरित कर दिया गया है। इस संबंध में निवेदन है कि मसूरिया आखलिया चौराहा से 25–30 वर्ष पूर्व न्यास के क्षेत्राधिकार अधीन होते उक्त दुकानदारों को बेदखल किया गया था तथा उक्त बेदखली के फलस्वरून नियमन की मांग किये जाने पर उक्त प्रकरण नगर निगम को हस्तान्तरित कर दिया गया। नगर निगम ने यह अनुरोध किया कि चूंकि उक्त दुकानदारों को आपके स्तर पर बेदखल किया गया तथा नगर विकास न्यास, जोधपुर की बैठक दिनांक 25 मार्च, 2008 प्रस्ताव संख्या 06 (25) पर बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि उक्त प्रकरण की कार्य योजना तैयार कर पात्र व्यक्तियों को आवंटन करने हेतु अध्यक्ष/ सचिव महोदय को अधिकृत किया गया था। इस संबंध में निवेदन है कि मुख्यमंत्री रोजगार योजना के अंतर्गत तत्कालीन नगर विकास न्यास द्वारा निर्मित कियोस्कों या अन्यथा जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा ही आवंटित किया जाना प्रस्तावित है। अतः उक्त कार्यवाही प्राधिकरण स्तर पर करवाये जाने का श्रम करावें।

बैठक में बाद विचार विमर्श सम्मति से निर्णय लिया गया कि इस संबंध में संपूर्ण तथ्यों के साथ प्रकरण राज्य सरकार को [illegible] किया जावे।

प्रस्ताव संख्या 12 :: पाली खसरा संख्या 12/1, 12/2 से व्यवसायिक दुकाने हटाने के मुआवजा का भुगतान। आवेदक श्री नारायण राम

बैठक में अवगत कराया गया पाली रोड पर ग्राम बासनी चौहाना के खसरा संख्या 12/1, 12/2 से नारायण राम का [illegible]यिक निर्माण हटाया गया था। श्री नारायणराम की झालामण्ड चौराहे पर दुकानें निर्मित थी पाली रोड चौडाईकरण के दौरान हटायी गयी थी। श्री नारायणराम को नोटिस भी जारी [illegible]। लेकिन श्री नारायणराम का मुआवजा भुगतान हेतु

सार्वजनिक निर्माण विभाग को प्रेषित सूची में नाम अंकित नहीं हैं। इस संबंध में श्री नारायण राम द्वारा बार बार मुआवजा भुगतान की मांग की जाती रही है।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि इस संबंध में संबंधित उपायुक्त जांच कर यदि श्री नारायणराम का निर्माण हटाया जाना सिद्ध होता है तो सार्वजनिक निर्माण विभाग को नियमानुसार मुआवजा भुगतान किये जाने वाली सूची में नाम जोडने हेतु लिखे जाने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 13 :: विवेक विहार योजना के बाहर खसरा संख्या 225 ग्राम सांगरिया रकबा 5 बीघा 14 बिस्वा स्थित है, को अवाप्ति से मुक्त करने के संबंध में।

प्रार्थीगण श्री मालाराम, नेमीचन्द, मोहनलाल, राजेन्द्र पुत्रान श्री सुराराम जी, सजनी पत्नि श्री सुराराम जी जाति माली निवासीगण ग्राम सांगरिया ने आवेदन–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि ग्राम सांगरिया के खसरा संख्या 225 रकबा 36 बीघा 12 बिस्वा अंकित कर (मानकर) सन् 2000 से अवाप्ति की कार्यध्वाही की जाती रही, परन्तु इसमें से पूर्व में सन् 1992 में ही सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा रकबा 12 बीघा 14 बिस्वा बाईपास सडक के लिए अवाप्त कर ली गई थी शेष भूमि 23 बीघा 18 बिस्वा में से रकबा 5 बीघा 5 बिस्वा भूमि का प्रार्थीगणों ने बेचान कर दिया था। इस प्रकार खातेदारों के पास रकबा 18 बीघा 13 बिस्वा भूमि शेष रही थी उसमें से 5 बीघा 14 बिस्वा उक्त योजना की उत्तर सीमा (बाईपास सडक) से बाहर है, को अवाप्ति से मुक्त किया जावे। अतः इस संबंध में निर्णय लेने हेतु प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हुआ।

बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि इस संबंध में माननीय न्यायालय में विचाराधीन प्रकरण की नवीनतम स्थिति को मद्देनजर रखते हुए प्रकरण समस्त तथ्यों के साथ राज्य सरकार को प्रेषित किया जावे।

प्रस्ताव संख्या 14 :: श्री राकेश परिहार श्री जगदीश छंगाणी एवं श्री सी.पी. पुरोहित, कनिष्ठ अभियन्ता को प्रथम नियुक्ति तिथि से सेवा का परिलाभ देने के संबंध में।

श्री राकेश परिहार, श्री जगदीश छंगाणी एवं श्री सी.पी. पुरोहित को प्रथम नियुक्ति तिथि से सेवा का परिलाभ दिया जाना प्रस्तावित है। पूर्व में इसी तरह के सभी प्रकरणों में तत्कालीन न्यास बैठक दिनांक 29 नवम्बर, 1997 के प्रस्ताव संख्या 6 (2) के अनुसार श्री किशन लाल गौड, श्री रामेश्वर लाल माथुर, श्री रमेशचन्द्र माथुर इत्यादि को प्रथम नियुक्ति तिथि से सेवा का लाभ दिया गया है।

श्री राकेश परिहार, श्री जगदीश छंगाणी एवं श्री सी.पी. पुरोहित, कनिष्ठ अभियन्ता को प्रथम नियुक्ति तिथि से सेवा का परिलाभ देने हेतु नगरीय विकास विभाग, राजस्थान के पत्र कमांक प. 1 (67) नविवि/II/2009 दिनांक 19 मई, 2011 एवं कमांक प.1 (67) नविवि/II/09 दिनांक 9 दिसम्बर, 2010 के अनुसार राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के समक्ष दायर रिट संख्या 4809/2009 में पारित निर्णय दिनांक 15 मई, 2009 की पालना में प्रस्तुत अभ्यावेदन पर पुनः विचार करते हुए यदि प्राधिकरण स्तर पर तत्कालीन न्यास बैठक दिनांक 28 नवम्बर, 1997 के प्रस्ताव संख्या 6 (2) के अनुसार अन्य प्रकरणों में लिये गये निर्णयों के अनुरूप ही श्री राकेश

परिहार, श्री जगदीश छंगाणी एवं श्री सी.पी. पुरोहित के प्रकरण में निर्णय लिया जाता है तो नगरीय विकास विभाग को आपत्ति नहीं है, इस आशय के निर्देश दिये गये है। श्री राकेश परिहार, श्री जगदीश छंगाणी एवं श्री सी.पी. पुरोहित को प्रथम नियुक्ति तिथि से सेवा का परिलाभ देने के संबंध में निर्णय लेने हेतु प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से समिति की रिपोर्ट के अनुसार कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 15 :: समाचार पत्रों हेतु वाणिज्यिक दर के निर्धारण के संबंध में।

राजस्थान सरकार के सूचना एवं जन–सम्पर्क निर्देशालय के निर्देशक ने अपने पत्र क्रमांक नि.स/नि.दे/2009/594 जयपुर दिनांक : 08.07.2009 के द्वारा यह अवगत करवाया है कि राजस्थान विज्ञापन नियम,2001 के प्रावधान केवल राजकीय विज्ञापनों में लागु होते है। इन नियमों में सरकारी विज्ञापन डी.आई.पी.आर/डी.ए.वी.पी पर जारी किए जाने का प्रावधान है। विकास–प्राधिकरण अथवा अन्य स्वायतशासी संस्थानों के विज्ञापनों के लिए इन नियमों में प्रावधान नही है। निदेशक ने इस परिपक्ष्य में समाचार पत्रों को विज्ञापन प्रकाशन एवं दी जाने वाली दरों के संबंध में प्राधिकरण स्तर पर ही निर्णय करने हेतु लिखा है।

प्राधिकरण की बैठक दिनांक 23.06.2011 के प्रस्ताव सं. 6 के अर्न्तगत वाणिज्यिक दर का 45 प्रतिशत तक की सीमा के भुगतान बाबत् निर्णय लिया गया। साथ ही यह भी निर्णय लिया गया कि निर्णय की पुष्टि राज्य सरकार से करवाई जावें। परन्तु उक्त निर्णय की पुष्टि अभी तक राज्य सरकार से प्राप्त नही हुई है। ततः पश्चात् प्राधिकरण की बैठक दिनांक 30.11.2012 के प्रस्ताव 9 के अर्न्तगत पूर्व प्रस्ताव दिनांक 23.06.2011 के प्रस्ताव सं. 6 में संशोधन करते हुए रूपयें 1050/– प्र.व.से.मी. के सीमा में रखे जाने का निर्णय किया गया।

उक्त निर्णय के पश्चात् विभिन्न समाचार पत्रों का भुगतान प्राधिकरण की बैठक दिनांक 30.11.2012 के प्रस्ताव संख्या 9 के अनुसार रू. 1050 प्र.व. सेन्टीमीटर की सीमा में किया जा चुका है। इस प्रकार की भुगतान प्रक्रिया से राष्ट्रीय/राज्यस्तरीय समाचार पत्रों में अंसतोष व्याप्त है। वर्तमान में प्राधिकरण के प्रकाशित होने वाले सजावटी/निविदा एवं अन्य विज्ञापन का प्रकाशन राष्ट्रीय/राज्यस्तरीय समाचार पत्रों को उनकी प्रचलित वाणिज्यिक दर का 45 प्रतिशत दर से आदेश जारी किये जा रहे है जिनका अनुमोदन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत है तथा इन राष्ट्रीय एवं राज्यस्तरीय समाचार पत्रों को दिनांक 01.01.2009 से 31.12.2012 तक उनके प्रचलित वाणिज्यिक दर का 45 प्रतिशत की राशि से पूर्व में भुगतान किये गये विपत्रों का अन्तर राशि का भुगतान किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की बैठक में प्रस्तुत है।

माननीय अध्यक्ष महोदय के आदेशानुसार जोधपुर विकास प्राधिकरण के प्रकाशित होनें वाले समस्त विज्ञप्ति, विज्ञापन, सूचना इत्यादि सभी प्रकाशनों का भुगतान राज्य स्तरीय/राष्ट्र स्तरीय समाचार पत्रों को उनकी वाणिज्यिक दर के 45 प्रतिशत की दर से दिनांक 01.10.2008 से अग्रिम आदेशों तक के निर्देश दिये गए हैं। जिनकी पुष्टि हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से उपरोक्त प्रस्ताव की पुष्टि करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 16 :: बरकतुल्लाह खां स्टेडियम में अन्तर्राष्ट्रीय मैच आयोजित कराने के संबंध में।

राज्य सरकार से प्राप्त निर्देशों के अनुरूप आयुक्त आईपीएल, उनके अधिकारियों द्वारा अध्यक्ष जोविप्रा, आयुक्त जोविप्रा एवं अन्य पदाधिकारियों द्वारा बी.के.टी. स्टेडियम का सामुहिक निरीक्षण पश्चात विभिन्न विकास कार्यो की आवश्यकता को देखते हुए बी.के.टी. स्टेडियम परिसर में विभिन्न विकास कार्य हेतु निर्देशानुसार चरणबद्ध तरीके से कार्य निस्तारीत करने हेतु निम्नानुसार अनुमानित वित्तिय एवं प्रशासनिक स्वीकृति प्रदान की गई है:–

क. सं.	कार्य का नाम	अनुमानित लागत लाखों में रू
1	स्टेडियम में फ्लड लाईटे लगाने का कार्य	800.00
2	स्टेडियम में विभिन्न आन्तरिक विद्युतीकरण कार्य।	30.00
3	स्टेडियम में विभिन्न टेम्परेटी विद्युत एवं टेलीफोन लाईनो इत्यादि व्यवस्था करने का कार्य।	20.00
4	स्टेडियम परिसर में स्ट्रीट लाईट एवं प्रेक्टीस स्थल पर लाईटो हेतु केबल पोल फ्लड लाईट, हाईमास्ट ग्लेयर आईपी 66 लाईट से व्यवस्था का कार्य।	20.00
5	स्टेडियम में दो लिफ्ट रिपेयर का कार्य।	20.00
6	स्टेडियम में विभिन्न स्थानों पर आवश्यकतानुसार टावर एवं स्पलिट एसी लगाने एवं ठण्डे पानी की मशीन आर.ओ. का कार्य एवं छोटे बड़े फ्रिज खरीदने।	20.00
7	स्टेडियम की पीच का निर्माण।	50.00
8	स्टेडियम में दुब एवं आउट फिल्ड तैयार कर मैच हेतु उपलब्ध करवाने का कार्य।	50.00
9	सोना बाथ, आईस बाथ इत्यादि का कार्य।	20.00
10	विभिन्न साईज के रोलर कय करने का कार्य।	15.00
11	विभिन्न प्रकार की स्कीन, सुपर सोफर, इलेक्ट्रोनिक सिस्टम इत्यादि कय करने का कार्य।	20.00
12	पिच कवर करने के लिये पिच कवर एवं रोप नेट इत्यादि कय करने का कार्य।	2.00
13	पिच एवं आउट फिल्ड हेतु ग्रास कटिंग मशीने कय करने का कार्य।	30.00
14	स्टेडियम के चारो तरफ एचटी एवं एलटी लाईन उपलब्ध करवाने का कार्य।	60.00
15	फ्लड लाईटो हेतु डीजी सेट लगाने का कार्य।	150.00
16	स्टेडियम में स्कोर बोर्ड इलेक्ट्रोनिक एवं मेन्युल लगाने का कार्य।	20.00
17	स्टेडियम में दर्शको के बैठने हेतु बकेट शिटस लगाने का कार्य।	40.00
18	मैच हेतु स्टेडियम में पब्लिक एड्रेस सिस्टम आवश्यकतानुसार उपलब्ध करवाने का कार्य।	5.00
19	टेन्ट एवं बैरीकेटींग इत्यादि की व्यवस्था।	20.00
20	अन्य समय समय पर आवश्यकता को देखते हुए विभिन्न कार्यो हेतु प्रावधान बाबत्।	100.00
21	Provision of CC TV System	25.00

		योग	1517.00

उपरोक्तानुसार दिनांक 27.12.2012 को प्रदान की गई अनुमानित प्रशासनिक एवं वित्तीय रू 1517.00 लाख की स्वीकृति का ई.सी बैठक दिनांक 30.01.2013 को अनुमोदन किया गया। उपरोक्त स्वीकृतिया प्राधिकरण बैठक में अनुमोदन हेतु प्रकरण प्रस्तुत हुआ।

बैठक में उपरोक्त प्रस्ताव का अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया साथ ही यह भी निर्णय लिया गया कि बरकतुल्लाह खां स्टेडियम में चल रहे/कराये जाने वाले विकास कार्यों की नियमित मोनेटरिंग हेतु उपायुक्त–पश्चिम को नोडल ऑफिसर नियुक्त किया जाता है तथा श्री के.के. माथुर, अधिशाषी अभियन्ता को नोडल अभियन्ता नियुक्त किया जाता है। उक्त दोनों अधिकारी बरकतुल्लाह खां स्टेडियम में चल रहे विकास कार्यों का प्रतिदिन निरीक्षण करेंगे तथा प्रतिदिन के कार्य की प्रगति की रिपोर्ट आयुक्त महोदय को प्रस्तुत करेंगे।

प्रस्ताव संख्या 17 :: बरकतुल्लाह खां स्टेडियम में विभिन्न विकास कार्य करवाने के संबंध में।

बरकततुल्लाह खां स्टेडियम में अन्तराष्ट्रीय मानक के विभिन्न विकास कार्य करवाने हेतु अध्यक्ष, जोधपुर विकास प्राधिकरण के अनुमोदन पश्चात आयुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार कार्य निस्तारण हेतु निम्नानुसार कमेटियो का गठन किया गया जिसमें सवाई मान सिंह स्टेडियम, जयपुर में फ्लड लाईट कार्य करवाने वाले अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर के श्री आर.एस. सक्सेना एवं सहायक अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर श्री अरविन्द खत्री को वर्तमान में विधान सभा जयपुर में पदस्थापित है कि सेवाएं सुचारू एवं शिघ्र कार्य निस्तारण हेतु अपने कार्य के अतिरिक्त कार्य में लेने की स्वीकृति भी प्रदान की गई।

1. <u>एपेक्स कमेटी :–</u>

(1) जिला कलक्टर, जोधपुर।
(2) आयुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
(3) अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता सिविल एवं विद्युत, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर।
(4) मुख्य/अति. मुख्य अभियन्ता, जोधपुर विद्युत वितरण निगम, लिमिटेड, जोधपुर।
(5) कोषाधिकारी शहर, जोधपुर।
(6) खेल अधिकारी/स्पोटर्स कॉन्सिल, जोधपुर।
(7) प्रतिनिधि क्रिकेट एसोशियेशन, जोधपुर।

2. <u>निविदा स्वीकृति कमेटी :–</u>

(1) निदेशक अभियांत्रिकी, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
(2) वरिष्ठ लेखाधिकारी (विद्युत), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
(3) अधिशाषी अभियन्ता (मुख्यालय), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
(4) अधिशाषी अभियन्ता (विद्युत), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
(5) जिला खेल अधिकारी/खेल अधिकारी/स्पोटर्स कॉन्सिल, जोधपुर।
(6) सहायक अभियन्ता (विद्युत), सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर।

3. कार्य निरस्तारण, निविदा एवं तकनीकी स्वीकृति कमेटी :–

(1) अधीक्षण अभियन्ता, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
(2) वरिष्ठ लेखाधिकारी (विद्युत), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
(3) अधिशाषी अभियन्ता (मुख्यालय), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
(4) अधिशाषी अभियन्ता (विद्युत), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
(5) सहायक अभियन्ता (विद्युत), सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर।

उपरोक्तानुसार गठित कमेटियो का अनुमोदन ई.सी. बैठक दिनांक 30.01.2013 को अनुमोदन किया गया प्राधिकरण बैठक में अनुमोदन हेतु प्रकरण प्रस्तुत हुआ।

बैठक में उपरोक्त प्रस्ताव का अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया साथ ही यह भी निर्णय लिया गया कि बरकतुल्लाह खां स्टेडियम में चल रहे/कराये जाने वाले विकास कार्यों की नियमित मोनेटरिंग हेतु उपायुक्त–पश्चिम को नोडल ऑफिसर नियुक्त किया जाता है तथा श्री के.के. माथुर, अधिशाषी अभियन्ता को नोडल अभियन्ता नियुक्त किया जाता है। उक्त दोनों अधिकारी बरकतुल्लाह खां स्टेडियम में चल रहे विकास कार्यों का प्रतिदिन निरीक्षण करेंगे तथा प्रतिदिन के कार्य की प्रगति की रिपोर्ट आयुक्त महोदय को प्रस्तुत करेंगे।

प्रस्ताव संख्या 18 :: बरकतुल्लाह खां स्टेडियम में फलड लाईटे लगाने की निविदा स्वीकृति हेतु।

अध्यक्ष, जोधपुर विकास प्राधिकरण एवं आयुक्त जोधपुर विकास प्राधिकरण के निर्देशानुसार बी.के.टी. स्टेडियम फलड लाईटे शिघ्र लगाने के लिये न्युनतम 15 दिवस में टेण्डर कर कार्यवाही करने के निर्देशो के अनुरूप निम्नानुसार टेण्डर की कार्यवाही की गई। कार्य की तकनीकी स्वीकृति दिनांक 11.01.2013 को निदेशक अभियान्त्रिकी द्वारा जारी की गई।

तत्पश्चात दिनांक 11.01.2013 को अल्पकालिन निविदा सं. 7/2012–13 से ऑन लाईन निविदा (E Tender) के माध्यम से जारी की गई जो निम्नानुसार है।

	विवरण	दिनांक व समय
1.	ऑनलाईन निविदा फॉर्म की उपलब्धता डाउनलोड आरम्भ होने की दिनांक व समय	दिनांक 14.01.2013 व समय 9.30 A.M.
2.	ऑनलाईन निविदा फॉर्म डाउनलोड समाप्त होने की दिनांक व समय	दिनांक 23.01.2013 व समय 2.00 P.M.
3.	ऑनलाईन निविदा फॉर्म जमा कराने की प्रारम्भ होने की दिनांक व समय	दिनांक 14.01.2013 व समय 9.30 A.M.
4.	ऑनलाईन निविदा फॉर्म जमा कराने की अन्तिम दिनांक व समय	दिनांक 23.01.2013 व समय 6.00 P.M.
5.	निविदा शुल्क,धरोहर राशि की मूल प्रति जोन कार्यालय में जमा कराने की अन्तिम दिनांक व समय	दिनांक 24.01.2013 व समय 4.00 P.M.
6.	ऑनलाईन निविदा की तकनीकी बिड खोलने की दिनांक व समय	दिनांक 24.01.2013 व समय 5.00 P.M.
7.	रेस्पोंसिव निविदा दाताओं की वित्तिय बिड खोलने की दिनांक व समय की सूचना निविदा दाताओं को ई–मेल से दी जायेगी।	दिनांक 28.01.2013 व समय 11.00 A.M.

या वित्तिय बिड खोलने की दिनांक व समय (जैसा लागू हो)	

दिनांक 21.01.2013 को प्री बिड मिटिंग हुई। जिसमें फिलिप्स व वालमान्ट कम्पनी के प्रतिनिधि उपस्थित हुए। उन्होने निविदा डालने डाक्युमेन्ट जमा करवाने का समय एवं कार्य समाप्त करने का समय बढाने की मांग की अध्यक्ष एवं आयुक्त महोदय से वार्ता पश्चात कमेटी ने निम्नानुसार समय एवं कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया जिसमें समस्त प्रतिनिधि सहमत रहें।

1. कार्य की समय सीमा 45 दिन से बढाकर 60 दिन की गई तथा मोबेलाईजेशन समय 10 दिन यथावत रखा गया कार्य समाप्त करने के लिये कुल 70 दिन की सहमति अनुसार कार्यादेश दिनांक से प्रदान करने का निर्णय लिया गया।

2. फिलिप्स कम्पनी द्वारा टेण्डर डाउनलॉड एवं जमा कराने की तिथि को बढाने की मांग की।

अध्यक्ष महोदय एवं आयुक्त महोदय से वार्ता पश्चात निम्नानुसार नई तिथिया कमेटी द्वारा तय की गई।

1.	आन लाईन निविदा डाउन लॉड होने की दिनांक एवं समय	दिनांक 25.01.2013 समय 2.00 P.M
2.	आन लाईन निविदा जमा कराने की दिनांक एवं समय	दिनांक 25.01.2013 समय 6.00 P.M
3.	निविदा शुल्क, धरोहर राशि जमा कराने की दिनांक एवं समय	दिनांक 27.01.2013 समय 4.00 P.M
4.	आन लाईन निविदा की तकनीकी बीड खोलने की दिनांक एवं समय	दिनांक 27.01.2013 समय 5.00 P.M

5. अन्य तकनीकी जानकारी बैठक में वाद विचार विमर्श दुर की गई तथा फिलिप्स कम्पनी के संलग्न पत्र को बिन्दुओ का जवाब तैयार कर (संलग्न) को E-Proch पर अपलोड कर दिया गया है।
6. उपरोक्त कार्य हेतु दिनांक 27.01.2013 को कार्यालय खुला रखने की स्वीकृति उपरोक्तानुसार संशोधन एवं जवाब तैयार कर बैठक में निर्णय कर E-Proch पर डाल दिया गया है।

दिनांक 27.01.2013 को सांय 5.00 बजे पश्चात तकनीकी बीड खोली गई तथा उसे Evolut किया गया। इसमें दो प्रतियोगियों मैसर्स फिलिप्स इण्डिया एवं मैसर्स जी.ई. इण्डिया प्रा. लि. ने भाग लिया दिनांक 28.01.2013 को गठित कमेटी द्वारा विचार विमर्श पश्चात दोनो फर्मो से निम्नानुसार कमीयों को पूर्ण करने हेतु पत्र दिया गया।

1. फिलिप्स इण्डिया :– इनके द्वारा कण्डिशनलटेण्डर भरा गया जिसमें कार्य समाप्त करने का समय 90 दिन का समय देते हुए टेण्डर भरा।

2. जी.ई. इण्डिया प्रा. लि. :– इनके द्वारा सेल्स टेक्स क्लीयरेन्स सर्टिफिकेट दिनांक 31.03.12 तक का दिया जबकी उन्हे पिछले छः माह का प्रस्तुत करना था।

जोधपुर में उपस्थित दोनो कम्पनियों के प्रतिनिधियों द्वारा प्रतिउत्तर निम्नानुसार प्रदान किया गया।

1. फिलिप्स इण्डिया :- फिलिप्स कम्पनी द्वारा कण्डिशनल टेण्डर विड्रो कर लिया गया। उसके अनुसार निविदा शर्तो के अनुरूप 60 दिवस एवं 10 दिन का मोबेलाईजेशन समय में कार्य समाप्त करने की सहमति प्रदान की गई।

2. जी.ई. इण्डिया प्रा. लि. :- जी.ई. इण्डिया इण्डस्ट्रीज प्रा. लि. द्वारा सेल्स टेक्स क्लीयरेन्स सर्टिफिकेट प्राप्त करने के लिये सेल्स टेक्स डिपार्टमेन्ट में जमा कराये गये चालान की प्रतिया प्रस्तुत कर लिखा की जैसे ही सर्टिफिकेट प्राप्त होगा जोधपुर विकास प्राधिकरण कार्यालय में जमा करवा दिया जावेंगा।

कमेटी द्वारा दिनांक 30.01.2013 को वाद विचार विमर्श कमेटी द्वारा कार्य की महत्वता एवं शिघ्र निस्तारण हेतु उक्त दोनो कमियों को निस्तारित करते हुए वित्तिय बिड खोलने का निर्णय लिया गया। जिसका उपरोक्तानुसार ई.सी बैठक दिनांक 30.01.2013 को अनुमोदन किया जा चुका है। तत्पश्चात वित्तीय बिड खोलने पर संवेदक जी.ई. इण्डिया इण्डस्ट्रीज प्रा. लि. की दरे न्यूनतम रूपये 77899260.56 प्राप्त हुई तथा दूसरे संवेदक फिलिप्स इण्डिया प्रा. लि. की दरे रूपये 78987653.00 प्राप्त हुई। दिनांक 18.02.2013 को अध्यक्ष एवं आयुक्त महोदय से आदेशानुसार न्यूनतम दरदाता मैसर्स जी.ई. इण्डिया इण्डस्ट्रीज प्रा. लि. को नेगोसिएशन पत्र दरें कम करने हेतु प्रदान किया गया। संवेदक मैसर्स जी.ई. इण्डिया इण्डस्ट्रीज प्रा. लि. ने दिनांक 19.02.2013 को अपनी दरें कम करते हुए रूपये 75450000.00 दी। दरों का आंकलन करते हुए तथा जो कमियां दृश्टिगत हुई उनके निस्तारण के लिये विचार विमर्श पश्चात् प्रकरण निर्देशक अभियान्त्रिक के माध्यम से प्रकरण निर्दे ानुसार टेण्डर इनिस्येटिव एवं टेण्डर इन्वाइटिंग कमेटी में प्रस्तुत किया गया। कमेटी द्वारा प्रकरण आयुक्त महोदय को प्रस्तुत किया गया। कमेटी द्वारा आयुक्त महोदय के निर्देशानुसार प्रकरण एपेक्स कमेटी में रखने का निर्णय लिया गया। एपेक्स कमेटी की बैठक दिनांक 25.02.2013 को अध्यक्ष जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की उपस्थिति में उनके कक्ष में हुई जिसका एजेण्डा निम्नानुसार थाः-

विषयः-बरकतत्तुल्ला खान स्टेडियम में फ्लड लाईट लगाने के कार्य हेतु एपेक्स कमेटी की बैठक दिनांक 25.02.2013 में विचारणीय बिन्दु।

1. निविदा प्रकाशन अवधि का कम होना।
   (i) सानिवि एवं लेखा नियम अनुसार 20 दिन का समय प्रकाशन हेतु दिया जाना था। कार्य की आवश्यकता को देखते हुए निर्देशानुसार 14 दिन का समय प्रदान किया गया।
2. निविदा प्रकाशन के प्रसार प्रचार बाबत्।
   (i) 5 करोड़ से अधिक कार्य की निविदा का प्रकाशन दो राष्ट्रीय एवं ट्रेड जनरल में किया जाना था इसका प्रकाशन ई-प्रॉक, दैनिक भास्कर एवं राष्ट्रदूत में किया गया तथा ट्रेड जनरल में प्रकाशन नहीं हुआ।
3. तकनीकि स्वीकृति से अधिक राशि का प्रकाशन।
   (i) निविदा सूचना में A&F राशि रूपये 800 लाख का प्रकाशन हुआ जबकि तकनीकि स्वीकृति रूपये 755 लाख थी।
4. दोनो निविदादाताओं द्वारा पात्रता की शर्तो के बारे में एक दूसरे पर आक्षेप लगाये है।
   (क) अन्तर्राष्ट्रीय स्तर के दो किकेट स्टेडियम में न्यूनतम 400 लाख का फ्लड लाईट व हाई मास्ट आदि का कार्य सम्पन्न करने का अनुभव।

(ख) दो हाई मास्ट जिनकी उचाई 50 मीटर से अधिक हो तथा फ्लड लाईट ल्यूमिनरिज न्यूनतम 224 लागाने का अनुभव।

अन्तर्राष्ट्रीय मानकों के अनुसार दोनों ही कम्पनियों द्वारा क्रिकेट स्टेडियम तथा दूसरे खेलों के स्टेडियम में विभिन्न स्टेडियमों में कार्य किये है। तकनीकि बिड में दोनो फार्म के वांछित कार्य एक क्रिकेट स्टेडियम एवं एक समान नेचर का कार्य होने के कारण कशिंडर किये गये जो तकनीकि बिड इवेलुसन शीट पर संलग्न है।

5. जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा नेगोसिएशन एल–1 जी.ई इण्डिया इण्डस्ट्रीज प्रा. लि. से किया गया। उनके द्वारा रूपये 77899260.56 से राशि कम करते हुए नेगोसिएशन की नई दर 75450000.00 रूपये कार्य करने हेतु प्रदान की गई।

6. जी.ई इण्डिया इण्डस्ट्रीज प्रा. लि. द्वारा स्वो–मोटो पत्र नेगोसिएशन के पश्चात प्रदान किया है कमेटी में प्रस्तुत है जिसकी दर 7.43 करोड़ नई दर दी है।

उपरोक्तानुसार बिन्दु एपेक्स कमेटी में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गया। बाद विचार विमर्श निम्नानुसार कार्यवाही विवरण एवं निर्णये लिये गयेः–

आज दिनांक 25.02.2013 प्रातः 11.00 बजे अध्यक्ष, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की अध्यक्षता में उनके कक्ष में बरकतत्तुला खां स्टेडियम में फ्लड लाईट लगाने हेतु एपेक्स कमेटी की बैठक हुई जिसमें निम्न सदस्य उपस्थित हुएः–

1. श्रीमान राजेन्द्र सोंलकी, अध्यक्ष, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
2. श्री रतन लाहोटी, आयुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
3. श्री एम.एस. रावल, निदेशक, अभियान्त्रिकी, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
4. श्री आर.एस. सक्सेना, अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता (विद्युत) सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर।
5. श्री आर.एस. सांखला, (प्रतिनिधि अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता, सानिवि, जोधपुर) अधीक्षण अभियन्ता सिविल, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जोधपुर।
6. श्री महीराम विश्नोई, अधीक्षण अभियन्ता, डिस्कॉम (शहर), जोधपुर (प्रतिनिधि मुख्य अभियन्ता, डिस्कॉम, जोधपुर)
7. श्री भागीरथ विश्नोई, (प्रतिनिधि जिला कलेक्टर), अतिरिक्त जिला कलेक्टर–तृतीय, जोधपुर।
8. श्री यशपाल सिंह कानावत, जिला कोषाधिकारी, शहर, जोधपुर।
9. श्री वी.के. वर्मा, अधिशाषी अभियन्ता (विद्युत) खण्ड–द्वितीय, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जोधपुर।
10. श्री रमेश माथुर, अधिशाषी अभियन्ता (विद्युत), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
11. श्री शक्ति सिंह खींची, जिला खेल अधिकारी, जोधपुर।
12. श्री अशोक गहलोत, प्रतिनिधि जिला क्रिकेट एसोसिएशन, जोधपुर।

विषयः–बरकतत्त्तुल्ला खान स्टेडियम में फ्लड लाईट लगाने के कार्य हेतु एपेक्स कमेटी की बैठक दिनांक 25.02.2013 में एजेण्डा नोट में विचारणीय बिन्दुओं पर निम्नानुसार निर्णय लिये गये।

1. निविदा प्रकाशन अवधि का कम होना।

(i) सानिवि एवं लेखा नियम अनुसार 20 दिन का समय प्रकाशन हेतु दिया जाना था। कार्य की आवश्यकता को देखते हुए निर्देशानुसार 14 दिन का समय प्रदान किया गया।

बाद विचार विमर्श कार्य की आवश्यकता व माह मई के प्रथम सप्ताह में क्रिकेट मैच कि संम्भावना को मध्यनजर रखते हुए निविदा प्रकाशन अवधि कम होने एवं प्रकाशन दिवसों में रियायत प्रदान की गई।

2. निविदा प्रकाशन के प्रसार प्रचार बाबत्।

(i) 5 करोड़ से अधिक कार्य की निविदा का प्रकाशन एक राज्य स्तरीय, दो राष्ट्रीय एवं ट्रेड जनरल में किया जाना था। इसका प्रकाशन ई–प्रॉक, दैनिक भास्कर एवं राष्ट्रदूत में किया गया।

चूंकि ई–टेण्डर के माध्यम से ई–प्रॉक पर निविदा प्रकाशन किया गया है अतः अन्य में प्रकाशन नहीं होने पर निविदा में कोई असर नहीं पड़ता है तथा उक्त कार्य करने वाली प्रमुख कम्पनियों द्वारा भाग लिया गया है। अतः बाद विचार विमर्श शिथिलता प्रदान करने का निर्णय लिया गया।

3. तकनीकि स्वीकृति से अधिक राशि का प्रकाशन।

(i) निविदा सूचना में A&F राशि रूपये 800.00 लाख का प्रकाशन हुआ जबकि तकनीकि स्वीकृति रूपये 755.00 लाख थी।

