

संख्या - ४३३/V-2013-55(आ०)/2006-टी०सी०

प्रेषक,

डी०एस० गब्याल,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण
देहरादून/हरिद्वार/टिहरी।

आवास अनुभाग-2

देहरादून, दिनांक 12 जून, 2015

विषय: भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम-2011(संशोधन, 2015) को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम-2011 को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में शासन के पत्र संख्या-2009/V-2011-55(आ०)/2006-टी०सी० दिनांक 17-11-2011 द्वारा दिशा निर्देश दिये गये।


2. राज्य की भौगोलिक परिस्थिति एवं क्षेत्र के पर्यावरण संरक्षण को दृष्टिगत रखते हुए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 पर विचार-विमर्श कर इसमें संशोधन हेतु सुझाव दिये जाने हेतु कार्यालय ज्ञाप संख्या-334/V-2-2014-55(आ०)/2006 टी०सी०, दिनांक 24 सितम्बर, 2014 द्वारा एक समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा प्रस्तुत संशोधन प्रस्तावों का शासन स्तर पर परीक्षण किया गया।

3. इस संबंध में शासन के समक्ष प्रस्तुत संशोधन प्रस्तावों पर सम्यक विचारेपरांत मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि संलग्न भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011(संशोधन, 2015) के अनुसार संशोधन किये जाने की सहर्ष स्वीकृति/सहमति प्रदान की जाती है।

4. अतः कृपया संलग्न भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) को यथाआवश्यकतानुसार प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति सहित अंगीकृत करने का कष्ट करें तथा यदि स्थानीय परिशिष्ट एवं आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कार अपेक्षित हो तो कृपया बोर्ड की संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,


(डी०एस० गब्याल)
सचिव।

भवन निर्माण एवं विकास
उपविधि / विनियम, 2011
(संशोधन 2015)

उत्तराखण्ड



आवास विभाग,
उत्तराखण्ड शासन

खण्ड- 1

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम

खण्ड- 2

हेबिटाट परियोजनाओं पर अनुज्ञा की प्रक्रिया

खण्ड- 3

परिशिष्ट

खण्ड- 4

प्रपत्र

M
S

खण्ड- 1

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम

CHAPTER - I अध्याय - 1	<u>TITLE AND COMMENCEMENT</u> उपविधि / विनियम प्रसार	6
CHAPTER - II अध्याय - 2	<u>DEFINITIONS</u> परिभाषाएं	7-15
CHAPTER - III अध्याय - 3	<u>PROCEDURE FOR SUBMISSION OF BUILDING APPLICATION AND OCCUPATION.</u> भूमि विकास/भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं	16-21
CHAPTER - IV अध्याय - 4	<u>SITE DEVELOPMENT PARAMETERS FOR BUILDINGS/ PROJECTS OTHER THAN SPECIAL TOWNSHIP</u>	
	4.1 APPROACH ROAD- MINIMUM EXISTING WIDTH / WIDTH AS PER MASTER PLAN पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम चौड़ाई/महायोजना में निर्धारित चौड़ाई	22
	4.2 MINIMUM PLOT AREA भूखण्डों का न्यूनतम क्षेत्रफल	24
	4.3 MIXED USE मिश्रित उपयोग की परियोजनाएँ	25
	4.4 SITE LOCATION- OTHER PARAMETERS भूखण्ड हेतु अन्य अपेक्षाएँ (अ) इलैक्ट्रिक लाइन से दूरी (ब) जल स्रोत से दूरी (स) स्थानीय ढाल पर निर्माण (द) स्थल योजना की अपेक्षा	25
CHAPTER - V अध्याय - 5	<u>GENERAL BUILDING REQUIREMENTS</u> भवन निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएँ	
	5.1 HEIGHT OF THE BUILDING भवन की ऊँचाई	28
	5.2 EXTERIOR OPEN SPACES/SET-BACKS (अ) सेट बैक , SETBACKS (ब) दो ब्लॉक के मध्य दूरी DISTANCE BETWEEN TWO BLOCKS (स) सेट बैक में छूट RELAXATION IN SETBACKS	30
	5.3 OPEN SPACES खुले स्थान	35
	5.4 DISTANCE FROM THE TREES वृक्षों से निर्माण की दूरी	35

June 14

5.5	GROUND COVERAGE AND F.A.R भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. (अ) विभिन्न भू-उपयोगों हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. (ब) भू-आच्छादन में छूट (स) एफ.ए.आर. की गणना में न सम्मिलित होने वाले क्षेत्र (द) क्षतिपूर्ति एफ.ए.आर. (COMPENSATORY F.A.R) (य) कय योग्य एफ.ए.आर. (PURCHASABLE F.A.R)	36
5.6	PARKING (पार्किंग प्राविधान) (I) पार्किंग एरिया की गणना (II) पार्किंग मानक (III) पार्किंग हेतु अन्य विविध प्राविधान (IV) स्टिल्टस (V) बेसमेंट व बेसमेंट पार्किंग	42
5.7	निवास योग्य कमरे	47
5.8	जीना एवं कॉरीडोर	47
5.9	घुमावदार जीना	48
5.10	रैम्प	49
5.11	चहारदीवारी	49
CHAPTER - VI अध्याय - 6		
STRUCTURAL DESIGN AND OTHER REQUIREMENTS स्ट्रक्चरल डिजाइन व अन्य अपेक्षार्ये		
6.1	भूकम्प, अग्नि इत्यादि से सुरक्षा सम्बन्धी प्राविधान	50
6.2	फायर एस्केप या वाह्य जीना	53
6.3	प्राकृतिक जोखिम प्रवृत्त क्षेत्रों में संरचनात्मक संरक्षा हेतु सुसंगत कोड	54
6.4	सेवाओं के मानक	54
6.5	वर्षा जल संग्रहण मानक	55
6.6	वेस्ट वाटर रिसाईक्लिंग	55
6.7	इनर्जी कॉन्सर्वेशन	55
6.8	सोलर वाटर हीटिंग	55
6.9	शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधार्ये प्रदान करने हेतु मानक	56
6.10	क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार प्राविधान	56

