देश के लिए.....अव्यवस्था के खिलाफ.....

जवाब दो!!!सरकार...

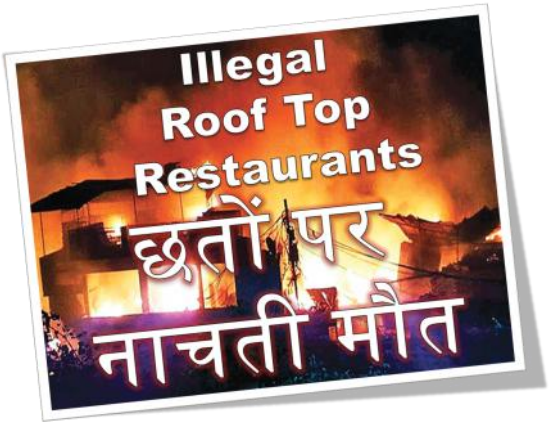
www.jawabdosarkar.com

E-Newsletter, Issued in Public Interest

रेफरेंस संख्या –2020/IRTR/02

सोमवार, 20 जनवरी 2020

राजस्थान उच्च न्यायालय के आदेशों के विपरीत अवैध निर्माणों और अवैध रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स को सरकार देगी संरक्षण



अवैध रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स को वैध करने के पीछे शहरों की नाईट लाईफ और पर्यटन को बढाने का बेतुका तर्क

नगरीय विकास विभाग और स्वायत शासन विभाग,राजस्थान सरकार दवारा राज्य में चल रहे अवैध रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स को नियमित करने के लिए नए रूफ टॉप बायलॉज़ जारी किये है,जिसमे राज्य सरकार ने यह दावा किया है कि वह इस तरीके से रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स को नियमित करने वाला पहला राज्य है|इन बायलॉज़ को जारी करने के पीछे अपनी मंशा बताते हुए सरकार ने कहा है कि देशी और विदेशी पर्यटकों के लिए राजस्थान देश के जाने-माने पर्यटक स्थलों में से एक है|देश में आने वाला हर तीन में से एक विदेशी पर्यटक राज्य में आता है|राज्य के शहरों में चल रह अधिकांश रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स अवैध रूप से व्यवसायिक और आवासीय भवनों की छतों पर चल रहे है|यह रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स शहर की **नाईट लाईफ** और पर्यटन को बढाने हेतु महत्वपूर्ण भूमिका निभाते है|अतः स्थानीय निकायों की वित्तीय आय और पर्यटकों की संख्या बढाने के लिए यह बायलॉज़ बनाये गए है|

नाईट लाईफ के नाम पर बढ़ेंगे अपराध

नगरीय विकास विभाग और स्वायत शासन विभाग,राजस्थान सरकार का दावा है कि अवैध रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स को नियमित करने से शहरों में नाईटलाईफ का कल्चर बढेगा|एक तरफ तो राज्य की पुलिस 10 बजे तक सभी व्यवसायिक प्रतिष्ठान और होटलों को बंद करवा देती है,राज्य में शराब की दुकाने पहले से ही 8 बजे तक बंद करने के आदेश है और दूसरी तरफ सरकार यह कुतर्क दे रही है कि रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स/बार के संचालन से युवाओं में नाईट लाईफ के प्रति चलन बढेगा|अब सरकार को यह कौन समझाए कि रात को 2-4 बजे तक पार्टीबाजी करने वाला व्यक्ति भजन तो करेगा नहीं!जब यह शराब पीकर बाहर आयेगा तो साफ़ है कि सड़क दुर्घटनाएं बढ़ेगी और हत्या,मारपीट,बलात्कार जैसे अन्य तरह के संगीन अपराध बढ़ेंगे|

नगरीय विकास विभाग का काम नगरों का सुनियोजित विकास या अवैध निर्माणों को संरक्षण?