A&F राशि का प्रकाशन टंकण त्रृटि के कारण हुई तथा भविष्य में इस प्रकार की गलती नहीं की जावे।

4. दोनो निविदादाताओं द्वारा पात्रता की शर्तो की पूर्ति नहीं करने के कम में।

(क) अन्तर्राष्ट्रीय स्तर के दो किकेट स्टेडियम में न्यूनतम 400.00 लाख का फ्लड लाईट व हाई मास्ट आदि का कार्य सम्पन्न करने का अनुभव।

निविदा में दो कम्पनियों (1) फिलीप्स इण्डिया (2) जी.ई. इण्डिया द्वारा भाग लिया गया। इन दोनों कम्पनियों द्वारा निविदा में दी गयी तकनीकी जानकारी अनुसार दोनों फार्म द्वारा एक–एक स्टेडियम के कार्य का अनुभव संलग्न किया गया। अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता, विद्युत, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर, अधिशाषी अभियन्ता, विद्युत एवं तकनीकी कमेटी के अनुसार एवं कार्य की आवश्यकता को देखते हुए एवं समय की कमी एवं पुनः निविदा प्रकिया का समय नही होने के कारण दोनों ही फर्मो द्वारा एक ही अर्हता पूर्ण करती थी। अतः दोनों को तकनीकि आधार पर योग्य घोषित किया गया।

अतः बाद विचार विमर्श शिथिलता प्रदान करने का निर्णय लिया गया।

5. जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा नेगोसिएशन एल–1 जी.ई इण्डिया इण्डस्ट्रीज प्रा. लि. से किया गया था। उनके द्वारा रूपये 77899260.56 से राशि कम करते हुए नेगोसिएशन की नई दर 75450000.00 रूपये कार्य करने हेतु प्रदान की गई। जी.ई इण्डिया इण्डस्ट्रीज प्रा. लि. द्वारा आज दिनांक 25.02.2013 को अधिशाषी अभियन्ता, विद्युत जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर को संशोधित दर रूपये 74300000.00 प्रस्तुत की गई। बाद विचार

विमर्श बैठक के दौरान अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता, विद्युत सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर एवं अधिशाषी अभियन्ता, विद्युत द्वारा प्रस्तुत संशोधित दर पत्र से दर स्वीकृत तकनिकी स्वीकृति विश्लेषण से कम होने के आधार पर संशोधित दर रूपये 74300000.00 को उचित मानते हुए कार्यादेश जारी करने का निर्णय लिया गया।

इस प्रकरण में लिये गये निर्णय को जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा करवाये जाने वाले किसी भी कार्य हेतु उदाहरण (Precedence) के तौर पर प्रस्तुत नहीं किया जायेगा तथा प्रधिकरण की आगामी बैठक में भी इसका अनुमोदन एवं पुष्टि करवायी जाये।

उपरोक्तानुसार एपेक्स कमेटी द्वारा लिये गये निर्णय का कार्यवाही विवरण जारी किया गया।

एपेक्स कमेटी के निर्णय अनुसार दिनांक 25.02.2013 को स्वो–मोटो से कम की गई दर रूपये 74300000.00 को उचित मानते हुए जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा लेटर ऑफ एक्सेप्टेन्स कमांक 3004 दिनांक 25.02.2013 को संवेदक जी.ई इण्डिया इण्डस्ट्रीज प्रा. लि. को जारी किया गया। जी.ई इण्डिया इण्डस्ट्रीज प्रा. लि. द्वारा अपने पत्र जीई/एनआर/जेडीए/बीकेटी/260213.1 दिनांक 26.02.2013 को उक्त दरों पर कार्य करने के लिये सहमति पत्र प्रदान किया इसके आधार पर जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा कार्यादेश संख्या एफ38/इले./2012–13/3064–73 दिनांक 28.02.2013 को जारी किया गया।

उपरोक्त प्रकरण एवं एपेक्स कमेटी द्वारा लिये गये निर्णयों को जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की प्राधिकरण बैठक में अनुमोदनार्थ प्रस्तुत हुआ।

बैठक में उपरोक्त प्रस्ताव का अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया साथ ही यह भी निर्णय लिया गया कि बरकतुल्लाह खां स्टेडियम में चल रहे/कराये जाने वाले विकास कार्यों की नियमित मोनेटरिंग हेतु श्री महेन्द्रसिंह, उपायुक्त–पश्चिम को नोडल ऑफिसर नियुक्त किया जाता है तथा श्री के.के. माथुर, अधिशाषी अभियन्ता को नोडल अभियन्ता नियुक्त किया जाता है। उक्त दोनों अधिकारी बरकतुल्लाह खां स्टेडियम में चल रहे विकास कार्यो का प्रतिदिन निरीक्षण करेंगे तथा प्रतिदिन के कार्य की प्रगति की रिपोर्ट आयुक्त महोदय को प्रस्तुत करेंगे।

प्रस्ताव संख्या 19 :: श्री मंगलाराम जाति माली निवासी चौखा के पुराने कब्जे के एवज में वैकल्पिक भूखण्ड देने के संबंध में।

श्री मंगलाराम जाति माली निवासी चौखा का रामराजनगर के सेक्टर 5 की भूमि पर कब्जा था। प्राधिकरण अधिनियम की धारा 2009 की धारा 67 के अन्तर्गत निर्णय कर अतिकमण हटा दिया गया है। श्री मंगलाराम ने अपने पुराने कब्जे के आधार पर भूखण्ड आवंटन की मांग की है। प्रकरण प्राधिकरण की बैठक में प्रस्तुत किया गया जिसमें सर्व सम्मति से प्रकरण में संबंधित उपायुक्त, तहसीलदार, अतिरिक्त पुलिस अधीक्षक एवं सहायक नगर नियोजक की समिति गठित करने का निर्णय लिया गया है। समिति की रिपोर्ट अप्राप्त है। प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से टाऊनशिप पॉलिसी 2010 के तहत पुनर्वास किये जाने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 20 :: टिड्डी उप केन्द्र, जोधपुर को कार्यालय स्टोर एवं वर्कशोप के लिए भूमि आवंटन बाबत।

टिड्डी उप केन्द्र जोधपुर को कार्यालय स्टोर एवं वर्कशॉप के लिए भूमि आवंटन पत्रांक केम्प 1 दिनांक 28.10.1988 तत्कालीन न्यास द्वारा पाल रोडके पूर्वी क्षेत्र में खसरा संख्या 775/80, सुभाष नगर योजना में न्यास के प्रस्ताव संख्या 38 दिनांक 28.09.1988 की पालना में 6000 वर्गगज भूमि आवंटित की गयी थी। तद्पश्चात् इस कार्यालय के पत्र कमांक एफ46/आवंटन/दक्षिण/2011/46 दिनांक 10.08.2011 के द्वारा राजस्थान(नगरीय भूमि एवं निष्पादन) अधिनियम 1974 के तहत नोटिस प्रेषित कर समय सीमा में राशि जमा नहीं कराये जाने एवं नही 02 वर्ष की अवधि में निर्माण कराया गया के संबंध में स्पष्टीकरण चाहा गया था। परन्तु नोटिस का संतोषजनक जवाब नही पाया गया नही दिया जाने पर तथा नहीं टिड्डी चेतावनी संगठन द्वारा आवंटन शर्तो की पालना की गई इस कारण आंवटन शर्तो की पालना नहीं करने के कारण प्राधिकरण के पत्रांक 725 दिनांक 28.05.2012 द्वारा उक्त भूमि आवंटन निरस्त कर दिया गया। तद्पश्चात् प्रकरण में दिनांक 17.01.2013 को मुख्य सचिव महोदय, राजस्थान सरकार द्वारा उक्त भूमि आवंटन बहाल किये जाने के साथ किसी भी प्रकार की शास्ती(पेनल्टी) से छूट दिये जाने के निर्देश दिये। नगरीय विकास विभाग द्वारा प्रकरण प्राधिकरण बैठक में रखा जाकर भूमि आवंटन बहाल करने एवं बहाल करते समय शास्ती से छूट की अभिशंषा सहित प्रस्ताव राज्य सरकार को भिजवाये जाने के निर्देश दिये है। प्रकरण प्राधिकरण बैठक में विचारार्थ बाद निर्णयार्थ प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श भूमि आवंटन बहाल करने एवं बहाल करते समय शास्ति से छूट प्रदान किये जाने की अभिशंषा सहित प्रस्ताव राज्य सरकार को भिजवाने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 21 :: जोधपुर रीजन का नया मास्टर प्लान बनाने हेतु जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की अनुसूची-1 में अतिरिक्त राजस्व गांव जोडे जाने के संबंध में।

जोधपुर शहर राजस्थान राज्य के पश्चिमी भाग में स्थित ऐतिहासिक शहर है। यह शहर सूर्यनगरी के नाम से विख्यात है। जनंसख्या की दृष्टि से यह राज्य का दूसरा सबसे बड़ा शहर है।

जोधपुर शहर के सुनियोजित विकास के लिए वर्ष 1972 में राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 के प्रावधानों के अन्तर्गत जोधपुर नगरीय क्षेत्र का मास्टर प्लान तैयार किया गया था। उक्त मास्टर प्लान में जोधपुर सहित 33 राजस्व ग्राम सम्मिलित किये गये थे एवं इस मास्टर प्लान का क्षितिज वर्ष 1996 था। वर्ष 1996 में उक्त मास्टर प्लान की क्षितिज अवधि समाप्त होने के कारण इसका क्षितिज वर्ष आगामी 5 वर्ष अर्थात वर्ष 2001 तक के लिए बढा दिया गया।

जोधपुर शहर का द्वितीय मास्टर प्लान क्षितिज वर्ष 2023 के लिए तैयार किया गया। उक्त मास्टर प्लान के अधिसूचित नगरीय क्षेत्र में जोधपुर सहित 72 राजस्व ग्राम सम्मिलित किये गये।

वर्ष 2009 में राज्य सरकार द्वारा जोधपुर शहर तथा उसके निकटवर्ती कतिपय क्षेत्रों को मिलाकर जोधपुर रीजन बनाने, जोधपुर रीजन के समुचित, सुव्यवस्थित तथा सत्वर विकास के लिए

योजना बनाने, उनमें समन्वय स्थापित करने और उसका पर्यवेक्षण करने और ऐसे विकास के लिए योजनाओं, परियोजनाओं तथा स्कीमों को निष्पादित करने के प्रयोजनार्थ प्राधिकरण की स्थापना और उससे सम्बन्धित मामलों का उपबन्ध करने हेतु जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्याक 2) अधिसूचित किया गया।

उक्त अधिनियम के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जोधपुर शहर सहित 235 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित करते हुए जोधपुर रीजन का गठन किया गया। जोधपुर रीजन के राजस्व ग्रामों का प्रकाशन जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्याक 2) की अनुसूची–1 किया गया। उक्त अनुसूची–1 के कम संख्या 8 एवं कम संख्या 165 पर राजस्व ग्राम सांगरिया तथा कम संख्या 4 एवं कम संख्या 90 पर राजस्व ग्राम झालामण्ड अंकित हो गया है, जो दोहरे रूप में है। इस प्रकार पूर्व में अधिसूचित ग्रामों की वास्तविक संख्या 233 है।

वर्तमान में जोधपुर रीजन में कुछ राजस्व ग्रामों के भाग होकर नये राजस्व ग्राम बनाये जाने तथा कुछ राजस्व ग्राम अधिसूचना के समय शेष रह जाने के कारण उन राजस्व ग्रामों को भी जोधपुर रीजन में सम्मिलित किया जाना आवश्यक है।

जोधपुर के तीव्र गति से हो रहे विकास, एम्स, दिल्ली–मम्बई इण्डस्ट्रीयल कॉरिडोर, राश्ट्रीय विधि विश्वविद्यालय, राष्ट्रीय इन्सटीट्यूट ऑफ फैशन टैक्नोलोजी, आयुर्वेदिक विश्वविद्यालय आदि की स्थापना एवं जोधपुर के चारो ओर हो रहे प्रबल विकास इत्यादि को देखते हुए जोधपुर रीजन का विस्तार किया जाना आवश्यक है।

जोधपुर रीजन में सम्मिलित राजस्व ग्रामो का भू–उपयोग परिधि नियन्त्रण पट्टी/ग्रामीण क्षेत्र के अन्तर्गत होने के कारण जोधपुर मास्टर प्लान–2023की नगरीयकरण सीमा क्षेत्र में भू–उपयोग का असंतुलन हो गया हैं। अतः परिधि नियन्त्रण पट्टी/ग्रामीण क्षेत्र में कोई भी योजना प्रस्तावित होने पर भू–उपयेाग परिवर्तन की लम्बी प्रकिया अपनानी होती है।

उपरोक्त तथ्यो के मध्यनजर शासन उप सचिव, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर (केम्प–जोधपुर) के पत्र कमांक प.10(44)नविवि/3/2010, दिनांक 27 नवम्बर, 2011 द्वारा निर्देशित किया गया था, कि जोधपुर नगरीय क्षेत्र में मास्टर प्लान 2023 का पुनरावलोकन कर अतिरिक्त क्षेत्रफल के लिए भू–उपयोग निर्धारित किया जावे, जिसमें परिधि नियन्त्रण पट्टी/ग्रामीण क्षेत्र भी सम्मिलित होगें।

जोधपुर रीजन का मास्टर प्लान बनाये जाने बाबत् राज्य सरकार के निर्णय के उपरान्त श्री जी.एस.सन्धू, अतिरिक्त मुख्य सचिव,नगरीय विकास विभाग की अध्यक्षता में राजीव गांधी सहकार भवन, जोधपुर में दिनांक 07.01.2013 को विचार विमर्श किया गया, जिसमें जोधपुर रीजन में 505 राजस्व ग्राम सम्मिलित करते हुए प्रस्ताव तैयार किया गया।

दिनांक 09.01.2013 को जोधपुर प्रवास के दौरान माननीय नगरीय विकास मंत्री श्री शांति धारीवाल जी की अध्यक्षता में हुई बैठक में सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि जोधपुर रीजन में 505 गांवो को सम्मिलित करते हुए सम्बन्धित धारा के तहत अधिसूचना अतिशीघ्र जारी कराई जावे।

जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्याक 2) की धारा 2 की उप धारा 8 के प्रावधानानुसार "राज्य सरकार समय–समय पर राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना

द्वारा अनुसूची–1 को ऐसी अधिसूचना में विनिर्दिष्ट किसी क्षेत्र को जोड़कर या उसमें से हटाकर संशोधित कर सकेगी, और इसके उपरान्त उपान्तरित क्षेत्र जोधपुर रीजन होगा''

कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर द्वारा जोधपुर रीजन का प्रस्तावित मानचित्र की तहसीलवार बाहरी सीमाओ का अंकन कर राजस्व ग्रामो की अधिसूचना जारी करने हेतु प्रेषित किया गया। उक्त प्रस्तावित मानचित्र का कार्यालय में उपलब्ध रेकार्ड से मिलान/विश्लेषण करने से 505 राजस्व ग्रामों के स्थान पर 515 राजस्व ग्राम प्रस्तावित जोधपुर रीजन की सीमा में पाये गये।

उपरोक्त तथ्यो के मध्यनजर जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्याक 2) की धारा 2 की उप धारा 8 के प्रावधानानुसार अनुसूची–1 में 233 राजस्व ग्रामों के अतिरिक्त 282 नवीन राजस्व ग्राम जोड़ने हेतु अनुसूची तैयार कर अध्यक्ष, जोधपुर विकास प्राधिकरण से स्वीकृति प्राप्त कर राजपत्र में अधिसूचना के प्रकाशन हेतु कार्यालय पत्राक 172 दिनांक 22.02.2013 के द्वारा प्रारूप तैयार कर राज्य सरकार को भिजवाया जा चुका है। अतः प्रकरण कार्योत्तर स्वीकृति हेतु प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से उपरोक्त प्रस्ताव का अनुमोदन कर कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 22 :: **वर्तमान में प्रचलित मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र भवन) विनियम 2010 (संशोधित) (जयपुर को छोडकर अन्य प्रथम श्रेणी के शहरों एवं भिवाडी के लिए) के स्थान पर राज्य सरकार द्वारा प्रेषित जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम–2013 को लागू करने बाबत।**

जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की कार्यकारी समिति की बैठक दिनांक 18.08.2011 में प्रस्ताव संख्या 2 द्वारा मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र भवन) विनियम 2010 (संशोधित) (जयपुर को छोडकर अन्य प्रथम श्रेणी के शहरों एवं भिवाडी के लिए) को दिनांक 01.08.2011 से लागू करने का निर्णय लिया गया था। तत्पश्चात् प्राधिकरण की कार्यकारी समिति की बैठक दिनांक 22.05.2012 में प्रस्ताव संख्या 34 द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के राजस्थान राजपत्र विशेषांक दिनांक 20 मई 2011 में प्रकाशित जयपुर के संशोधित भवन विनियमों को जोधपुर में भी भवन विनियमों के रुप में लागू किये जाने का निर्णय लिया। उक्त संशोधनों के द्वारा पूर्व में प्रचलित भवन विनियमों में संशोधन किये गये थे।

हाल ही में नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग के पत्रांक प.10 (193) नविवि /3 /2009 दिनांक 04.02.2013 में निर्देश दिये गये है कि ''जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा संशोधित भवन विनियम 2012 पर आधारित जोधपुर विकास प्राधिकरण भवन विनियम में संशोधित मॉडल भवन विनियम की प्रति भिजवाई जा रही है। प्रचलित भवन विनियम में यथास्थान संशोधन करने की कार्यवाही करते हुए विभाग को सूचित करें'' । तत्पश्चात् नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग के पत्रांक प.10(193)नविवि/3/10 दिनांक 28.02.2013 के द्वारा यह निर्देश दिये गये है कि '' राज्य सरकार द्वारा राज्य के समस्त नगरीय क्षेत्र हेतु मॉडल भवन विनियम 2013 जारी किये गये है एवं जोधपुर नगरीय क्षेत्र हेतु भी भवन विनियमों में प्रस्तावित संशोधनों को समायोजन करने में कठिनाई को देखते हुए संदर्भित पत्र दिनांक 28.02.13 की निरन्तरता में उक्त

संशोधनों को पूर्व के भवन विनियमों से समायोजित कर ईकजाई करते हुए जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम–2013 तैयार कर भवन विनियमों को तुरन्त प्रभाव से लागू किये जाना सुनिश्चित करें । यदि कोई आवेदक भवन विनियम 2013 के लागू होने के पूर्व इन नियमों के अनुरुप भवन निर्माण स्वीकृती हेतु आवेदन प्रस्तुत करता है तो राज्य सरकार की स्वीकृती पश्चात अनुमोदन किये जाने की कार्यवाही की जा सकेगी''।

अतः राज्य सरकार के उक्त पत्र दिनांक 28.02.2013 में प्रदत्त निर्देशों की पालना में पूर्व में लागू समस्त भवन विनियमों को अतिकमित करते हुए जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम–2013 को लागू करने हेतु प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत हुआ।

बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से उपरोक्त प्रस्तावानुसार जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम–2013 को लागू करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 23 :: जयपुर जैसलमेर बाईपास पर डालीबाई चौराहा से राजीव गांधी नगर आवासीय योजना एवं बकरा मण्डी की तरफ जाने वाली 200 फीट चौडी मास्टर प्लान सडक के एलाईनमेन्ट में परिवर्तन बाबत।

श्री वाई.पी. पेशवा द्वारा प्रमुख भासन सचिव को प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत करने पर जयपुर–जैसलमेर बाईपास सड़क व बाड़मेर सड़क के मध्य प्रस्तावित बाईपास सड़क का आंशिक एलाईनमेन्ट का परिवर्तन नगरीय विकास विभाग के पत्र कमांक प.10(12)नविवि/3/72/पार्ट, दिनांक 10.01.2006 द्वारा किया गया था।

तत्पश्चात् अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (पश्चिम), राजस्थान, जयपुर के कार्यालय पत्रांक टीपीआर 1020 जोधपुर/7893–95, दिनांक 19.05.2011 द्वारा नये प्रस्ताव मंगवाये जाने पर जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर के कार्यालय पत्रांक F-37/DIR (P)/JDA/11/694 दिनांक 19.07.2011 द्वारा तुलनात्मक मानचित्र प्रेषित करते हुए राजीव गांधी नगर योजना में प्रस्तावित 200 फुट सड़क को बाईपास के रूप में रखे जाने की अनुशंषा की गई।

मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर के कार्यालय पत्रांक टीपीआर 1020 जोधपुर/12423, दिनांक 05.09.2011 द्वारा ''जोधपुर नगरीय क्षेत्र हेतु अनुमोदित मास्टर प्लान, विशयाधीन क्षेत्र हेतु तैयार सेक्टर प्लान (यदि कोई हैं, तो) जोधपुर विकास प्राधिकरण की राजीव गाँधी नगर योजना हेतु अनुमोदित ले–आऊट प्लान, आस–पास स्थित क्षेत्रो में मौके पर स्थित रोड़ नेटवर्क, ग्रामीण आबादी के परिपेक्ष में तथा क्षेत्र को समुचित रोड़ नेटवर्क सुनिि चत किया जाकर, पूर्व में दिनांक 10.01.2006 के एलाईनमेन्ट में परिवर्तन करने हेतु जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 25 के अन्तर्गत प्राधिकरण स्वंय सक्षम होने के कारण प्राधिकरण के स्तर पर उचित कार्यवाही किया जाना अपेक्षित होगा।'' हेतु निर्देशित किया गया।

जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्या 2)'' की धारा 25 (4) में यह प्रावधान हैं कि ''योजना में कोई भी उपान्तरण किये जाने से पूर्व प्राधिकरण, नगर निगम, जोधपुर या कोई भी अन्य निकाय या समिति एक नोटिस ऐसे प्रारूप और रीति में, जो विनियमो द्वारा अवधारित की जाये, प्रकाशित करेगी, जिसके द्वारा उस नोटिस में विनिर्दिष्ट तारीख से पूर्व आक्षेप एवं सुझाव आमन्त्रित किये जायेंगे और प्राधिकरण, नगर निगम, जोधपुर या किसी भीं अन्य निकाय या समिति द्वारा प्राप्त समस्त आक्षेपो एवं सुझावो पर विचार किया जायेगा।''

जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की बैठक, दिनांक 23 अप्रैल, 2012 में प्रकरण रखे जाने पर निर्णय लिया गया कि "प्रस्तावित सड़क मार्ग के एलाईमेन्ट में परिवर्तन हेतु मौका रिपोर्ट एवं अन्य आवश्यक तथ्यों सहित प्रकरण निदेशक–आयोजना पत्रावली पर सचिव व आयुक्त के माध्यम से अध्यक्ष महोदय को प्रस्तुत करेंगे एवं अध्यक्ष महोदय समुचित निर्णय लेने के लिए अधिकृत होंगे।"

निदेशक आयोजना द्वारा प्रस्तावित सड़क मार्ग के एलाईमेन्ट में परिवर्तन हेतु मौका रिपोर्ट एवं अन्य आव यक तथ्यों सहित प्रकरण सचिव, जोधपुर विकास प्राधिकरण को प्रेषित किया गया। तदोपरान्त दिनांक 27.12.2012 को प्राधिकरण की प्रस्तावित बैठक हेतु एजेण्डा भी तैयार किया गया था, लेकिन बैठक आयोजित नही हुई।

मास्टर प्लान के सम्बन्ध में एक जनहित याचिका गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर में विचाराधीन है। उक्त याचिका में माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 09.12.2010 को एक अन्तरिम आदेश पारित किया गया। जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा किये जा रहे भू–उपयोग परिवर्तनो का उल्लेख करते हुए हाल ही में एक अवमानना याचिका दायर की गई है, जो कि माननीय उच्च न्यायालय स्तर पर विचाराधीन है। उपरोक्त अवमानना याचिका के मध्यनजर प्राधिकरण स्तर पर भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित कार्यवाही रोक दी गई है। अध्यक्ष, जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा इस सम्बन्ध में राज्य सरकार को पत्र लिखकर मार्गद न चाहा गया है, जिसका प्रत्युत्तर प्राप्त होना शेष है।

अतः प्रकरण मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर के कार्यालय पत्रांक टीपीआर 1020 जोधपुर / 12423, दिनांक 05.09.2011 में प्रदत्त निर्देशो के अनुसार जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्या 2)" की धारा 25 के प्रावधानो तथा माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन अवमानना याचिका के सन्दर्भ में अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हुआ।

बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्राधिकरण अधिनियम की धारा 25 के प्रावधानों की पालना करते हुए कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 24 :: आयोजना शाखा में नवीन पदों के सृजन बाबत।

जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के रीजन के विस्तार, जोनो का विस्तार, मास्टर प्लान का कार्य, सेक्टर प्लान का कार्य, नवीन योजनांए बनाने व पूर्व स्वीकृत योजनाओं में संशोधन, भू–उपयोग परिवर्तन, भवन निर्माण स्वीकृती, ले–आउट प्लान स्वीकृती एवं विभिन्न आयोजना शाखा से संबधित दैनिक प्रकरणों के निष्पादन हेतु वर्तमान में अधिकारियों एवं कर्मचारियों का अत्यधिक अभाव है। दिन प्रतिदिन कार्य में निरन्तर वृद्धि हो रही है तथा त्वरित निष्पादन आवश्यक है। अतः आयोजना शाखा में नवीन तकनीकी व गैर तकनीकी पदों के सृजन की अत्यन्त आवश्यकता है। आयोजना शाखा में आवश्यक पद, स्वीकृत पद तथा सृजन हेतु प्रस्तावित नवीन पदों का विवरण निम्नानुसार है :–

क.स.	पद का नाम	आवश्यक पद	स्वीकृत पद	सृजन हेतु प्रस्तावित नवीन पद

1	निदेशक आयोजना	1	1	—
2	उप नगर नियोजक	2	2	—
3	सहायक नगर नियोजक	9	4	5
4	अनुसंधान सहायक	1	—	1
5	निजी सहायक	1	—	1
6	नगर नियोजक सहायक	2	1	1
7	कनिष्ठ अभियन्ता	2	—	2
8	जी.आई.एस.एक्पर्ट	1	—	1
9	वरिष्ट प्रारुपाकार	3	1	2
10	अन्वेषक (Investigator)	1	—	1
11	ऑटोकेट ऑपरेटर	3	1	2
12	प्रारुपकार	9	3	6
13	ट्रेसर	3	1	2
14	फैरोमेन	2	1	1
15	लिपिक	5	—	5
16	कम्प्यूटर ऑपरेटर	9	—	9
17	चतुर्थ श्रेणी कर्मचारी	3	—	3
	योग	57	15	42

अतः निर्देशानुसार वर्तमान में रिक्त पदों को भरने तथा नवीन पदों के सृजन हेतु प्रकरण प्राधिकरण की बैठक हेतु एजेण्डा संलग्न कर अवलोकनार्थ प्रस्तुत हुआ। इसके अतिरिक्त बैठक में उपस्थित निदेशक–अभियांत्रिकी ने निम्नलिखित पद भी स्वीकृत करने हेतु निवेदन किया गयाः–

क्र.सं.	पदनाम	पद सख्या	कार्य
1–	अधिशाषी अभियन्ता	2	विकास कार्य हेतु
2–	सहायक अभियन्ता	4	विकास कार्य हेतु
3–	कनिष्ठ अभियन्ता	8	4 प्रत्येक जोन हेतु एक –एक 2 नियोजन शाखा 2 विकास कार्य हेतु

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से उपरोक्त प्रस्ताव स्वीकृत करने का निर्णय लिया जाकर पद सृजन हेतु राज्य सरकार को निवेदन करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 25 :: जोन उत्तर एबी के विकास कार्यों के संबंध में।

Zone- North- AB

1	कार्य का नाम	:–	बेलदार समाज श्मशान मंडोर मे टीन शेड व रूम का निर्माण कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:–	JDA/A& F/TA to DA/12-13/ Dated 29-03-12 **Rs 8.00 Lacs**
	अधिक कार्य	:–	Rs. 11.65 Lacs
	अतिरिक्त कार्य	:–	Rs. 2.52 Lacs
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:–	**Rs 20.31 Lacs**
2	कार्य का नाम	:–	राजकीय प्राथमिक विद्यालय नागोरी बेरा में हॉल व बाथरूम का निर्माण कार्य

	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:–	JDA/A& F/TA to DA/12-13/38-39/ **Rs 4.00 Lacs**
	अधिक कार्य	:–	Rs. 8.92 Lacs
	अतिरिक्त कार्य	:–	Rs. 9.96 Lacs
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:–	**Rs 15.00 Lacs**
3	कार्य का नाम	:–	लाला बेरा मंडोर मे सामुदायिक भवन का निर्माण कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:–	JDA/A& F/TA to DA/12-13/38-39/ **Rs 7.50 Lacs**
	अधिक कार्य	:–	Rs. 2.95 Lacs
	अतिरिक्त कार्य	:–	Rs. 1.97 Lacs
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:–	**Rs 11.64 Lacs**
4	कार्य का नाम	:–	नृसिह विहार पार्क में विकास कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:–	JDA/A& F/TA to DA/12-13/ **Rs 7.50 Lacs**
	अधिक कार्य	:–	Rs. 4.00 Lacs
	अतिरिक्त कार्य	:–	Rs. 3.50 Lacs
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:–	**Rs 15.00 Lacs**
5	कार्य का नाम	:–	वार्ड सं. 54 मे पार्को का विकास कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:–	JDA/A& F/TA to DA/12-13/ **Rs 48.00 Lacs**
	अधिक कार्य	:–	Rs. 16.68 Lacs
	अतिरिक्त कार्य	:–	Rs. 9.02 Lacs
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:–	**Rs 64.66 Lacs**
6	कार्य का नाम	:–	नया नगर हरिजन बस्ती में पार्क की चार दीवारी व सामुदायिक भवन का निर्माण कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:–	JDA/A& F/TA to DA/12-13/ **Rs 8.50 Lacs**
	अधिक कार्य	:–	Rs. 3.80 Lacs
	अतिरिक्त कार्य	:–	Rs. 3.51 Lacs
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:–	**Rs 16.89 Lacs**
7	कार्य का नाम	:–	बासनी तम्बोलिया मे भील समाज व कबीर आश्रम की चार दीवारी का निर्माण कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:–	JDA/A& F/TA to DA/11-12/ **Rs 18.00 Lacs**
	अधिक कार्य	:–	Rs. 1.86 Lacs
	अतिरिक्त कार्य	:–	Rs. 3.38 Lacs
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:–	**Rs 12.33 Lacs**
8	कार्य का नाम	:–	खटीको का बास महामंदिर सार्वजनिक पार्क की चार दीवारी एवं अन्य विकास कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:–	JDA/A& F/TA to DA/11-12/ **Rs 22.00 Lacs (Riviesed 69.99 Lacs)**
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:–	**Rs 98.00 Lacs**
9	कार्य का नाम	:–	भाटी कानसिह नरायाण कॉलोनी में सडक निर्माण कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:–	JDA/A& F/TA to DA/ **Rs 53.53 Lacs**
	अधिक कार्य	:–	Rs. 0.40 Lacs

	अतिरिक्त कार्य	:-	Rs. 40.60 Lacs
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:-	**Rs 70.65 Lacs**
10	कार्य का नाम	:-	आर्फन चिल्ड्रन हाउस रूपनगर मे सामुदायिक भवन का शेष कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:-	JDA/A& F/TA to DA/ **Rs 26.60 Lacs (Riviesed 98.00)**
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:-	**Rs 148.00 Lacs**
11	कार्य का नाम	:-	जब्बरेश्वर महादेव मंदिर मानसागर के पास सामुदायिक भवन का निर्माण कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:-	JDA/A& F/TA to DA/ 11-12 **Rs 32.05 Lacs**
	अधिक कार्य	:-	Rs. 18.00 Lacs
	अतिरिक्त कार्य	:-	Rs. 13.30 Lacs
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:-	**Rs 63.31 Lacs**
12	कार्य का नाम	:-	पाबुजी मंदिर आंगणवा के पास सामुदायिक भवन का निर्माण कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:-	JDA/A& F/TA to DA/ 11-12 **Rs 12.00 Lacs**
	अधिक कार्य	:-	Rs. 8.69 Lacs
	अतिरिक्त कार्य	:-	Rs. 3.23 Lacs
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:-	**Rs 23.90 Lacs**
13	कार्य का नाम	:-	चाणक्य नगर पार्क में विकास कार्य
	कार्य की मूल प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति क्रमांक व राशि	:-	JDA/A& F/TA to DA/ 11-12 **Rs 22.00 Lacs**
	अधिक कार्य	:-	Rs. 10.00 Lacs
	अतिरिक्त कार्य	:-	Rs. 18.00 Lacs
	चाही गई संशोधित प्रशासनिक एवं वितीय स्वीकृति	:-	**Rs 50.00 Lacs**

अध्यक्ष महोदय द्वारा अवगत कराया गया कि जनहित में एवं मौके पर कार्य कराने की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए उक्त कार्य करवाये जाने जरूरी है।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव बैठक में प्रस्तुत हुआ। बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 26 :: बरकतुल्लाह खां स्टेडियम का पिच एवं आऊट फिल्ड तैयार करने के संबंध में।

दिनांक 21.12.2012 को श्रीमान् राजीव शुक्ला आयुक्त महोदय आई.पी.एल. द्वारा स्टेडियम के निरीक्षण के दौरान दिये गये निर्देश के क्रम में दिनांक 28.12.2012 एवं 31.12.2012 को आयुक्त एवं अध्यक्ष महोदय द्वारा बरकत्तुल्लाह का स्टेडियम के पिच निर्माण एवं आउट फिल्ड तैयार करने एवं उसमें दौब लगाने हेतु कुल 1 करोड़ की स्वीकृति प्रदान की गई थी। उक्त कार्य बी.सी.सी.आई. के अधिकृत क्यूरेटर द्वारा ही जिला किकेट एसोसिएशन के मार्फत कराया जावे। इस क्रम में अध्यक्ष महोदय द्वारा उक्त कार्य जिला क्रिकेट एसोसिऐशन जोधपुर से करवाये जाने के निर्देश प्रदान किये एवं इस कार्य का शुभारम्भ अध्यक्ष महोदय जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.01.2013 को किया गया।