Am M

CHAPTER – VII अध्याय – 7		OTHER PROVISIONS भवन निर्माण हेतु अन्य प्राविधान	
	7.1	निर्मित क्षेत्र	57
	7.2	आवासीय – एकल आवासीय – मल्टीपल इकाईयों (एकल आवासीय प्लॉट हेतु)	60
	7.3	ग्रुप हाउसिंग/ उपविभाजन (Group Housing/ Sub-Division layout)	61
	7.4	ग्रुप हाउसिंग हेतु विशिष्ट परियोजना : Affordable Housing	65
	7.5	सामुदायिक सुविधाएँ एवं सेवायें	67
	7.6	ईको रिजोर्ट्स	68
	7.7	सर्विस अपार्टमेंट्स	69
	7.8	औद्योगिक	70
	7.9	मल्टीप्लेक्स	72
	7.10	पुराने सिनेमा:	73
	7.11	नये सिनेमाघर	74
	7.12	मल्टी-लेवल पार्किंग	75
	7.13	हैबिटेट सेन्टर	76
	7.14	फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग कम सर्विस स्टेशन- यथा पेट्रोल, डीजल, एलपीजी, सीएनजी, बायो डीजल आदि	77
	7.15	किसान सेवा केन्द्र	80
	7.16	एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु अपेक्षाएँ	82
	7.17	फार्म हाउस	83
	7.18	डेयरीफार्म	84
	7.19	पशु-पक्षी, कीट, मत्स्य पालन, आदि हेतु फार्म हाऊस	85
	7.20	Golf Course And Golf Clubhouse	86
	7.21	Ropeways Terminal Buildings	88

M. J. J. J.

CHAPTER - I
TITLE AND COMMENCEMENT

उपविधि / विनियम प्रसार

- 1.1 संक्षिप्त नाम एवं प्रसार
- 1.1.1 प्रचलित समस्त भवन निर्माण एवं विकास सम्बन्धी उपविधि/ विनियम को अवकमित करते हुये यह उपविधि/ विनियम उत्तराखण्ड राज्य के भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम, 2011(संशोधन 2015) कहलायेगी।
- 1.1.2 यह उपविधि/ विनियम प्रदेश के अन्तर्गत स्थित समस्त विनियमित क्षेत्र, विकास क्षेत्र एवं विशेष विकास क्षेत्र तथा इनके बाहर स्थित समस्त राज्य क्षेत्र में प्रभावी होगी।
- 1.1.3 यह उपविधि/ विनियम राज्य में एक मॉडल उपविधि/ विनियम के रूप में प्रख्यापित की गई है। उत्तराखण्ड अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश, 2006 अन्तर्गत निम्न अधिनियमों के प्राविधानों के अनुसार यह उपविधि/ विनियम लागू किये जायेंगे।
- (1) उत्तर प्रदेश (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम 1958 की धारा-5
- (2) उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम 1973(संशोधित अधिनियम 2013) की धारा- 57
- (3) उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम 1986 की धारा- 50
- 1.1.4 राज्य के समस्त विनियमित क्षेत्रों में यह मॉडल उपविधि तत्काल प्रभाव से तथा राज्य के सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों द्वारा इसका स्थानीय परिवेश में यथावश्यक संशोधन करते हुये प्राधिकरण बोर्ड में अनुमोदनोपरान्त लागू होगी।
- 1.2 उपविधि/ विनियमों की प्रयोज्यता
- 1.2.1 यह उपविधि/ विनियम किसी भू-खण्ड के विकास, पुनर्विकास, उप-विभाजन अथवा भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन किए जाने पर यथारिथिति समस्त भवन अथवा स्वसम्पन्न भाग को गिराने के बाद अवशेष भाग पर तथा भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में प्रभावित भवन के समस्त भाग के लिये प्रयोज्य होंगी।
- 1.2.2 विकास एवं निर्माण सम्बन्धी ऐसी अपेक्षाएं/प्राविधान जो इस उपविधि/ विनियम में नहीं हैं, के सम्बन्ध में नेशनल बिल्डिंग कोड(NBC)/UDPF/URDPFI/Model Building Byelaws तथा आई.एस./बी.आई.एस. के समय-समय पर प्रभावी अद्यावधिक प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।
- 1.2.3 इन प्राविधानों में कोई भी शिथिलता प्रदान किये जाने का अधिकार शासन में निहित रहेगा। इस हेतु प्राधिकरण क्षेत्रों में सम्बन्धित प्राधिकरण बोर्ड से एवं विनियमित क्षेत्रों में नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग से स्पष्ट अभिमत प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- 1.2.4 राज्य/ केन्द्र सरकार की प्रोत्साहन नीति अन्तर्गत घोषित योजनाओं/ परियोजनाओं से आच्छादित प्रकरणों में विशेष परिस्थितियों में तथा सांस्कृतिक एवं तीर्थ महत्व के नगरों में आश्रम, धर्मशाला आदि में न्यूनतम आवश्यक भूखण्ड क्षेत्रफल एवं पहुँच मार्ग चौड़ाई उपलब्ध न होने की दशा में उक्त में अधिकतम 25 प्रतिशत की शिथिलता प्राधिकरण बोर्ड/ नियंत्रक प्राधिकारी/ आवास विभाग के अनुमोदन उपरान्त अनुमन्य होगी।
- 1.2.5 प्राधिकरण क्षेत्रों में विशिष्ट भौतिक स्वरूप के दृष्टिगत ऐसे क्षेत्रों को सीमांकित करते हुये इनमें भवनों हेतु निर्धारित मानकों को आवश्यकतानुसार बोर्ड बैठक की संस्तुति अनुसार सीमा बद्ध(restrict) किया जा सकता है।