सबसे बड़ा सवाल यह है कि नगरीय विकास विभाग का मूल काम नगरों का सुनियोजित विकास करना है ना कि कुछ छुट्टभैया नेताओं और भ्रष्ट अधिकारीयों के अवैध निर्माणों को संरक्षण देना|जानकारी के अनुसार शहर के एक कद्दावर विधायक की दलाली के चलते मंत्रीजी को इतना बड़ा कदम लेना पड़ा है|जिन्होंने अवैध रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स को सरकार के स्तर पर बचाने का मोटा ठेका लिया है|

मास्टर प्लान की कठोरता से पालना के लिए राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा गुलाब कोठारी मामले में दिए गए निर्णयों की मौजूदा सरकार कर रही सरेआम अवमानना

राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा गुलाब कोठारी बनाम राजस्थान सरकार सिविल रिट पिटीशन 1554/2004 मामले में दिए गए वृहद आदेशों में स्पष्ट किया है कि:-

1. किसी भी आवासीय कोलोनी के आवासीय जमीन पर व्यवसायिक और अन्य किसी प्रकार की गतिविधियों को किसी भी सुरत में अनुज्ञेय नहीं किया जाएगा|
2. बिल्डिंग बायलॉज़ की कढाई से पालना की जायेगी और किसी भी सुरत में सेटबैक नियमों के विपरीत एवं अन्य बायलॉज़ के विपरीत बनाये गए , अवैध निर्माण को कंपाउंड नही किया जाएगा|
3. व्यवसायिक कोम्प्लेक्सों में पार्किंग नियमों की सख्ती से पालना करवाई जायेगी,अन्यथा बिल्डिंग को सील करनी होगी|

हाईकोर्ट का आदेश, 18 दिसंबर को मांगी पालना रिपोर्ट

नियमों के विपरीत हैं रूफटॉप रेस्त्रां... ये तुरंत बंद किए जाएं

हाईकोर्ट ने शहर में बहुमंजिला भवनों में चल रहे रूफटॉप रेस्टोरेंट को नियमों के विपरीत मानते हुए राज्य सरकार को इन्हें बंद करने का निर्देश दिया है। अदालत ने राज्य के एजी को कहा कि चाहे किसी के पास एनओसी है या नहीं सभी रूफटॉप रेस्त्रां को बंद किया जाए। सीजे इन्द्रजीत महान्ति व जस्टिस महेन्द्र गोयल की खंडपीठ ने यह अंतरिम निर्देश सोमवार को काफ्का रेस्त्रां की अर्जी पर सुनवाई के दौरान दिया। अदालत ने मामले की सुनवाई 18 दिसंबर को रखते हुए सरकार को पालना रिपोर्ट पेश करने के लिए कहा है। उल्लेखनीय है कि रूफटॉप काफ्का रेस्त्रां में सितंबर में आग लगने के कारण सिलेंडर में ब्लास्ट हुआ था। नगर निगम ने रेस्त्रां को सील कर दिया। रेस्त्रां संचालक ने नगर निगम की सील को खुलवाने के लिए हाईकोर्ट में अर्जी दायर कर कहा कि नगर निगम ने उनकी बिल्डिंग में आठवीं मंजिल तक की अनुमति दे रखी है और वहां पर रूफटॉप रेस्त्रां चलाना गलत नहीं है। इसी दौरान अदालत ने स्वायत्त शासन विभाग की ओर से 12 जनवरी 2018 को जारी किए आदेश का हवाला देते हुए कहा कि रूफटॉप पर किसी भी तरह की व्यावसायिक गतिविधि के लिए तो पहले से ही एनओसी देने पर पाबंदी है। बिल्डिंग को दी गई मंजूरी ही गलत है। रूफ पर किसी भी तरह के निर्माण का प्रावधान नहीं है। इसलिए रूफटॉप रेस्त्रां चलाना गलत है।

गौरतलब है कि हाईकोर्ट ने अधिवक्ता कुनाल रावत की जनहित याचिका पर 26 जुलाई के आदेश से बिना फायर एनओसी चल रहे कोचिंग इंस्टीट्यूट और रेस्टोरेंट को बंद करने और राज्यभर में 32 मीटर से ऊंची इमारतों के निर्माण पर रोक लगा दी थी। प्रार्थी का कहना था कि जयपुर नगर निगम सहित राज्य में अन्य परिषद और पालिकाओं के पास आग पर काबू पाने के लिए केवल 30 मीटर ऊंची सीढ़ी ही है। इसलिए इससे ज्यादा ऊंची इमारतों में आग बुझाने का कोई साधन नहीं है।