उसी क्रम में जिला क्रिकेट एसोसिऐशन द्वारा कार्य सम्पादित किया जा रहा है। इस कार्य हेतु उनके द्वारा रू. 96.15 लाख का तकमीना प्रस्तुत किया गया था। जिला क्रिकेट एसोसिऐशन के प्रतिनिधियों से हुई वार्ता अनुसार इस कार्य पर रू. 65.00 लाख पर खर्च होने का अनुमान बताया है। अतः उक्त राशि जिला क्रिकेट एसोसिऐशन जोधपुर को हस्तान्तरित कर भुगतान जिला क्रिकेट ऐसोसिऐशन को करने हेतु प्रकरण अनुमोदनार्थ एवं स्वीकृति हेतु प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 27 :: मीरा सैय्यद अली दातार व ट्रस्ट हेतु भूमि आवंटन के संबंध में।

बाबा सलीम चिश्ती, महासचिव, खानकाह फैजान बिस्मिल सोसायटी, तीसरा पुलिया 9/784, चौपासनी हाऊसिंग बोर्ड, जोधपुर ने प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि कई अर्से से मीरा सैय्यद अली दातार के उर्सों की कार्यवाही होती आ रही है। जिला प्रशासन, जिला पुलिस प्रशासन आदि को समय समय पर उक्त कार्यवाही से अवगत कराया जाता है। यहां तक कि श्रीमान् मुख्यमंत्री महोदय ने भी उर्स को मद्देनजर रख तहेदिल से कामयाबी की दुआ की है। वर्तमान स्थान बहुत छोटा पडता है यहां अकीदतों के ठहरने, भण्डार आदि की सुविधा नहीं हो पाती है। अतः आम जन की भावना को मद्देनजर रखकर किसी दिशा में भूमि आवंटन कराने की कृपा करावें हम नियमों का पालना करेंगे। अतः उक्त प्रार्थना–पत्र के कम में प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 28 :: रामेश्वर शिक्षण संस्थान को भूमि आवंटन के संबंध में।

रामेश्वर शिक्षण संस्थान को दतोपन्त ठेगडी नगर योजना ग्राम चौखा में 3200 वर्ग गज भूमि का आवंटन किया गया। संस्थान द्वारा 10 प्रतिशत राशि रूपये 374400/– जमा करवायी गयी। राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 13 अक्टूबर, 2008 द्वारा 40 प्रतिशत दर पर आवंटन किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी। प्रकरण प्राधिकरण की बैठक दिनांक 13 अप्रैल, 2010 में प्रस्तुत हुआ। जिसमें प्रकरण आगामी बैठक में समस्त तथ्यों के साथ प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया। उक्त बैठक में समानान्तर प्रकृति के कुल 13 प्रकरण बैठक में प्रस्तुत किये गये थे।

उपायुक्त पश्चिम की रिपोर्ट के अनुसार प्राधिकरण के पश्चिम जोन में ऐसे प्रकरण है जिनमें प्रार्थीगण द्वारा 10 से 25 प्रतिशत तक राशि जमा कराई गई है तथा आवंटन पत्र जारी किये गये थे तत्पश्चात् प्राधिकरण की बैठक में 21 अकटूबर, 2010 के प्रस्ताव संख्या 17 में आवंटन निरस्त करने का प्रस्ताव लिया गया था लेकिन निरस्त नहीं किये गये है। ऐसे 13 प्रकरण है। इन प्रकरणों पर नीतिगत निर्णय लिया जाना है। अतः प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि प्रकरण में दो वर्ष से अधिक की समयावधि व्यतीत होने के उपरान्त भी आवेदक संस्था द्वारा भूखण्ड की कीमतन राशि

जमा नहीं करवायी है। अतः प्रकरण संपूर्ण तथ्यों का अंकन करते हुए राज्य सरकार को प्रेषित किया जावे।

प्रस्ताव संख्या 29 :: खसरा संख्या 269 ग्राम कुडी भगतासनी में शेष रहे 30 परिवारों का पुनर्वास करने के संबंध में।

श्री सम्पतराज रावल, अध्यक्ष, श्री मरू किसान विकास समिति, सांगरिया कुडी भगतासनी, जोधपुर ने अध्यक्ष महोदय को प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर खसरा संख्या 269 ग्राम कुडी भगतासनी में शेष रहे गांव वालों को पुनर्वास हेतु प्लाट उपलब्ध कराने हेतु निवेदन किया है। प्रार्थना–पत्र में ऐसे परिवारों की संख्या 30 होना अवगत कराया है। अतः इस संबंध में समुचित निर्णय लेने हेतु प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्रकरण में टाऊनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों के अनुसार पुनर्वास किये जाने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 30 :: ग्राम कुडी भगतासनी सांगरिया रोड पर बने मुक्तिधामों के पट्टे हेतु

श्री सम्पतराज रावल, अध्यक्ष, श्री मरू किसान विकास समिति, सांगरिया कुडी भगतासनी, जोधपुर ने अध्यक्ष महोदय को प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि ग्राम कुडी भगतासनी के खसरा संख्या 192 में जिला कलक्टर, जोधपुर ने दिनांक 14 मई, 2002 को 10 बीघा भूमि सार्वजनिक शमशान हेतु आवंटित की थी। वर्तमान में यह भूमि प्राधिकरण के नाम दर्शायी है। उक्त भूमि पर सभी समाजों के मुक्तिधाम बने हुए है। अतः मौके अनुसार सर्वे करवाकर पट्टे जारी किये जावे। अतः श्री सम्पतराज रावल के प्रार्थना–पत्र पर समुचित निर्णय लेने हेतु प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्रकरण के संबंध में जारी राज्य सरकार के विभिन्न परिपत्रों में वर्णित दिशा निर्देशों के अनुसार कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 31 :: भूमि निष्पादन नियम, 1974 के नियम 17 (5) के तहत देरी से भूखण्ड की कीमतन राशि जमा कराने के प्रकरणों के संबंध में।

प्राधिकरण की रामराज नगर योजना में प्राधिकरण के कर्मचारियों/अधिकारियों को आवंटित भूखण्डों में से निम्नलिखित भूखण्डों राशि 90 दिन की समयावधि से अधिक समयावधि के पश्चात् जमा होने से प्रकरण भूमि निष्पादन नियम, 1974 के नियम 17 (5) की श्रेणी में आता है। जो निम्नानुसार है:–

क्र.सं.	नाम आवंटी	भूखण्ड संख्या व योजना का नाम
1–	श्री नरेशचन्द्र माथुर पुत्र श्री बद्रीलाल माथुर	भूखण्ड संख्या 26 सेक्टर 4, रामराज नगर योजना
2–	श्री चान्दरतन पुत्र श्री देवीलाल	भूखण्ड संख्या 177 सेक्टर 1 रामराज नगर योजना
3–	श्री कन्हैयालाल चौहान पुत्र श्री	भूखण्ड संख्या 20 सेक्टर 4, रामराज नगर

	बाबूलाल	योजना
4–	श्री अब्दुल सलीम पुत्र श्री मोलाबक्स	भूखण्ड संख्या 191 सेक्टर 4, रामराज नगर योजना
5–	श्री जुगलकिशोर रांका पुत्र श्री भंवर लाल	भूखण्ड संख्या 358 सेक्टर 1, रामराज नगर योजना
6–	श्री मगनाराम पुत्र श्री तिलाराम	भूखण्ड संख्या 73 सेक्टर 1, रामराज नगर योजना
7–	श्री खींवराज गुंगाण पुत्र श्री कालूराम	भूखण्ड संख्या 145 सेक्टर 1, रामराज नगर योजना

उपरोक्त सभी प्रकरणों की पत्रावली में अध्यक्ष महोदय द्वारा भूखण्ड की कीमत राशि देरी से जमा कराने का अनुमोदन किया जा चुका है। प्रकरण पुष्टि हेतु प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से उपरोक्त प्रस्ताव में वर्णित प्रकरणों में किये गये अनुमोदन की पुष्टि की गयी।

प्रस्ताव संख्या 32 :: श्री अम्बे कन्सट्रक्सन कम्पनी, जोधपुर को शेष भुगतान किये जाने के प्रार्थना–पत्र के संबंध में।

मैसर्स अम्बे कन्सट्रक्शन कम्पनी जोधपुर ने माननीय मुख्यमंत्री को 19.06.2011 पत्र देकर गौरव पथ में किये गये कार्यो का शेष भुगतान दिलाने का निवेदन किया। जिसमें पाच कार्य के एग्रीमेन्ट के तहत कुल रूपये 1,15,40286.71 रूपये की मांग की है। उपरोक्त संदर्भ में जॉच कने के लिये दिनांक 12.07.2011 को आदेश कमांक 373 के तहत कमेटी का गठन किया गया। कमेटी ने जॉच हेतु तैयार प्रशनोत्तरी में एग्रीमेन्ट के अनुसार जांच रिर्पोट की प्रति संलग्न जिसमें की अधिकारियों द्वारा रिर्पोट दी गई। लेखा शाखा की टिप्पणी प्राप्त नही है।

उक्त प्रकरण में संवेदक को सभी पांच एग्रीमेन्ट के तहत अंतिम भुगतान किया जा चुका है। सिक्योरिटी राशि का भी भुगतान किया जा चुका है। लेखा शाखा एवं अधीक्षण अभियंता की टिप्पणी पश्चचात् प्रकरण ई.सी. कार्यकारी समिति में रखा गया। ई.सी. कार्यकारी समिति में लिये गये निर्णय इनुसार दिनांक 30.07.2012 में प्रकरण पी.डब्ल्यू.डी. (एफ.एन.आर.) के नियमों के अनुसार प्रकरण सर्व सम्मति से खारिज किया गया।

नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के पत्र कमांक एफ 3 (48) नं.वि.वि./3/2010 दिनांक 11.12.2012 की नोट शीट में लिये गये निर्णय अनुसार प्रकरण पुनः प्राधिकरण की बोर्ड बैठक में रखने के निर्देश दिये गये। अतः प्रकरण पुनः विचार हेतु प्राधिकरण की बोर्ड बैठक में प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग, निदेशक–वित्त जोधपुर विकास प्राधिकरण, अधीक्षण अभियन्ता नगर सार्वजनिक निर्माण विभाग एवं श्री के.के. माथुर, अधिशाषी अभियन्ता की कमेटी बनाने का निर्णय लिया गया। उक्त कमेटी अपनी निष्कर्षात्मक रिपोर्ट आगामी बैठक में प्रस्तुत करेगी।

प्रस्ताव संख्या 33 :: स्टोन पार्क हेतु भूमि आवंटन करने के संबंध में।

ग्राम कांकाणी में स्टोन पार्क हेतु भूमि आवंटन की मांग समय समय पर विभिन्न स्तरों से की जाती रही है। ग्राम कांकाणी में प्राधिकरण की स्वामित्व की लगभग 1600 बीघा भूमि है। जो राष्ट्रीय राजमार्ग से लगभग 1 किलोमीटर अन्दर है। उक्त भूमि की मांग रीको, राजस्थान आवासन मण्डल, रीको द्वारा दिल्ली मुम्बई इण्डस्ट्रीय कोरिडोर विकसित करने हेतु भी आवंटन की मांग की जाती रही है। इस संबंध में उप शासन सचिव–तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान ने अपने पत्र कमांक प. 3 (26) नविवि/3/2012 पार्ट 13 दिनांक 1 जनवरी, 2013 द्वारा प्रकरण में भूमि का औचित्य निर्धारित करने हेतु आवंटन के संबंध में अपनी स्पष्ट राय विभाग को भिजवाने हेतु निर्देशित किया है। अतः इस संबंध में समुचित निर्णय लेने हेतु प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से समस्त तथ्यों का अंकन करते हुए उप शासन सचिव–तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान को उनके पत्र कमांक प. 3 (26) नविवि/3/2012 पार्ट 13 दिनांक 1 जनवरी, 2013 के कम में चाही गयी सूचना एवं अन्य आवश्यक सूचना प्रेषित करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 34 :: जोधपुर में पदस्थापित/जोधपुर के मूल निवासी पत्रकारों/मीडिया कर्मियों को ग्राम मोगडा कलां में योजना बनाकर भूखण्ड आवंटन करने के संबंघ में।

बैठक में अवगत कराया गया कि ग्राम मोगडा कलां में कर्मचारी योजना के समीप खसरा संख्या 221 रकबा 16 बीघा 17 बिस्वा एवं खसरा संख्या 226 रकबा 61 बीघा 11 बिस्वा कुल रकबा 77 बीघा 8 बिस्वा है जिसमें कुछ भूमि राजस्थान विद्युत प्रसारण निगम लिमिटेड को भी आवंटित की जा चुकी है तथा शेष भूमि पर आवासीय योजना बनाकर जोधपुर में पदस्थापित/जोधपुर के मूल निवासी पत्रकारों/मीडिया कर्मियों (प्रिण्ट एवं इलेक्ट्रोनिक मीडिया) को भूखण्ड आवंटन किया जा सकता है।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि उपरोक्त प्रस्ताव में वर्णित भूमि पर जोधपुर में पदस्थापित/जोधपुर के मूल निवासी पत्रकारों/मीडिया कर्मियों के लिए आवासीय योजना बनाकर भूखण्ड आवंटन की कार्यवाही की जावे। प्रश्नगत भूमि परिधि नियंत्रण पट्टी में स्थित है। अतः इस संबंध में माननीय न्यायालय से अनुमति प्राप्त की जावे। भूखण्ड का आवंटन निदेशालय सूचना एवं जन सम्पर्क विभाग से मान्यता प्राप्त पत्रकारो/मीडिया कर्मियों को राज्य सरकार के निर्देशानुसार ही भूखण्ड आवंटन किया जावेगा।

प्रस्ताव संख्या 35 :: बोरावास गौ सेवा समिति बोरावास गौशाला हेतु भूमि आवंटन।

बैठक में अवगत कराया गया कि बोरावास गौ सेवा समिति के द्वारा प्राधिकरण के क्षेत्र में स्थित प्राधिकरण के खाते की भूमि खसरा संख्या 1, 2 व 3 में कुल 156 बीघा भूमि में से 25 बीघा भूमि की मांग की है। प्राधिकरण द्वारा इन खसरों पर योजना तैयार की गयी है। जिसके पश्चात् गौशाला हेतु मात्र 8 बीघा 10 बिस्वा भूमि ही शेष रही है। अतः शेष बची 8 बीघा 10 बिस्वा भूमि के आवंटन के लिए विचारार्थ प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत हुआ।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति उपरोक्त प्रस्ताव में वर्णित 8 बीघा 10 बिस्वा भूमि के आवंटन करने हेतु प्रस्ताव राज्य सरकार को प्रेषित करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 36 :: पुलिस चौकी डिगाडी हेतु भूमि आवंटन।

बैठक में अवगत कराया गया कि पुलिस चौकी डिगाडी हेतु भूमि आवंटन की मांग की गयी है। उपायुक्त–पूर्व ने अवगत कराया कि ग्राम डिगाडी के खसरा संख्या 70 रकबा 18 बीघा 3 बिस्वा भूमि राजकीय भूमि है जो मौके पर खाली है तथा पुलिस चौकी हेतु आवंटन की जा सकती है।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से उपरोक्त प्रस्तावानुसार ग्राम डिगाडी के खसरा संख्या 70 रकबा 18 बीघा 3 बिस्वा भूमि में से 45 फीट गुणा 80 फीट आकार भूमि पुलिस चौकी डिगाडी हेतु निःशुल्क आवंटन करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 37 :: भदवासिया आर.ओ.बी. निर्माण के दौरान आने वाले निर्माणों के संबंध में।

बैठक में अवगत कराया गया कि कार्यकारी समिति की बैठक दिनांक 30 जनवरी, 2013 में भदवासिया आर.ओ.बी. निर्माण में आने वाली दुकानों को शिफ्ट करने व निर्माण के मुआवजा भुगतान से संबंधित निम्नानुसार निर्णय जरिये प्रस्ताव संख्या 25 व 26 लिये गयेः–

"प्रस्ताव संख्या 25 :: भदवासिया आर.ओ.बी. निर्माण में आने वाली दुकानों को शिफ्ट करने के संबंध में।

बैठक में बाद विचार विमर्श निर्णय लिया गया कि भदवासिया आर.ओ.बी. निर्माण के दौरान रोडवेज वर्कशोप के बाहर 23 दुकानें हैं, जिन्हें शिफ्ट की जानी है। बैठक में यह भी अवगत कराया कि दुकानों का निर्माण करवाया जा चुका है। अतः तत्कालीन नगर विकास न्यास, जोधपुर द्वारा आवंटित दुकाने जो आर.ओ.बी. निर्माण के दौरान निर्माण कार्य में आ रही है, को शिफ्ट किया जावे। इस संबंध में उपायुक्त–उत्तर की अध्यक्षता में समिति गठित की गयी। उक्त समिति में संबंधित तहसीलदार एवं अधिशाषी अभियन्ता सदस्य होंगे। जो आवेदकों के दस्तावेजों की जांच कर प्रकरण को गुणवगुण के आधार पर निस्तारित करेंगे।

प्रस्ताव संख्या 26 :: भदवासिया आर.ओ.बी. निर्माण में आने वाले निर्माण का मुआवजा भुगतान करने के संबंध में।

जोधपुर शहर के भदवासिया क्षेत्र में आर.ओ.बी. का कार्य प्रगति पर है। निर्माणाधीन क्षेत्र में निम्न व्यक्तियों की भूमि अवाप्त की गयी हैः–

1– श्री छोटू खां पुत्र श्री बुन्दु खां का भूखण्ड संख्या 70/99 अर्थात् 58.81 वर्ग गज।
2– श्री मुन्ना पुत्र श्री मोहम्मद खां, भूखण्ड संख्या माप 101.11 वर्ग गज
3– श्री अब्दुल रहमान पुत्र श्री बुन्दु खां का भूखण्ड

उपरोक्त कम संख्या 1 व 2 में अंकित भूखण्डधारक को प्राधिकरण की बैठक दिनांक 23 अप्रैल, 2012 में लिये गये निर्णयानुसार एवं भूखण्डधारकों की सहमति अनुसार अवाप्त किये गये भूखण्ड के मुआवजे का भुगतान प्राधिकरण द्वारा भूखण्डधारियों को कर दिया गया है। कम संख्या 3 में अंकित भूखण्डधारक के पास भूखण्ड के वैधानिक दस्तावेज नहीं होने से अवाप्त किये गये भूखण्ड के मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है। भूखण्डधारक श्री अब्दुल रहमान कई वर्षो से उक्त भूमि पर बनाकर निवास कर रहा है।

80756
9-4-2013

प्रकरण कार्यकारी समिति के समक्ष प्रस्तुत हुआ है। बैठक में यह तथ्य सामने आया कि मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम, जोधपुर द्वारा इस प्रकरण को नियमन योग्य मानते हुए भूखण्डधारक श्री अब्दुल रहमान के भूखण्ड को नियमन करने की अनुशंषा की है। श्री अब्दील रहमान द्वारा नकद मुआवजे की मांग की जा रही है।

बैठक में बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि श्री अब्दुल रहमान को भूखण्ड की कीमत देय नहीं होगी केवल बने हुए मकान की लागत देय होगी। अतः प्रस्तावानुसार राशि रूपये 3.26 लाख का मुआवजा भुगतान करने की कार्यवाही की जावे।''

बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से उपरोक्त प्रस्ताव की पुष्टि करने तथा इस सबंध में अब तक की गयी कार्यवाही की पुष्टि करने का निर्णय लिया गया।

इसके अतिरिक्त बैठक में उपरोक्त प्रस्ताव के अतिरिक्त भदवासिया आर.ओ.बी. निर्माण के कारण मण्डोर नागौर रोड पर स्थित 32 कियोस्क सर्विस रोड में आने के कारण उक्त 32 कियोस्कों को समीपवर्ती क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर निर्माण कर बाद मौका कब्जा व दस्तावेज जॉच करने के पश्चात् आवंटित किये जाने का निर्णय लिया गया।

तत्पश्चात् बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

सचिव
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

कमांक/बैठक/2013/1801-IV/807-56 दिनांक 9. अप्रैल ~~मार्च~~, 2013

प्रतिलिपिः–

1– प्रमुख शासन सचिव महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर
2– निजी सहायक (अध्यक्ष महोदय) जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
3– जिला प्रमुख महोदया, जिला परिषद, जोधपुर
4– महापौर महोदय, नगर निगम, जोधपुर
5– जिला कलक्टर महोदय, जोधपुर
6– जिला पुलिस अधीक्षक (शहर) महोदय, जोधपुर
7– आयुक्त महोदय, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
8– शासन उप सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर
9– उप आवासन आयुक्त, राजस्थान आवासन बोर्ड, जोधपुर
10– अपर मुख्य अभियन्ता, लोक स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग, जोधपुर
11– अपर मुख्य अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, जोधपुर
12– मुख्य प्रबन्धक, जोधपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, जोधपुर
13– वरिष्ठ नगर नियोजक/उप नगर नियोजक, जोधपुर जोन, जोधपुर
14– श्री नवीन माथुर, प्रोग्रामर, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर को वेबसाईट पर प्रदर्शन हेतु। Encl:- 96 Pg.
15– ————————————————————

सचिव
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

807-56
9-4-2013

परिशिष्ट–1

दिनांक 19 मार्च, 2013 को प्रातः 11.00 बजे श्री राजेन्द्रसिंह सोलंकी, अध्यक्ष महोदय, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की अध्यक्षता में आयोजित प्राधिकरण की बैठक में उपस्थित अधिकारियों का विवरण।

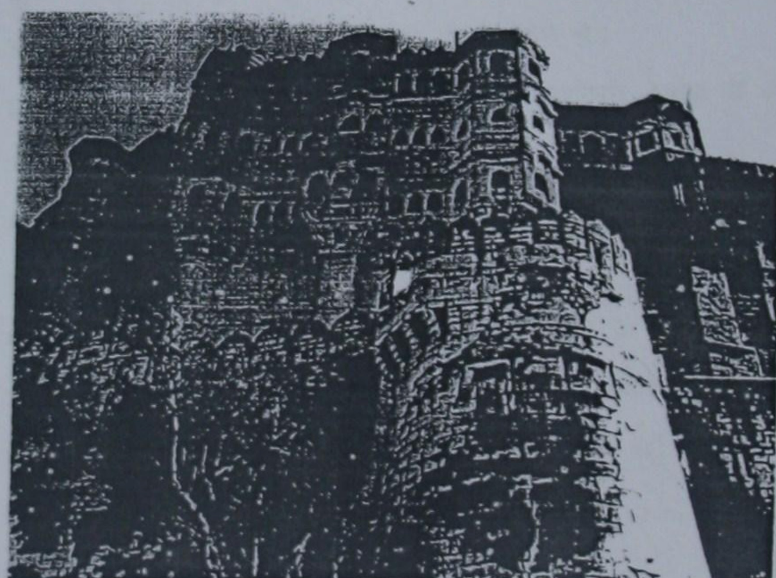
1. श्रीमती दुर्गा बलाई, जिला प्रमुख, जोधपुर
2. श्री रतन लाहोटी, आयुक्त, आयुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
3. श्री के.सी. गौदानी, मुख्य अभियन्ता, जोधपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, जोधपुर
4. श्री एम.एम. फुलवारिया, अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जोधपुर
5. श्री नेमाराम परिहार, अधीक्षण अभियन्ता, जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग, जोधपुर
6. श्री एम.एस. रावल, निदेशक–अभियांत्रिक, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
7. श्री डी.सी. माथुर, आवासीय अभियन्ता, राजस्थान आवासन मण्उल, जोधपुर
8. श्री विरेन्द्र सिंह, निदेशक–विधि, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
9. श्री पी.आर. बेनीवाल, उप नगर नियोजक, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
10. श्री निसार खां, उपायुक्त–उत्तर, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
11. श्री बंशीलाल प्रजापत, वरिष्ठ लेखाधिकारी, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
12. श्री राजेश कुमार चौहान, सचिव, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर

807-56
9/5/13

जोधपुर विकास प्राधिकरण

(जोधपुर रीजन भवन) विनियम

2013



जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर

2.7 **औद्योगिक भवन** से कोई भवन या किसी भवन की संरचना का भाग जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या प्रसंकृत की जाती हो, इनमें वेयर हाउसिंग भी सम्मिलित है, अभिप्रेत है।

2.8 **कुर्सी** से भूतल फर्श के धरातल और भूखण्ड के सामने के मुख्य सडक के तल के बीच की संरचना का भाग अभिप्रेत है।

2.9 **कुर्सी क्षेत्र** से बेसमेन्ट की छत या भू मंजिल के फर्श के स्तर पर निर्मित आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है।

2.10 **खुला स्थान** से भूखण्ड का वह भाग जो आकाश की ओर खुला हो या पारदर्शी अथवा अर्धपारदर्शी मेटेरियल से ढका हो अभिप्रेत है।

2.11 **ग्राम पंचायत** से राजस्थान पंचायत अधिनियम संशोधन, 1994 के अन्तर्गत गठित ग्राम पंचायत अभिप्रेत है।

2.12 **गोदाम** से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग है जो कि मुख्य रूप से सामान के भण्डारण के काम आता हो अभिप्रेत है।

2.13 **ग्रुप हाउसिंग** से ऐसा भवन जो कि 5000 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के ऐसे आवासीय भूखण्ड/स्थल, जो 18 मीटर एव इससे अधिक चौडी सडक पर स्थित हो, पर फ्लेट्स के ब्लॉकस/आवासों के समूहों के निर्माण हेतु हो अभिप्रेत है।

2.14 **फ्लैट्स** से ऐसा भवन जो 12 मीटर [illegible] इससे अधिक चौडी [illegible] पर 750 वर्गमीटर एव उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर एक से अधिक निवास इकाईयो/आवास समूहो हेतु हो अभिप्रेत है।

2.15 **चार दीवारी क्षेत्र** से जोधपुर शहर के चारदीवारी (परकोटा) से घिरा हुआ पुराना नगर (दरवाजो, दीवारो और दरवाजो के खदो इत्यादि सहित) अभिप्रेत है।

2.16 **छज्जा** से सामान्यतया बाहरी दीवारो पर खुलने वाले स्थानो के ऊपर धूप तथा वर्षा से बचाव के प्रयोजनार्थ, बनाये जाने वाली ढलवा अथवा क्षैतिज संरचना अभिप्रेत है।

2.17 **जोधपुर रीजन** से जोधपुर विकास प्राधिकरण के अधिनियम मे वर्णित जोधपुर रीजन अभिप्रेत है।

2.18 **बेसमेन्ट** से भवन का ऐसा भाग जिसे पूर्णत या आशिक रूप से भू सतह के नीचे निर्मित किया गया हो अभिप्रेत है।

जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
अधिसूचना

जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (वर्ष 2009 का अधिनियम संख्या 2) की धारा 16 खण्ड (त) के साथ पठित धारा 96, 32 (3) और 68 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जोधपुर विकास प्राधिकरण एतद् द्वारा अधिनियम निम्नलिखित विनियम बनाता है अर्थातः–

जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम 2013

1. **संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ**

1.1 ये विनियम जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम, 2013 कहलायेंगे।

1.2 ये विनियम इनके राज पत्र में प्रकाशित होने की तारीख से प्रवृत होंगे।

1.3 इन विनियमों का विस्तार जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2009 की धारा 2 (8) के तहत अधिसूचित नगरीय क्षेत्र (नगर निगम क्षेत्र के अतिरिक्त) के अन्तार्गत आने वाले सपूर्ण क्षेत्रो मे होगा।

2 परिभाषाऐं

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

2.1 **अधिनियम** से नगर पालिका अधिनियम, 2009 (वर्ष 2009 का अधिनियम [illegible]) अभिप्रेत है।

2.2 **अधिशाषी समिति** से उक्त अधिनियमों के अधीन गठित समिति अभिप्रेत है।

2.3 **अग्निशमन अधिकारी** से जोधपुर नगर निगम द्वारा नियुक्त अग्निशमन अधिकारी अभिप्रेत है।

2.4 **अनुसूची** से इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची अभिप्रेत है।

2.5 **आयुक्त** से जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम के अधीन नियुक्त आयुक्त अभिप्रेत है।

2.6 **आच्छादित क्षेत्रफल** से भूमि का आच्छादित क्षेत्रफल जो कुर्सी तल के ठीक ऊपर भवन द्वारा आच्छादित हो अभिप्रेत है। यदि भवन स्टिल्ट पर बना है तो ठीक उसके ऊपर का तल क्षेत्र आच्छादित क्षेत्र की गणना का आधार होगा।

2.19 **एफ.ए.आर.** से सभी मंजिलों के सकल आच्छादित क्षेत्रफल को (जो इस हेतु गणना योग्य है) भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल अभिप्रेत है।

2.20 **नगरपालिका** से राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के अधीन स्थापित नगरपालिका बोर्ड/ नगर परिषद् अभिप्रेत है।

2.21 **नगर निगम** से जोधपुर नगर निगम जोधपुर अभिप्रेत है।

2.22 **नेशनल बिल्डिंग कोड** से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित नेशनल बिल्डिंग कोड का प्रचलित संस्करण अभिप्रेत है।

2.23 **निवास इकाई** से भवन या उसका भाग है जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य कमरा, रसोई, शौचालय हो एवं जो पूर्णतः/मुख्यतः निवासीय प्रयोजन के लिए अधिकल्पित हो या उपयोग में लिया जाता हो, अभिप्रेत है।

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

2.25 **आवासीय भवन** से कोई भवन जो मुख्य रूप से मनुष्यो के आवासन के लिये काम आता हो या अधिकल्पित हो, अभिप्रेत है।

2.26 **हैजार्डस भवन** से कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्याधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादकों के जो अत्याधिक तेजी से जल उठने वाले और [illegible] से निकलना धुआं या विस्फोटक [illegible] भण्डारण उठाई धराई निर्माण या प्रसस्करण के लिये जिसमें बहुत अधिक संक्षारक विषैला या हानिकारक क्षार, अमल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य अथवा रसायन काम आता हो जो ज्वाला, धुआ और विस्फोट उत्पन्न कर सकता हो, विषैला प्रदाहजनक या संक्षारण गैस उत्पन्न कर सकते हो, अथवा ऐसी सामग्री जिसके भण्डारण उठाई, धराई या प्रसस्करण से धूल का विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न होता हो या पदार्थ को स्वतः ज्वलनशील सूक्ष्म अशो मे विभाजित करता हो, के भण्डारण, उठाई, धराई, निर्माण या प्रसस्करण के लिये उपयोग मे लिया जाता हो अभिप्रेत है।

2.27 **प्रशासक** से राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 के अन्तर्गत नियुक्त प्रशासक अभिप्रेत है।

2.28 **पैरापेट** से रेलिंग सहित या रहित छत या फर्श के सिरे के साथ-साथ निर्मित नीची दीवार से 1.5 मीटर से अधिक तथा 0.75 मी. से कम ऊंचाई की नही हो, अभिप्रेत है।

2.29 **पार्किंग स्थल** से वाहनों को पार्क करने के लिए पर्याप्त आकार का स्थल जो किसी गली या रास्ते से जोड़ने वाले वाहन मार्ग सहित अहातायुक्त/अहातारहित कोई क्षेत्र (आच्छादित अथवा खुला) अभिप्रेत है।

2.30 **पार्टीशन वाल** से भार सहन न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊंचाई में एक मंजिल या उसका भाग अभिप्रेत है।

2.31 **रोड लेवल** से भूखण्ड के सामने की मुख्य सड़क के मध्य की ऊंचाई का लेवल जिस पर भूखण्ड स्थित है, अभिप्रेत है एवं यदि भूखण्ड के सामने की सड़क ढलान में है तो भूखण्ड के सामने स्थित रोड का उच्चतम लेवल अभिप्रेत है।

2.32 **पोर्च** से भवन के प्रवेश द्वार पर पैदल या वाहनों के लिये खम्भों पर आधारित अथवा अन्यथा आच्छादित धरातल अभिप्रेत है।

2.33 **बालकनी** से आने जाने या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला रेलिंग रहित या सहित क्षैतिज से आगे निकला भाग अभिप्रेत है।

2.34 **बहुमंजिला भवन** से ऐसा भवन जिसकी ऊंचाई 15 मीटर से अधिक हो अभिप्रेत है।

2.35 **बरामदा** से ऐसा आच्छादित क्षेत्र जिसका कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो व ऊपर की मंजिलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम 1 मीटर ऊंचाई की पैरापेट खडी की गई हो अभिप्रेत है।

2.36 **भवन** से कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी संरचना या परिनिर्माण [illegible] आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों हेतु प्रयोग में लिये जाने के लिए आशयित हो (चाहे वास्तव में काम में आ रहा हो या नहीं) अभिप्रेत है

2.37 **भवन रेखा** से वह रेखा जहां तक भवन कुर्सी का विधि पूर्वक विस्तार हो सकता है अभिप्रेत है।

2.38 **भवन मानचित्र समिति** से जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009, राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के तहत गठित भवन मानचित्र समिति अभिप्रेत है।

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

2.40 **भूखण्डधारी** से भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति अथवा व्यक्तियों का समूह अभिप्रेत है।

2.41 **भूमि स्तर** (ग्राउण्ड लेवल) से भूखण्ड या स्थल का औसत तल अभिप्रेत है।

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

2.43 **मैजनीन** से भूतल एवं इससे ऊपर की किन्हीं दो तलों के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल जो कि भूमि तल से ऊपर हो एवं जिसका प्रवेश केवल निचली मंजिल से हो, तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मी. से कम न हो अभिप्रेत है।

2.44 **मोटल** से ऐसा भवन जो यात्रा करने वालों के ठहरने, वाहन पार्किंग एवं रिपेयरिंग रिटेल शॉपिंग एवं खान–पान की सुविधा के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग, मुख्य जिला सड़क (एम.डी.आर.) अन्य जिला सडक (ओ.डी.आर.) एवं ग्रामीण सम्पर्क सड़क जिनका न्यूनतम मार्गाधिकार 18 मीटर हो पर स्थित / स्थापित हो अभिप्रेत है।

2.45 **मंजिल** से किसी भवन का वह भाग जो किसी फर्श की सतह और उसके ठीक ऊपर के फर्श की सतह के मध्य स्थित है अथवा जहा उसके ऊपर कोई फर्श नहीं, वहा किसी फर्श तथा ठीक उसके ऊपर की छत के मध्य का स्थान।

2.46 **रिसोर्ट्स** से ऐसा भवन जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था के साथ-साथ आमोद प्रमोद व मनोरंजन की सुविधाएं हो अभिप्रेत है।