CHAPTER - II

DEFINITIONS

परिभाषाएं

- 2.1 **Act** (अधिनियम)का तात्पर्य उत्तराखण्ड (उ०प्र० निर्माण कार्य विनियमन अधिनियम, 1958), उत्तराखण्ड(उत्तर प्रदेश नगरयोजना और विकास अधिनियम,1973) एवं उत्तराखण्ड (उ०प्र० विशेषक्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986), अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश, 2006 से है।
- 2.2 **Addition/Alteration (परिवर्तन/ परिवर्द्धन)** का अभिप्राय वर्तमान अधिकृत भवन में कोई बदलाव या एक उपयोग से दूसरे उपयोग में बदलाव, या कोई संरचनात्मक बदलाव यथा क्षेत्रफल या ऊँचाई में परिवर्द्धन, या किसी भवन के किसी हिस्से को हटाना, या संरचना में कोई परिवर्तन यथा किसी संरचनात्मक दीवार अथवा किसी संरचनात्मक दीवार, स्तंभ, धरन, कड़ी, मध्य तल सहित फर्श अथवा अन्य आलंब के हिस्से का निर्माण अथवा उसमें कटाई या उसे हटाना है।
- 2.3 **Areas, Hill (पर्वतीय क्षेत्र)** :राजस्व अभिलेखों के अनुसार पर्वतीय ग्राम
- (1) पिथौरागढ़, अल्मोड़ा, बागेश्वर, चमोली, उत्तरकाशी, टिहरी तथा रुद्रप्रयाग जनपदों के अन्तर्गत आने वाला सम्पूर्ण क्षेत्र
 - (2) देहरादून जनपद की पुरानी चकराता तहसील व मसूरी सब-डिवीजन
 - (3) नैनीताल जनपद की नैनीताल तहसील, कोशिया कटौली तहसील तथा धारी तहसील
 - (4) टनकपुर नगरपालिका क्षेत्र को छोड़कर जनपद चम्पावत का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा कोटद्वार नगरपालिका को छोड़कर जनपद पौड़ी का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा रामनगर नगरपालिका सीमा की उत्तरी सीमा से उत्तर की ओर रामनगर तहसील का सम्पूर्ण क्षेत्र।
- 2.4 **Areas, Plain (मैदानी क्षेत्र)** : उपरोक्त वर्णित पर्वतीय क्षेत्र के अतिरिक्त राज्य का अवशेष क्षेत्र।
- 2.5 **Area, Built Up (निर्मित क्षेत्र)** से तात्पर्य ऐसे सघन आबादी क्षेत्र से है जिसका व्यवसायिक, औद्योगिक या निवास क्षेत्र मिश्रित रूप से क्षैतिज (Horizontal/Spatial) तथा उर्ध्वाकार (Vertical) रूप में विकसित है तथा आवश्यक सुविधाओं से युक्त है एवं महायोजनान्तर्गत निर्मित/ विकसित क्षेत्र के रूप में परिभाषित किया गया है अथवा प्राधिकरण बोर्ड/ सक्षम प्राधिकारी द्वारा इस रूप में सीमांकित किया गया है।

जिन नगरों की महायोजना नहीं है अथवा उनमें निर्मित क्षेत्र परिभाषित नहीं है, में इस उप क्षेत्र अथवा प्रश्नगत भूखण्ड का उक्त क्षेत्रान्तर्गत स्थित होने का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जायेगा। इन क्षेत्रों में संकुचित मार्गाधिकार, अनुपलब्ध/ नगण्य सेट बैक एवं व्यवस्थित/ अव्यवस्थित रूप में खुले स्थलों के अभाव के सापेक्ष भवनों के अपेक्षाकृत अत्याधिक घनत्व (Highly Dense "Built upMass"/Urban Form) के आधार पर निम्न मानक (Parameters) को आधार लिया जा सकता है।

प्रश्नगत भूखण्ड/ भवन के निकटवर्ती (चारों ओर विद्यमान औसतन 10 भवनों की संख्या) क्षेत्र में विद्यमान भवनों में -