आदेश का असर: 167 रूफटॉप रेस्त्रां बंद हो जाएंगे

72 को नोटिस, 4 मंजिल से ऊंची बिल्डिंगों पर कार्रवाई आज से होगी

जयपुर शहर में व्यावसायिक व आवासीय बिल्डिंगों पर संचालित होटल, रेस्टोरेंट व रेस्टोबार पर गाज गिरने वाली है। अदालती आदेश के बाद शहर के रूफटॉप रेस्टोरेंट बंद होंगे। करीब 167 रूफटॉप रेस्टोरेंट बिल्डिंगों की छतों पर चल रहे हैं। निगम प्रशासन मंगलवार से एक्शन में आएगा। सभी जोन उपायुक्तों की ओर से बिल्डिंगों की छतों पर चलते रेस्टोरेंट व रेस्टोबार को सात दिन के भीतर बंद करने के नोटिस जारी होंगे। उसके बाद निगम प्रशासन सख्ती बरतते हुए कार्रवाई करेगा।

सबसे बड़ा सवाल 3 व 5 स्टार होटलों के रूफटॉप का क्या होगा

फाइव स्टार होटलों की छतों पर चल रहे रेस्टोबार व रेस्टोरेंट पर भी क्या कार्रवाई होगी? या शिथिलता दी जाएगी। शहर की 3 स्टार व 5 स्टार होटलों में इस तरह के रेस्टोरेंट व बार संचालित हैं, कुछ जगहों पर तो स्वीमिंग पूल भी छतों पर हैं जहां पर पूल पार्टियां होती रहती हैं, तो क्या उन पर भी कार्रवाई की जाएगी? दो माह पहले सरकार ने सील खोलने के अधिकार

कुणाल रावत बनाम राजस्थान सरकार सिविल रिट पिटीशन 1481/2018 मामले में दिए गए आदेश में बिल्डिंगों की छतों का व्यवसायिक उपयोग गैर कानूनी

रूफ टॉप के सम्बन्ध में कुणाल रावत बनाम राजस्थान सरकार सिविल रिट पिटीशन 1481/2018 मामले में दिए गए आदेश में बिल्डिंगों की छतों का व्यवसायिक उपयोग को गैर कानूनी मानते हुए उच्च न्यायालय द्वारा ऐसे सभी रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स को तत्काल बंद करने के आदेश दिए थे,जिसका तोड़ निकालने और रसूखदारों के इन्वेस्टमेंट को बचाने केलिए सरकार ने रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स के लिए बायलॉज़ बनाये है|

व्यवसायिक सड़कों पर बिना भू उपयोग परिवर्तन कराये,बिना अनुमति आवासीय भूखंडों पर बने व्यवसायिक भवनों,बिना नक़्शे पास कराये गए भवनों की छतों पर चल रहे अवैध रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स पर सरकार का हाथ

रूफ टॉप बायलॉज़ की आड़ में सरकार ने रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स के लिए लेंड यूज़ निर्धारित किया है जिसके अंतरगर्त रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स ऐसे भवनों में अनुज्ञेय होंगे जो **मुख्य रूप से व्यवसायिक सड़कों,व्यवसायिक/संस्थानिक/होटल/मॉल/ऑफिस काम्प्लेक्स और ऐसी बिल्डिंगों जिनके व्यवसायिक भू उपयोग परिवर्तन हो चुके है**,की छतों पर स्थित होंगे|

लेंड यूज़ से सरकार की नियत साफ़ होती है कि सरकार, व्यवसायिक सड़कों पर बिना भू उपयोग परिवर्तन कराये,बिना अनुमति आवासीय भूखंडों पर बने व्यवसायिक भवनों,बिना नक़्शे पास कराये गए भवनों जिसे आम बोलचाल और सरकारी भाषा में अवैध निर्माण कहा जाता है,कानून की भाषा के अनुसार जिन्हें बिल्डिंग बायलॉज़ का उल्लंघन माना जाता है और जिसके लिए उच्च न्यायालय ने सील करने/ ध्वस्त करने आदेश दिए है की छतों पर चल रहे अवैध रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स को सरकार वैध कर देगी और ऐसी जिस बिल्डिंग की छत को सरकार पैसा लेकर व्यवसायिक गतिविधि करने की NOC दे देगी तो भला पूरी बिल्डिंग कैसे अवैध रह जायेगी और कौन सरकार का माई का लाल उसे सील या ध्वस्त करने की हिम्मत करेगा?