2.47 **वाणिज्यिक भवन** से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग व्यावसायिक गतिविधियों जैसे दुकाने, वाणिज्यिक कार्यालय आदि के लिए किया जा रहा हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो अभिप्रेत है।

2.48 **वास योग्य कमरा** से ऐसा कमरा जो एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा रहवास, अध्ययन, सोने या खाने के प्रयोजनार्थ अधिवास मे लिया हुआ हो या अधिवास हेतु परिकल्पित हो एव जिनकी ऊँचाई न्यूनतम 2.75 मी. हो अभिप्रेत है। किन्तु इसमे स्नानघर, शौचालय, लॉन्ड्री, भोजन, सेवा, भण्डारण, गेलेरी, रसोई, जिनका ज्यादातर समय उपयोग नही किया जाता है सम्मिलित नही होंगे।

2.49 **संस्थागत भवन** से ऐसा भवन जो विद्यालय, महाविद्यालय, सरकारी एव अर्द्ध सरकारी संस्थाओ के कार्यालय, अस्पताल, नर्सिंग होम, सामुदायिक सुविधाओ एव सूचना

तकनीकी ईकाई के लिए उपयोग हेतु हो अभिप्रेत है। सूचना तकनीक इकाई में निम्न उपयोग के भवन सम्मलित होंगे:–

सॉफ्टवेयर एपलीकेशन, कॉल सेन्टर, मेडिकल ट्रान्सक्रिपशन, बायो इन्फोरमेटिक, वेब/डिजिटल डवलपमेंट सेन्टर आदि।

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

2.51 **सड़क की चौड़ाई** से सड़क से सटे दोनों ओर स्थित भूखण्डों के बीच की दूरी अभिप्रेत है।

2.52 **सक्षम अधिकारी** से विनियम 5 में वर्णित अधिकारी अभिप्रेत है।

2.53 **स्टिल्ट फ्लोर** से खम्बों पर बना हुआ एवं तीन तरफ से खुला तल जो कि मुख्य रूप से पार्किंग के काम आता हो अभिप्रेत है।

2.54 **योजना क्षेत्र** से अधिनियम के अधीन तैयार स्कीम 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 राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 के अन्तर्गत स्वीकृत की गई योजना अथवा पूर्व नगर सुधार न्यास की स्वीकृत योजना तथा आवासन मण्डल या रीको की योजना अभिप्रेत है

2.55 **सैटबैक** से वह न्यूनतम दूरियां जो भू–खण्ड की सीमा रेखाओं से भू–खण्ड के अन्दर विधिपूर्वक किसी भवन की कुर्सी का निर्माण किया जा सकता है से अभिप्रेत है।

1. **अग्र सैटबेक** से किसी भू–खण्ड के सड़क की तरफ लगने वाली सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
2. **पार्श्व सैटबेक** से किसी भू–खण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
3. **पृष्ठ सैटबेक** से किसी भू–खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।

2.56 **सर्विस फ्लोर** से किन्ही दो मंजिलो के बीच की 2.2 मीटर ऊँची मंजिल जो कि भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाये अभिप्रेत है।

2.57 **सर्विसड् अपार्टमेन्ट** से ऐसे फर्निश्ड एक/दो शयन कक्षमय रसोई व टॉयलेट अपार्टमेन्टस् से है, जो कि लघु/दीर्घ अवधि के लिये ठहरने के लिये उपयोग हेतु उपलब्ध कराये जाने के उद्धेश्य से बनाया गया हो अथवा प्रस्तावित हो व जिस में रहने के लिये दैनिक उपयोग हेतु समस्त सुविधाएं उपलब्ध हों, जो कि अस्थायी निवास के रूप में उपयोग में लिया जाता हों अथवा उपयोग मे लिया जाना प्रस्तावित हो अभिप्रेत है। ऐसे उपयोग मास्टर विकास योजना/मास्टर प्लान /योजना में दर्शित आवासीय/वाणिज्यिक/मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड़ो पर अनुज्ञेय होगें। ऐसे सर्विसड् अपार्टमेन्ट 100 फीट (30 मीटर) एवं इससे चौड़ी सड़कों पर ही अनुज्ञेय होगें।

2.58 **समतुल्य कार इकाई** से एक समतुल्य कार इकाई यानि एक कार या तीन स्कूटर या छ साईकिल के बराबर अभिप्रेत है।

2.59 **होटल** से बीस या अधिक व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित ठहराने के लिए काम मे आने वाला भवन अभिप्रेत है।

2.60 **जोनिंग कोड** से मास्टर प्लान मे शामिल जोनिंग कोड (भू उपयोग जोनिग कोड) अभिप्रेत है।

2.61 **मिश्रित भू-उपयोग** से ऐसा भू-उपयोग जिसमें मास्टर प्लान में दर्शाया गया मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र अथवा [illegible] में किसी भूमि/भूखण्ड पर हॉरीजेन्टल अथवा वर्टिकल आवासीय व्यवसायिक संस्थानिक नाना उपयोग पृथक पृथक अथवा एक ही भवन में हो अभिप्रेत है।

2.62 **फार्म हाउस** से रूपान्तारित भूमि पर ऐसा आवासीय भवन जो मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग मे लिया जावे अभिप्रेत है।

2.63 **कम्पलीशन सर्टिफिकेट** से ऐसा प्रमाण पत्र जो किसी भवन अथवा भवन इकाई के पूर्ण हो जाने पर विनियम 14.13 के प्रावधान की पालना पूर्ण करने पर दिया जावे अभिप्रेत है।

2.64 **टी.डी.आर. (ट्रान्सफरेबल डवलपमेंट राईट)** से एफ.ए.आर का ऐसा अधिकार पत्र जो कि टी.डी.आर पॉलिसी/नियमो के अन्तर्गत सबधित निकाय द्वारा जारी किया गया हो अभिप्रेत है।

2.65 हॉस्टल से ऐसा भवन 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 हो, अभिप्रेत है।

टिप्पणी:–

(क) वे शब्द और अभिव्यक्तियों जो इन विनियमों में लिखी गई हैं किन्तु इनमें परिभाषित नहीं की गई हैं, उनका वही अर्थ होगा जैसा कि उनके लिए नगर पालिका अधिनियम, 2009/ जोधपुर विकास प्राधिकरण में निर्धारित किया गया है।

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

3. **नगरीय क्षेत्रः–** जोधपुर नगरीय क्षेत्र को नीचे वर्णित भौगोलिक सीमाओं के अनुसार 5 क्षेत्रों में विभाजित किया गया है।

क्षेत्र एस 1:	जोधपुर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्र के गांवो का आबादी क्षेत्र जो ग्राम पंचायत द्वारा प्रबंधित है।
क्षेत्र एस 2:	जोधपुर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगर निगम/नगर पालिका का क्षेत्र।
क्षेत्र एस 3:	जोधपुर शहर की चारदीवारी सीमा के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र।
क्षेत्र एस 4:	जोधपुर विकास प्राधिकरण पूर्ववर्ती नगर विकास न्यास [illegible] राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा नगर निगम को हस्तातारित क्षेत्र तथा चार दीवारी के बाहर नगर निगम की स्वयं की योजनाओं का क्षेत्र।
क्षेत्र एस 5:	जोधपुर नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाला समस्त क्षेत्र। (उपरोक्त वर्णित क्षेत्र एस 1, एस 2, एस 3, एस 4 को छोड़कर)

4. **बिना सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के भवन निर्माण पर निषेधः**

कोई भी भवन निर्माण बिना सक्षम अधिकारी की पूर्वलिखित स्वीकृति के नही किया जा सकेगा। सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र/मानचित्रो के अनुसार ही भवन निर्माण कार्य किया जा सकेगा। परन्तु –

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

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

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

(ii) विनियम 2.52 में वर्णित योजना क्षेत्रों में सभी क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डो पर प्रथम मंजिल तक की स्वीकृति देने के लिए जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम में विनियम 18.2 (i) से (iv) तक वर्णित अर्हतायें रखने वाले विनियम 18.4 के अनुसार पंजीकृत तकनिकीविद अधिकृत है, इनके द्वारा विनियम 13.3 में उल्लेखित प्रक्रिया के अनुसार निर्माण स्वीकृति दी जायेगी। प्रार्थी द्वारा इन विनियमों के अनुसार सैटबेक छोड़ना अनिवार्य है अन्यथा निर्माण अवैध माना जायेगा एवं प्रार्थी के खिलाफ कार्यवाही की जावेगी।

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

(क) आंतरिक परिवर्तन

(ख) बागवानी हेतु।

(ग) सफेदी कराने हेतु।

(घ) रंगाई हेतु।

(ड) पुन: टाइल्स अथवा पुन: छत बनवाने हेतु।

(च) प्लास्टर करने हेतु।

(छ) पुनः फर्श बनवाने हेतु।

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

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

(ण) 2.0 मीटर तक ऊंचाई की बाउण्ड्रीवाल तथा 1 मीटर ग्रिल/फेन्सिंग हेतु।

(ट) निर्मित भवनों में कुर्सी की ऊंचाई बढ़ाने हेतु।

(ठ) पानी के भण्डारण हेतु टैंक।

(ड) कूलिंग प्लान्ट।

(ढ) भवन से संबंधित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन आग से बचाव इत्यादि।

5. **सक्षम अधिकारीः**

भवन निर्माण अनुमति हेतु निम्नानुसार सक्षम अधिकारी होंगे जो कि जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम द्वारा निर्धारित शुल्क (भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क, अधिवास प्रमाण पत्र एव मलबा शुल्क आदि) लिये जाने के लिये भी अधिकृत होंगे –

5.1 क्षेत्र एस 1 मे ग्राम पंचायत का प्राधिकृत अधिकारी।

5.2 क्षेत्र एस 2 में सम्बन्धित नगरपालिका मडल का प्राधिकृत अधिकारी।

5.3 क्षेत्र एस 3 व 4 मे जोधपुर नगर निगम की भवन मानचित्र समिति अथवा प्राधिकृत अधिकारी।

5.4 क्षेत्र एस 5 मे रीको एव आवासन मण्डल की योजनाओ को छोडकर जोधपुर विकास प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति अथवा प्राधिकृत अधिकारी / जोधपुर विकास प्राधिकरण में पदस्थापित निदेशक (आयोजना) / वरिष्ठ नगर नियोजक / उप नगर नियोजक / सहायक नगर नियोजक।

5.5 जोधपुर नगरीय क्षेत्र मे 2.54 मे वर्णित योजना क्षेत्रो मे प्रथम मजिल तक के प्रस्तावित आवासीय भवनों के लिए जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम मे विनियम 18.2 (i) से (iv) मे वर्णित पजीकृत तकनिकीविद भी अधिकृत होगे।

5.6 रीको की योजनाओं में रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी।

5.7 राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओ (स्थानीय निकाय को योजना हस्तान्तरण से पूर्व) मे राजस्थान आवासन मण्डल का प्राधिकृत अधिकारी।

6. **विशेष शक्तियां:–**

6.1 इन विनियमों के विषय पर जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम द्वारा समय–समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये गये आदेश/अधिसूचना, जहां तक वह इन विनियमों के प्रावधानों से असंगत नहीं हो, अथवा प्रावधानों को स्पष्ट करने के लिए हो, विनियमों के भाग समझे जायेंगे। इनकी प्रति सभी सक्षम अधिकारियों को भेजी जायेगी। तथा सार्वजनिक रूप से विज्ञप्ति जारी की जायेगी।

6.2 जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर 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 तख्तियां एवं चिन्हों के सम्बन्ध मे निर्देश जारी किये जा सकेंगे एव निर्माण को नियन्त्रित किया जा सकेगा।

6.3 ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नही है उनके लिए एव विशेष योजना के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए राज्य सरकार द्वारा अलग से मानदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे।

6.4 इन विनियमों की तकनीकी व्याख्या के कारण विवादित मामलों को तय करने हेतु [illegible] जायेगा।

6.5 गैर योजना क्षेत्र के लिए भवन मानचित्र समिति द्वारा मौजूदा भवन [illegible] किए बिना स्थल के स्वरूप को ध्यान मे रखते हुए भिन्न सैटबेक भवनों की ऊंचाई एफ.ए.आर पार्किंग आदि मानदण्ड भी निर्धारित किये जा सकेंगे।

6.6 किसी प्रकरण मे एफ.ए.आर इन विनियमों के प्रावधानों से अधिक दिया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे प्रकरणो मे केवल राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति दी जा सकती है।

6.7 इन विनियमो के अन्तर्गत किसी प्रावधान मे शिथिलता/छूट तथा विनियमों के मानदण्डो मे सामरिक दृष्टि से परिवर्तन करने का राज्य सरकार को अधिकार होगा।

7. भवन निर्माण हेतु मानक स्तरः

7.1 इन विनियमों में उल्लेखित भवन मानदण्ड, आन्तरिक मानदण्ड, भवन सुविधाएं एवं संरचनात्मक तथा अन्य सुरक्षात्मक मापदण्डों के रूप में निर्धारित मानदण्ड भवन निर्माण हेतु मानक स्तर होंगे।

7.2 जोधपुर नगरीय क्षेत्र में स्थित राजस्थान आवासन मण्डल की प्रस्तावित योजनाओं में सभी प्रकार के उपयोग हेतु तथा रीको की औद्योगिक उपयोग के अलावा प्रस्तावित अन्य उपयोग के भवनों हेतु भवन निर्माण के मानदण्ड इन विनियमों के अनुसार होंगे।

8. भवन निर्माण की श्रेणियां एवं मानदण्डः

8.1 जोधपुर नगरीय क्षेत्र के मास्टर प्लान/जोनिंग कोड में वर्णित विभिन्न भू उपयोगों के लिए आवश्यक भवनों के लिए मानदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न पाच श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है तथा प्रत्येक वर्ग मे आने वाली गतिविधियों की अनुसूची इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची । मे दी गई है।

8.1.1 आवासीय भवनः

(क) स्वतंत्र आवास

(ख) ग्रुप हाउसिंग

(ग) फ्लेट्स

(घ) फार्म हाउस

8.1.2 वाणिज्यिक भवन

(क) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान / दुकान

(ख) व्यावसायिक परिसर / होटल

(ग) मोटल

(घ) रिसोर्ट

(ड) थोक व्यापार केन्द्र

(च) एम्यूजमेन्ट पार्क / गोल्फ कोर्स

(छ) सिनेमा

(ज) मल्टीप्लेक्स

(झ) पेट्रोल पम्प एवं फिलीग स्टेशन

8.1.3 संस्थागत भवन

8.1.4 औद्योगिक भवन एवं वेयर हाउसिंग

8.1.5 विशेष प्रकृति के भवन

8.2 आवासीय भवनः

आवासीय भवनों के लिये भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल, सैटबेक की न्यूनतम आवश्यकता, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई, एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका संख्या 1/2/3/7 जैसा भी लागू हो, के प्रावधानों के अनुसार होगी।

तालिका "1"

आवासीय योजनाओं/गैर योजना क्षेत्रों/पृथक आवासीय भूखण्डों हेतु मार्गदर्षक 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. एक भूखण्ड़ पर देय ईकाइयों की संख्या
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
(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 ज्यादा परन्तु 100 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	3.0	--	--	1.5	8 मी	जो भी प्राप्त हो *(प्रत्येक मंजिल पर अधिकतम 1 ईकाई देय होगी)*
[illegible]	[illegible] 162 [illegible] तक	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	2.0	12 मी [illegible] मंजिल	[illegible] *(कुल 3 ईकाई) कुल भू–खण्ड पर देय होगी।*
(iv)	162 व.मी. से ज्यादा परन्तु 225 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	--	--	2.5	12 मी अधिकतम [illegible] 2 मंजिल	[illegible] *(कुल 5 ईकाई) कुल भू–खण्ड पर देय होगी।*
(v)	225 व.मी. से ज्यादा परन्तु 350 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	--	3.0	12 मी अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिलें	जो भी प्राप्त हो *(कुल 6 ईकाई) कुल भू–खण्ड पर देय होगी।*
(vi)	350 व.मी. से ज्यादा परन्तु 500 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	--	3.0	14 मी अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिलें	जो भी प्राप्त हो *(कुल 12 ईकाई) कुल भू–खण्ड पर देय होगी।*
(vii)	500 व.मी. से ज्यादा परन्तु 750 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	14 मी	12 (कुल 12 ईकाई) कुल भूखण्ड पर देय होगी।
(viii)	750 व.मी. से	सैट बेक क्षेत्र के	9.0	4.5	4.5	4.5	14 मी	12

क्र. सं.	उपयोग का प्रकार भूखण्ड का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए.आर. एक भूखण्ड पर देय ईकाइयों की संख्या
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे		
	ज्यादा परन्तु 1500 व.मी. तक	अन्दर						
(ix)	1500 व.मी. से ज्यादा 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 ज्यादा परन्तु 4000 व.मी. तक	40	12.0	9.0	9.0	9.0	14 मी.	1.2
(xi)	4000 व.मी. से ज्यादा परन्तु 1 हैक्टेयर तक	35	15	9	9	9	14 मी.	1.2
(xii)	1 हैक्टेयर से ज्यादा परन्तु 10 हैक्टेयर तक	35	18	9	9	9	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:– तालिका के बिन्दु संख्या (x),(xi) व (xii) मे अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक तालिका मे अनुज्ञय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के अतिरिक्त अनुज्ञय किया जा सकेगा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रूपये प्रति वर्गफीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी।

(i) आवासीय भूखण्ड मे 3 से अधिक इकाइ प्रस्तावित होने पर विनियम 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक होगा। यदि किसी भूखण्ड पर 14 मीटर से अधिक उचाई का भवन बनाना प्रस्तावित हो तो तालिका '2' के प्रावधान लागू होंगे।

(ii) भूखण्ड मे किसी मजिल पर स्वय के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग.मी. जो भी कम हो. निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग मे लिया जा सकता है –
(क) एडवोकेट (ख) इजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ङ) चार्टर्ड एकाउन्टेंट, वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय

परन्तु निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय नहीं होगीः–

(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।

(iii) यदि 750 वर्ग मी. एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर 14.0 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।

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

(v) 162 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्डों पर, एवम् 9 मीटर या उससे अधिक चौडी सडकों पर स्टील्ट में पार्किंग का प्रावधान अनुज्ञेय होगा। स्टील्ट की ऊँचाई, अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई से मुक्त होगी।

(vi) किसी भी भूखण्ड पर सैटबेक्स हेतु ऊँचाई की गणना स्टील्ट तल (केवल पार्किंग हेतु) से ऊपर की जावेगी।

(vii) प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात मे बडे वृक्ष जो 6 मी या इससे अधिक ऊचाई ग्रहण कर [illegible] लगाने होगे इस प्रावधान की अनुपालना नही [illegible] 100 [illegible] वृक्ष की [illegible] जोधपुर विकास प्राधिकरण [illegible] जोधपुर नगर [illegible] भूखण्ड [illegible] जाएगा।

फार्म हाउसः

(viii) फार्म हाउस परिस्थितिकी/ग्रामीण क्षेत्र मे एव नगरीकरण योग्य सीमा मे भी अनुज्ञेय होगे।

(ix) भूखण्ड मे प्रत्येक 50 व.मी. क्षेत्रफल के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात मे बडे वृक्ष जो कि 6 मी. या इससे अधिक ऊचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाने होगे। इस प्रावधान की अनुपालना नही करने पर 100/– प्रति वृक्ष की दर से राशि जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम मे जमा करानी होगी जिस राशि का उपयोग उस भूखण्ड पर वृक्ष लगाने म किया जाएगा।

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.	अधिकतम एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
(i)	225 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 350 वर्गमीटर तक	सैटबेक्स क्षेत्र के अन्दर	4.5	3.0	---	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो	*1.5*
(ii)	350 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 500 वर्गमीटर तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	6.0	3.0	---	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एवं 2 मंजिले	जो भी प्राप्त हो	*1.5*
(iii)	500 वर्गमीटर से अधिक किन्तु 750 वर्गमीटर से कम	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	7.5	3.0	3.0	3.0	12 मी. अधिकतम भूतल एव 2 मजिले	1.33	*1.5*
(iv)	750 वर्गमीटर एव अधिक किन्तु 1000 वर्गमीटर से कम	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15 मी. अधिकतम भूतल एव 3 मजिले	1.33	*1.5*
(v)	1000 वर्गमीटर एव उससे अधिक किन्तु 1500 वर्गमीटर से कम	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	*1.5*

तालिका 1 "अ" के लिए टिप्पणी :–

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

(ii) सभी नाप के भूखण्डो पर स्टील्ट पार्किंग का प्रावधान अनुज्ञेय होगा। अधिकतम भूतल एव 3 मजिले अनुज्ञेय होगी। किन्तु भूतल + तीन मजिला का निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर पार्किंग हेतु स्टील्ट फ्लोर निर्मित किया जाना अनिवार्य होगा।

(iii) मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. का उपयोग किये जाने हेतु अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर 200/–रू. प्रति वर्गफीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत के हिसाब से जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी का भुगतान करना होगा।

(iv) हॉस्टल/गेस्ट हाउस न्यूनतम 18 मी. एव उस से अधिक चौडी सडको पर अनुज्ञेय होगे।

(v) योजना क्षेत्रो मे योजना के मानदण्ड जैसे – सैटबैक, सेट आच्छादन आदि लागू होंगे।

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

तालिका "2"

फ्लेटस निर्माण हेतु मानदण्ड

(फलेटस 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	फलटस हतु आरक्षित भूखण्ड	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	योजना अनुसार	1.33	2.25
[illegible]	[illegible]	(i) 750 व.मी. से 1000 व.मी. तक	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9.0	4.5	4.5	4.5	15.00 मी	1.33	2.25
		(ii) [illegible]	[illegible] अन्दर	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] 11 [illegible] अनुसार	1.33	2.25
		(iii) 1500 [illegible] परन्तु 2500 व.मी. तक	[illegible] अन्दर	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] [illegible] 8 11 के अनुसार	1.33	2.25
		(iv) 2500 व.मी. से ज्यादा 5000 व.मी. तक	40	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 सख्या (iv) मे अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक तालिका मे अनुज्ञेय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के 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 उदाहरणार्थ आवेदक द्वारा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत का उपयोग किये जाने पर यदि भवन मे एफ.ए.आर मानक एफ.ए.आर की सीमा मे ही हेतु अतिरिक्त

आच्छादित क्षेत्र हेतु बेटरमेन्ट लेवी देय होगी यदि भवन में अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र के साथ अतिरिक्त एफ.ए.आर का क्षेत्र का उपयोग किया ताना प्रस्तावित है तो ऐसे क्षेत्र पर बेटरमेन्ट लेवी एक ही बार देय होगी एंव बेटरमेन्ट लेवी हेतु नियमानुसार टी.डी.आर का भी उपयोग किया जा सकेगा। अधिकतम एफएआर व टी.डी.आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंट लेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

(i) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई (स्टील्ट सहित) के भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन में लिफ्ट एवं अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।

(ii) गैर योजना क्षेत्र में पृथक भूखण्ड होने की स्थिति में सामने का सैटबेक (कोने के भूखण्ड में छोटी सड़क की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार होगा) तालिका अनुसार अथवा आस–पास की स्वीकृत/अनुज्ञेय भवन रेखा के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित किया जावेगा।

एक से अधिक सडक पर स्थित कोर्नर भूखण्ड होने पर चौडी सडक की ओर एव दोनों सडको की चौडाई समान होने पर भूखण्ड की अधिक गहराई की ओर का सेटबेक अग्र सेटबेक माना जाएगा

यदि भूखण्ड के दोनो ओर बराबर चौडी सडकें हो और भूखण्ड का आकार समान हो (लम्बाई व चौडाई) तो ऐसे प्रकरणो मे भवन मानचित्र समिति का निर्णय मान्य होगा।

(iii) योजना क्षेत्र मे [illegible] का भूखण्ड होने की स्थिति मे सामने का सैटबेक (कोने के भूखण्ड मे बडी सडक की तरफ का सैटबेक) तालिका अनुसार अथवा योजना अनुसार जो भी अधिक हो देय होगा। कोने के भूखण्ड मे छोटी सडक की तरफ का सैटबेक योजना अनुसार रहेगा।

(iv) कुल स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. क्षेत्र का 3 प्रतिशत दुकानो के लिए उपयोग किया जा सकता है। जो कि केवल स्टिल्ट फ्लोर पर देय है दुकानों के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु इन दुकानो मे ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नही होगी जो भवन निवासियो के लिये हानिकारक एव संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. मे ही देय होगा।

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

(क) मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. का उपयोग किये जाने हेतु यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत एफ.ए.आर. टी.डी.आर

प्रमाण पत्र के माध्यम से समायोजित किया जा सकेगा व शेष 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. हेतु बेटरमेन्ट लेवी का भूगतान नगद देय होगा। बेटरमेन्ट लेवी एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से देय होगी। यदि भवन की ऊचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राषि 300/—रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो की दर से देय होगी।

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

(vi) 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) इजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड.) चार्टर्ड एकाउन्टेंट, वित्तीय सलाहकार (च) मीडिया प्रोफेषनल का कार्यालय (छ) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (ज) अन्य उक्त प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय परन्तु निम्न गतिविधिया अनुज्ञेय नही होगी — (1) खुदरा दुकाने (2) थोक व्यापार दुकान (3) मरम्मत हेतु दुकान (4) सर्विस शॉप्स (5) गोदाम / भण्डारण (6) ऐसी अन्य गतिविधि जो भवन मे निवासकर्ताओ के लिये हानिकारक या असहनीय हो जैसा कि भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जावे

(vii) भूखण्ड के सामने की सडक की चौडाई 12 मी. से कम होने पर देय एफ.ए.आर. 1.2 तक सीमित होगा। 18 मीटर से कम लेकिन 12 मीटर व उससे अधिक चौडी सडको पर स्थित 5000.00 वर्ग मीटर एव अधिक बडे भूखण्डो मे मात्र मानक एफएआर ही अनुज्ञेय होगा।

(viii) तालिका "1" मे स्वतंत्र आवासीय पर फ्लेटस बनाने पर योजना के पूर्व निर्धारित सैटबेक या तालिका मे प्रस्तावित सैटबेक्स मे से जो भी अधिक हो लागू होगे।

(ix) बहुमजिले परिसर न्यूनतम 18 मी. चौडी सडक पर ही अनुज्ञेय होगे।

(x) भवन की ऊँचाई 40.00 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एव पीछे के न्यूनतम सैटबैक्स तालिका "7" मे उल्लेखानुसार होगे। 30 मीटर से ऊचे भवनो के लिए राज्य सरकार से पूर्वानुमति आवश्यक होगी। 15 मीटर से ऊँचे भवन प्रस्तावित होने की दशा मे पार्श्व व पृष्ठ सेटबेक न्यूनतम 6 मीटर होगे।

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

(xii) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

तालिका "3"

ग्रुप हाउसिंग हेतु मानदण्ड

क्र. सं.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम आच्छादन	न्यूनतम सैटबैक				अधिकतम ऊँचाई	मनक एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
			अग्र	पार्श्व	पार्श्व	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 तालिका में अनुज्ञेय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र से अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 100 रुपये प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जा भी अधिक हो की दर रो बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। लेकिन उदाहरणार्थ आवेदक द्वारा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत का उपयोग किये जाने पर यदि भवन मे एफ.ए.आर मानक एफ.ए.आर कि सीमा मे ही हेतु अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र हेतु बेटरमेन्ट लेवी देय होगी यदि भवन में अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र के साथ अतिरिक्त एफ.ए.आर का क्षेत्र का उपयोग किया ताना प्रस्तावित है तो ऐसे क्षेत्र पर बेटरमेन्ट लेवी एक ही बार देय होगी एव बेटरमेन्ट लेवी हेतु नियमानुसार टी.डी.आर का भी उपयोग किया जा सकेगा। अधिकतम एफएआर व टी.डी.आर के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंट लेवी पुन नही ली जावेगी।

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

(क) मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. का उपयोग किये जाने हेतु यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत एफ.ए.आर टी.डी.आर प्रमाण पत्र के माध्यम से समायोजित किया जा सकेगा व शेष 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. हेतु बेटरमेन्ट लेवी का भूगतान नगद देय होगा। बेटरमेन्ट लेवी एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से देय होगी। यदि भवन की ऊंचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राषि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा 25 प्रतिशत आवासीय उपयोग की आरक्षित दर जो भी अधिक हो की दर से देय होगी।

(ख) भवन की प्रस्तावित ऊंचाई अनुज्ञेय ऊंचाई 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।

3. 18 मीटर से कम परन्तु 12 मीटर या अधिक चोडी सडक पर स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर अधिकतम एफ.ए.आर 1.20 तक देय होगा।

4. कुल प्रस्तावित उपयोग किये गए एफ.ए.आर. का 3 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग हेतु एवं 3 प्रतिशत नर्सरी [illegible] सामुदायिक सुविधाओं के लिए किया जा [illegible] केवल व्यावसायिक उपयोग हेतु आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु इन सुविधाओं मे ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नही होगी जो भवन निवासियो के लिए हानिकारक एवं संकटमय हो। यह कुल देय एफ.ए.आर. मे ही देय होगा। यह सुविधाए भूखण्ड सीमा मे पृथक भवन के रूप मे भी बनाई जा सकेंगी।

5. ग्रुप हाउसिग की योजना मे आतरिक विकास यथा जल वितरण, ड्रैनेज, सीवरेज, विद्युत वितरण, सडके, टेलीफोन लाईन, वर्षा जल सग्रहण, सरचना आदि का कार्य विकासकर्ता द्वारा करवाया जावेगा।

6. भूखण्ड मे एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की दशा मे उस तक पहुच मार्ग न्यूनतम 6.00 मी होगा।

7. भवनो के दो ब्लॉको के बीच की दूरी ऊचे ब्लॉक की ऊंचाई की 1/4 होगी व न्यूनतम दूरी 6 मीटर अनिवार्य होगी।

8. 5000 वर्गमीटर एंव इस से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत भमि पर लैंड स्क्रेपिंग/हरियांली क्षेत्र रखना अनिवार्य होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा स्टील्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर लैंडस्केपिंग प्रस्तावित की जाती है तो न्यूनतम 20 प्रतिशत लैंडस्केपिंग रखना अनिवार्य होगा, एवं न्यूनतम 5 प्रतिशत लैंडस्केपिंग क्षेत्र भूखण्ड की खुली भूमि पर रखना अनिवार्य होगा। भूखण्ड पर सेटबेक क्षेत्र में प्रत्येक 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल पर कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में वृक्ष जो 6 मीटर या इससे अधिक ऊंचाइ ग्रहण कर सकते हो, लगाये जाने अनिवार्य होगे।

9. 15 मीटर से अधिक ऊंचाई (स्टील्ट सहित)के भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन में लिफ्ट एवं अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।

10. 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 मे भी दी जा सकती है।

11. पार्क, खुले क्षेत्र, सामुदायिक केन्द्र व सडकों हेतु आरक्षित क्षेत्र संबंधित स्थानीय आर.डब्लू.ए को संचालन व रख-रखाव के लिए समर्पित करना होगा।

12. ग्रुप हाउसिंग की योजनाओं में सेटबेक अथवा सेटबेक के अतिरिक्त अन्य खुले क्षेत्र में वाहनों की पार्किंग व आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक-पृथक होने पर न्यूनतम 3.5 मीटर सडक, रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर चौडा सडक, रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

13. सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेटस, निवास इकाईयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हे भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहॉं से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

14. भूखण्ड मे बेसमेन्ट एव स्टिल्ट को छोडकर स्वयं के निवास का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर जो भी कम हो निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिये उपयोग मे लिया जा सकता है। (क) एडवोकेट (ख) इजीनियर (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 होगीः– (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।

15. भवन की ऊँचाई 40.00 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।

17. टाउनशिप योजना/ग्रप हाउसिंग योजना में क्लब हाउस हेतु निम्न प्रावधान रखने होंगेः–

(i) इन योजनाओं में क्लब का मालिकाना हक विकासकर्ता का होगा तथा योजना में स्थित उस सभी आवटियो को क्लब का उपयोग करने हेतु प्राथमिकता पर सदस्य बनाना होगा, जिसके लिए वह निश्चित राशि लेने का अधिकारी होगा। इस प्रकार के क्लब हाउस का रख–रखाव विकासकर्ता अथवा अन्य रख रखाव कम्पनी द्वारा विकासकर्ता की देखरेख मे किया जायेगा।

(ii) विकासकर्ता आवटियों, सदस्यों से क्लब के रख रखाव व संचालन हेतु शुल्क ले सकेगा

(iii) इस प्रकार के क्लब में विकासकर्ता के पास कुल इकाइयों के बराबर सदस्यता आरक्षित रहेगी तथा इकाइयों के बराबर अतिरिक्त सदस्यता अन्य व्यक्तियों को आवंटित कर सकेगा।

(iv) टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार 10 हैक्टेयर से बड़ी परियोजनाओं में विकासकर्ता खुला/पार्क क्षेत्र के किसी भी क्षेत्र पर कुल 15 प्रतिशत क्षेत्र भू–तल एव प्रथम तल पर निर्माण क्लब हाउस हेतु कर सकेगा। विकासकर्ता को इसके अलावा कम से कम एक पार्क 3000 वर्गमीटर का उपलब्ध कराना होगा (क्लब क्षेत्र के अलावा)। क्लब हेतु अधिकतम प्लिन्थ एरिया कुल खुले/पार्क क्षेत्र का 10 प्रतिशत से अधिक नही होगा।

18. गुप हाऊसिंग के मानचित्र अनुमोदित करते समय अनुमोदित एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत के बराबर बिल्टअप क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के फ्लेटस हेतु आरक्षित रखने होंगे। ई.डब्ल्यू.एस. के लिये न्यूनतम बिल्टअप क्षेत्रफल 285 वर्गफीट (325 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया) तथा एल.आई.जी. के लिये 435 वर्गफीट (500 वर्गफीट सुपर बिल्टअप

एरिया) रखना होगा, जैसा कि अफोंडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 में प्रावधान है। यदि विकासकर्ता द्वारा उसी भूखण्ड़/योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के आवासीय इकाई बनाया जाना संभव नहीं हो तो मुख्य भवन (ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड़) के मानचित्र अनुमोदन के आवेदन के साथ आवश्यक रूप से अन्य भूमि पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयों का प्रस्तांव देना होगा। मास्टर प्लान में दर्शाये गये नगरीयकरण क्षेत्र में स्वंय के. स्वामित्व की आवासीय भूमि या अन्य विकासकर्ता की अनुमोदित योजना में उनके साथ ज्वाईन्ट वेंचर अथवा सहभागिता पर अन्य विकासकर्ता से ऐसी इकाईयां क्रय कर उपलब्ध करा सकेगा । बशर्ते प्रस्तावित भूमि पर पहुंच के लिये सम्पर्क सड़क उपलब्ध हो।

19. ग्रुप हाउसिंग के भुखण्डों के सम्बन्ध में नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत शासन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 02.05.2012 एवं समय–समय पर जारी आदेशों के प्रावधान भी लागू होगे प्रोत्साहन के रूप में ऐसी इकाईयों पर 0.5 अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क देय होगा जिसे विकासकर्ता द्वारा अपनी परियोजना में उपयोग किया जा सकेगा या टी.डी आर. के रूप मे बेचान किया जा सकेगा ।

8.3 व्यावसायिक भवनः

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

तालिका "4"

व्यावसायिक (योजना एवं गैर योजना) भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं. 1	उपयोग का प्रकार / भूखण्ड का क्षेत्रफल 2	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 3	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई 8	मानक एफ.ए. आर. 9	अधिकतम एफ.ए.आर. 10
			सामने 4	पार्श्व 5	पार्श्व 6	पीछे 7			
1.	लघु व्यवसायिक प्रतिष्ठान / दुकाने								
(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

क्र.सं. 1	उपयोग का प्रकार/ भूखण्ड का क्षेत्रफल 2	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 3	न्यूनतम सैट बेक्स (मी.)				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
			सामने 4	पार्श्व 5	पार्श्व 6	पीछे 7	8	9	10
(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 एव अधिक परतु 1000 व. मी. से कम	सैटबैक क्षेत्र के अदर	9.0	4.5	4.5	4.5	15.00 मी	1.33	2.25
2.	व्यवसायिक परिसर (बहुमजिले भवन)								
(i)	1000व.मी एव अधिक परन्तु 1500 व.मी. से कम	सैट बेक क्षेत्र के अन्दर	9	4.5	4.5	4.5	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
(ii)	1500 व.मी. एव 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	[illegible]	[illegible]
(iii)	2500 व.मी. एव अधिक परन्तु 5000 व.मी. से कम	40	12.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	[illegible]	[illegible]
(iv)	5000 व.मी एव अधिक परन्तु 1 हैक्टयर तक	35	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	[illegible]
(v)	1 हैक्टेयर से ज्यादा	35	18	9	9	9	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25
3.	मोटल	20	30.0	15.0	15.0	15.0	12 मी	0.4	0.8
4.	रिसोर्ट	20	30.0	15.0	15.0	15.0	9 मी	0.4	0.4
5.	थोक व्यापार केन्द्र एव 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	विनियम 8.11 के अनुसार	लागू नही	लागू नही
8.	मल्टीप्लेक्स	35	18	6	6	6	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.25

तालिका "4" हेतु टिप्पणीः–

तालिका–4 के बिन्दु संख्या 2 (iii), (iv) व (v) में अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक तालिका में अनुज्ञेय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र पर 200 रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी ली जावेगी। लेकिन उदाहरणार्थ आवेदक द्वारा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत का उपयोग किये जाने पर यदि भवन में एफ.ए.आर मानक एफ.ए.आर कि सीमा में ही हेतु अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र हेतु बेटरमेन्ट लेवी देय होगीं यदि भवन में अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र के साथ अतिरिक्त एफ.ए.आर का क्षेत्र का उपयोग किया ताना प्रस्तावित है तो ऐसे क्षेत्र पर बेटरमेन्ट लेवी एक ही बार देय होगी एंव बेटरमेन्ट लेवी हेतु नियमानुसार टी.डी.आर का भी उपयोग किया जा सकेगा। अधिकतम एफएआर व टी.डी.आर. के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंट लेवी पुनः नहीं ली जावेगी।

(अ) सामान्यः–

(i) जहाँ व्यावसायिक भूखण्डो हेतु टाईप डिजाइन स्वीकृत है वहाँ उसी स्वीकृत टाईप डिजाईन के भवन मानदण्ड लागू होंगे। अर्थात् उतनी ही मंजिलें एव उतना ही निर्मित क्षेत्र उसी ऊंचाई तक देय होगा। आन्तरिक सरचना टाईप डिजाइन से भिन्न भी हो सकती है.