- अग्र, पार्श्व एवं पृष्ठ सेट बैक का अभाव
- अग्र सेट बैक अधिकतम 1.2 मीटर (4 फीट)
- छोटे आकार के भूखण्ड (औसत क्षेत्रफल अधिकतम 200 वर्गमीटर)

- विद्यमान भू-आच्छादन 75 प्रतिशत अथवा इससे अधिक
- भूखण्डों/ भवनों के समक्ष विद्यमान मार्ग की अधिकतम/ औसत चौड़ाई 6.0 मीटर व पर्वतीय क्षेत्र में 2.0 मीटर
- भवनों का मिश्रित प्रयोजन (भूतल व्यवसायिक/ भण्डारण/ औद्योगिक, प्रथम व अग्रेत्तर तल व्यवसायिक/ आवासीय)
- औसतन ऊँचाई भूतल एवं अग्रेत्तर दो तल।

नोट :- निर्मित क्षेत्र में नियोजित रूप से विकसित कालोनी/ क्षेत्र अन्तर्गत उपक्षेत्र/ भूखण्ड सम्मिलित नहीं होंगे।

- 2.6 Area, Developed (विकसित क्षेत्र) का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जहाँ आन्तरिक एवं बाह्य विकास से सम्बन्धित अवस्थापना सुविधाएं यथा-सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, जल-मल निकास, विद्युत-आपूर्ति तथा पार्क एवं खुले क्षेत्र, आदि उपलब्ध हैं।
- 2.7 Area, Un-Developed (नए/ अविकसित क्षेत्र) का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जहाँ प्राधिकरण/ सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित कट-आफ-डेट को किसी भी एजेन्सी/ संस्था/ विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत से अधिक विकास/ निर्माण कार्य न हुआ हो। उक्त मापदण्ड के आधार पर सक्षम स्तर पर नए/ अविकसित क्षेत्रों को चिन्हीकृत करते हुए घोषित किया जाएगा।
उक्त क्षेत्रों के निर्धारण में कदाचित कठिनाई आती हो तो व्यवहारिकता की दृष्टि से नगर निकास सीमान्तर्गत के क्षेत्र को विकसित क्षेत्र तथा इसके बाहर के क्षेत्र को नये/ अविकसित क्षेत्र माना जा सकता है एवं आवश्यकतानुसार नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग की राय प्राप्त की जा सकती है।
- 2.8 Atrium (एट्रियम) का तात्पर्य किसी भवन के आन्तरिक आंगन (Court)/ प्रवेश हाल (Entrance Hall) से है, जो 'स्काईलाइटेड (Sky lighted) हो अथवा टेरेस फ्लोर पर पारदर्शी स्थाई संरचना से ढका हुआ हो। उक्त की गणना एफ0ए0आर0 में मात्र एक तल पर की जाएगी।
- 2.9 Authority, Sanction (स्वीकृति प्राधिकारी) का तात्पर्य ऐसे प्राधिकारी से है जिसके द्वारा मानचित्र स्वीकृत किया गया हो।
Authority, Supervision (पर्यवेक्षण प्राधिकारी) का तात्पर्य ऐसे प्राधिकारी से है जिसके द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार कार्य का मौके पर सत्यापन किया जाय।
- 2.10 Balcony- A horizontal projection, cantilevered or otherwise including a parapet, handrail or leadrail or balustrade to serve as a passage or sit out.
- 2.11 Basement (बिसमेन्ट) का तात्पर्य ऐसे निर्माण से है जिसकी ऊँचाई का न्यूनतम 50 प्रतिशत भाग, स्थल के Lowest ground level के नीचे हो। विशिष्ट स्थलाकृति के अनुसार इसका निर्धारण प्राधिकरण द्वारा एन0बी0सी0-2005 में परिभाषित अनुसार भी किया जा सकता है। बेसमेन्ट का उपयोग पार्किंग, स्टोरेज तथा यूटिलिटी हेतु हो।
- 2.12 "Building" shall mean any structure for whatsoever purpose and of whatsoever materials constructed and every part thereof, whether used as human habitation or not including foundation, plinth, walls, floors, roofs, chimneys, plumbing and building services, fixed platforms, veranda, balcony, cornice or projection, part of a building or anything affixed thereto,

"Temporary building" shall mean a building built of un-burnt bricks, burnt bricks without mortar, corrugated iron, bamboo, thatch, wood boarding or plywood but shall not include a building built of burnt bricks, cement blocks or stones laid in mortar;