बायलॉज़ की शर्तें समझ से परे!

छतों का 25% कवर एरिया,ज्वलनशील पदार्थों से नहीं बनेगे स्ट्रक्चर शेष खुला रखना जरुरी|मौजूदा चल रहे रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स का क्या होगा?

बायलॉज़ के अनुसार छत का केवल 25 % हिस्सा ही अस्थायी ढांचे से कवर किया जा सकेगा वो भी स्टील या एल्युमिनियम का होना चाहिए|किसी भी प्रकार से लकड़ी और अन्य ज्वलनशील पदार्थ का उपयोग मना है|

ऐसे में सवाल उठता है कि मौजूदा रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स में से अधिकांश छतों के 100% हिस्से पर संचालित है,जिनका कवर एरिया 25% से अधिक है और जिनके इंटीरियर में लकड़ी,थर्मोकोल,POP आदि का बहुतायत से इस्तेमाल किया गया है|ऐसे में सवाल उठता है कि उन्हें बचाने के लिए सरकार क्या गली निकालेगी?

4 मीटर की ऊँचाई की अनुमति परन्तु अधिकांश की ऊँचाई 4 मीटर से अधिक?

बायलॉज़ के अनुसार किसी भी रूफ टॉप के अस्थायी निर्माण की अधिकतम ऊँचाई 4 मीटर से अधिक नहीं होगी और आवश्यकता होने पर एयर पोर्ट एथोरिटी की अनुमति आवश्यक होगी|देखने में आया है कि अभी तक संचालित कई रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स की ऊँचाई 4 मीटर से अधिक है|

1 ECU/4 सीट्स की अनिवार्यता या वेलेट पार्किंग होना जरुरी|सड़कों पर पार्किंग का जिम्मेदार कौन?

बायलॉज़ के अनुसार रूफ टॉप रेस्टोरेंट में आने वाले आगंतुकों के लिए पार्किंग की सुविधा होनी चाहिए जिसके लिए 1 ECU/4 सीट्स अथार्थ 1 कार या 3 स्कूटर की पार्किंग उसी बिल्डिंग में या फिर कहीं और खड़ी करने किए लिए वेलेट पार्किंग की व्यवस्था होनी चाहिए|ऐसे में सवाल उठता है जिन भवनों की पार्किंग ही बेच खायी हो और पहले से ही पार्किंग के टोटे पड़ते हो वहां क्या हाल होगा?वेलेट पार्किंग के नाम पर इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स के ठेकेदार सड़कों पर, अन्य भवनों के सामने वाहन पार्क कर देंगे उससे जो नयी मुसीबत होगी उसका जिम्मेदार कौन होगा?क्या सरकार खुद सड़कों पर वाहन खड़े कर,यातायात में बाधा उत्पन्न करने का कार्य नहीं कर रही है?

2

एग्जिट की अनिवार्यता,कैसे होंगे पुराने बिल्डिंगों में?

बायलॉज़ के अनुसार इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स में दो एग्जिट होने अनिवार्य है,जिससे आपदा के समय भगदड़ नहीं मचे|परन्तु देखने में आया है कि अधिकांश बिल्डिंगों में फायर एग्जिट का प्रावधान ही नहीं है|और इन बिल्डिंगों में अब निर्माण करवाना संभव नहीं है|ऐसे में इस नियम की पालना होना खटाई में नजर आता है|

कुकिंग की अनुमति नहीं?कहाँ करेंगे

बायलॉज़ के अनुसार इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स में किसी प्रकार के बर्नर,स्टोव,कोयले आदि के जरिये खाना बनाने पर पाबन्दी है,ऐसे में छत पर आने वाला व्यक्ति क्या अपने साथ खाना लेकर आएगा?