(ii) भूखण्ड यदि किसी व्यावसायिक योजना का भाग है तो उस योजना के प्रावधान लागू होंगे तथा किसी भूखण्ड पर यदि भूतल पर शत प्रतिशत निर्माण अनुज्ञेय है तथा योजना मे सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया है तो वहाँ पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक नही होगा अर्थात् पार्किंग की पूर्ति हेतु कोई शुल्क देय नही होगा।

(iii) उपरोक्त तालिका के क्रम संख्या–1 के बिन्दु संख्या (i) से (iii) को छोड़कर शेष क्षेत्रो मे पार्किंग के प्रावधान 10.1 के अनुसार लागू होगे।

(iv) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई (स्टील्ट सहित)के भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन मे लिफ्ट एव अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे।

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

(क) मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर का उपयोग किये जाने हेतु यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत एफ

ए.आर टी.डी.आर प्रमाण पत्र के माध्यम से समायोजित किया जा सकेगा व शेष 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. हेतु बेटरमेन्ट लेवी का भुगतान नगद देय होगा। बेटरमेन्ट लेवी एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से देय होगी यदि भवन की ऊचाई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राषि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा व्यांवसायिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत की दर से जो भी अधिक हो की दर से देय होगी।

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

(vi) भूखण्डों पर होटल निर्माण हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व0मी0 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।

(vii) भूखण्ड व्यावसायिक योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान/पैरामीटर्स लागू होंगे एवं जिन पैरामीटर्स का उल्लेख योजना मे नही है वे उपरोक्त तालिका अनुसार होंगे। सडक की न्यूनतम चौडाई वाली शर्तें लागू नही होंगी अर्थात [illegible] 12 मी. से कम चौडी सडक पर यदि दुकाने प्रस्तावित है तो उस पर [illegible] दी जा सकती है अन्यथा 18 मी. से कम चौडी सडक पर व्यावसायिक [illegible] जायेगी।

(viii) 5000 वर्गमीटर क्षेत्र से [illegible] व्यावसायिक पर्यटन ईकाई होटल [illegible] प्रयोजनार्थ भूखण्ड पर लोअर ग्राउण्ड फ्लोर मे वाणिज्यिक कार्यालय भण्डारण पर्यटन ईकाई सबंधित प्रयोजनार्थ निम्न शर्तो के साथ अनुज्ञेय किये जा सकेंगे

अ– पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड मे किया जाना होगा।

ब– अग्निषमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा बहुमजिले भवन के चारो ओर उपलब्ध हो।

स– लोअर ग्राउण्ड को वातानुकूलित/मेकेनिकल वेंटिलेषन का प्रावधान किया जावे।

द– वर्षा जल ड्रैनेज सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जाये।

य– लोअर ग्राउण्ड फ्लोर सडक स्तर से 4.00 मी. से अधिक नीचा नही हो।

(ix) व्यावसायिक भूखण्ड पर मिश्रित भू – उपयोग (वाणिज्यिक + ग्रुपहाउसिंग, वाणिज्यिक+होटल / मल्टीप्लेक्स / कार्यालय / एन्टरटेनमेंट कॉम्पलेक्स एवं सर्विसड अपार्टमेन्ट) अनुज्ञेय होंगे। मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर प्रस्तावित उपयोग हेतु निर्धारित मानदण्ड अनुज्ञेय होंगे, लेकिन व्यावसायिक भूखण्ड के मूल पैरामीटर्स यथावत रहेंगे। मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के अनुसार देय होगी अर्थात् व्यावसायिक भूखण्ड के ऊपर की मंजिलों पर आवासीय उपयोग का निर्माण प्रस्तावित होने पर बैटरमेन्ट लेवी आवासीय उपयोग की दर से ही ली जावेगी। भवन निर्माण स्वीकृति व अन्य समस्त देय शुल्क भी भवन में प्रस्तावित वास्तविक उपयोग के अनुसार ही देय होगे।

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

(xi) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके

(ब) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान / दुकानें

(i) 150 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्ड जो 30 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित हो, में यदि पार्किंग व्यवस्था प्रदान करना सम्भव नही है तो वहां इस पार्किंग की पूर्ति हेतु जोधपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर नगर निगम द्वारा निर्धारित दर पर राशि जमा करानी होगी।

(स) व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिल भवन)

(i) 24 मी. से कम चौडी सडक पर बहुमंजिले भवन अनुज्ञेय नही होंगे।

(ii) उपरोक्त (i) के अनुसार सडक की न्यूनतम चौडाई उपलब्ध नही होने पर शेष अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 तथा ऊंचाई 15 मीटर तक ही सीमित होगी

1000 व.मी. से कम क्षेत्रफल पर बहुमंजिला व्यावसायिक परिसर (बहुमंजिले भवन) अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(iii) भवन की प्रस्तावित ऊँचाई 40.00 मी. से अधिक होने की स्थिति में पार्श्व एवं पीछे के न्यूनतम सैटबैक्स तालिका "7" में उल्लेखानुसार होंगे।

(द) मोटल/रिसोर्ट

(i) मोटल्स एवं रिसोर्ट्स परिस्थितिकी (Ecological zone)/ग्रामीण क्षेत्र/पेरीफेरियल बेल्ट में अनुज्ञेय होंगे।

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

(iii) मोटल 18 मीटर से कम चौडी सडक पर अनुज्ञेय नही होगे।

(iv) मोटल्स एव रिसोर्ट के भूखण्ड मे प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात मे बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाने होगे।

(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) सडक की न्यूनतम चौडाई 24 मी. होगी।

(र) एम्यूजमेन्ट पार्क :

(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा व सडक की न्यूनतम चौडाई 18 मी. होगी।

(ii) खुले क्षेत्र मे लगाये जाने वाले मनोरजन के उपकरण/झूले ऊचाई तथा आच्छादन मे शामिल नही किये जायेगे। प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात मे बडे वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक ऊचाई ग्रहण कर सकते हो लगाने होगे।

(ल) सिनेमा/मल्टीप्लेक्स

(i) सिनेमा का निर्माण "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एक्ट 1952" एवं "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) नियम, 1959 के प्रावधानों के अनुरूप होगा।

(ii) सिनेमा हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल योजना अनुसार अथवा 500 सीटों तक के सिनेमा घर हेतु न्यूनतम 1500 व.मी. होगा। 500 सीटों के पश्चात् प्रत्येक 25 सीटों या उसके भाग के लिये भूखण्ड का अतिरिक्त क्षेत्रफल 75 व.मी. होगा। मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा। 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।

(iii) भूखण्ड योजना के अनुसार अथवा न्यूनतम 30 मी. चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।

(iv) यदि सिनेमा के भूखण्ड में सिनेमा सम्बन्धी उपयोग के अलावा अन्य वाणिज्यिक उपयोग जैसे दुकाने, वाणिज्यिक कार्यालय, होटल आदि प्रस्तावित है तो ऐसे वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रत्येक 50 व.मी. निर्मित क्षेत्र, जो कि एफ.ए.आर. में गणना योग्य हो, पर एक ई.सी.यू. की दर से एव सिनेमा के लिए प्रत्येक दस सीट पर एक ई.सी.यू. की दर से पार्किंग सुविधा विनियम 10.1 के अनुसार प्रदान करनी होगी।

(v) सिनेमा हेतु प्रवेश व निकास द्वार पृथक-पृथक होंगे तथा इनकी [illegible] का निर्धारण इस प्रकार किया जायेगा कि निकटतम द्वार किसी सीट से 15 [illegible] पर ना हो।

(व) पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन

(i) पेट्रोल पम्प व फिलिंग स्टेशन के भवनो की निर्माण अनुज्ञा केन्द्रीय सडक एव भूतल परिवहन मत्रालय द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदण्डो के मानक स्तर के अनुसार दी जा सकेगी। पेट्रोल पम्प एव फिलिंग स्टेशन हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होगे –

(क) अधिकतम आच्छादित क्षेत्र – 20 प्रतिशत।

(ख) एफ.ए.आर – 0.2

(ग) ऊँचाई – 7 मीटर

(घ) पार्श्व व पृष्ठ मे सैटबैक – 3.0 मीटर न्यूनतम

(ii) यदि पैट्रोल पम्प/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 होगी:–

(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

(v) गैस फिलिंग स्टेशन/गैस गोदाम आबादी क्षेत्रों/मास्टर प्लान में दर्शित आवासीय भू–उपयोग/स्थानीय निकायो की योजनाओं में अनुज्ञेय नहीं होंगे।

8.4 संस्थागत भवनः

सरथागत भवनों के लिए भवन निर्माण बाबत् भूखण्ड का क्षेत्रफल सैट बेक की न्यूनतम आवश्यकता ऊचाई तथा एफ.ए.आर. की सीमायें तालिका 5 के अनुसार होंगे

तालिका "5"

संस्थागत भवनों हेतु मानदण्ड

क्र.सं.	क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	न्यूनतम सैट बेक्स				अधिकतम ऊँचाई	मानक एफ.ए आर.	अधिकतम एफ.ए.आर.
			सामने	पार्श्व	पार्श्व	पीछे			
1	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
2	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.	1.33	2.0
3	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.	1.33	2.0
4	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.F अनुसार	1.33	[illegible]
5	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.F अनुसार	1.33	2.0

6.	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	1.33	2.0
7.	4000 व.मी. एवं अधिक परन्तु 1 हैक्टेयर से कम	35:	15.0	9.0	9.0	9.0	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.0
8.	1 हैक्टेयर से अधिक	35:	18	9	9	9	विनियम 8.11 के अनुसार	1.33	2.0

तालिका "5" हेतु टिप्पणीः

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत तक तालिका में अनुज्ञेय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र के 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 उदाहरणार्थ आवेदक द्वारा अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत का उपयोग किये जाने पर यदि भवन में एफ.ए.आर मानक एफ.ए.आर कि सीमा में ही हेतु अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र हेतु बेटरमेन्ट लेवी देय होगी यदि भवन में अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र के साथ अतिरिक्त एफ.ए.आर का क्षेत्र का उपयोग किया ताना प्रस्तावित है तो ऐसे क्षेत्र पर बेटरमेन्ट लेवी एक ही बार देय होगी एवं बेटरमेन्ट लेवी हेतु नियमानुसार टी.डी.आर का भी उपयोग किया जा सकेगा। अधिकतम एफएआर व टी.डी.आर के उपयोग की स्थिति में बेटरमेंट लेवी पुन नहीं ली जावेगी।

1 भूखण्ड यदि योजना में संस्थागत उपयोग हेतु निर्धारित है तो योजना के [illegible] [illegible] होगा। सडक की न्यूनतम चौडाई जैसी भी हो की आवश्यकता नहीं होगी। यदि भूखण्ड [illegible] में संस्थागत उपयोग हेतु निर्धारित नहीं है तो संस्थागत भूखण्ड का न्यूनतम [illegible] 750 वर्ग मीटर एव सडक की न्यूनतम चौड़ाई 18.00 मीटर होगी परन्तु नर्सिंग होम 18.00 मीटर से कम परन्तु 12.00 मीटर चौडी सडक पर भी अनुज्ञेय होंगे।

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

(क) मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. का उपयोग किये जाने हेतु यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत एफ.ए.आर टी.डी.आर प्रमाण पत्र के माध्यम से समायोजित किया जा सकेगा व शेष 25 प्रतिशत एफ.ए.आर हेतु बेटरमेन्ट लेवी का भूगतान नगद देय होगा। बेटरमेन्ट लेवी एफ.ए.आर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25

प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से देय होगी। यदि भवन की ऊचांई 30 मी. से अधिक (स्टील्ट को छोडकर) है तो अतिरिक्त एफ.ए.आर. की राशि 300/–रूपये प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से देय होगी।

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

(3) 1000 व. मी. से बडे भूखण्डों पर सूचना तकनीक ईकाई हेतु उपयोग प्रस्तावित होने पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.50 तक निम्न शर्तों पर दिया जा सकेगाः–

(क) यदि आवेदक द्वारा टी.डी.आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो (75 प्रतिशत एफ.ए.आर टी.डी.आर में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत एफ.ए.आर हेतु बेटरमेन्ट लेवी का भुगतान देय होगा) अथवा एफ.ए.आर के अन्तर के क्षेत्रफल पर 100 रूपयें प्रति वर्ग फीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत जो भी अधिक हो की दर से बेटरमेन्ट लेवी के रूप में जमा करायें।

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

(4) विनियम 10.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान कराना आवश्यक होगा।

(5) 15 मीटर से अधिक ऊंचाइं (स्टील्ट सहित)के भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन में लिफ्ट एवं अग्निशमन का प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे

(6) संस्थागत बहुमंजिले भवन 1000 व.मी. अथवा उससे अधिक बडे भूखण्डों [illegible] मीटर से ऊँचे भवनो में सैटबैक तालिका 7 के अनुसार छोडने होंगे।

(7) प्रत्येक 100 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में [illegible] जो इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाने होंगे।

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

अ– पार्किंग का नियमानुसार अपेक्षित प्रावधान भूखण्ड मे किया जाना होगा।

ब– अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मी. गलियारा बहुमंजिले भवन के चारों ओर उपलब्ध हो। परन्तु कॉर्नर के भूखण्डो/दो तरफ सडक पर स्थित भूखण्डो मे चारदीवारी का निर्माण नही करने पर सडक की ओर यह अनिवार्यता नही होगी।

स– लोअर ग्राउण्ड को वातानुकूलित मैकेनिकल वेन्टिलेशन का प्रावधान किया जावे।

द– वर्षा जल, ड्रेनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था की जावे।

य– लोअर ग्राउण्ड फ्लोर सडक स्तर से 4.00 मी. से अधिक नीचा नही हो।

(9) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 2 कचरापात्रं का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

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

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

8.5 औद्योगिक भवनः

रीको औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड "रीको" के प्रचलित नियमों/विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप होंगे, परन्तु रीको औद्योगिक क्षेत्र के बाहरी क्षेत्रों में औद्योगिक भवनों हेतु भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा अपने स्तर पर अलग से मानदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे।

8.6 विशेष प्रकृति के भवनः

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

8.7 विशेष सड़कों पर आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत आदि भवनों हेतु प्रावधानः

विशेष सड़को, जैसा कि जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम द्वारा निर्धारित किया जावे पर आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत भवनो हेतु सैटबेक, अधिकतम आच्छादन एंव अधिकतम ऊंचाई के विषेष मानदण्ड राज्य सरकार के अनुमोदन पश्चात् पृथक से निर्धारित किये जा सकेंगे।

तालिका "6"

(जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा समय–समय उनके क्षेत्र में मुख्य सड़के अपने स्तर पर निर्धारित की जा सकेगी)

8.8 सैटबेकः

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

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

(iii) सैटबेक हेतु भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौडाई के बराबर सम्बन्धित सैटबेक को कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे एव साथ ही मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु आधार माना जायेगा। उदाहरणार्थ रिसोर्ट हेतु किसी भूखण्ड का भू पट्टी समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हैक्टेयर था परन्तु भू पट्टी समर्पण के पश्चात् (चाहे सड़क चौड़ी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड अन्य मानदण्ड शर्ते पूरा करता हो।

(iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सडक लगती हो उसके लिए सैटबेक का प्रावधानः
फ्लेट्स, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक भवन एव संस्थागत भवन हेतु मुख्य सडक अर्थात् चौडी सडकी की ओर का सैटबेक सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार, जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सडक की ओर का सैटबेक मौके की स्थिति के अनुसार अथवा योजना होने की स्थिति मे योजनानुसार देय होगा। गैर योजना क्षेत्र मे मुख्य सडक की ओर का सैटबेक आसपास की भवन रेखा के अनुसार अथवा सम्बन्धित तालिका के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जायेगा। अन्य सडक की ओर का सैटबेक योजनानुसार अथवा तालिकानुसार जो भी अधिक हो, देय होगा। भूखण्ड के दो से अधिक सडक समान चौडाई की सडक 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 सैटबैक 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।

(vi) विभिन्न आकार के भूखण्डों के आगे विभिन्न तालिकाओं में जो सैटबेक अग्र सैटबेक के रूप में दिए हैं वह संबंधित सड़क की चौडाई पर भी निर्भर करेंगे। वह निम्नलिखित से कम नहीं होंगेः–

क्र.सं.	सड़क की चौडाई	अग्र सैटबेक
1.	18 मीटर से कम	3.0 मीटर
2.	18 मीटर से 24 मीटर	4.5 मीटर
3.	24 मीटर से अधिक	6.0 मीटर

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

(vii) 40 मीटर से ऊंचे भवनों में अग्र सैटबैक्स संबंधित तालिका अथवा मानचित्र में दिये गये सैटबैक्स में से जो भी अधिक हो के अनुसार एवं पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स तालिका 7 अथवा तालिका के नीचे दी गई टिप्पणी के अनुसार छोडने होंगे।

(viii) तालिका 1, 1 (अ), 2, 3, 4, एवं 5 में 15 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों में पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स न्यूनतम 6.0 मीटर होंगे। 40 मीटर से उँचे भवनो के लिए संबंधित तालिका 7 के प्रावधान लागू होंगे।

(ix) अग्र व साइड सेटबेक में अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए स्पष्ट 3.5 मीटर ऊचाई छोडने के बाद भवन से निकलता हुआ यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट बनाया जाता है जिसका उपयोग केवल भवन की सुंदरता बढाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है। इस प्रकार के एलीमेंट को किसी भी उपयोग में नही लिया जा सकेगा जो कि सेटबेक दूरी का 50 प्रतिशत से अधिक नही होगा।

तालिका "7"

आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत भवन जो 40 मीटर से अधिक ऊँचें निर्माण हेतु प्रस्तावित हों, तो पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक निम्नानुसार होंगे।

क्र.सं.	भवनों की ऊँचाई (मीटर)	दोनों पार्श्व एवं पीछे के सैटबैक्स
(i)	40.00 मी. से अधिक 45.00 मी. तक	13 (मीटर)
(ii)	45.00 मी. से अधिक 50.00 मी. तक	14 (मीटर)
(iii)	50.00 मी. से अधिक 60.00 मी. तक	15 (मीटर)
(iv)	60.00 मी. से अधिक	17 (मीटर)

तालिका 7 हेतु टिप्पणी :–

उपरोक्तानुसार सेटबैक्स भवनों में ऊँचाई के अनुसार ऊपर की मंजिलों पर छोड़ा जाना होगा एवं ऐसे खुले क्षेत्र पर अन्य कोई उपयोग एवं पहुँच अनुज्ञेय नहीं होगी किन्तु बालकनी अनुज्ञेय होगी।

8.9 आच्छादित क्षेत्रः

(क) देय आच्छादन

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

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

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

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

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

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

(v) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्डंयूट, कैच, चेम्बर, गटर गार्वेज शुट, चौकीदार का कमरा/कमरे, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, गैस बैंक, स्वीमिंग पुल/चेंज रूम हेतु भवन के कुल एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र की गणना में शामिल नहीं होगा व यह सब उपयोग सेटबैक में देय होगे।

(vi) बेसमेंट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रेम्प जो कि सेट बैक्स में देय होगा, बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर स्पष्ट रास्ता भूतल पर उपलब्ध हो रेम्प को अग्निषमन के आवागमन हेतु उपयोग में नहीं लिया जा सकता, तथा बेसमेन्ट मे जाने हेतु रेम्प अग्र सेटबेक मे भूखण्ड की बाउन्ड्री से कम से कम 3.6 मीटर छोडने के बाद देय है। यदि 3.6 मीटर चौडा रेम्प पार्श्व व पीछे सेट बैक 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।

(vii) 9.13 मे वर्णित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

(viii) सेटबैक्स मे [illegible] उपयोग तथा अग्निशमन के लिए आवश्यकतानुसार भूमिगत पानी का टैंक व पम्प रूम नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानो के अनुसार [illegible] आवश्यकता अनुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट का प्रावधान किया जा सकता है।

8.10 एफ.ए.आर

विभिन्न उपयोगों के भवनो हेतु मानक एफ ए आर निम्नानुसार होगे –

क्र.सं.	उपयोग	मानक एफ. ए. आर.
1	आवासीय	1.2
2.	आवासीय फलेटस / ग्रुप हाउसिग	1.33
3.	व्यावसायिक	1.33
4.	संस्थागत	1.33
5.	हॉस्टल/गेस्ट हाउस (500 से 1500 वर्ग मी. तक)	1.33
6.	रिसोर्ट	0.4
7.	मोटल	0.4

उक्त निर्धारित मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. 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 तो (75 प्रतिशत एफ.ए.आर. टी.डी.आर. में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर सम्बधित तालिका 1 अ 2, 3, 4, 5 के टिप्पणीयों में उल्लेखित दरों पर बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

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

(1) किसी भूखण्ड में एफ.ए.आर. की गणना में तहखाना, स्टिल्टस व मध्यवर्ती मंजिल का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा परन्तु विनियम 8.10.2 के अनुसार छूट देय होगी। तालिकाओं मे उल्लेखित एफ.ए.आर. अधिकतम है परन्तु विनियम 8.10.3 के प्रावधानों के अनुसार भू-पट्टी समर्पण पर तालिकाओ से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त हो सकता है।

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

(i) बेसमेन्ट व स्टिल्टस का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित किया गया हो।

(ii) [illegible] 22 मीटर की ऊंचाई [illegible] क्षेत्रफल [illegible] भवन [illegible] उपयोग [illegible]

(iii) 9.13 में उल्लेखित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

(iv) आग से बचाव हेतु खुली सीढी जो कि भवन के साथ अथवा सटबेक क्षेत्र मे भवन से दूर हो तथा अग्निशमन वाहनों / यत्रों के आवागमन मे बाधा उत्पन्न ना करे।

(v) भवन की सुविधाओ जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्डयूट, कैच चेम्बर, गटर गार्बेज शुट, चौकीदार का कमरा, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट व मैरा बैंक का क्षेत्रफल भवन के अनुज्ञेय एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत तक। ये सुविधाऐं भवन मे बेसमेंट, स्टिल्ट अथवा अन्य तल पर प्रस्तावित की जा सकती है।

उक्त निर्धारित मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. 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 तो (75 प्रतिशत एफ.ए.आर. टी.डी.आर. में समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत नगद लिया जायेगा) अथवा एफ.ए.आर. के अन्तर के क्षेत्रफल पर सम्बधित तालिका 1 अ 2, 3, 4, 5 के टिप्पणीयों में उल्लेखित दरों पर बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

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

(1) किसी भूखण्ड में एफ.ए.आर. की गणना में तहखाना, स्टिल्टस व मध्यवर्ती मंजिल का निर्मित क्षेत्र तथा भवन की अन्य सभी मंजिलों का सकल आच्छादित क्षेत्र शामिल होगा परन्तु विनियम 8.10.2 के अनुसार छूट देय होगी। तालिकाओं मे उल्लेखित एफ.ए.आर. अधिकतम है परन्तु विनियम 8.10.3 के प्रावधानों के अनुसार भू–पट्टी समर्पण पर तालिकाओं से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त हो सकता है।

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

(i) बेसमेन्ट व स्टिल्टस का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित किया गया हो।

(ii) [illegible] 22 मीटर की ऊंचाई तक सर्विस फ्लोर का क्षेत्रफल जो केवल भवन से सम्बन्धित सर्विसेज के उपयोग में लिया जाये।

(iii) 9.13 में उल्लेखित अनुज्ञेय प्रक्षेप।

(iv) आग से बचाव हेतु खुली सीढ़ी जो कि भवन के साथ अथवा सैटबैक क्षेत्र में भवन से दूर हो तथा अग्निशमन वाहनों / यंत्रों के आवागमन में बाधा उत्पन्न ना करे;

(v) भवन की सुविधाओं जैसे ट्रान्सफार्मर, जनरेटर रूम, पम्प रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन के उपकरण, ड्रेनेज, कल्वर्ट, कन्डयूट, कैच चेम्बर, गटर, गार्बेज शुट, चौकीदार का कमरा, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट व गैस बैंक का क्षेत्रफल भवन के अनुज्ञेय एफ.ए.आर. क्षेत्र का 7 प्रतिशत तक। ये सुविधाऐं भवन मे बेसमेंट, स्टिल्ट अथवा अन्य तल पर प्रस्तावित की जा सकती है।

25 प्रतिशत जो भी अधिक हो बेटरमेन्ट लेवी देय होगी, अथवा टी.डी.आर अनुज्ञेय होने की स्थिति में टी.डी.आर का समायोजन किया जा सकेगा परन्तु भू–उपयोग परिवर्तन की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क ही देय होगा।

(6) 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।

(7) ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतंत्र आवासीय तथा फ्लेट्स 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 भूखण्डो 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 भूखण्डो पर अनुज्ञेय होगा। जिन विकासकर्ताओं द्वारा राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत योजना अनुमोदित [illegible] 2002 [illegible] गई होगी। उन योजनाओं पर भी ग्लोबल एफ.ए.आर. लागू होगा। ऐसी योजनाओं में पुनर्गठन कर [illegible] भूखण्डों को बड़े भूखण्ड फ्लेटेड विकास हेतु [illegible] भी इस सुविधा का लाभ प्राप्त होगा। यदि ग्लोबल एफ.ए.आर का शेष भाग [illegible] भूखण्डो 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 पुन निर्धारित किया जा सकेगा। लेकिन ऐसा करते वक्त सम्पूर्ण ले–आउट प्लान का पुर्ननिरीक्षण किया जाकर सभी भूखण्डो का एक साथ एफ.ए.आर निर्धारित करना होगा। किसी एक भूखण्ड पर ग्लोबल एफ.ए.आर की गणना के पश्चात बचा हुआ एफ.ए.आर अन्य भूखण्ड पर देय होगा परन्तु भवन विनियम के सभी मानदण्ड लागू होंगे।

(8) राजस्थान आवासन मण्डल की योंजनाओं के भूखण्डों में पुर्नगठन अनुज्ञेय नहीं किया जायेगा।

(9) पूर्व में जारी मूल लीजडीड के स्थल मानचित्रों में दर्शाये गये एफ.ए.आर. उस समय के भवन विनियम में देय एफ.ए.आर. को मानक एफ.ए.आर. माना जावेगा उससे अधिक एफ.ए.आर. स्वीकृत करने पर नियमानुसार बैटरमेन्ट लेवी का भुगतान करना होगा। यदि ऐसे भूखण्ड का उपविभाजन/पुर्नगठन के माध्यम से स्वरूप परिवर्तित होता है तो उसे मानक एफ.ए.आर. ही देय होगा। उससे अधिक एफ.ए.आर. के लिए बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

(10) किसी भूखण्ड़ का एक से अधिक भागों में उप–विभाजन प्रस्तावित होने पर, उप–विभाजित भूखण्डों के लिए मुख्य सडक की ओर के अग्रसेट बेक योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास की भवन रेखा के अनुसार निर्धारित किये जायेंगे एवं अन्य सेटबेक तालिका मे भूखण्डों के आकार के अनुसार दर्शाये गये अनुसार रखे जावेगें। सेटबेक्स का निर्धारण भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा। उप–विभाजित भूखण्डो मे ऊँचाइ, एफ.ए.आर. मूल भूखण्डो में अनुज्ञेय अनुसार ही निर्धारित किये जायेंगे।

(11) यदि विकासकर्ता किसी भूमि पर टाउनशिप में मिश्रित उपयोग जैसे स्वतन्त्र आवासीय भूखण्ड फ्लेट ग्रुप हाउसिंग इत्यादि विकसित करना चाहता हो तो उसे स्वीकृति हेतु -

1. ग्लोबल एफ.ए.आर. 1.2 दिया जावेगा।
2. सैटबैक्स चारों ओर न्यूनतम 6 मीटर के रखने आवश्यक होंगे।
3. इस प्रकार की स्वीकृति 1 हैक्टेयर से बडे भूखण्डो पर ही देय होगी।
4. इस प्रकार के भूखण्डो पर अधिकतम ग्राउण्ड कवरेज 40 प्रतिशत से अधिक नही होगा।
5. पार्किंग के प्रावधान भवन विनियम के अनुसार पूर्ण करने होगें।
6. अधिकतम ऊंचाई सम्पर्क सडक के अनुसार डेढ गुना अथवा भवन विनिमय के अनुसार दी जा सकेगी।
7. सम्पूर्ण परियोजना का आशिक अथवा पूर्ण का मानचित्र स्थानीय निकाय से स्वीकृत कराना होगा।

टाउनशिप की ऐसी योजनाऐं जिनमें सुरक्षा द्वार (Gated Community) निर्मित किया गया हो, उनमें मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की सड़को को छोड़कर सड़को से जोड़ने हेतु बाध्यता नही होगी।

(12) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं में किसी एक भूखण्ड पर या सम्पूर्ण ले–आउट की ग्लोबल एफ.ए.आर. की गणना के पष्चात बचा हुआ एफ.ए.आर. अन्य भूखण्ड पर देय होगा। ग्लोबल एफ.ए.आर. के तहत अतिरिक्त एफ.ए.आर. केवल योजना के 750 वर्गमीटर से बडे भूखण्डो पर ही देय होगा। 750 वर्गमीटर से बड़े तथा 2000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम एफ.ए.आर. 2.25 तथा 2000 वर्गमीटर व उससे बड़े भूखण्डों व 18 मी. व 18 मी. से चौड़ी सड़को पर अधिकतम 3 एफ.ए.आर. एक भूखण्ड पर दिया जा सकेगा यह एफ.ए.आर. ग्लोबल एफ.ए.आर. का शेष भाग होगा अत: इस पर बेटरमेंट लेवी देय नही होगी। यदि ग्लोबल एफ.ए.आर. का शेष भाग ऐसे भूखण्डो पर देय अधिकतम एफ.ए.आर. से कम होगा तो विकासकर्ता अधिकतम एफ.ए.आर. के लिए शेष एफ.ए.आर. का बैटरमेंट लेवी प्रदान करेगा। योजना मे 18 मीटर या उससे अधिक चौडी सडको पर स्थित 1000 वर्गमीटर से बडे भूखण्डों पर ऊंचाई टाउनशिप योजना की मूल अप्रोच रोड के अनुसार अनुज्ञेय होगी। 40 फुट एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर व अन्य भूखण्डों में ऊंचाई भवन विनियमों के बिंदु संख्या 8.11 के अनुसार ही देय होगी। अन्य सभी मापदण्ड भवन विनियमों के अनुसार लागू होंगे।