- 2.13 **Building Envelope**(बिल्डिंग इन्वेलप) का तात्पर्य किसी भूखण्ड हेतु निर्धारित सेट-बैक छोड़ने के उपरान्त अवशेष क्षेत्र से है, जिसके अन्तर्गत नियमानुसार निर्माण अनुमन्य है।
- 2.14 **Building Height** (भवन की ऊँचाई) भवनों की ऊँचाई सम्बन्धित ब्लॉक के प्लिन्थ लेवल से आंकलित की जायेगी। भवन ऊँचाई की गणना में भवन के आर्किटेक्चरल फीचर्स, जो सिर्फ सजावट के उद्देश्य से हों, को भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं किया जायेगा। भूतल पर स्टिल्ट फ्लोर का पार्किंग एवं आवश्यक सेवाओं हेतु प्रयुक्त होने पर भूतल पर Stilt Floor की ऊँचाई भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं होगी।
- 2.15 **Building Multi-story/ High Rise** (भवन बहुमंजिला) का तात्पर्य भूतल एवं ऊपरी तीन मंजिल से अधिक भवन अथवा 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन से है। 12.0 मीटर से अधिक ऊँचे भवन इस श्रेणी के अन्तर्गत परिभाषित होंगे।
- 2.16 **Convenient Shops** (सुविधाजनक दुकाने) का तात्पर्य ऐसे दुकान से है जहाँ जन समुदाय के लिए दैनिक उपयोग की आवश्यक वस्तुएं उपलब्ध हो।
- 2.17 **Covered Area** (आच्छादित क्षेत्रफल) का तात्पर्य कुर्सी तल के ऊपर आच्छादित तल क्षेत्र से है जिसके ऊपर भवन निर्माण हो। निम्नलिखित संरचनाएं आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत सम्मिलित नहीं होंगी :-
- (1) बाग, राकरी, कुआ एवं कुएं से सम्बन्धित कोई संरचना, प्लान्ट नर्सरी, वाटरपूल, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, पेड़ के चारों ओर प्लेटफार्म, टैंक, फाउन्टेशन, बेंच, खुला चबूतरा।
 - (2) ड्रेनेज कल्वर्ट, कैंच-पिट, गलीपिट, चैम्बर, गटर आदि।
 - (3) चहारदीवारी, प्रवेश द्वार, मंजिल रहित पोर्च एवं पोर्टिको, कैनोपी, स्लाइड, झूला, अनाच्छादित सीढ़ी, अनाच्छादित रैम्प आदि।
 - (4) वाचमैन बूथ, पम्प-हाउस, गारबेज शाफ्ट, विद्युत केबिन/ सब-स्टेशन, जेनरेटर रूम एवं विभिन्न सेवाओं से सम्बन्धित ऐसे अन्य 'यूटीलिटीज स्ट्रक्चर्स'।
- 2.18 **Development** (विकास) का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूप भेदों सहित भूमि में, उस पर, उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, इंजीनियरिंग, खनन या अन्य क्रियाएं अथवा किसी भवन या भूमि में कोई महत्वपूर्ण परिवर्तन करने से अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत पुनर्विकास भी शामिल है।
- 2.19 **Development, External** (बाह्य विकास) का तात्पर्य ऐसे विकास कार्यों से है जो परियोजना स्थलान्तर्गत प्रस्तावित भूमि/ अवस्थापना कार्यों के विकास कार्यों के विकास एवं इनके क्रियान्वयन हेतु परियोजना क्षेत्र के सन्निकट के बाह्य क्षेत्रों में विद्यमान नगरीय अवस्थापनाओं, सुविधाओं यथा- पहुँच मार्ग, विद्युतापूर्ति, जलापूर्ति, जलमल निस्तारण हेतु ड्रेनेज आदि के उच्चीकरण अथवा नवीन रूप से इनकी आवश्यकतानुसार स्थापना हेतु आवश्यक हों।
- 2.20 **Development, Internal** (आन्तरिक विकास) का तात्पर्य ऐसे विकास कार्यों से है जो परियोजना स्थलान्तर्गत प्रस्तावित विभिन्न नगरीय क्रियाकलापों हेतु आवश्यक हों यथा- आन्तरिक मार्ग, पैदल पथ, नाली, जलापूर्ति, जलमल निस्तारण, विद्युतापूर्ति, पार्क व व्यवस्थित हरित क्षेत्र आदि तथा जिनके क्रियान्वयन हेतु बाह्य व सन्निकट के क्षेत्रों में विद्यमान/ विकसित की जाने वाली अवस्थापना सुविधाओं से सम्बद्धता सुनिश्चित की जायेगी।
- 2.21 **Dharamshala** (धर्मशाला)/ **Ashram** (आश्रम) का तात्पर्य ऐसे भवन से है जिसका प्रयोजन धार्मिक सभा आयोजन एवं अनुयायी के विश्राम गृह, ऐसा स्थल जिसमें धर्मार्थ कार्यों हेतु समुदाय विशेष के अल्प अवधि हेतु निशुल्क अथवा अत्याधिक न्यून शुल्क दान के रूप में देने पर ठहरने की व्यवस्था होगी। ऐसे भवनों/भू-खण्ड का स्वामित्व एवं इसमें अनुमन्य गतिविधियों का संचालन अनिवार्य रूप से पंजीकृत धर्मार्थ/सेवार्थ /चैरीटेबल संस्था का होगा। ऐसे भवनों के डिजाईन में कक्षां हेतु प्रस्तावित एफ0ए0आर0 का अधिकतम 25 प्रतिशत एफ0ए0आर0 अन्तर्गत एकल कक्ष का प्रस्ताव दिया जा सकता है तथा शेष क्षेत्र में डॉरमिटरी कक्षां (सार्वजनिक कक्ष व प्रसाधन सहित) के रूप में दिया जाना होगा।