केवल अस्थायी निर्माण की अनुमति,आबकारी विभाग के अनुसार स्थायी निर्माण जरुरी

सबसे मजेदार बात यह है कि नगरीय विकास विभाग के अनुसार यह बायलॉज़ शहर में बार संस्कृति को बढ़ावा देने के लिए है परन्तु नियम बनाते हुए शायद आबकारी विभाग के अधिकारीयों से चर्चा करना आवश्यक नहीं समझा,जिसके चलते जहाँ आबकारी विभाग के अनुसार रेस्टोरेंट बार की अनुमति के लिए न्यूनतम 1000 sq. feet पक्के निर्माण और रेस्टोरेंट के चलायमान(जिसमे खाना बनाना और परोसना भी शामिल है) होने की अनिवार्यता है वही रूफ टॉप बायलॉज़ में इन पर पाबंदी है|

NBC के मापदंडों के अनुसार ही निर्माण कार्य/परन्तु NBC के मापदंडों के अनुसार अस्थायी निर्माण सिमित समय तक ही अनुज्ञेय

बायलॉज़ के अनुसार रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स का निर्माण NBC के मापदंडों के अनुसार ही होना चाहिए|जबकि NBC के मापदंडों के अनुसार अस्थायी निर्माण सिमित समय तक ही अनुज्ञेय होता है,जिसके बाद उसे हटाना होता है|ऐसे में इस नियम का बनाना समझ से परे है|

एनर्जी एफिशेंसी गाइडलाइन्स की पालना जरुरी परंतु इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स में चकाचौंध के लिए बिजली का दुरूपयोग

बायलॉज़ के अनुसार रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स के संचालन में एनर्जी एफिशेंसी गाइडलाइन्स की पालना जरुरी है परन्तु देखा गया है कि इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स में चकाचौंध के लिए बिजली का दुरूपयोग होता है जिसके लिए अतिरिक्त ट्रांसफार्मर तक लगाना पड़ता है|ऐसे में यहाँ पर बिजली की बचत कैसे सुनिश्चित होगी और कौन अधिकारी उसकी निगरानी करेगा?

सैनिक क्षेत्र,एअरपोर्ट क्षेत्र और ऐतिहासिक धरोहरों के पास चल रहे रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स को सम्बन्धित विभागों से NOC लेने के बाद ही अनुमति

देखने में आया है कि शहर के कई रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स सैनिक क्षेत्र,एअरपोर्ट क्षेत्र और ऐतिहासिक धरोहरों के पास चल रहे है,नए बायलॉज़ के अनुसार उन्हें सम्बंधित विभागों से NOC लाना आवश्यक है,परन्तु सवाल यह है कि इस शर्त की पालना कौन करवाएगा और कौन अधिकारी इसका निर्धारण करेगा?

तेज आवाज में म्यूजिक नहीं बजा सकेंगे|फिर कैसे चलेंगे डिस्को बार?

इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स में तेज म्यूजिक आम बात है जिसके लिए संचालक स्थानीय पुलिस से सांठ गाँठ कर देर रात तक बजाता है जिससे स्थानीय निवासी परेशान होते रहते है|ऐसे में इस शर्त की पालना नामुमकिन सा है|

हुक्का,आतिशबाजी प्रतिबंधित,ज्वलनशील पदार्थ के नाम पर केवल शराब के उपयोग की अनुमति?

बायलॉज़ के अनुसार इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स में हुक्का,आतिशबाजी प्रतिबंधित है परन्तु आये दिन समाचार पत्रों में पुलिस द्वारा इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स में कार्यवाही के दौरान हुक्का परोसने के मामले सामने आते है|साथ ही त्योहारों,नए साल,बर्थडे पार्टियों और अन्य आयोजनों में इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स में खुलकर आतिशबाजी की जाती है|एअरपोर्ट के पास चल रहे रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स में इन आतिशबाजियों से हवाई जहाजों के संचालन में दिक्कत तक आती है|ऐसे में इस नियम की पालना कौन सुनिश्चित करेगा?भगवान् ही मालिक है|