8.11 ऊंचाई:

(i) 12.00 मी. से कम चौडी सडक पर स्थित भूखण्डो मे भवनो की देय ऊँचाई 12.00 मी. तक (स्टिल्ट का प्रावधान किए जाने पर अधिकतम 15.00 मीटर तक) सीमित होगी। 12.00 मी. एव इससे अधिक लेकिन 18.00 मी. से कम चौडी सडक पर अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर (स्टिल्ट सहित) तथा 18 मीटर एवं इससे अधिक एव 30 मीटर से कम चौडी सडक पर अधिकतम ऊँचाई सडक की चौडाई का डेढ गुणा तक देय होगी। 30.00 मी. एव इससे अधिक चौडी सडको पर भवनो की ऊँचाई सडक की चौडाई का डेढ गुणा एव भूखण्ड के अग्र सैटबैक के योग के बराबर तक देय होगी। परन्तु अधिकतम ऊंचाई 30 मीटर तक ही अनुज्ञेय की जा सकेगी। यदि

30 मीटर से अधिक उँचा भवन प्रस्तावित हो तो राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक 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 पार्किग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर दोनों की ऊँचाई को जोडकर भवन की ऊँचाई की गणना में छूट दी जा सकेगी। मेकेनिकल पार्किंग की स्थिति में स्टिल्ट की ऊँचाई 9.8.4 के अनुरूप छूट अनुज्ञेय होगी। होगी। पार्किंग के उपयोग हेतु प्रस्तावित मंजिलों की अधिकतम 6 मीटर की ऊंचाई भवन की अनुज्ञेय ऊंचाई की गणना में शामिल नहीं की जायेगी।

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

(क) तालिका 6 मे वर्णित सडकें।

(ख) तालिका 1, 2, 3, 4 एवं 5 में जहा ऊंचाई का विशिष्ट प्रावधान दर्शाया गया है।

(ग) पूर्व मे स्वीकृत टाइप डिजाइन मे जहा ऊंचाई का उल्लेख है।

(घ) योजना क्षत्रो मे यदि नीलामी की शर्तो म अधिक ऊचाइ दी जाती गई है।

(ङ) देय ऊंचाई हेतु सडक की मास्टर प्लान, सेक्टर प्लान की प्रस्तावित चौडाई आधार होगी।

(ii) भवनो की ऊंचाई का निर्धारण भूखण्ड, भवन के सामने की सडक के उच्चतम स्तर अथवा जहा यह सम्भव न हो वहा आस पास के औसत भूमितल को आधार मानकर होगा।

(iii) सभी प्रकार के उपयोग एव आकार के भूखण्डो हेतु निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाएँ भवन की ऊचाई मे सम्मिलित नही की जायेगी।

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

ऊंचा न हो। चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर) तथा ऐसे संरचनाएँ जो भवन की सौन्दर्य वृद्धि (Architectural Elements) हेतु निर्मित की जाये तथा जो 4.50 मीटर से अधिक न हो। सौर ऊर्जा द्वारा पानी गरम करने का संयत्र।

(iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊंचाई एवं अन्य प्रावधान जैसे एफ.ए.आर. आदि चौडी सडक को आधार मानकर देय होंगे।

(v) टाउनशिप पॉलिसी–2010 अथवा पूर्व की टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत ऐसी योजनाओं जिनमें स्वतन्त्र आवासीय भूखण्ड तथा फ्लेट्स के भूखण्ड दोनों प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तो ऐसी योजना में फलेटेड भाग हेतु आवासीय भूखण्डों में अधिकतम ऊंचाइ योजना की सम्पर्क सडक का 1.5 गुणा+फ्रन्ट सेटबेक के योग की अनुज्ञेय की जा सकेगी। योजना की सम्पर्क सड़क का तात्पर्य मूल योजना के भूखण्ड की पहुँच सडक से है।

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

(vii) आवासीय योजनाओं मे यातायात सुविधाओ को सुधार करने हेतु चौडाई मुख्य सडको (80 फीट से अधिक) को जोडने वाली सम्पर्क सडको (न्यूनतम 40 फीट चौडी अधिकतम लम्बाई [illegible] स्थित भूखण्डो 2000 [illegible] चौडी सडको के अनुरूप मापदण्ड दिये जा सकेंगे। यदि भूखण्डधारी द्वारा इस हेतु भूमि सडक कि चौडाई करने हेतु निःशुल्क समर्पित कि जाती है [illegible] भूमि से मौके पर भौतिक रूप से सडक की चौडाई बढ सकती हो। भूखण्डधारी को समस्त पार्किंग व अन्य मापदण्ड पूरे करने होंगे। सडक की चौडाई से 1.50 गुना तक ऊंचाई अनुज्ञेय होगी।

(viii) टाउनशिप पॉलिसी–2010 अथवा पूर्व की टाउनशिप पॉलिसी/पॉलिसी फोर ग्रुप हाउसिंग एण्ड रेजिडेन्सियल स्कीम– 2010 के तहत स्वीकृत ऐसी योजनाये जिनमें स्वतंत्र आवासीय तथा फ्लेट्स प्रयोजनार्थ दोनो प्रकार के भूखण्ड प्रस्तावित हो तथा ऐसी योजनाओं के चारो ओर सुरक्षा चार दीवारी विकासकर्ता द्वारा बनाई गई हो व सुरक्षा द्वार निर्मित किया गया हो (Gated Community), तो ऐसी योजनाओं में समस्त क्षेत्रफल के स्वतंत्र आवासीय योजनाओं के भूखण्डो पर भूतल + दो मंजिला निर्माण अनुज्ञेय होगा।

8.12 मुख्य सड़कों के दोनों ओर अनुज्ञा की शर्तें एवं प्रतिबन्धः–

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

(सड़को का विवरण जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारण किया जाना है।)

8.13 भूखण्डों के भवन मानचित्र योजना में दर्शाये गये भूखण्डों के उपयोग के अनुरूप ही स्वीकृत किये जायेंगे । यदि पूर्व में अनुमोदित योजना के किसी भूखण्ड, जिसका भू उपयोग योजना मे निर्धारित किया जा चुका है, के भू उपयोग में भू स्वामी परिवर्तन हेतु आवेदन करता है तो उसका निष्पादन निम्न प्रकार किया जायेगाः–

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

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

300 वर्गमीटर अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों में सेटबैक क्षेत्र में उपयुक्त स्थान पर वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिये एक गड्डे का निर्माण किया जायेगा जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1 व.मी. व गहराई 1 मी. होगी। इसमें आधे मीटर गहराई तक पत्थर अथवा ईंट के टुकडे तथा बजरी भरे जायेंगे ताकि पानी छनकर ढके हुए दूसरे गहरे गड्डे जो कि 1 x 1 x 1 मी. का हो, मे जा सके। इस गड्डे से वर्षा के पानी को इकट्ठा करने के लिए समुचित नालियो की सरचना की जायेगी। प्रथम गड्डे को लोहे की जाली से ढका जायेगा ताकि समय–समय पर इसकी सफाई की जा सके। दूसरे गड्डे को पाइप के जरिये 6 इच व्यास की टयूबवेल संरचना से जोडा जायेगा। प्रत्येक 6 इच व्यास के टयूबवेल की न्यूनतम गहराई 15 मी. होगी। इस प्रकार के कम से कम 2 टयूबवेल होंगे, जिनमे आपस मे 2 मी की न्यूनतम दूरी होगी, जो आपस में जुडे होगे ताकि पानी सभी टयूबवेल मे जा सके तथा बडे भूखण्डो मे प्रति 500 वर्गमीटर के हिसाब से तीन टयूबवेल के गड्डे अतिरिक्त होगे। इस प्रकार के गड्डो को उस सतह तक खोदा जायेगा ताकि पानी रिसाव शीघ्र व अच्छी

तरह से हो सके। इन गड्डों को ऊपर से पूर्णरूप से ढकना होगा। इसमें यह भी व्यवस्था करनी होगी कि इनमें पानी अधिक भर जाने के कारण अतिरिक्त पानी नाली के माध्यम से स्वतः की बहकर भूखण्ड के बाहर निकल जाये। 1 हैक्टेयर से बडे 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। 1000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए वर्षा जल संरक्षण की संरचना के लिए रू. 35,000/– प्रति यूनिट की दर से 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।

8.15 5000 वर्ग मीटर तथा उस से बडे भूखण्डो मे स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल (Wasie Water) के शुद्धीकरण हेतु रीसाईकिलीग की व्यवस्था करनी होगी इसमे टॉयलेट से निकलने वाला जल शामिल नही होगा। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग बागवानी तथा फ्लश के उपयोग मे ही लिया जा सकेगा। [illegible] तथा रसोई [illegible] जल के [illegible] शुद्धीकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था करनी होगी –

1. [illegible] (Settling Tank) [illegible] सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगनी क्षमता का टैंक बनाना होगा।
2. शुद्धीकरण (Disinfection) हेतु क्लोरिन अथवा आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।
3. फिल्टर (Filters) अपषिष्ट जल की मात्रा के अनुसार फिल्टर लगाना होगा जो कि एक्टीव चारकोल, सेलूलोज या शिरामिक कॉटेरेज (Activated Charcoal, Cellulose or ceramic cartridge.) के उपयुक्त होगे। इस प्रकार के अपशिष्ट जल के लिए पृथक पाईप लाईन उपलब्ध करानी होगी। यह किसी भी दिशा मे सीवर लाईन से नही मिलाई जायेगी। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग पीने के पानी के रूप मे नही किया जायेगा। उक्त व्यवस्था नही करने पर भवन निर्माता से 10/– रूपया प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर प्रतिवर्ष पेनल्टी ली जावेगी।
4. शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु आवश्यकतानुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट स्थापित किया जाना होगा।

8.16 सौर ऊर्जा से पानी गरम करना

8.16.1 निम्न प्रकार के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में गर्म पानी करने हेतु सौर ऊर्जा संयंत्र लगाना आवश्यक होगा –

(i) होस्पिटल एवं नर्सिंग होम

(ii) होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, लॉज,

(iii) राजकीय अतिथिगृह, सभी प्रकार के छात्रावास,

(iv) 500 व.मी. अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों में एवं सशस्त्र बल, अर्द्धसैनिक बल एवं पुलिस बल के बेरेक्स

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

उपरोक्त प्रकार के भवनों मे निर्माण अनुज्ञा तभी देय होगी, जबकि भवन के डिजायन मे छत से विभिन्न वितरण स्थलों तक, जहा गर्म पानी की आवश्यकता हो तापरोधक पाइपो का प्रावधान हो एवं भवन की छत पर सौर सयंत्र हेतु उपयुक्त स्थान हो।

8.16.2 संयंत्र की क्षमता एव मानदण्ड सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने के सयंत्र की न्यूनतम क्षमता 25 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति स्नान हेतु एव 10 लीटर प्रतिदिन प्रति व्यक्ति रसोंई घर होनी चाहिये बशर्ते है कि छत का अधिकतम 50 प्रतिशत भाग ही सौर ऊर्जा संयत्र के काम मे लिया गया हो

सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने का सयंत्र एव प्रणाली ब्यूरो ऑफ इंडियन स्टेन्डर्डस (आई.एस. 12933 13129 एव 12976) के प्रावधानों के अनुरूप होनी चाहिए तथा जहा कही भी लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो वहा सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ–साथ पानी गर्म करने हेतु अन्य व्यवस्था का प्रावधान किया जा सकता है।

8.16.3 विनियम संख्या–8.16.1 एव 8.16.2 के प्रावधान अनुसार सौर ऊर्जा सयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिष्चित नहीं किए जाने की दशा मे सभी उपयोगकर्ता से निर्मित क्षेत्रफल पर रू. 50/– प्रति वर्गमीटर (होटल हेतु 100 रूपये प्रति वर्गमीटर) वार्षिक दर से पेनल्टी ली जाएगी।

8.17

300 वर्ग मी. से बडे सभी भू–खण्डो मे जल सग्रहण की व्यवस्था अनिवार्य होगी जो 8.14 के अनुरूप होगी।

9. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड:

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

9.2 जलमल संबंधी विभिन्न व्यवस्थाए राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी।

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

9.4 मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भवन का विनियमनः–

सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड (नुक्कड) होने पर जोधपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर नगर निगम को नुक्कड़ के भवन के भवन के स्वामी को यह निर्देश देने का अधिक होगा कि वह भवन के नुक्कड को अथवा मोड पर बाउण्ड्री की दीवार को ऐसा गोलाकार बना दे जैसा कि सक्षम अधिकारी द्वारा ठीक समझा जाये।

9.5 रेम्प का ढाल 1 8 रो अधिक नहीं होगा परन्तु 1 मी. की ऊचाई तक पहुचने के लिये रेम्प की ढाल ज्यादा भी हो सकती है। सडक रो भवन भूखण्ड तक पहुचने हेतु रम्प सीढ़िया किसी भी अवस्था मे सड़क के मार्गाधिकार मे नही होगी। [illegible] [illegible] के लिए [illegible] होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.5 मीटर [illegible] एक ही होने पर न्यूनतम चौड़ाई 6 मीटर रखनी होगी।

रम्प का निर्माण सेटबैक में करते समय यह आवश्यक होगा कि रैम्प के अलावा [illegible] भवन के चारो ओर न्यूनतम 3.6 मी परिसचालन हेतु स्पष्ट गलियारा उपलब्ध हो; रैम्प को इस गलियारे का भाग नही माना जावेगा। परन्तु यदि 3.6 मीटर चौडा रम्प पार्श्व व पीछे सेटबेक मे 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।

9.6 भवनों में विभिन्न प्रकार के निर्माणों हेतु न्यूनतम सीमाएं निम्नानुसार होगीः–

तालिका "8"

भवन के विभिन्न अवयवों/उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

क्र.सं.	भवन के अवयव/उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	न्यूनतम चौडाई (मी.)	न्यूनतम ऊंचाई (मी.)
1.	वास योग्य कमरे	9.5	2.4	2.75
2.	रसोई घर	4.5	1.5	2.75
3.	स्नान घर	1.8	1.2	2.2
4.	टायलेट	2.8	1.2	2.2
5.	शौचालय	1.1	1.0	2.2
6.	पेन्ट्री	3.0	1.4	2.75
7.	स्टोर	3.0	1.2	2.2

टिप्पणीः

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

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

(iii) यदि रसोई घर को भोजन कक्ष के रूप मे भी काम मे लिया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम क्षेत्रफल 4.5 व.मी. के बजाय 9.5 व.मी. होगा।

(iv) रसोई घर की ऊंचाई उस भाग मे 2.75 मी. से कम हो सकती है जहां ऊपर के फर्श मे पानी के निकास हेतु ट्रेप बनाया गया हो। रसोई का फर्श जलरोधी होगा।

(v) रसोई घर मे न्यूनतम 1 व.मी. क्षेत्रफल की खिडकी होगी जो सीधे ही भीतरी या बाहरी खुले स्थान की तरफ हो, किन्तु विनियम 9.6 के (xii) शेफ्ट मे नही खुलती हो।

(vi) बहुमंजिले आवासीय भवनो मे कचरा डालने के लिये शूटस् (shoots) का प्रावधान रखा जा सकेगा।

(vii) प्रत्येक स्नानघर, शौचालय, टायलेट इस प्रकार होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी की तरफ अथवा "डक्ट" की तरफ खुले और खुलने का स्थान खिडकी या वातायन के रूप मे न्यूनतम 0.4 व.मी. हो परन्तु यह सीमा 50 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डो पर ही लागू रहेगी।

(viii) 12 मी. ऊंचाई तक आवासीय भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यूनतम चौडाई क्रमशः 0.9 मी. व 1.0 मी. होगी। अन्य सभी प्रकार के भवनों में जीने तथा पैसेज की न्यनतम चौडाई क्रमशः 1.2 मी. व 1.5 मी. होगी।

(ix) अध्ययन कक्ष या शिक्षण हेतु प्रयुक्त कक्ष का न्यूनतम आकार 5.5 X 4.5 मी. होगा और ऐसे कमरे का कोई भाग अपेक्षित खुले भाग से लगने वाली बाहरी दीवार से 7.5 मी. से अधिक दूर नहीं होगा। ऐसे कमरों में न्यूनतम संवातन उसके फर्श के क्षेत्रफल का 1/5 तक होगा।

(x) होस्पिटल के जनरल वार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 40 व.मी. से कम नहीं होगा और उसकी एक भुजा (साइड) 5.5 मी. से कम नहीं होगी।

(xi) बहुमंजिले भवनों के चारों ओर की चारदीवारी के साथ प्रत्येक 6 मी. के अन्तराल पर 6 मी. या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो ऐसे वृक्ष लगाने होंगे जैसा कि संबंधित तालिका में प्रावधानित किया गया है।

(xii) फ्लश, शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र, पार्श्व, पृष्ठ और भीतरी खुले स्थानों मे न खुले तो संवातन शॉफ्ट में खुलेंगे, जिनका आकार निम्नलिखित से कम नही होगा –

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

(xiii) पूर्ण रूप से वातानुकूलित भवनों के लिए शौचालय व वास योग्य कमरो के लिए जिनमे संवातन के लिए मेकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम किया जावे वहाँ ऐसे शौचालयों एव उक्त कमरो की खिडकी की संवातन शॉफ्ट मे खुलने की आवश्यकता नही रहेगी।

9.7 बेसमेंटः

9.7.1 भवन में बेसमेंट के निर्माण हेतु निम्नानुसार सीमाएं अनुज्ञेय होगीः–

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

(ii) 1250 व. मी. या इससे से अधिक क्षेत्रफल पर दो बेसमेंट अनुज्ञेय किये जा सकेंगे जिनमें से कम से कम एक बेसमेट 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) मे उल्लेखित उपयोगो को छोडकर) अन्य उपयोग मे बेसमेंट का उपयोग किये जाने पर वह एफ.ए.आर. की गणना मे शामिल किया जाएगा।

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

(iv) भवन मे बेसमेंट निर्धारित सैटबेक छोडकर देय है तालिका मे चाहे दशा आच्छादन प्रतिशत से यह अधिक क्यो नही हो। यदि भवन की सीमाए बेसमेंट की सीमा से भिन्न है तो भवन के बाहर स्थित बेसमेंट की छत सडक के स्तर से 1.2 मीटर से अधिक ऊंची नही बनाई जावेगी।

(v) टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत ऐसी योजनाऐ जो कि Gated Community के रूप में विकसित की जावें, भूखण्ड की बाउण्ड्री की सीमा से अग्र भाग मे न्यूनतम 3 मीटर एवं दोनों पार्श्व पीछे के भाग मे न्यूनतम 1.5 मीटर छोडकर बेसमेंट का निर्माण पार्किंग हेतु किया जा सकेगा। (यह प्रावधान टाउनशिप पालिसी, 2010 व पूर्व की टाउनशिप योजनाओं मे लागू हो सकेगा)

(vi) टाउनशिप पॉलिसी के तहत स्वीकृत योजनाओं के अतिरिक्त अन्य योजनाओं में 1000 वर्गमीटर अथवा इससे बड़े आकार के भूखण्डों में केवल पार्किंग हेतु बेसमेन्ट प्रस्तावित किये जाने पर भूखण्ड़ की सीमा रेखा से सभी सडकों की ओर न्यूनतम 6 मीटर तथा अन्य दिशाओं में न्यूनतम 3.6 मीटर तक की चौड़ी भूपट्टी छोड़कर बेसमेन्ट का निर्माण किया जा सकेगा।

9.7.2 बेसमेंट के निर्माण हेतु निम्न शर्तों की अनुपालना आवश्यक होगीः

(i) पर्याप्त वातायन की व्यवस्था की जानी होगी। वातायन का मानक वही होगा जो विनि्यम के अनुसार इस उपयोग हेतु अपेक्षित है।

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

(iii) दीवारें और फर्श जलरोधी बनाने होंगे और नमी रोधी उपचार की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

(iv) चार से अधिक मंजिलो वाले भवनों में उच्चतर मंजिलो से पहुच और निकास के लिये की गई मुख्य एव वैकल्पिक सीढियों से भिन्न व्यवस्था द्वारा बेसमेंट मे पहुचने का रास्ता दिया जायेगा।

(v) [illegible] और वाणिज्यिक [illegible] हेतु तहखाने में [illegible] [illegible] के [illegible] या अधिक [illegible]

9.7.3 बेसमेंट का निम्न उपयोग में नही लिया जा सकता है

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

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

9.7.4 इन विनियमो मे बेसमेंट मे अनुज्ञेय अन्य उपयोगो के अतिरिक्त निम्न उपयोग भी अनुज्ञेय होगे –

(i) यदि राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुसार पर्याप्त वातायन प्रदत्त किया जाता है तो तहखाना रिहायशी उपयोग हेतु भी काम मे लिया जा सकता है। साथ ही रसोई व टायलेट भी अनुज्ञेय होंगे यदि गन्द पानी की समुचित निस्तारण व्यवस्था हो।

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

9.7.5 यदि भवन निर्माता द्वारा बिना स्वीकृति अतिरिक्त बेसमेन्ट का निर्माण किया जाता है एवं उसका उपयोग केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित है तो उक्त बेसमेन्ट का नियमन बिना शास्ति के किया जायेगा।

9.8 स्टिल्ट फ्लोर :

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 लैंडस्केप के रूप में विकसित किया जाना होगा। स्टिल्ट फ्लोर के कुर्सी की ऊंचाई सडक से न्यूनतम 0.5 मीटर होगी।

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

9.8.3 केवल ग्रुप हाउसिंग फ्लेटस के प्रकरणो मे स्टिल्ट पर बने क्षेत्रफल मे लिफ्ट तथा सीढ़ी के उपयोग मे आने वाले क्षेत्र का तथा यदि दुकान प्रस्तावित है तो वह क्षेत्र को छोडकर शेष का उपयोग केवल पार्किंग के लिए होगा। परन्तु लिफ्ट दुकान एवं सीढी के बाद स्टिल्ट तल के बचे हुए क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्र निम्न उपयोग मे किया जा सकेगा, जो कि एफ.ए.आर. मे शामिल नही होगा।

(i) स्वागत कक्ष

(ii) सामुदायिक शौचालय

(iii) स्विच एव गार्डरूम

(iv) भवन निवासकर्ताओं की समिति का कार्यालय 30 व.मी. अधिकतम

(v) भवन निवासकर्ताओ के लिये सामुदायिक हॉल/क्लब (ये सुविधाए बेसमेंट, स्टिल्ट फ्लोर अथवा ऊपर की मंजिल पर भी अनुज्ञेय की जा सकेंगी तथा उन्हे एफ.ए.आर. मे शामिल नही किया जाएगा, जिससे स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग हेतु अधिकतम क्षेत्र उपलब्ध हो सके)

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

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

9.9 सर्विस फ्लोरः

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

9.10 गैराज

(क) पार्श्व सैटबेक मे केवल एक निजी गैराज उन रिहायशी भूखण्डो मे अनुज्ञेय होगा जहा यह सैटबेक न्यूनतम 3 मीटर होगा। गैराज का अधिकतम क्षेत्रफल 20 व.मी. होगा। गैराज आच्छादित क्षेत्रफल व एफ.ए.आर. की गणना मे शामिल होगा। गैराज का निर्माण भूखण्ड की पिछली सीमा से 9 मीटर के भीतर किया [illegible]। गैराज के ऊपर केवल प्रथम तल पर भी उतने ही क्षेत्र का निर्माण किया जा सकता है जो कि एफ.ए.आर. मे शामिल किया जायेगा। 750 व.मी. से बड़े आवासीय भूखण्डो मे यदि एफ.ए.आर. 1.2 से अधिक प्रस्तावित है तो सैटबेक मे गैराज देय नही होगा।

(ख) उपविभाजित आवासीय भूखण्डो मे यदि पार्श्व सैटबेक 3.0 मी. या इससे अधिक है तो ऐसे प्रत्येक भूखण्ड मे एक गैराज उपरोक्त वर्णित शर्तो के पूर्ण होने पर दिया जा सकता है।

9.11 पोर्च :

9.11.1 पोर्च साइड सैटबेक या अग्र सैटबेक मे खम्बो के सहारे टिका हुआ या अन्यथा देय होगा लेकिन आवासीय उपयोग के भवनो मे अग्र सैटबेक मे पोर्च तभी देय हो सकता है जब अग्र सैटबेक 6.0 मी. या इससे अधिक हो तथा साइड सैटबेक मे पोर्च तभी देय होगा जब साइड सैटबेक न्यूनतम 3 मी. हो। पोर्च के ऊपर किसी भी प्रकार का

निर्माण देय नहीं होगा। सामान्यतयां एक भूखण्ड में एक पोर्च ही देय होगा। किन्तु विशेष परिस्थितियों में बडे भवनों में दो पोर्च भवन मानचित्र समिति द्वारा स्वीकृत किये जा सकते है। सभी प्रकार के भवनों में जहाँ एक से अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हों, वहाँ प्रत्येक टॉवर में एक पोर्च देय होगा।

9.11.2 पोर्च का आकार आवासीय भवनों में अधिकतम 18 व.मी. तथा चौडाई 3.0 मी. से अधिक नहीं होगी।

9.11.3 आवासीय उपयोग को छोड़कर अन्य उपयोग के भवनों में जिनमें अग्र सैटबेक 12 मी. या अधिक हो तो उनमें अग्र सैटबेक में पोर्च अनुज्ञेय होगा, जिसका क्षेत्रफल 40 व. मी. व चौडाई 6.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।

9.11.4 विशेष भवनों में पोर्च का क्षेत्रफल यदि आवश्यक हो तो 40 व.मी. से अधिक व ऊँचाई 7 मीटर तक अनुज्ञेय हो सकती है जिसकी स्वीकृति भवन मानचित्र समिति से लेना आवश्यक होगा।

9.12 बालकनी

(क) बालकनी खुले सेटबेक क्षेत्र मे अथवा अन्य खुले क्षेत्रों मे खुली होगी।

(ख) बालकनी 6 मीटर तक के सैटबेक में सेटबेक दूरी का एक तिहाई या 1.2 मीटर जो भी कम हो देय होगी। 6 मीटर से अधिक 12 मीटर तक के सेटबेक मे बालकनी 1.5 मीटर तक तथा 12 मीटर से अधिक सेटबेक में 1.8 मीटर दी जा सकेगी, ग्रुप हाउसिंग की परियोजनाओं में सेटबेक के अतिरिक्त अन्य खुले क्षेत्रों में भी उपरोक्तानुसार बालकनी अनुज्ञेय की जा सकेगी। किसी भी भवन में प्रस्तावित आतरिक खुले स्थल/चोक म अधिकतम 1.2 मी चौडाई की ही बालकनी अनुज्ञेय होगी। उपरोक्त बालकनियां एफएआर की गणना से मुक्त रहेगी। बालकनी की चौडाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात भवन की तरफ) बढाई जा सकती है लेकिन इस अतिरिक्त चौडाई से सबधित क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. व आच्छादित क्षेत्र मे की जायेगी।

(ग) यदि भवन में किसी तरफ का सैटबेक 6.0 मी. से अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर/कमरो के अन्दर शामिल किया जा सकता है। परन्तु इस प्रकार का आच्छादन भूमि तल से 3.5 मी. से ऊपर देय होगा, लेकिन यदि बहुमंजिले भवन मे अग्निशमन वाहन के सचालन हेतु 3.6 मीटर चौडा गलियारा कवर प्राजेक्शन

के उपरांन्त प्रस्तावित किया जाता है तो 3.5 मीट्रर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

9.13 अनुज्ञेय प्रक्षेप (Projection)

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

(ख) सीढी का मध्यवर्ती ठहराव (लेडिंग) जो कि चौडाई में 1.0 मी. या सैटबेक दूरी का एक–तिहाई, जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो। इसे जाली या ग्रिल से ढका जा सकता है। यह एफ.ए.आर. तथा आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा।

(ग) अलमारी, जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मी. लम्बाई एवं 0.6 मी. चौडाई की हो तथा भूमि तल से 3.5 मी. से कम की ऊंचाई पर न हो।

(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।

9.14 भू उपयोग उपान्तरण:

भू उपयोग उपान्तरण के पश्चात भूखण्ड पर अग्र सेटबेक योजना का हिस्सा होने के पश्चात से योजनानुसार तथा नगर योजना दर्शाई में आरक्षित की भवन रेखा के अनुसार 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 मे आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने की दिनाक को लागू आवासीय आरक्षित दर के आधार पर भू उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना कर राशि वसूल की जाएगी।

10. भवनों के लिए अपेक्षित सुविधाएं:

10.1 पार्किंग सुविधा:

10.1.1 भवन निर्माण हेतु निम्नानुसार पार्किंग सुविधा आवश्यक होगी

(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 पर की जानी अनिवार्य 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 दषा में एक समतुल्य कार ईकाई (ईसीयू) प्रति 150 वर्ग मीटर एफएआर क्षेत्र पर देय होगी।

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

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

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

10.1.2 एक इकाइ इ.सी.यू. के लिए खुले में 23 वर्गमीटर भूतल पर आच्छादित में 28 वर्गमीटर तथा बेसमेन्ट मे 32 वर्गमीटर क्षेत्र आवश्यक होगा।

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

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

10.1.5 विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के चालन (circulation) का क्षेत्र शामिल नही है। पार्किंग हेतु क्षेत्रफल की गणना विनियम 10.1.2 के आधार पर की जायेगी।

कार	2.5 मीटर x 5.0 मीटर
दुपहिया ओटो/स्कूटर	1.0 मीटर x 2.0 मीटर
साईकिल	0.5 मीटर x 2.0 मीटर

10.1.6 बिन्दू संख्या 10.1.2 अथवा बिन्दु संख्या 10.1.5 दोनों में से किसी भी एक प्रद्वति से पार्किंग का प्रावधान मानचित्र में प्रस्तावित करना होगा। लेकिन 10.1.5 के अनुसार पार्किंग प्रस्तावित करने पर वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने अथवा प्रवेश व निकास पृथक–पृथक होने पर न्यूनतम 3.60 मीटर सड़क/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर चौडी सड़क/ रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

10.1.7 तालिका "6" में वर्णित सड़कों (जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अनुसार) पर एवं 150 व.मी. क्षेत्रफल तक के वाणिज्यिक भूखण्डो जो न्यूनतम 30 मीटर चौड़ी सडक पर स्थित हो, में यदि पार्किंग सुविधा प्रदान करना संभव नही हो तो पार्किंग की कमी की पूर्ति हेतु निर्धारित शुल्क लिया जायेगा तथा अन्य क्षेत्रों मे वाछित पार्किंग उपलब्ध न कराने पर अनुज्ञेय एफ.ए.आर. उसी अनुपात मे कम देय होगा।

10.1.8 विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट, स्टिल्ट एवं खुले क्षेत्र के जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है जिसके लिए भवन निर्माता जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के हक मे एक अण्डरटेकिंग तथा शपथ पत्र देगा कि इसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा आवासीय भवनों में पार्किंग [illegible] हेतु अधिकृत कर सकेगा। इसका पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग [illegible] पर जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर बिना किसी सूचना के तोडने का अधिकार रखेगा एवं तोडने का हर्जा-खर्चा संबंधित क्रेता जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है से वसूला जा सकता है। शपथ पत्र मे उपरोक्त के अलावा यह भी लिखा होगा कि उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन करने पर जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर तोडफोड के लिए हर्जा–खर्चा वसूलने तथा अन्य दण्डात्मक कार्यवाही जैसे आर्थिक दण्ड (राज्य सरकार से स्वीकृति अनुसार उस दर से) वसूला जा सकेगा एवं भवन क्रेता इसे देने के लिये बाध्य होगा।

भवन निर्माता फ्लैटस/निवास ईकाई क्रेता को पार्किंग परियोजनार्थ आवटन करने का अधिकारी होगा। इस हेतु भवन निर्माता इस आशय का शपथ पत्र देगा कि पार्किंग हेतु आवंटित भाग का उपयोग मात्र पार्किंग उपयोग हेतु ही किया जायेगा।

10.1.9 वाहनों की अधिक से अधिक पार्किंग भूखण्डों के अंदर उपलब्ध कराने की दृष्टि से बेसमेंट में तथा स्टील्ट पर मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय होगी। कुल पार्किंग का अधिकतम 25 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय होगा। सेटबेक क्षेत्र में मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी।

10.1.10. 2500 वर्ग मीटर व इससे बड़े क्षेत्रफल के भूखण्ड पर बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर अनुज्ञेय होगा। ऐसे बहुमंजिला पार्किंग फ्लोर में पार्किंग हेतु आरक्षित मंजिलों के उपर बहुमंजिला फ्लेट्स/वाणिज्यिक/संस्थानिक भू–उपयोग (जैसा कि अनुज्ञेय उपयोग हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

10.1.11 पार्किंग सुविधा – भवनों में पार्किंग सुविधा भवन विनियम के अनुसार अथवा निम्नानुसार न्यूनतम रूप से रखी जानी अनिवार्य होंगी।

क्र.सं.	फ्लेट का आकार	कार इकाईयों की संख्या	स्कूटर इकाईयों की संख्या
1	100 वर्ग मी. से कम	–	1
2	100 वर्ग मी. से 200 वर्ग मी.	1	1
3	200 वर्ग मी. से 300 वर्ग मी.	2	1
4	300 वर्ग मी. से अधिक	3	1

उक्त पार्किंग सुविधा अनिवार्य रूप से रखी जावें।

10.1.12 सभी संस्थानिक परिसरों में भूखण्ड के अग्र भाग में 6 मीटर पीछे हटाकर बाउण्ड्री बनाई जाये ताकि मुख्य सड़क पर यातायात बाधित नहीं हो।

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

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

10.2 निकास की व्यवस्था

निकास की व्यवस्था हेतु निम्न व्यवस्थाए आवश्यक होंगी

(i) भवन मे निकास की पर्याप्त व्यवस्था की जावेगी जिससे आग लगने या अन्य आपातस्थिति आने पर लोग इनमे से सुरक्षित रूप से बचकर निकल सकें।