- 2.22 DOH , Department Of Housing का तात्पर्य आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन से है।
- 2.23 "Dwelling Unit" shall mean an independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitary requirements.
- 2.24 Floor Area (तल क्षेत्रफल/ फ्लोर एरिया) का तात्पर्य भवन के किसी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल से है।
- 2.25 Floor Area Ratio (FAR) (तल क्षेत्रफल अनुपात) का तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है। नेशनल बिल्डिंग कोड (NBC) भाग-3 के प्रस्तर 9.0 अनुसार देय FAR के आधार पर टाईप ऑफ कन्स्ट्रक्शन सुनिश्चित किया जाएगा। However the parking spaces at the Stilt and the Basement levels shall not be counted towards FAR and in the Height of the Building.
- 2.26 Floor Area Ratio, Compensatory (प्रतिपूरक एफ.ए.आर) का तात्पर्य 'राईट-आफ-वे' / सड़क विस्तारीकरण अथवा जनसुविधाओं हेतु भू-स्वामी द्वारा निजी भूखण्ड से प्राधिकरण/ सक्षम प्राधिकारी को निःशुल्क हस्तान्तरित की जानी वाली भूमि की क्षतिपूर्ति हेतु अवशेष भूखण्ड पर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए. आर. से है।
- 2.27 Floor Area Ratio, Purchasable(कय-योग्य एफ.ए.आर) का तात्पर्य महायोजना/ परिक्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम में अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो आवेदक द्वारा विहित शुल्क का भुगतान करने पर कय किया जा सके।
- 2.28 Guest house, Lodging, Inn, Motels :- का तात्पर्य ऐसे पर्यटक आवास से है, जिसमें 5 से 20 कमरों के साथ-साथ डॉरमेटरी, डायनिंग हॉल व किचन उपलब्ध कराने की क्षमता हों। गेस्ट हाउस में किसी भी प्रकार की सामूहिक गतिविधि हेतु बैंकट हाल, सेमिनार हाल, बारात घर, अन्य मल्टीपरपज हॉल आदि अनुमन्य नहीं होंगे।
- 2.29 Habitat (हैबिटाट) आवासीय/ पर्यटन एवं तत्सम्बन्धी परियोजनाओं, जिनमें वृहद आकार के भूखण्ड अन्तर्गत नियोजित रूप से भूखण्डों का उप विभाजन तथा उपविभाजित भूखण्ड/ निर्मित भवनों/ तलों अथवा वृहद मूल भूखण्ड में एक से अधिक पृथक-पृथक मल्टीपलोर भवनों का व एकीकृत भवन समूह विकसित करना सम्मिलित हो तथा/ अथवा जिनमें अनिवार्य रूप से उपविभाजित भूखण्ड/ निर्मित पृथक तलों का, विकय के आधार पर स्वामित्व, लीज के आधार पर Lessee व Time sharing के आधार पर मैम्बरशिप का प्राविधान है।
- 2.30 Habitat -Category (हैबिटाट श्रेणी) Habitat विकास हेतु विभिन्न भू-विकासकर्ता द्वारा विकसित की जाने वाली परियोजनाओं को उनके क्षेत्रफल के आधार पर वर्गीकृत किया गया है।
- 2.31 Habitable Room (निवास योग्य कमरे) का तात्पर्य अधिभोग के लिए अध्यासित अथवा अभिकल्पित कमरे से है, चाहे यह अध्ययन रहने, शयन, खाने हेतु हो, किन्तु इसमें रसोईघर, स्नानगृह, शौचालय, बर्तन/ कपड़े साफ करने व रखने की जगह (Wash Area) और स्टोर रूम, कारीडोर, बेसमेन्ट, बरसाती (अटिक) तथा अन्य स्थान जो प्रायः रहने हेतु प्रयुक्त नहीं किए जाते हैं, सम्मिलित नहीं होंगे।