इंस्पेक्टर राज होगा कायम

सरकार ने इन बायलॉज़ के जरिये इंस्पेक्टर राज के कई रास्ते खोल दिए है,इन बायलॉज़ के अनुसार इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स का स्थानीय निकायों की कमिटी साल में एक बार निरिक्षण करेगी|इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स को हर तीन महीने में फायर और लाइफ सेफ्टी ऑडिट करवानी होगी,फायर फाइटिंग सिस्टम का रोज निरिक्षण करना होगा,6 माह में एक बार मोक ड्रिल,और हर तीन माह में स्टाफ को फायर एक्सपर्ट द्वारा ट्रेनिंग देना अनिवार्य है|साथ ही सम्बंधित रिकॉर्ड का संधारण भी करना होगा, ऐसे में जाहिर है इन रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स के संचालन में इंस्पेक्टर राज कायम होगा|

सवाल?

1. व्यवसायिक सड़कों पर बिना भू उपयोग परिवर्तन कराये,बिना अनुमति आवासीय भूखंडों पर बने व्यवसायिक भवनों,बिना नक़्शे पास कराये गए भवनों के किसी भाग को माननीय उच्च न्यायालय के गुलाब कोठारी बनाम राजस्थान सरकार मामले के फैसलों के विरुद्ध कैसे किया जा सकता है नियमित?
2. छतों का व्यवसायिक उपयोग क्यों?जबकि राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा छतों के व्यवसायिक उपयोग को किया निषेध|
3. वेलेट पार्किंग के नाम पर सड़कों पर होगी अवैध पार्किंग|अवमानना का दोषी कौन?
4. भवन विनियमों के अनुसार छतों पर लगने वाले सोलर पैनल कहाँ लगेंगे?
5. भवन विनियमों के अनुसार वाटर हार्वेस्टिंग की अनिवार्यता कैसे होगी सुनिश्चित?
6. इतने कड़े नियमों की पालना कैसे होगी सुनिश्चित?जबकि पहले ही स्थानीय निकाय साधनों और कर्मचारियों का रोना रोते रहते है?
7. मौजूदा चल रहे रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स जो इन नियमों में नहीं आते क्या सरकार उन्हें बंद करवाएगी?या उनको भी बचाने के लिए इन नियमों में दुबारा कोई गली निकालेगी?

मौजूदा अवैध रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स को बचाने के लिए देनी होगी नियमों में ढील

बहरहाल इन बायलॉज़ से मौजूदा अवैध रूफ टॉप रेस्टोरेंट्स में से केवल 25% को ही NOC मिल पाना संभव है|इन हालातों में जिस फ्लोर पर वह संचालित है उसे नियमित करवाने के अलावा इन रूफ टॉप संचालकों के पास और कोई चारा नहीं है|परन्तु फ्लोर को नियमित करवाने में आने वाले खर्चे को देखकर लगता नहीं है कि कोई इस विकल्प पर विचार करेगा|जानकारों का मानना है कि शुरू में इतने कड़े नियम निकाल कर सरकार आम जनता और न्यायालय की मंशा को भांपना चाहती है यदि सब कुछ सही रहा और कही से कोई विरोध के स्वर या उच्च न्यायालय का कोई आदेश विरुद्ध नहीं आया तो सरकार इन नियमों में ढील देकर सब को नियमित कर देगी|

Government of Rajasthan

Department of Urban Development, Housing & Local Self Government

F.17(5)UDH/RULES/2020 Jaipur, Date: 9 JAN 2020

Notification

Subject:- Byelaws for obtaining NOC for Rooftop restaurants

Rajasthan is one of the most popular tourist destinations in India, for both domestic and international tourists. Rajasthan attracts tourists for its historical forts, palaces, art and culture. Every third foreign tourist visiting India travels to Rajasthan as it is part of the Golden Triangle for tourists visiting India. In the major cities of Rajasthan, Roof top restaurants have been opened/ functional in Commercial & Residential buildings. Most of these Roof top restaurants are not duly approved by the concerned authorities and thus functioning illegally compromising the security of the tourists. These Roof top restaurants/ Bars also enhances the night life of the city and also promotes tourism & are part and parcel of the urban lifestyle.