(ii) सभी बाहर निकलने के रास्ते बाधाओ से मुक्त होंगे।

(iii) प्रत्येक मंजिल पर पहुंचने एवं वहां से निकास करने के मार्ग स्पष्ट रूप से अंकित और चिन्हित किये जाने होंगे।

(iv) सभी बाहर निकलने के रास्ते में उचित रूप से रोशनी की व्यवस्था होगी।

(v) सभी निकास मार्ग भवन के बाहर खुले स्थान तक, जहां से सड़क पर पहुंचा जा सके, स्पष्ट रूप से निर्धारित किये जावेंगे।

(अप) सभी भवनों में निकास की इस प्रकार की व्यवस्था की जानी होगी कि भवन के प्रत्येक भाग से बिना गुजरे आसानी से बाहर निकला जा सके।

(vii) 15 मी. से अधिक ऊंचे भवनों में आग से बचाव हेतु अलग प्रावधान किये जायेंगे।

10.3 विद्युत सेवाएं :

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

10.3.2 मीटर या स्विच रूम इत्यादि के लिये राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल की आवश्यकताओं के अनुरूप भवन में स्थान चिन्हित किया जाना होगा।

10.3.3 भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु जोधपुर विद्युत वितरण निगम द्वारा निर्धारित नियमानुसार कनेक्टेड लोड की गणना करते हुए यदि 50 केवीए से अधिक लोड की [illegible] 3 मी. की स्पष्ट दूरी पर कम से कम 20 वर्गमीटर क्षेत्रफल का स्थान ट्रांसफार्मर सब स्टेशन हेतु चिन्हित किया जाना आवश्यक होगा। [illegible] की गणना निम्न आधार पर की जायेगी

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

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

10.3.4 भवन में विद्युत आवश्यकता हेतु जोधपुर विद्युत वितरण निगम द्वारा निर्धारित नियमानुसार कनेक्टेड लोड 500 किलोवॉट अथवा कॉन्ट्रेक्ट डिमाण्ड 500 के.वी.ए. या उससे अधिक होने पर एनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिग कोड के प्रावधान लागू होगे। इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र लिया जायेगा।

10.4 नलकारी एवं जल मल निकास सेवाएं नेशनल बिल्डिग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुरूप होंगी।

10.5 भवन निर्माण में आंतरिक मानदण्ड बाबत में जिन विषयों पर ब्यौरा यहां नहीं दिया गया है उन बाबत् मानदण्ड नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डियां के उपबंधों के अनुसार होंगे।

नोटः यदि सक्षम अधिकारी/भवन मानचित्र समिति द्वारा आवश्यक समझा जाये तो पंजीकृत तकनीकीविद् को यह प्रमाणित करना होगा कि भवन मानचित्रों में उपरोक्तानुसार सुविधाओं को उपलब्ध कराया गया है।

11. भवन संरचनात्मक संबंधी अन्य आवश्यकतायें:

11.1 भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के उपबंधों के अनुसार होगा।

11.2 इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी: आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं एवं ओवर हैड इलेक्ट्रिक सप्लाई लाइन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवश्यक रहेगी।

लाइन का प्रकार	खड़ी दूरी मी.	क्षेतिज दूरी मी.
(क) कम और मध्यम वोल्टेज लाइन तथा सर्विस लाइन	2.5	1.2
(ख) उच्च वोल्टेज लाइन 11000 वोल्ट तक	3.7	12
(ग) उच्च वोल्टेज लाइन 11000 वोल्ट से अधिक 33000 वोल्ट तक	3.7	2.0
(घ) अति उच्च वोल्टेज लाइन 33000 वोल्ट से अधिक	3.7 (प्रत्येक 33000 वोल्ट व उसके अंश, पर 0.30 मीटर अतिरिक्त)	2.0 (प्रत्येक 33000 वोल्ट व उसके अंश पर 0.30 मीटर अतिरिक्त)

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

11.3 डैम्प साइट्स का उपचार: जहा पर भूखण्ड स्थल पर आर्द्रता है वहा भवन निर्माण से पूर्व निर्माण स्थल पर डैम्प प्रुफिग या अन्य सुरक्षात्मक उपाय किया जाना आवश्यक होगा।

11.4 अनुज्ञाधारी का यह दायित्व होगा कि वह सुनिश्चित करे कि भवन के निर्माण मे संरचनात्मक एव अन्य सुरक्षा संबधी आवश्यकताए पूरी की जाती है।

12. शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिये विशेष सुविधाः

सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग के वाणिज्यिक भवनों जैसे सिनेमा, ड्रामा थियेटर (रंगशाला), होस्पिटल, प्रसूति गृह तथा जन उपयोगी भवन, सार्वजनिक सुविधा स्थल आदि में शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों हेतु निम्न सुविधा प्रदान करना होगा :–

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

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

(क) अशक्त व्यक्तियों के वाहनों के लिये परिसर प्रवेश के निकट [illegible] भूतल पार्किंग [illegible] भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम [illegible] मीटर की पैदल दूरी पर होगा।

(ख) पार्किंग जगह की न्यूनतम चौड़ाई 3.6 मीटर होगी।

(ग) उस स्थान पर पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ताओं हेतु आरक्षित होने की सूचना बड़े साफ अक्षरों में लिखी जाएगी।

(घ) पार्किंग स्थल पर ऐसा कोई संकेत या यंत्र लगाया जाएगा जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु ध्वनि सूचना देने वाली हो अथवा इसी प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जाएगी।

12.3 **भवन संबंधी अपेक्षाएं** :

शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिये भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होंगी

(i) कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग

(ii) विकलांगों के लिये प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने का गलियारा

(iii) सीढ़ी मार्ग

(iv) लिफ्ट

(v) शौचालय

(vi) पेयजल

12.3.1 कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग : सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग के वाणिज्यिक भवनों, जैसा ऊपर उल्लेखित है में विकलांग के आने जाने के लिये एक प्रवेश द्वार अवश्य होना चाहिए और उसे स्पष्ट रूप से संकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार तक पहुंचने के लिये ढलान–सह सीढीदार रास्ता बनाया जाएगा।

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

(ख) सीढीदार पहुच मार्ग : सीढीदार पहुच मार्ग हेतु पैडी (सीढी पर पैर रखने की जगह) 300 मि.मी. से कम नही होगी और पैडी की ऊंचाई 150 मि.मी. तक की होगी। ढलानदार पहुच मार्ग की ही तरह सीढीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 800 मि.मी. ऊंची रेलिग लगायी जायेगी।

(ग) प्रवेश/निकास द्वार : प्रवेश द्वार का न्यूनतम फाट (खुलाव) 900 मि.मी. होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से इसमें कोई पैडी–पायदान नही होगा। दहलीज 12 मि.मी. से अधिक उठी हुई नही होगी।

(घ) वाहन से उतरना–चढना : वाहन से उतरने–चढने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800 x 2000 मि.मी. होगा। ढलान संलग्न उतरने–चढने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसकी रंग एवं चमक आस पास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से भिन्न हो और जिसमे कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिये भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतो का प्रावधान हो)।

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

(क) उसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के दिशा निर्देशन हेतु तल पर ही "पथदर्शी" ध्वन्यात्मक व्यवस्था की जाए या कोई यंत्र लगाया जाए, जिससे ध्वनि संकेत दिये जा सके।

(ख) गलियारे की न्यूनतम चौडाई 1500 मि.मी. होगी।

(ग) ऊंचा नीचा तल बनाये जाने की स्थिति में 1:12 ढाल वाले ढलान बनाये जायेंगे।

(घ) ढलानों/ढलान मार्गों पर रेलिंग लगायी जायेगी।

12.3.3 सीढीदार मार्ग: सीढी वाले मार्गों में से विकलांगो हेतु प्रवेश/निकास द्वार के निकट के मार्ग मे निम्नलिखित प्रावधान होंगे।

(क) न्यूनतम चौडाई 1350 मि.मी. होगी।

(ख) सीढी की ऊंचाई और चौडाई क्रमश 150 मि.मी. व 300 मि.मी. से अधिक नहीं होगी और पेडी के सिरे तिकन--नुकीले नहीं होंगे।

(ग) एक ढलान-सीढ़ी (जीने) में 12 से अधिक सीढ़ियां नहीं होंगी।

(घ) सीढ़ियों के दोनों तरफ रेलिंग लगायी जायेगी तथा ये पूरी सीढ़ी पर ऊपर से नीचे तक 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी।

12.3.4 लिफ्टें: जहां कहीं इन विनियमों के अनुसार लिफ्टें आवश्यक है, वहां कम से कम एक लिफ्ट पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ता हेतु होगी। भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली इस लिफ्ट के लिए संस्तुत ढांचा विस्तार इस प्रकार होगा।

अन्दर की गहराई	– 1100 मि.मी.
अन्दर की चौडाई	– 2000 मि.मी.
प्रवेश द्वार की चौडाई	– 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 ग 1800 मि.मी. या अधिक होगी।

(ग) लिफ्ट द्वार के स्वचालित रूप से बन्द होने का न्यूनतम समय 5 सैकंड होगा तथा बन्द होने की गति 0.25 मीटर प्रति सैकेंड से अधिक नहीं होगी।

(घ) लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेत होंगे, जो लिफ्ट पहुंचने वाले तल तथा लिफ्ट से बाहर–भीतर जाने–आने हेतु लिफ्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे।

12.3.5 **शौचालयः** शौचालय–सेट में एक कमोडदार शौचालय विकलांगों के लिये होगा, जिसमें विकलांगों की सुविधा के अनुसार, शौचालय द्वार के निकट वाश बेसिन होगा।

(क) इस शौचालय का न्यूनतम आकार 1500 ग 1750 मि.मी. होगा।

(ख) दरवाजे का न्यूनतम फाट 900 मि.मी. होगा तथा यह बाहर की ओर खुलेगा।

(ग) शौचालय में दीवार से 50 मि.मी. की दूरी पर अच्छी तरह खडी / समानान्तर रेलिंग लगी होगी।

(घ) कमोड की सीट धरातल से 500 मि.मी. ऊंची होगी।

12.3.6 **पेयजलः** विकलांगों के लिये पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट ही की जाएगी।

12.3.7 **बच्चों के लिये भवन डिजाइन** : पूर्णतः बच्चों के उपयोग के भवनों (बाल भवनो) मे बच्चों के कद आदि को ध्यान मे रखकर रेलिंग व [illegible] घट-बढ करना जरूरी होगा।

13. भवन निर्माण अनुज्ञा :–

13.1 विनियम 4 के अनुसार जहा सक्षम अधिकारी से पूर्व लिखित स्वीकृति अपेक्षित है वहा अनुज्ञा हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र मे आवेदन किया जाना होगा। जहा पूर्व लिखित अनुमति मे छूट दी गई है वहां प्रस्तावित निर्माण की सूचना सक्षम अधिकारी को विनियम 4 (i) मे दिये गये अनुसार उपलब्ध करवानी होगी।

13.2 इन विनियमों के अन्तर्गत अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु भवन मानचित्र पजीकृत तकनीकीविद द्वारा तैयार किये एव प्रमाणित किये जाने आवश्यक होंगे।

13.3 प्रथम मजिल तक के आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु जोधपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर नगर निगम मे पजीकृत तकनीकीविद अधिकृत है। वास्तुविद जो कि

विनियम 18.2 (i) से 18.2 (iv) तक में वर्णित तकनीकी अर्हताये रखते हैं उन्हें 18.1 के अनुसार पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है लेकिन ऐसे वास्तुविद विनियम 18.4 के अनुसार स्वयं को पंजीकृत कराने पर ही मानचित्र को विनियम 13.3 के अनुसार स्वीकृत करने के लिये अधिकृत होंगे। इस हेतु प्रार्थी जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम से अदेय प्रमाण पत्र तथा स्वामित्व की जांच हेतु जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम में इस कार्य के लिये विशेष रूप से पंजीकृत वकीलों (जो बार कौंसिल का सदस्य हो एवं जिसे 10 वर्ष का अनुभव हो) से स्वामित्व का प्रमाण पत्र प्राप्त कर पंजीकृत तकनीकीविद को सौंपेगा। यदि भूखण्ड जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम की योजना का हिस्सा है तो प्रार्थी नाम हस्तान्तरण पत्र प्राप्त करेगा एवं इसे भी पंजीकृत तकनीकीविद को सौंपेगा। इसके पश्चात् तकनीकीविद स्वीकृति प्रदान करने के पांच दिवस के भीतर इसे मानचित्रों की तीन प्रतियो के साथ उक्त दस्तावेज निर्धारित शुल्क के साथ सक्षम अधिकारी को जमा करायेगा जिसकी प्राप्ति रसीद दी जायेगी। पंजीकृत तकनीकीविद का यह दायित्व होगा कि वह इन विनियमो के प्रावधानों अनुसार भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदित कर तदानुसार मौके पर निर्माण करायें। निर्माण नियमो के विपरीत पाये जाने की स्थिति मे तकनीकीविद तथा स्वामित्व विवादग्रस्त पाये जाने की स्थिति मे सबधित वकील के विरुद्ध जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम द्वारा कार्यवाही की जा सकेगी।

13.4 राजकीय अर्द्धराजकीय भवनो सार्वजनिक संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवनो [illegible] इकाई संस्थाओं सामाजिक धार्मिक एव शैक्षणिक प्रयोजनार्थ भवनो निजी अथवा [illegible] चाहे तो संस्थान द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण के मानचित्र [illegible] सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने एव आवश्यक दस्तावेज [illegible] पश्चात भूखण्ड पर निर्माण कार्य भवन विनियमो के मानदण्ड अनुसार प्रारम्भ किया जा सकेगा तथा नियमानुसार स्वीकृति योग्य निर्माण किये जाने पर ऐसे निर्माण को बिना स्वीकृति के निर्माण की श्रेणी मे नही माना जावेगा। संस्थान द्वारा निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किए जाएगे तथा भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क एव मलबा शुल्क राषि मांग पत्र जारी किये जाने के पष्चात् निर्धारित अवधि में जमा कराया जाना अनिवार्य होगा। कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण नियमानुसार भवन मानचित्र जारी कराने के पष्चात ही किया जा सकेगा। भूखण्ड पर कुर्सी स्तर तक के निर्माण मे भवन विनियमो का उल्लंघन होने पर नियमो के विपरीत किये गये निर्माण को [illegible] एव बिना स्वीकृति निर्माण माना जाकर इस निर्माण हेतु नियमानुसार शास्ती जमा होने एव मानचित्र अनुमोदन के पश्चात ही कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण किया जा सकेगा।

13.5 राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित निवेश नीतियों के अन्तर्गत समस्त प्रकार के उपयोगों हेतु आवंटित/प्रस्तावित भूखण्डों अथवा निवेषकर्ता की निजी भूमि पर राज्य सरकार की निवेष नीतियों के तहत प्रस्तावित भवनों हेतु पंजीकृत वास्तुविद् के माध्यम से भवन मानचित्र, आवश्यक दस्तावेजों एवं स्वः गणना के आधार पर भवन विनियम के तहत् देय समस्त शुल्क भवन निर्माण अनुमोदन शुल्क, मलबा शुल्क आदि डिमाण्ड ड्राफ्ट के माध्यम से प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् भूखण्ड पर भवन निर्माण प्रारम्भ किया जा सकेगा। कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण नियमानुसार भवन मानचित्र जारी कराने के पष्चात् ही किया जा सकेगा। भूखण्ड पर कुर्सी स्तर तक के निर्माण में भवन विनियमों का उल्लंघन होने पर नियमों के विपरीत किये गये निर्माण को हटाया एवं बिना स्वीकृति निर्माण माना जाकर इस निर्माण हेतु नियमानुसार शास्ती जमा होने एवं मानचित्र अनुमोदन के पश्चात् ही कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण किया जा सकेगा।

14. भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये प्रक्रियाः

14.1 भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु निम्न प्रक्रिया रहेगी

14.2 सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र मे आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा।

निर्धारित प्रपत्र मे आवेदन करते हुए समस्त प्रविष्टिया उचित और सही भरकर भवन मानचित्र, स्थल मानचित्र जैसा स्थिति हो को 3 प्रतिया के साथ (अनुमोदन पश्चात अनुमोदित मानचित्र जारी किये जाने हेतु 4 प्रतिया क्लोथ माउन्टेड हो प्रस्तुत करने होगे) निम्न दस्तावेज तथा सूचनाओ के साथ प्रस्तुत करनी होगी।

(क) स्थल मानचित्र जिसमे भूखण्ड का भौतिक विवरण, यदि प्रार्थी द्वारा जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम के पंजीकृत वकील द्वारा प्रमाणित स्वामित्व का प्रमाण पत्र मय दस्तावेज दिया जाता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा स्वामित्व की जाच की आवश्यकता नही होगी अन्यथा प्रार्थी स्वामित्व संबधी दस्तावेज जमा करा सकता है। पट्टा एवं जहा पट्टा जारी न हो वहा प्राधिकरण या पट्टा जारी करने वाले सक्षम अधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र, विक्रय पत्र इत्यादि प्रार्थी द्वारा सलग्न किया जायेगा।

(ख) यदि आवश्यक है तो भूखण्ड के सामने सडक को चौडा करने के उद्देश्य से सडक के साथ भूखण्ड मे से भू पटटी समर्पित की जाने के संबध मे सरण्डर डीड तथा कब्जा संभलवाये जाने का प्रमाण पत्र।

(ग) यदि आवंटन शर्तों/पट्टा शर्तों में से किसी शर्त के विपरीत मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं तो सक्षम अधिकारी का अनापत्ति प्रमाण पत्र।

(घ) यदि प्रार्थी प्रस्तावित भवन को मास्टर प्लान में स्वीकृत भू उपयोग के विपरीत भवन निर्माण करना चाहता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा भू उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रमाण पत्र।

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

(च) यदि प्रस्तावित भवन में तहखाना पडौसी के भूखण्ड की सीमा के 2 मीटर की दूरी से कम पर बनाया जाता है तो जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर के हित मे इन्डेमिनिटी बॉण्ड।

(छ) हवाई अड्डे की सीमा से 2 कि.मी. की दूरी तक प्रस्तावित बहुमंजिले भवन की ऊचाई के संबंध में नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र।

(ज) स्वीकृत स्थल मानचित्र की प्रति।

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

(ञ) भवन निर्माण स्वीकृति चाहने हेतु प्रार्थी आवेदन में अपेक्षित सभी दस्तावेज पूर्ण करने के पश्चात नियमो मे वर्णित प्रक्रिया अनुसार आवेदन करेगा। इस [illegible] आवेदन [illegible] पश्चात 60 दिवस [illegible] प्राधिकरण जोधपुर स्वीकृति अस्वीकृति राशि जमा कराने [illegible] अनुमोदन हेतु आवश्यक सूचना प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को सूचित करेगा। ऐसा न करने पर आवेदक सक्षम अधिकारी को 30 दिवस का नोटिस देगा तथा सूचित करेगा कि वह इस अवधि के पश्चात उसके आवेदन पर निर्णय नही होने की स्थिति मे भवन विनियमो के प्रावधान अनुसार संलग्न मानचित्र के अनुरूप निर्माण प्रारम्भ कर रहा है। उक्त अवधि के पश्चात् आवेदक को सूचना देने मे विफल होने की स्थिति मे आवेदक इसे जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की दी हुई अनुज्ञा मानते हुये निर्माण भवन विनियमो के प्रावधानानुसार प्रारम्भ कर सकेगा। प्रार्थी को समस्त देय राशि की स्वत गणना कर डिमाण्ड ड्राफ्ट संलग्न कर जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर में जमा कराना होगा।

14.3 प्रार्थी द्वारा भवन अनुज्ञा प्रार्थना पत्र के साथ जांच फीस व अन्य प्रभार जमा करवाने होंगे, जिन्हें समय–समय पर राज्य सरकार, या अधिशाषी समिति व सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किया जाये। इसके प्रमाण स्वरूप चालान की एक प्रति प्रार्थना पत्र के साथ जमा करवानी होगी।

14.4 मानचित्र में रंग निम्न व्यवस्था के अनुसार भरे जायेंगे:

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

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

(क) लगती हुई भूमि स्थल की सीमा।

(ख) आसपास के पथ व उसके सबध मे स्थल की स्थिति।

(ग) पथ का नाम जहा पर कि भवन निर्मित किया जाना है।

(घ) स्थल पर व उसके ऊपर और उसके नीचे समस्त विद्यमान भवन।

(ड) भवन तथा समस्त अन्य भवनो को जिस भूमि पर आवेदक निर्माण करना चाहता है की निम्नलिखित के सबध मे स्थिति

(अ) स्थल की सीमाए और जहा स्थल का विभाजन कर दिया है वहा आवेदक के स्वामित्व वाले भाग की सीमाए तथा साथ ही दूसरो के स्वामित्व वाले भाग की सीमाए।

(ब) (क) मे वर्णित के साथ लगते हुए समस्त पथ, भवन (मजिलो सहित), 12 मीटर की दूरी तक के भीतर स्थित परिसरो, और

(स) यदि स्थल से 12 मीटर की दूरी के भीतर कोई पथ नहीं हो तो निकटतम विद्यमान पथ।

(च) पथ से भवन तथा समस्त अन्य भवनों, जो कि प्रार्थी (क) में वर्णित अपनी संलग्न भूमि पर निर्मित करना चाहते हैं, में जाने के लिये मार्ग।

(छ) वायु के निर्बाध आवागमन, प्रकाश के प्रवेश तथा सफाई के आयोजनों के लिये रास्ते को सुनिश्चित करने के लिए भवन के भीतर और चारों ओर छोडा गया स्थान और खुले स्थानों के ऊपर आगे निकले हुए भाग के विवरण (यदि कोई हो)।

(ज) प्रस्तावित भवन के सामने के पथ (यदि कोई हो) और उसके पार्श्व के (यदि कोई हो) या उसके पीछे के पथ की चौडाई।

(झ) भवन के मानचित्र के सबध मे उत्तरी दिशा का निर्देश चिन्ह।

(ञ) स्थल पर स्थित भौतिक सरचनाए जैसे कुए, नालिया, बिजली और टेलीफोन की लाइने इत्यादि।

(ट) निकास बिन्दु तक मलवाही तथा जल निकास लाइनें और जल प्रदाय लाइनें।

(ठ) ऐसे अन्य विवरण जो जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा निर्धारित किये जाय।

(ड) प्रस्तावित भूखण्ड की संख्या का मानचित्र में अंकन करना होगा।

14.6 आवेदन पत्र के साथ लगाये जाने वाले मानचित्र जैसे प्लान, एलिवेशन एवं सेक्शन 1:100 से कम के माप के नही होंगे अथवा उस माप के हो जिसमे स्थिति स्पष्ट हो। भवन अधिकारी आवश्यकतानुसार स्केल पर प्रार्थी को मानचित्र देने के लिये निर्देश दे सकता है। मानचित्र

(क) मे सभी तलो के तल चित्र (प्लान) आच्छादित क्षेत्र का दर्शित करते हुए और भवन सरचना के आधार, उनकी नाप, कमरो के आकार, सीढियो, रपटो (रेम्पो) तथा लिफ्टवैल, स्नानागार, शौचालय इत्यादि की स्थिति, आकार और स्थान को स्पष्टत दिखाया जावेगा।

(ख) भवन के सभी मार्गों के उपयोग या अधिवास दिखाये जायेगे।

(ग) सैक्शन के मानचित्र जिनमे भूमिगत तल की दीवार की मोटाई, फ्रेम सरचना व उसके अवयवो का आकार और स्थान, तलो के फर्श (स्लेब) और छत के स्लेबो तथा दरवाजो, खिडकियो और अन्य बाहर की ओर खुलने वाले स्थान व उनकी नाप को

स्पष्ट रूप से दिखाया गया हो सैक्शन में भवन और कमरों की ऊंचाई, साथ ही पैरापेट की ऊंचाई तथा जल निकास और छत के ढलान सभी दर्शित किये जायेंगे। कम से कम एक सैक्शन सीढी से होकर होगा।

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

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

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

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

(ग) लिफ्ट के लिये स्थान और ब्यौरे।

(घ) "फायर" लिफ्ट का स्थान और आकार।

(ड.) धुआ रोकने के लिये लॉबी द्वार, जहा दिया जाये।

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

(छ) बचाव के स्थल, यदि कोई हो।

(ज) भवन सेवाओं के ब्यौरे वातानुकूल प्रणाली व उसके साथ फायर डेम्पस [illegible] वायु प्रवाह प्रणाली विद्युत [illegible] [illegible] [illegible] पाइप इत्यादि की स्थिति।

(झ) अस्पताल [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] निकास [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] व्यवस्था सहित।

(ञ) जनरेटर ट्रासफार्मर और स्विचगीयर कक्ष की स्थिति।

(ट) धूम निकास प्रणाली, यदि कोई हो।

(ठ) स्वचालित आग चेतावनी व्यवस्था का प्रावधान एव उससे प्रभावित स्थान की सूचना अग्निशमन केन्द्र भिजवाने की व्यवस्था।

(ड) आग से बचाव हेतु हर समय पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए भवन के छत पर समुचित क्षमता के दो टैक बनाये जायेंगे। इसमे से एक टैक अग्निशमन व्यवस्था के पाइपों की प्रणाली से जुडा होगा। दूसरा टैक भवन के निवासकर्ताओ के लिये पानी की आपूर्ति के लिये बनाया जायेगा एव इस टैक को भरने हेतु अग्निशमन टैक के ढक्कन के 30 सेंटीमीटर नीचे से पाइप इस टैक मे जोडा जायेगा। भवन के

निवासकर्ताओं के लिए बनाये जाने वाले इस टैंक में पानी की आपूर्ति हेतु अन्य कोई कनेक्शन नहीं रखा जायेगा, जिससे यह सुनिश्चित किया जा सकेगा कि अग्निशमन हेतु टैंक हमेशा भरा रहे।

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

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

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

14.10 भवन अनुज्ञा की अवधि सात वर्ष होगी। परतु निर्माण पूर्ण नही होने पर अनुज्ञा की अवधि भवन मानचित्र समिति द्वारा केवल आवेदन की कीमत एव अनुज्ञा शुल्क का 10 प्रतिशत राशि लेकर सामान्यतया दो वर्ष के लिए बढाई जा सकेगी। बशर्ते चाही गई स्वीकृति मे छोटे आंतरिक परिवर्तनो के अलावा फेरबदल नही दर्शाया हो।

14.11 निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व अनुज्ञा शुल्क तथा अन्य शुल्क जो राज्य [illegible] जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर नगर निगम द्वारा तय किये अनुसार [illegible]

14.12 भू धारक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुमोदित होने की अवस्था में [illegible] मदो के पेटे लिये जाने वाले शुल्क व प्रभारो का विवरण हो जारी किया जायेगा [illegible] भू धारक से मागी गई राशि जोधपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर नगर निगम कोष मे जमा कराये जाने की सूचना सबधित को प्रस्तुत करने की तिथि से 15 दिवस मे भवन निर्माण अनुज्ञा जारी की जानी सुनिश्चित की जावेगी।

14.13 बहुमंजिले भवनों में निम्न प्रावधानों की पालना आवश्यक रूप से करनी होगी :–

(क) रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण

(ख) एन.बी.सी. के प्रावधानो के अनुसार अग्निशमन एव भूकम्परोधी प्रावधान।

(ग) नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लान्टेशन की उपलब्धता।

(घ) भवन विनियमो के प्रावधानो के अनुसार पार्किंग का प्रावधान।

14.14 उपरोक्त प्रावधानो को सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व अमानत राशि व वर्षाजल सग्रहण हेतु अमानत राशि नकद / बैंक ड्राफ्ट के रूप

में भवन निर्माता को जमा कराने होंगे। यह राषि 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

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

15. निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया

15.1 अनुज्ञा प्राप्ति के दो वर्ष के भीतर अथवा कार्य प्रारंभ करने के छः माह के अन्दर जो भी कम हो, अनुज्ञाधारी को भवन निर्माण कार्य प्रारंभ करने के आशय की सूचना सक्षम अधिकारी को देनी होगी।

15.2 आवेदक द्वारा भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जाएगा जिसमे संबधित आयुक्त / उपायुक्त संबंधित जोन व प्रवर्तन अधिकारी के टेलीफोन नम्बर इत्यादि अंकित किए जाने होंगे व अनुमोदित मानचित्र की सूचना व अनुमोदन की शर्ते अंकित की जाएगी। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा मौके पर रखी जाएगी।

15.3 प्लिन्थ लेवल तक निर्माण की सूचना प्राप्त होने पर 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 एव 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 संबधित जोन द्वारा समय-समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमंजिले एवं अन्य विशेष प्रकार के भवनों में अतिरिक्त सतत निर्माण काल के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जावे तो जांची जा सकती है।

15.6 भवन विनियमों की अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।

16. **अधिवास प्रमाण पत्र :**

16.1 15 मीटर से ऊंचे/15 मीटर से कम किन्तु 5000 वर्गमीटर से अधिक निर्मित क्षेत्रफल के भवनो के निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को अधिवास प्रमाण-पत्र (कम्प्लीशन सर्टिफिकेट) प्राप्त करना आवश्यक होगा।

16.2 राज्य सरकार द्वारा समिति का गठन किया जावेगा जो की अधिवास प्रमाण पत्र प्रदत्त करने हेतु अधिकृत होगी। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना मय मौका स्थिति के मानचित्र (4 सैट) मे प्रस्तुत की जावेगी। ये सूचना निर्धारित प्रपत्र मे दी जावेगी।
अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने की प्रकिया निम्नानुसार होगी।

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

(i) समिति 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 समिति द्वारा अधिवास प्रमाण–पत्र (कम्पलीशन सर्टिफिकेट) जारी करने की अनुशंसा 10 दिवस के भीतर प्रेषित कर दी जायेगी। उक्त अनुशंसा प्राप्त होने के पश्चात् जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम द्वारा 10 दिवस के अन्दर अधिवास प्रमाण–पत्र (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 नही करती है तो अनुज्ञाधारक 15 दिवस का पुनः नोटिस जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम को देगा। इसके उपरान्त भी अधिवास प्रमाण–पत्र (कम्पलीशन सर्टिफिकेट) जारी नही किये जाने पर डिम्ड कम्प्लीशन सर्टिफिकेट माना जायेगा।

(ख) अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियम 2010 के अन्तर्गत किया गया निर्माण।

(i) उपरोक्त क (i) की प्रक्रिया के अनुसार समिति द्वारा मौका मुआयना कर अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियम 2010 के अन्तर्गत किये गये निर्माण के सम्बन्ध मे आवेदक को 10 दिवस मे सूचित करने पर आवेदक द्वारा 15 दिवस में संशोधित मानचित्र सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत कर दिये जायेंगे। सक्षम अधिकरी द्वारा संशोधित मानचित्र 15 दिवस के अन्दर अनुमोदित कर नियमन हेतु देय राशि का माग पत्र अनुज्ञाधारक को प्रेषित कर दिया जायेगा। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्धारित राशि जमा कराये जाने के पश्चात् 10 दिवस मे अनुमोदित मानचित्र एव 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 जोधपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर नगर निगम 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। समिति द्वारा उपरोक्त "क" (i) के अनुसार मौका मुआयना कर अवैध निर्माण को तोड़ने हेतु 10 दिवस में सक्षम अधिकारी/जोन उपायुक्त को सूचित किया जायेगा। सूचना प्राप्त होने के 7 दिवस में सम्बन्धित जोन उपायुक्त द्वारा अनुज्ञाधारक को अवैध निर्माण 30 दिवस मे हटाने का नोटिस जारी किया जायेगा। नोटिस प्राप्त होने पर अवैध निर्माण को 30 दिवस मे हटाकर आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र समिति मे प्ररतुत करने पर कमेटी द्वारा पुनः "क" (i) के अनुसार मौका मुआयना किया जायेगा। मौके पर निर्माण भवन विनियम 2010 के अन्तर्गत पाये जाने पर. समिति द्वारा को तदनुसार अनुशषा सक्षम अधिकारी से प्रेषित की जायेगी। निर्धारित राशि जमा होने पर संशोधित [illegible]

(ii) आंशिक अधिवास प्रमाण पत्र जिसकी 15 मीटर ऊंचाई तक के भवन हेतु आवेदन करने पर अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण पत्र की आवश्यकता नहीं होगी परन्तु अग्निशमन व्यवस्था नियमानुसार करनी होगी।

(क) निर्माणकर्ता 16.2 "ग" के (i) मे उल्लेखित विचलित निर्माण को तोडने/दुरूस्त करने की अण्डरटेकिंग सक्षम अधिकारी को प्रेषित करेगा।

(ख) अवैध निर्माण क्षेत्रफल ("क" व "ख" के अतिरिक्त) पर 500/– रूपये प्रति वर्गफीट अथवा आवासीय आरक्षित दर का 50 प्रतिशत जो भी अधिक हो बतौर सिक्योरिटी राशि जोधपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर नगर निगम कोष मे 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 जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम को निर्माण को सीज/ध्वस्त करने का अधिकार होगा।

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

(घ) अधिवास प्रमाण–पत्र आंशिक अधिवास प्रमाण–पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही प्रयोजन विभाग द्वारा ऐसे भवन के सम्पूर्ण या उसके किसी भाग का प्रयोजन किया जा सकेगा।

(च) भवन निर्माण आदि के लिये आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन अस्थाई तौर पर दिये जावेंगे। बहुमंजिले भवनो मे अधिवास प्रमाण–पत्र प्राप्त करने के पश्चात आवेदक को जल व विद्युत कनेक्शन स्थाई रूप से दिये जा सकेंगे।

(छ) यदि किसी भूखण्ड मे एक से अधिक भवन इकाईयो का निर्माण प्रस्तावित हो, तो अधिवास प्रमाण–पत्र के लिए आवेदन किसी भी भवन इकाई के लिए पृथक रूप से भी किया जा सकता है

16.2 सभी प्रकार के बहुमंजिले भवनो के लिए तथा विशिष्ट भवनो के लिए अग्निशमन अधिकारी से संतुष्टि पत्र जारी होने के बाद ही अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा।

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 अधिवास प्रमाण–पत्र 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 अधिवास प्रमाण–पत्र प्राप्त कर सकेगा।