- 2.32 **Hotels** :-होटल का तात्पर्य ऐसे पर्यटक आवास से है, जिसमें 20 से अधिक कमरे उपलब्ध कराने की क्षमता के साथ खान-पान एवं सार्वजनिक कार्यक्रमों के आयोजन हेतु बहुउद्देशीय हॉल यथा- कॉन्फेन्स/ प्रदर्शनी हॉल की व्यवस्था की जा सकती है।
- 2.33 **Housing, EWS (दुर्बल आय वर्ग)** का तात्पर्य दुर्बल आय वर्ग हेतु बनाये गये भवन/गुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिन्थ 25-35 वर्गमीटर होगा। EWS प्लॉट हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 30-45 वर्गमीटर होगा व भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो।
- 2.34 **Housing, LIG (निम्न आय वर्ग)** का तात्पर्य निम्न आय वर्ग हेतु बनाये गये भवन/गुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिन्थ 36-45 वर्गमीटर होगा। LIG प्लॉट हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 46-60 वर्गमीटर होगा व भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.6 मीटर हो।
- 2.35 **Housing, LMIG (निम्न मध्यम आय वर्ग)** का तात्पर्य निम्न मध्यम आय वर्ग हेतु बनाये गये भवन/ गुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिन्थ 46-55 वर्गमीटर होगा। एल0 एम0 आई0 जी0 प्लॉट हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 61-75 वर्गमीटर होगा व भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर हो।
- 2.36 **Loft (लाफ्ट)** का तात्पर्य दो तलों के बीच मध्यवर्ती ऐसे तल या किसी ढालदार छत (पिच्छ रुफ) के बचे हुए स्थान से है जो साधारणतया भूतल से ऊपर हो और जिसे भण्डारण के प्रयोजनार्थ बनवाया गया हो। पर्वतीय क्षेत्रों में ढालदार छत की स्थिति में छत के किनारे पर लाफ्ट की ऊँचाई शून्य व मध्य में अधिकतम 1.50 मीटर होगा।
- 2.37 **Mezzanine Floor (मेजनाइन तल)** का तात्पर्य भूतल के ऊपर किन्ही दो तलों के मध्यवर्ती तल से है जिस पर निचले तल से पहुँचा जा सके व जिसकी न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मी0 हो। इस तल की गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी।
- 2.38 **Multiplex(मल्टीप्लेक्स)** का तात्पर्य ऐसे भवन परिसर से है जो न्यूनतम दो सिनेमा हाल के साथ-साथ वाणिज्यिक, सांस्कृतिक एवं मनोरंजनात्मक गतिविधियों के प्रयोजन के लिए अभिप्रेत हो।
- 2.39 **Open Space(खुले स्थल)** का तात्पर्य ऐसे स्थान से है जो भूखण्ड का अभिन्न भाग हो और आकाश तक खुला हो।
- 2.40 **Operational Buildings:** means any building , with a temporary or permanent , which is necessary for the operation, maintenance, development or execution of any of the following services namely- railways, highways, national waterways, airways and aerodromes, post & telegraph, telephones, wireless broadcasting and other like forms of communication , regional electricity grid and any other service which the state govt. may, if it is of the opinion that the operation, maintenance, development or execution of such service is essential to the life of the community, by notification , declared to be a service. Construction of New residential buildings,hospitals, clubs, institutions and schools , roads and drains in the railway colonies, and new building, new structure or new installation or any extension thereof, in the case of any other service , shall not be deemed to be a construction within the meaning of this definition.
- 2.41 **Owner(स्वामी)** का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जिसका किसी भूमि या भवन पर विधिक अधिकार हो अथवा किराया प्राप्त करता हो अथवा परिसर किराये पर होने की दशा में किराया प्राप्त करने का हकदार हो एवं इसमें निम्न भी शामिल होंगे :-
- (1) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता हो।
 - (2) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो किराया प्राप्त करता हो या जिसे किसी भूमि या भवन का प्रबन्ध सुपुर्द किया गया हो जो धार्मिक या धर्मार्थ प्रयोजन के लिए हो।
 - (3) किसी सक्षम प्राधिकार युक्त न्यायालय द्वारा नियुक्त कोई रिसेवर या प्रबन्धक जिसे परिसर में स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने का प्रभार/ अधिकार दिया गया है।

Signature

- 2.42 Plinth (कुर्सी) से तात्पर्य किसी संरचना के उस भाग से है जो चारों ओर की भूमि की सतह से ठीक ऊपर हो तथा भूतल के फर्श तक हो। प्लिन्थ की ऊँचाई भूमि तल से कुर्सी तल तक न्यूनतम 0.45 मीटर हो। पर्वतीय क्षेत्रों में ऊँचाई का आंकलन संबंधित टेरेस में स्थित भवन ब्लॉक के प्लिन्थ से आंकलित होगी जहां यह सुनिश्चित हो कि फर्श तल के नीचे कॉलम के अच्छादित भाग में कोई प्रयोग न हो तथा इस हेतु आवश्यकता होने पर इसका भराव किया गया हो।
- 2.43 Plinth Area (कुर्सी का क्षेत्रफल) से तात्पर्य वह निर्मित क्षेत्रफल है जो बेसमेंट, भूतल अथवा किसी मंजिल के फर्श पर नापा जाए।
- 2.44 Plot (भूखण्ड) का तात्पर्य भूमि के उस भाग से है जो चारों ओर निश्चित सीमाओं से घिरा हो। प्रत्येक प्रयोजन के भूखण्ड (अधिकतम 2000 वर्गमी०) के फन्टेज तथा गहराई के मध्य अनुपात अधिकतम 1:3.5 हो जो भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोड़ने पश्चात् होगा। उक्त अनुपात से अधिक अनुपात होने की दशा में भू-खण्ड के notional 1:3.5 अनुपात पर ही गानचित्र स्वीकृत होगा व शेष क्षेत्र खुला हो।
- 2.45 Plot - Area (भूखण्ड क्षेत्रफल) का तात्पर्य भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोड़ने पश्चात् अवशेष नेट प्लॉट एरिया से है।
- 2.46 Plot - Corner (कोने का भूखण्ड) का तात्पर्य उस भूखण्ड से है जो दो या अधिक परस्पर काटने/ मिलने वाली सड़कों पर स्थित हो तथा उससे भवन को अथवा इसके किसी भी तल को प्रत्यक्ष पहुँच उपलब्ध हो।
- 2.47 Registered Habitat Developer (पंजीकृत भू-विकासकर्ता) ऐसे भू-विकासकर्ता जो आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा समय-समय पर जारी निर्देशों के क्रम में उनके निर्धारित नेटवर्थ एवं टर्नओवर अथवा शासन द्वारा निर्धारित मानकों के आधार पर राज्य में हैबिटाट परियोजनाओं के विकास हेतु पंजीकृत होंगे।
- 2.48 Registered Professional/ Technical Person अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति का तात्पर्य ऐसे 'प्रोफेशनल' कर्मी से है जो अधिनियम की संगत धाराओं के अधीन भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम के अधीन पंजीकृत हो अथवा किसी अधिनियम के अधीन गठित किसी निकाय जिसके अधीन उक्त प्रोफेशन अधिशासित है अथवा आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा एम्प्लोड स्ट्रक्चरल इंजीनियर से है।
- 2.49 Road/Street (सड़क/स्ट्रीट) का तात्पर्य-स्ट्रीट, गली, लेन, पाथ-वे, संकरी गली (ऐले), रास्ते (पैसेज), कैरियर-वे, पगडण्डी (फुट-वे), स्कवायर, खुले पुल, चाहे वह सार्वजनिक मार्ग हों या न हों, या जिसके ऊपर जनसाधारण को विकास कार्य के पूरा होने के बाद बिना किसी रोक-टोक के चलने, गुजरने का या आने-जाने का अधिकार हो, चाहे वह किसी योजना में विद्यमान हो या प्रस्तावित हो, उसमें सब प्रकार के बन्धे, स्टार्म वाटर ड्रेन, वर्षा जल के नाले, पुलिया, साइड वाल, ट्रैफिक आईलैण्ड, रिटेनिंग वाल, बैरियर एवं रेलिंग, जो 'राइट-आफ-वे' के भीतर हों, सम्मिलित होंगे।
- 2.50 Road, Internal (आन्तरिक मार्ग) का तात्पर्य ऐसे मार्ग/पैसेज से है जिससे किसी कॉलोनी/परियोजना स्थल के आन्तरिक भागों को पहुँच उपलब्ध हो।
- 2.51 Road Line (सड़क रेखा) से तात्पर्य वह रेखा है जिसकी ओर किसी सड़क की पार्श्व सीमाएं निर्धारित होती हैं।
- 2.52 Road Width, Approach (पहुँच मार्ग की चौड़ाई) का तात्पर्य पहुँच मार्ग की उपलब्ध कुल चौड़ाई /अधीकृत चौड़ाई / महायोजना में निर्धारित 'राइट-आफ-वे' से है।
- 2.53 Service Lane (सर्विस लेन) से तात्पर्य ऐसी गली से है जो भूखण्ड के पीछे या पार्श्व में सर्विस के प्रयोजन के लिए हो।