Taking into account, the safety of the citizens as well as tourists and enhance the financial strength of the local bodies, in exercise of the powers conferred under Section 338 of the Rajasthan Municipal Act, 2009, the State Government hereby notifies Byelaws for obtaining NOC for Rooftop Restaurant as follows: -

1.0 APPLICABILITY OF THE BYELAWS

1.1 These byelaws may be called as "Rajasthan Byelaws for obtaining NOC for Rooftop Restaurant- 2019".

1.2 These Byelaws, extend to Urban areas of all the Municipalities of Rajasthan.

1.3 These byelaws shall come into force from the date of their notification in the Official Gazette.

2.0 DEFINITIONS

2.1 In these byelaws, unless the context otherwise requires, -

a) "Rooftop Restaurant" means the restaurant which may be operated on the uppermost floor of building either on the same level or at split levels.

2.2 Words and expressions used but not defined in these byelaws shall have the same meaning respectively assigned to them in the Unified Building Bye Laws -2017.

3.0 TECHNICAL PARAMETERS

S.No.	Particulars	Parameters
1.	Land Use	Rooftop restaurants are permissible in buildings which are situated in predominantly commercial streets, commercial building/institutional building/Hotel/Mall/Office complex/ Buildings having commercial land use as per Land Use Plan.
2.	Covered area of roof top restaurant	Max. 25% of roof area (shall be covered by removable temporary structure materials with steel/aluminum framing, no wooden framing material or combustive material is to be used), the remaining area to be kept open for sitting space, circulation, etc.
3.	Maximum permissible height of temporary structure of roof top restaurant	Single/ split floor of maximum 4.0 mt. height shall be permissible and wherever applicable, NOC from Airport Authority of India shall have to be obtained in case if applicable.
4.	Parking	1 ECU/4 seats of usable area of roof area to be earmarked in the same premise or valet parking has to be provided by parking in nearby areas.
5.	Parapet Wall/Railing	Min. 1.50 mt. high (if situated in Heritage area/building then design of parapet to be constructed as per facade control guidelines).
6.	Fire Safety	Compliance of fire safety norms and NOC from COA registered Architect and Fire Department is mandatory.

4.0 GENERAL PARAMETERS

4.1 Parameters for Fire Safety	
4.1.1	A specific Fire NOC has to be taken from fire department for such roof top restaurants. Innovative techniques practicing worldwide should be adopted in concern with fire department for escaping/ firefighting in case of emergency.
4.1.2	Sufficient escape routes have to be provided for emergency exit as per norms and such routes should not be hindered/ blocked by any means and are in operative mode.

4.1.3	The owner of the rooftop restaurant shall have to display the following information at the Ground Floor level as well as at the restaurant level: i) Maximum capacity of the restaurant in terms of maximum number of people that can be seated at a time. ii) Entry & Exit routes (having minimum 2 exits) iii) Contact no. s of emergency services iv) Certified copy of NOC's obtained from the concerned Local Authority/Authorities. v) Escape route in case of emergency.
4.1.4	Fire and life safety audit shall be carried out for all such buildings and audit shall be done by third party having requisite experience in fire and life safety inspection. Frequency of such audit shall be at least once in 3 months.
4.1.5.	A fire expert should be appointed in such establishments to provide regular trainings sessions (at least once in 3 month) to staff members and mock drills to be conducted (once in six months) for any emergency and record has to be maintained for conducting such trainings and mock drills. Also, it is mandatory to maintain a daily register regarding the inspection of all the firefighting equipment.
4.1.6.	An overhead water tank exclusively for firefighting of suitable capacity should be installed.
4.1.7.	No cooking will be allowed using an LPG stove, Coal, etc. or an open flame. Storage and use of any kind of inflammable products is also not allowed except liquor (with permission from excise department). Hookah's, fire shows etc. are not permitted in such establishments. Cooking using LPG stove, Coal, etc. or an open flame may be carried out on the lower floor .
4.1.8.	Structural safety certificate has to be taken from certified engineers regarding the usage of noncombustible materials for the temporary structure constructed and additional load bearing capacity of existing building. This certificate should be renewed yearly after due checking.
4.1.9.	Only temporary construction is allowed on roof top and material to be used for structural part and interior should be fire proof in nature.
4.2 Other Parameters	
4.2.1	NBC provisions should be followed for construction of such establishments.
4.2.2	Energy efficiency guidelines (ECBC) should be followed strictly.
4.2.3	Roof-top restaurant can be allowed in restricted areas such as near to Military areas/ Airport/ Historical monuments, etc. only after taking NOC's from the concerned department.