17. दण्डात्मक व्यवस्थाः

17.1 भवन निर्माण में निर्धारित मानदण्डों के उल्लंघन होने या निर्माण मानक स्तर के अनुरूप नहीं होने पर निर्माण को रोका जा सकता है एवं इसे आंशिक या पूर्णरूप से ध्वस्त कराया जा सकेगा एवं ऐसे समस्त निर्माण की जिम्मेदारी अनुज्ञाधारी की होगी।

17.2 ऐसे किसी पजीकृत तकनीकीविद, पजीकृत वकील जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण सहिता का उल्लघन किया जाना अथवा गलत कथन किया जाना अथवा किसी सारवान तथ्य को गलत प्रस्तुत किये जाना अथवा सारवान तथ्यों को छुपाये जाना पाया जाता है के विरूद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पजीयन निलम्बित/रद्द किया जाना एव अन्य वैधानिक कायवाही की जा सकेगी।

17.3 [illegible] तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई [illegible] जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिए [illegible] जायेगा

17.4 भवन निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नही माना जायेगा एव विवादित स्वामित्व की भूमि पर दिये गये निर्माण स्वीकृति के लिये सक्षम अधिकारी जिम्मेदार नही होगा क्योंकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया जा सकता है या अनुज्ञेय है यही दर्शाता है।

18. पंजीकृत तकनीकीविदः अर्हताएं एवं पंजीकरणः

18.1 सक्षम अधिकारी द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पजीकृत तकनीकी विद के रूप मे पजीयन किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हो एव अनुच्छेद 18.2 के अनुसार अर्हताए रखते हो परन्तु काउंसिल आफ आर्किटेक्चर के सदस्यो को स्वय का पजीकृत करना आवश्यक नही है।

18.2 पंजीकृत तकनीकीविद् के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होंगी:

(i) इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स का सहयुक्त सदस्य।

अथवा

(ii) किसी मान्यता प्राप्त संस्था से वास्तुविद् डिग्री या समकक्ष डिप्लोमा।

अथवा

(iii) काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर की सदस्यता के लिये पात्र बनाने वाली ऐसी अर्हताएं जैसी कि वास्तुविद् अधिनियम, 1972 की अनुसूची II में सूचीबद्ध है।

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

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

अथवा

(vii) मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में डिप्लोमा और वास्तुविद सिविल अभियन्ता के अधीन पांच वर्ष का अनुभव।

अथवा

(viii) मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में ड्राफ्टमैन और वास्तुविद सिविल अभियंता के अधीन पांच वर्ष का अनुभव।

परन्तु उपरोक्तानुसार अर्हता रखने वाले ऐसे व्यक्तियों के समूह को भी पंजीकृत किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हो।

18.3 सक्षमता:

18.3.1 विनियम संख्या 18.2 (i), (ii), (iii) व (iv) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविद् सभी प्रकार व क्षेत्रफल के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

18.3.2 विनियम संख्या 18.2 ;अद्ध के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविज्ञ 200 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 15 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

18.3.3 विनियम संख्या 18.2 (i), (ii), (iii), व (iv) के अन्तर्गत उल्लेखित तकनीकीविद 100 व.मी. कुर्सी क्षेत्र तक के तथा 8 मी. ऊंचाई तक के सभी प्रकार के भवनों हेतु मानचित्र और संबंधित सूचना देने के हकदार होंगे।

18.4 पंजीकरण की प्रक्रियाः निर्धारित अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा करेगा जो कि लौटाई नहीं जायेगी। विनियम 18.2 (i) से (iii) व (iv) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु 5000/- वार्षिक फीस, विनियम 18.2 (v) अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु 2500/- वार्षिक फीस, विनियम 18.2 (vi) से (viii) तक अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति/फर्म रु 1000 वार्षिक फीस।

18.5 पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्वः

पंजीकृत तकनीकीविद् का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिये जाने की अवस्था मे भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबधी व्यवस्था एव भवन मे अपेक्षित सभी सेवाएं जहा कहीं भी इन विनियमो मे अपेक्षित है नेशनल बिल्डिंग कोड [illegible] व नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार निष्पादित कर भवन निर्माण [illegible] 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 [illegible] अवैध निर्माण किया जाता है तो समय-समय पर नगर निगम/न्यास/परिषद को सूचित करेगा।

18.6 पंजीकृत वकील का दायित्वः

इन विनियमो के अन्तर्गत स्वामित्व को प्रमाणित करने हेतु वकील को दस वर्ष का अनुभव (बार कौंसिल द्वारा जारी) प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी को रु 5000/- देय शुल्क के साथ आवेदन करना होगा। वकील द्वारा जारी स्वामित्व के प्रमाण पत्र मे दोष पाये जाने पर बार कौंसिल को संबंधित वकील के विरूद्ध उचित कार्यवाही हेतु सूचित किया जायेगा। प्रथम मंजिल तक के आवासीय भवनो के लिये स्वामित्व की जांच की कार्यवाही वकील के स्वयं के स्तर पर की जाकर प्रमाण पत्र आवेदक को जारी किया जावेगा एवं अन्य प्रकरणो जिसमे जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर नगर निगम के स्तर पर विभिन्न प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जानी है उन मामलो मे भी विनियमो मे निर्धारित

फीस ली जाकर स्वामित्व का प्रमाण पत्र वकील द्वारा ही जारी किया जावेगा। स्वामित्व का प्रमाण पत्र देने के संदर्भ में किसी जानकारी की आवश्यकता हो तो संबंधित अधिकारी द्वारा उपलब्ध करवाई जावेगी।

19. निरसन तथा व्यावृतिः

19.1 इन विनियमों के प्रभावशील होने के साथ ही पूर्व के भवन विनियम तथा इसमें सनय–समय पर किये संशोधन तथा अन्य आदेश स्वतः निरस्त हो जावेंगे।

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

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 में देय ऊंचाई 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. से 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 नही कराकर नये विनियमों के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति चाहता है तो वह इसके लिये सक्षम अधिकारी के समक्ष आवेदन कर सकेगा।

19.4 यदि कोई व्यक्ति पूर्व मे किये अनुमोदित निर्माण पर नया तल/कमरे बनाना चाहता है तो उसे पूर्व मे निर्धारित सैटबेक्स के अन्दर निर्माण की अनुमति दी जा सकती है, परन्तु प्रार्थी का (सकल निर्माण का एफ.ए.आर.) इन विनियमो के अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक नही होगा। यदि भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि मे प्रारंभ करने के पश्चात अधूरा रह जाता है तो प्रार्थी को पूर्वअनुमोदित मानचित्र के अनुसार निर्माण करने की अनुज्ञा दी जा सकेगी।

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 पैरामीटर्स 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। पूर्व में अनुमोदित व निर्मित भवनों में अधिकतम एफ.ए.आर. प्रस्तावित किये जाने पर अनुमोदित एफ.ए.आर. को मानक एफ.ए.आर. मानते हुये बेटरमेन्ट लेवी की गणना की जावेगी। जोधपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर नगर निगम एंव राजस्थान आवासन मण्डल 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 एव समस्त मानदण्ड परिवर्तित उपयोग की तालिका अनुसार अनुज्ञेय होगे। जिन भूखण्डो का मास्टर विकास योजना मे उपयोग के अनुरूप उपयोग किया जाना आशायित हो, उनमे समय की बाध्यता नही होगी।

19.6 जिन प्रकरणों में पूर्व विनियमो/नियमों के अधीन भवन निर्माण किये जाने की अवधि समाप्त हो चुकी है एव अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार भवन का निर्माण प्रारम्भ नही हुआ है वहां निर्माण कार्य हेतु इन विनियमो के अधीन भवन मानचित्र [illegible] आवश्यक होगा।

19.7 विशेष प्रावधान:–

1. हेरिटेज संरक्षण – हेरिटेज संरक्षण हेतु प्रभावी विनियम के प्रावधान भवन विनियमो के प्रावधानो से सर्वोपरि होगे;
2. आर्थिक दृष्टि से कमजोर व कच्ची बस्ती पुर्नविकास हेतु प्रभावी नीति के मानदण्ड इन विनियमो के मानदण्डो से सर्वोपरि होगे। ऐसी योजनाओ मे आर्थिक दृष्टि से कमजोर श्रेणी के प्रत्येक आवास के लिए एक दुपहिया वाहन की पार्किंग उपलब्ध करानी होगी।
3. टी.डी.आर (Transferable Development Right) का प्रावधान मास्टर प्लान मे उल्लेखित मानदण्डो अथवा टी.डी.आर के विनियम पॉलिसी के अनुसार अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

4. 1500 वर्गमीटर से बडे भूखण्ड पर पार्किंग टावर का निर्माण अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसमें सेटबेक व अन्य मापदण्ड तालिका "4" में दिए गए सेटबेक के अनुरूप होंगे तथा एफ.ए.आर. की सीमा नहीं होगी।

5. दूरसंचार यथा– पेजिंग, सेल्यूलर मोबाइल, सेटेलाइट टी.वी. आदि के लिए टावर का निर्माण संबंधित नगर निगम/न्यास/परिषद् की पूर्वानुमति के बिना नहीं किया जा सकेगा। इसके लिए आवेदक को स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित टावर के स्ट्रक्चर प्लान अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करने होंगे। जिनकी जॉच एवं अनुमोदन पंजीकृत सर्टिफाईड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा की जायेगी।

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

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

8 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. बहुमंजिले व्यावसायिक व आवासीय/ग्रुप हाउसिंग/संस्थागत परिसर/भूखण्डो 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।

(ड) 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।

9. राजस्थान आवासन मंडल की योजनाओं में निर्मित आवासीय भवनों में भवन कर्ता भवन विनियमों के आधार पर आवश्यक संषोधन यथा ऊपरी मंजिल पर विनियमों देय ऊँचाई तक निर्माण कर सकेगा। इसके लिए पृथक से अनुमति लेनी की आवश्यकता नही होगी केवल सक्षम अधिकारी को निर्माण से पूर्व सूचना प्रेषित की जानी होगी। यदि अतिरिक्त निर्माण नियमों के प्रावधानो से अधिक किया गया है तो उसके संबध मे नियमबद्धता नियम के अनुसार कार्यवाही की जावेगी।

10 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 प्रावधान एफ.ए.आर. नई टाउनशिप पॉलिसी 2010 में वर्णित अनुसार ही होगी।

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

12 भवन मानचित्र स्वीकृति के पश्चात् भवन के निर्माण के दौरान यदि जनहित मे 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 मे परिवर्तन करना आवश्यक हुआ तो राज्य सरकार की पूर्वानुमति से ऐसा किया जा सकेगा।

13 अधिकतम देय एफ.ए.आर. से अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर.– राज्य सरकार की अनुमति पष्चात् निम्नानुसार एफ.ए.आर. अधिकतम देय एफ.ए.आर के अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

"24 मीटर व इससे अधिक परन्तु 30 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर 0.5 अतिरिक्त एफ.ए. आर. अनुज्ञेय होगा।

"30 मीटर व इससे अधिक तथा 48 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर 1.0 एफ.ए. आर. अतिरिक्त अनुज्ञेय होगा।"

"48 मीटर व इससे अधिक चौडी सडको पर 60 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर 2.0 एफ ए.आर. अतिरिक्त अनुज्ञेय होगा।"

"60 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर असीमित एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा।"

(उपरोक्त अतिरिक्त एफ.ए.आर. हेतु तालिका संख्या 9 के अनुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगी)

तालिका संख्या 9

अतिरिक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर (2.25 से अधिक)	आवासीय / संस्थागत परिसरों के लिए देय बेटरमेन्ट लेवी	व्यावसायिक परिसरों के लिए देय बेटरमेन्ट लेवी
0.0 से 1.00 तक	आवासीय आरक्षित दर का 30 प्रतिशत	व्यावसायिक आरक्षित का 30 प्रतिशत
1.00 से 1.50 तक	आवासीय आरक्षित दर का 35 प्रतिशत	व्यावसायिक आरक्षित का 35 [illegible]
1.50 से अधिक	आवासीय आरक्षित दर का 50 प्रतिशत	व्यावसायिक आरक्षित का 50 [illegible]

14 चूंकि सभी मापदण्ड (metric system) एम.के.एस. मे उपयोग लिए जाते है अत समस्त नापे मीटर मे अंकित की जावेगी व 19.7.14 का नोट विलोपित किया जाता है।

15 राष्ट्रीय राजमार्ग राज्य राजमार्ग व अन्य मार्गो पर ग्रीन बफर हेतु प्रस्तावित क्षेत्र मे अधिकतम 33 प्रतिशत क्षेत्र सडक, पार्किंग आदि हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। ग्रीन बफर मे विकासकर्ता को सघन वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।

16 मास्टर प्लान व बाईलाज के प्रावधानो / मानदण्डो मे कोई भी भिन्नता हुई तो भवन विनियम के प्रावधान सर्वोपरि होगे।

17 "आर्मी केन्टोनमेन्ट एरिया की सीमा से 100 मीटर की परिधी में 12 मीटर की ऊँचाई अनुज्ञेय होगी व 100 मीटर से अधिक 500 मीटर तक की परिधी में 15 मीटर तक की ऊँचाई के भवन अनुज्ञेय होगें। इससे अधिक मंजिलों के भवन हेतु रक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करके ही स्वीकृति अनुज्ञेय होगी।" पूर्व में स्वीकृत मानचित्रों के भवन निर्माण अनुज्ञेय रहेगें व इस विनियम से प्रतिबंधित नहीं होगें। उपरोक्त शर्ते रक्षा विभाग (भारत सरकार), के 'संवेदनशील/सुरक्षा सम्बन्धी स्थापनाओं' यथा आयुध डिपो वायरलेस स्टेशन, आदि हेतु भी रखी जानी होगी। रक्षा विभाग के आवासीय क्षेत्रो, कार्यालय परिसरों, रक्षा चिकित्सालयों, सामुदायिक सुविधाओं, मनोरंजन केन्द्रों आदि हेतु उपरोक्त शर्तो को रखे जाने अथवा अनापत्ति प्रमाण पत्र की अनिवार्यता नहीं होगी।

18 भूखण्ड के उप विभाजन एव पुनर्गठन की दशा मे मानदण्डो का निर्धारण –

भवन मानचित्र समिति द्वारा किसी भी प्रयोजन के लिए मास्टर विकास योजना, क्षेत्रीय योजना या अन्य विषेष योजनाओं में निर्धारित भू–उपयोग हेतु –

(i) किसी भूखण्ड को एक से अधिक भूखण्डो मे उपविभाजित किया जा सकेगा।

(ii) दो या दो से अधिक भूखण्ड को मिलाकर एक भूखण्ड के रूप मे पुनंगठित किया जा सकेगा

(iii) आवासीय भूखण्डो के उपविभाजन एव पुनर्गठन राजस्थान सुधार न्यास अधिनियम 1959 के तहत बने राजस्थान नगरीय क्षेत्र (उप विभाजन पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 एव नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ 10(65)नविवि/3/04 दिनाक 29.03.2007 के अनुसार किया जायेगा। आवासीय छोडकर अन्य सभी प्रकार के भूमि उपयोगो के लिए निम्नानुसार उप विभाजन एव पुनर्गठन किया जायेगा।

(iv) इस प्रकार उप विभाजित भूखण्डों के लिए अग्रसेटबैक योजना क्षेत्र होने की स्थिति मे योजना अनुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास की भवन रेखा के अनुसार भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्धारित किया जायेगा। भवन मानचित्र समिति द्वारा एफ.ए.आर सैटबैक्स एव आच्छादन मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किया जायेगा। पुनर्गठन की दशा मे अग्र सैटबैक्स योजना होने की स्थिति मे योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस पास की

भवन रेखा के अनुसार तय किया जायेगा। पुर्नगठित भूखण्डों पर अग्रसेटबैक को छोड़कर अन्य सेटबैक देय आच्छादन आदि भवन मानचित्र समिति द्वारा तय किये जा सकेगें। क्षेत्र विशेष के चरित्र को मद्देनजर रखते हुए छोटे भूखण्डों को जोड़कर बडा भूखण्ड बनाकर उस पर बहुमंजिलें भवनों के निर्माण की स्वीकृति प्रदान की जा सकेगी परन्तु अगर मूल भूखण्ड़ पर देय एफएआर से अधिक एफएआर देय होता है तो ऐसी स्थिति में अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए भवन निर्माता से बेटरमेन्ट लेवी ली जाएगी।

(v) भूखण्ड़ों के उप विभाजन या पुर्नगठन हेतु निर्धारित दर से शुल्क स्वीकृत किये जाने वाले भू भाग हेतु देय होगा।

19 नगरों के पुराने आवासीय क्षेत्रों/आबादी में स्थित पुरानी हवेलियों आदि को हेरिटेज होटल हेतु अनुमोदन बाबत् अलग से प्रावधान एवं अन्य मापदण्ड़ राज्य सरकार के स्तर से निर्धारित किये जायेगे जो कि इन बाईलॉज के भाग माने जायेगें।

20 "30 मीटर से अधिक की ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों की स्वीकृति राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त ही अनुज्ञेय होगी।"

नोट 1 इन विनियमों में सरलीकरण की दृष्टि से 3.0 मीटर की गणना जहां आवश्यक हो 10 फीट के रूप में की जावेगी।

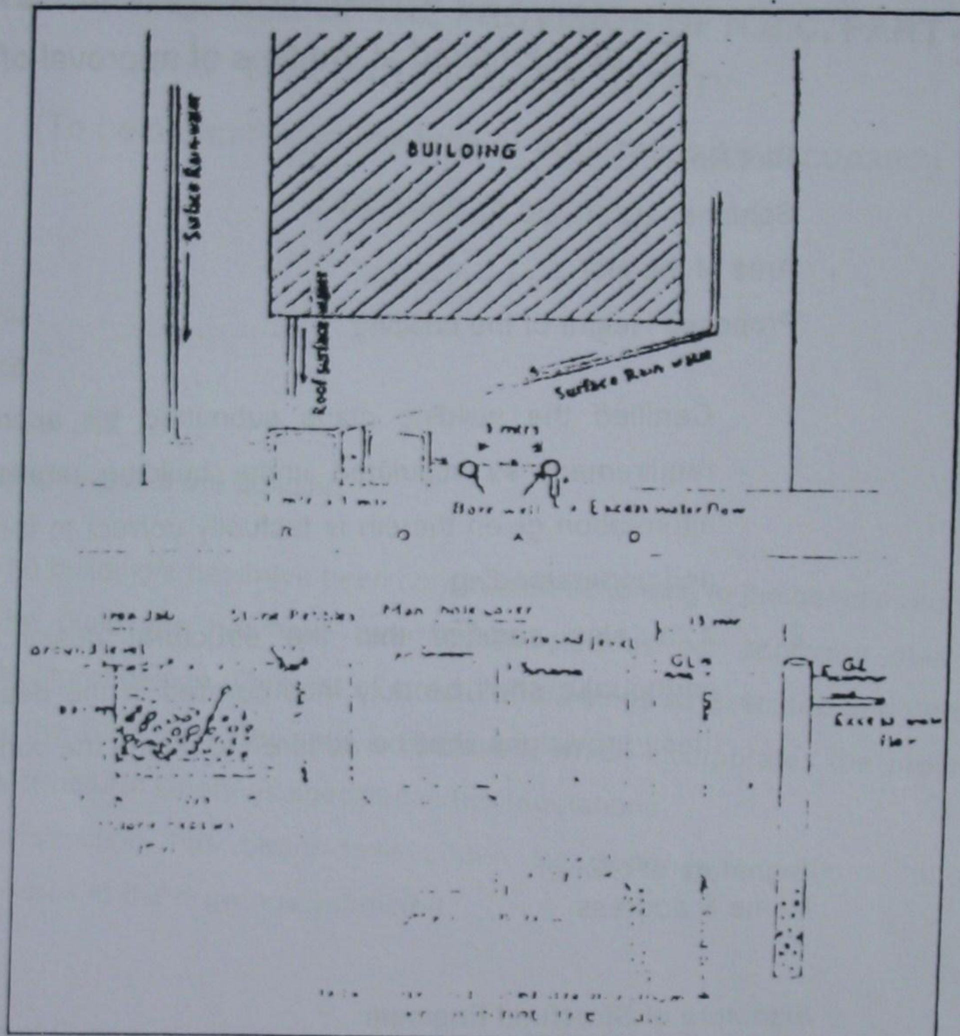
....

अनुसूची – 1

विभिन्न गतिविधियां एवं कार्य संगत के आधार पर आवश्यक भवनों की सूची ।

क्र.सं.	भवनो की प्रकृति	गतिविधियों एवं कार्य संगत
1	आवासीय	फार्म हाऊस प्लाटेड आवासन, ग्रुप / फलेटस आवासन
2	वाणज्यिक	भण्डारगार, भण्डारण एवं अ–ज्वलनशील वस्तुओं के लिए कोल्ड स्टोरेज एवं दुग्धप्रशीतल संयत्र,जक यार्ड, पेट्रोल उत्पादन डिपो, गैस गोदाम, कोल यार्ड, ईधन लकडी यार्ड, स्टीलयार्ड, फल जक यार्ड , एवं सब्जी बाजार डेयरी उत्पाद बाजार कन्फेक्शनीर बाजार पशु बाजार,चारा बाजार, तेल / घी बाजार ,खाद्यान्न / दाल / मसाला / शुष्क फल बाजार ,बाखना बाजार, चाय बाजार किराना बाजार, मुर्गी उत्पाद बाजार, वस्त्र होजरी एवं गारमेन्ट बाजार, लोह एवं इस्पात / हार्डवेयर, बाजार, सीमेन्ट एवं सीमेन्ट उत्पाद बाजार टिम्बर प्लाईवुड एव ग्लास बाजार, फर्नीचर एव फिक्सचर बाजार, पेन्ट एवं वॉशिंग बाजार, पत्थर पट्टी बाजार संगमरमर एव अन्य बिल्डिंग स्टोर बाजार ईंट, बजरी / चुना बाजार सैन्ट्री फिटिंग बाजार अन्य निर्माण सामग्री वस्तु बाजार, मत्स्य एव मांस बाजार, रसायन बाजार, औषध बाजार , शल्य चिकित्सा / वैज्ञानिक उपकरण बाजार, कागज / लेखन सामग्री / पुस्तक प्रकाशक बाजार, मुद्रणालय क्षेत्र इलेक्ट्रोनिक / विधुत सामान बाजार, ऑटोमोबाइल एवं अन्य इंजीनियरिंग पूर्जा बाजार लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार टायर एव टयूब बाजार पारम्पारिक हस्तकला बाजार शिल्पीकत प्रस्तर बाजार [illegible] बाजार [illegible] तम्बाकू [illegible] बाजार [illegible] जवाहरात एव रत्न बाजार [illegible] साइकिल बाजार [illegible] बाजार [illegible] शॉप सर्विस शॉप [illegible] दुकान [illegible] बाजार [illegible] बुथ [illegible] अनौपचारिक खुदरा दुकान रेस्टोरेन्ट कार्यालय [illegible] के व्यावसायिक प्रतिष्ठान बैंक प्रदर्शनी एव बिक्री क्षेत्र केटरर टेन्ट हाउस होटल मोटल पेट्रोल फिलिंग स्टेशन ऑटो सर्विस स्टेशन जक शॉप पुष्प विक्रेता डेयरी बूथ फल एव सब्जी की दुकान नाई की दुकान सिनेमा, मल्टीप्लेक्स ।
3	संस्थागत भवन	सरकारी एव अर्धसरकारी कार्यालय, स्वायत शासन कार्यालय सरकारी आरिक्षत क्षेत्र विश्वविधालय शैक्षिक महाविधालय, आयुर्विज्ञान महाविधालय नर्सिंग प्रशिक्षण महाविधालय, अध्यापक प्रशिक्षण महाविधालय, पॉलो क्लिनिक, उच्चतर माध्यमिक विधालय, माध्यमिक विधालय, उच्च प्राथमिक विधालय, प्राथमिक पाठशाला पुर्व प्राथमिक शाला विकलांग बालको के लिए विधालय ऑटो मोबाईल ड्राईविंग स्कूल व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान होटल प्रबन्ध संस्थान स्वास्थ्य रक्षा प्रबन्ध संस्थान ग्रामीण प्रबन्ध संस्थान सहकारी संस्थाएं औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान सरकारी अर्द्धसरकारी एव सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्थान व्यावसायिक प्रशिक्षण

		संस्थान , खेलकूद प्रशिक्षण संस्थान अतिथि गृह , रेन बसेरा, धर्मशाला, मेरजि हॉल, शिशु सदन/कामकाजी महिला सदन, वृद्धावस्था सदन, छात्रावास, प्रौढशिक्षा/शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि कला एवं हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र ऑगनबाडी केन्द्र केन्द्रीय जनरल रेफरल हॉस्पिटल सेटेलाईट अस्पताल, हृदय रोग चिकित्सा अस्पताल वक्ष एवं क्षय रोग अस्पताल, नेत्र अस्पताल, मनोविकृत अस्पताल, कैंसर अस्पताल, एड्स अस्पताला , दन्त चिकित्सा अस्पताल, महाविधालय , हडिड्यों का अस्पताल/होम्योपैथी अस्पतालं , नूरानी अस्पताल, प्राकृतिक चिकित्सालय, पशु अस्पता, पक्षी अस्पताल, कुष्ठ रोग अस्पताल चिकित्सालय प्राथमिक स्वास्थय केन्द्र पैथोलॉजिकल लेबोरेट्री/क्लिनिक डाइग्नोस्टिक, प्रसूति नर्सिगं सदन मातृ एवं शिशु स्वास्थय केन्द्र निजी नर्सिग सदन, निजी क्लिनिक, संग्राहलय कला दीर्धा प्लेनेटोरियम, महिला सदन, सामुदायिक केन्द्र, स्थायी व्यापार मेला भूमी , योग साधना केन्द्र, धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृति केन्द्र, श्मशान, कर्बिस्तान/सीमट्री अग्निशमन केन्द्र रेल सुधार/बाल अपराध सदन, टेलिफोन एक्सचेंज, डाकघर, तारघर, निजी कोरियर सेवा, दुरदर्शन केन्द्र आकाशवाणी, दूरसंचार टावरएवं स्टेशन, गैस बुकिंग/सप्लाई स्थान, पुलिस थाना, पुलिस चौकी, पुलिस लाईन, नागरिक सुरक्षा/होमगार्ड, विज्ञान प्रयोगशाला।
4	औधोगिक	कृषि आधारित उद्योग, यांत्रिक अभियांत्रिकी, रसायन एवं औषध उद्योग, धात्विक उद्योग, वस्त्र उद्योग, ग्लासएव सिरेमिक उद्योग, चर्म उद्योग, सीमेन्ट, जोखिम, प्रधान उद्योग प्लास्टिक उद्योग ग्रेनाइट संगमरमर एव अन्य कटिंग एव पॉलिशिंग [illegible] सैनेटरी।
5	[illegible]	बिल्डिंग समाचार भवन ठोस कूडाकरकट संग्रह केन्द्र ठोस कूडाकरकट [illegible] संग्रह [illegible] निस्तारण भूमि [illegible] शौचालय पब्लिक शौचालय चमडी एव हड्डी संग्रह केन्द्र [illegible] एव ट्रीटमेन्ट प्लान्ट जल सेवा के जलाशय एव पब्लिक स्टेशन [illegible] स्टेशन विद्युत उत्पादन संयत्र पार्क एव खेल के मैदान अन्य खुले स्थान [illegible] पुल आडिटोरियम थियेटर, खुला थियेटर/रगमच गोल्फ मैदान पोलाग्राउन्ड इण्डोर स्टेडियम आउटडोर स्टेडियम, खेलकूद परिसर रीजनल पार्क शहर स्तरीयपार्क पक्षीय अभयारण्य, वनस्पति पार्क, प्राणी विज्ञान पार्क बस यातायात प्रशिक्षण पार्क एक्यूरियम व्यापक परिवहर कोरीडोर पार्किंग स्थल तागा स्टेण्ड ठेला स्टेण्ड बैलगाडी स्टेण्ड, रिक्शा स्टेण्ड, ऑटो रिक्शा स्टेण्ड, टेक्सी स्टेण्ड, बस स्टेण्ड, रेल्वे सामान यार्ड, रेल्वे यार्ड, एयर पोर्ट, हैलीपेड, एयर कारगो परिसर ट्रक टर्मिनल्स/ट्रक स्टेण्ड पक्कर चौकी, बिकी कर चौकी, चैक पोस्ट बस टिकिट बुकिंग एव आरक्षण कार्यालय कन्टेनर सेवा परिसर कृषि अनुसंधान फार्म कृषि फार्म पुष्प कृषि फार्म, टिश्यूकल्चर उपवन पौधाशाला, मुर्गीपालन, डेयरी एव सुअर, बकरी व भेड आदि फार्म।


BUILDING
Surface Run water

CERTIFICATE OF UNDERTAKING
FOR COMPLIANCE OF THE PROVISION OF N.B.C. PART – VI
FOR EARTHQUAKE SAFETY

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

Plot No. ....

Scheme ....

Area of the plot ....

Proposed Height of the building ....

1. Certified the vuilding plans submitted for approval sarisfy the safety requirement as stipulated under building regulation no. 14.7 and the information given therein is factually correct to the best of our knowledge and understanding.
2. It is also certified that the structural design including safety from earthquake shall be duly incorporated in the design of tha building and these provisions shall be adhered to during the construction

Signature of Owner
Name & address

Signature of Structural Engineer ....
Name & address
Registration No. ....

Signature of Architect ....
Name & address ....
Registration No. ....

CERTIFICATE OF UNDERTAKING
FOR COMPLIANCE OF THE PROVISION OF N.B.C. PART – VI FOR EARTHQUAKE SAFETY

(To be submitted at the time of application for occupancy certificate of building)

Plot No. ....

Scheme ....

Area of the plot ....

Proposed Height of the building ....

1. The building/s has/have been constructed according to the sanctioned plan.
2. The building/s has/have been constructed as per approved plan and structural design (One set of structural drawings as executed and certified by the Structural Engineer is enclosed) which incorporates the provision os structural safety as specified in the regulations
3. Construction has been done under our supervision/guidance and is asheres to the drawings submitted

Signature of Owner

Name & address ....

Signature of Structural Engineer ....

Name & address ....

Registration No ....

Signature of Architect

Name & address

Registration No

सचिव
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

भवन निर्माण संबंधित दरें

1.	प्रार्थना पत्र का शुल्क आवासीय में	रूपये 100/– प्रति पत्रावली
2.	प्रार्थना पत्र का शुल्क व्यावसायिक/संस्थागत	रूपये 300/– प्रति पत्रावली
3.	जांच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय)	
	(अ) आवासीय/संस्थागत (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)	रूपये 10/– प्रति वर्गमीटर
	(ब) व्यावसायिक	रूपये 30/– प्रति वर्गमीटर
4.	भवन अनुमोदन शुल्क	
	i- आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक (व्यावसायिक को छोडकर अन्य सभी उपयोग)	
	(क) 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड	रूपये 500/– (एकमुश्त)
	(ख) 500 वर्गमीटर से अधिक	रूपये 30/– प्रति व0मी0
	ii- व्यावसायिक	
	(क) 100 वर्गमीटर तक के भूखण्डो के लिये	रूपये 1000/–
	(ख) 100 वर्गमीटर से अधिक 250 वर्गमीटर तक के भूखण्डो के लिये	रूपये 3000/–
	(ग) 250 वर्गमीटर से अधिक 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डो के लिये	रूपये 5000/–
	(घ) 500 वर्गमीटर से अधिक 1500 वर्गमीटर तक के भूखण्डो के लिये	रूपये 50/– प्रति व0मी0
	(ङ) 1500 वर्गमीटर से अधिक	रूपये 60/– प्रति व0मी0
	(च) मोटल व रिसोर्टस के लिये	रूपये 30/– प्रति व0मी0

5 भवन विस्तार –

यदि किसी पूर्व निर्मित भवन के क्षेत्र में विस्तार किया जाता है तो अतिरिक्त प्रस्तावित एफ ए आर के क्षेत्रफल बिन्दु संख्या 4 के अनुसार अनुमोदन शुल्क देय होगा।

6 नवीनीकरण –

आवेदक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात मानचित्र की वैद्य अवधि के दौरान पुनः मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराये जाते है तो अनुमोदन शुल्क का 10 प्रतिशत देय होगा तथा निर्धारित अवधि के पश्चात मानचित्र का नवीनीकरण करवाया जाता है तो अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा।

7. अधिवास प्रमाण शुल्क –

सभी बहुमंजिले भवनों (15 मीटर से अधिक) के लिये कार्य पूर्ण करने का प्रमाण पत्र लेना अनिवार्य होगा, जिसकी दरें निम्न प्रकार होगी –

(अ)	आवासीय / संस्थागत (व्यावसायिक को छोड़कर अन्य सभी उपयोग)	रूपये 10 / – प्रति व0मी0
(ब)	व्यावसायिक	रूपये 20 / – प्रति व0मी0

8. चैरिटेबल संस्थाऐं जिन्हें रियायती दर पर भूमि आंवटन का प्रावधान है, यथा वृद्धाश्रम, विधवा आश्रम / आवास, रेनबसेरा, गुंगें–बहरों / मानसिक अशक्त / विकलांगों हेतु प्रस्तावित प्रशिक्षण / शिक्षण संस्थान आदि में अनुमोदन शुल्क में राज्य सरकार द्वारा छूट दी जा सकेगी।

9. पार्किंग के लिये देय राशि होगी : 50000 / – समतुल्य कार पार्किंग यह राशि तालिका '4' के क्र0 सं0 (i) पर ही लागू होगी।

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

11. मलब के लिये निम्न राशि देय होगी –

(i)	500 वर्गमीटर तक	रू. 1000 / –
(ii)	500 – 1000 वर्गमीटर तक	रू. 3000 / –
(iii)	1000 वर्गमीटर से अधिक	रू. 5000 / –

मलबे के लिए जो राशि प्रस्तावित की गई है, पार्टी द्वारा उठाने पर प्रतिदेय (Refundable) होगी।

807-56
9/4/2013

12. (i) उपविभाजन हेतु निम्न राशि देय होगी :–

रू. 50/– प्रति वर्गमीटर (स्वीकृत योग्य क्षेत्रफल पर)

(ii) पुर्नगठन हेतु निम्न राशि देय होगी :–

रू. 100/– प्रति वर्गमीटर

नोट– जाँच फीस की गणना भूखण्ड क्षेत्रफल के आधार पर एवं भवन अनुमोदन शुल्क निर्मित क्षेत्रफल (FAR) के आधार पर की जावेगी।