4.2.4	All the required licenses such as Bar, Food and Safety, etc. should be taken from concern department as per norms.
4.2.5	Proper sound insulation should be done and loud music on terraces shall not be allowed, so as to avoid disturbance on the lower floors and nearby buildings.
4.2.6	Separate dustbins for dry, wet to be kept and proper disposal of solid waste has to be taken care by owner/ management
4.2.7	Such establishments should be monitored at least once a year by the committee formed at the level of Local body, ensuring the compliance of all above mentioned guidelines.
4.2.8	In case of non-compliance of the above guidelines by any such establishments, Local body can take action as per the relevant Act & Rules.

5.0 FEES AND OTHER CHARGES PAYABLE

5.1 Application Fees: Rs. 300/- per application

5.2 Inspection Fees (to be payed along with the application) based on rooftop area: Rs. 30/- per square meter (Minimum Rs. 3000/- and Maximum Rs. 3,00,000/-)

5.3 Approval Fees: Rs. 100/- per square feet of the rooftop area.

5.4 Approval fees by the owner of the building: Rs. 25/- per square feet of the roof top area.

5.5 Annual Renewal Fees: 5% of the approval fees paid along with application fees of Rs. 300/- per renewal application

6.0 APPLICATION FORM AND AFFIDAVIT

6.1 Application form for obtaining NOC attached as Annexure-A

6.2 Standard affidavit attached as Annexure –B to be submitted on non-judicial stamp of Rs.500/-

(Ujjawal Rathore)
Director and Joint Secretary
Local Self Government

(Maneesh Goyal)
Joint Secretary-I
Urban Development & Housing

ANNEXURE – A

APPLICATION FORM

SUBJECT:- OBTANING NOC FOR ROOFTOP RESTURANTS IN URBAN AREAS

Applicant(s) Detail:-

is Applicant an Individual or Firm/Company : Individual ☐ Firm/Company ☐

Name/ Firm Name : _____

Father's/Husband's /Authorized person Name _____

Address : _____

Phone Numbers : _____

Email ID : _____

Rooftop Detail:-

Location of Building : _____

Type of Building : Commercial ☐ Institutional ☐

Hotel/ Mall ☐ Office Complex ☐

Located on Predominatly Commercial Streets ☐

Rooftop Applied Area (in Sqmt.) : _____

Location of the building on Master Plan : _____

Fee Details:

Application Fee : Rs. 300

Examition Fee : Rs. 30 per Sqmt. (Minimum Rs.3000 &Maximum Rs. 300000)

Total fee Deposited : Rs._____

Documents Enclosed

Proposed Rooftop restaurant drawing (Plan, section, elevation)

Lease Deed/ Allotment Letter/ Reconstitution Subdivision Letter/ Name Transfer/Agreement

Site Plan issued with Lease Deed

Combined Affidavit of Owner/Architect/Structural Egineer (As per Precribed format)

Existing site survey showing existing construction with it's use within site

Any other document

Date:-

Authorized Signature

ANNEXURE –B

CERTIFICATE OF UNDERTAKING

FOR COMPLIANCE OF THE BYELAWS AND NORMS OF ROOFTOP RESTAURANT

(To be submitted at the time of Obtaining NOC for Rooftop Restaurant)

Area of the Rooftop/terrace (in sq.mt.): -.....

Address of the premise(s): - .....

1. It is certified that the plans submitted for obtaining NOC the proposed Rooftop Restaurant for approval, satisfy the safety requirement as stipulated under byelaws for obtaining NOC for rooftop restaurant 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 fire shall be duly incorporated in the design of the rooftop restaurant as per byelaws for obtaining NOC for rooftop restaurant and these provisions shall be adhered to during the construction.
3. It is certified that the parking shall be provided as prescribed in the byelaws for obtaining NOC for roof top restaurant.

Signature of Owner.....

Name & address.....

Signature of Structural Engineer.....

Name & address.....

Registration No.....

Signature of Architect.....

Name & address.....

Council of Architecture (CoA) Registration No.....