[Handwritten Signature]

- 2.54 **Set Back Line (सैट-बैक लाइन)** का तात्पर्य भूखण्ड/भवन की सीमाओं के समानान्तर रेखा से है जो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम में निर्दिष्ट की गई हो और जिसके बाहर भूखण्ड की सीमाओं की ओर कोई निर्माण करना अनुमत्त न हो।
- 2.55 **Stilt Floor (स्टिल्ट फ्लोर)** का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भों (पिलसी) पर बनी हुई संरचना, जो न्यूनतम तीन तरफ से खुली हो एवं पार्किंग के प्रयोजनार्थ अभिप्रेत हो, से है।
- 2.56 **Storey (मंजिल)** का तात्पर्य भवन के उस भाग से है, जो किसी तल की सतह और इसके ऊपर के अनुवर्ती तल के बीच हो और यदि इसके ऊपर कोई तल न हो, तो वह स्थान जो तल और इसके ऊपर की छत के मध्य हो।
- 2.57 **Use Group (उपयोग समूह)** का तात्पर्य अधिभोग के अनुसार भवन के वर्गीकरण के प्रयोजन के लिए मुख्य उपयोग से है, जिसके लिए भवन या भवन का कोई भाग प्रयुक्त किया जाता है या प्रयुक्त किए जाने के लिए अभिप्रेत हो। अधिभोग में अनुषांगिक अधिभोग भी सम्मिलित है। अधिभोगों का वर्गीकरण निम्नानुसार है :-
- (i) **Residential (आवासीय)** के अन्तर्गत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें सामान्यतः आवासीय प्रयोजन के प्राविधान सहित शयन सुविधा के साथ खाना बनाने तथा शौचालय की सुविधा हो। सर्विस अपार्टमेन्ट उक्त प्रयोजन से पृथक व्यवसायिक श्रेणी में माने जायेंगे।
- (अ) एकल आवासीय का तात्पर्य एकल आवासीय भवन से है जिसमें रसोई घर की संख्या अधिकतम दो तक हो।
- (ब) मल्टीपल इकाईयों से तात्पर्य एकल आवासीय भू-खण्ड, में 2 से अधिक आवासीय इकाई हो, से है।
- (स) **Group Housing (ग्रुप हाउसिंग)** का तात्पर्य मैदानी क्षेत्र में 2000 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 1000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड में समूह या बहुमंजिले भवन, जिसमें एक से अधिक स्वतन्त्र आवासीय इकाईयों हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे। उक्त में भूमि का उपविभाजन करते हुए उपविभाजित भूखण्डों में आवासीय निर्माण भी सम्मिलित है।

(ii) **'Public And Semi-Public Building'** means a building used or intended to be used either ordinarily or occasionally by the public such as offices of State or Central Government, Public sector undertakings or Local authorities, a church, temple, chapel, mosque or any place of public worship, dharmashala/ashram, college, school, library, theatre for cultural activities, public concert room, public hall, hospital run by public institutions, public exhibition hall, lecture room or any other place of public assembly. Such buildings shall ordinarily include Assembly building, Educational building, Health building, Institutional building.

(अ) **Assembly Building (सभा भवन)** के अन्तर्गत वे भवन या भवन का वह भाग सम्मिलित होगा जो जन समुदाय के लिए आमोद-प्रमोद, मनोरंजन, सामाजिक, धार्मिक, देशभक्ति, सिविल, ट्रेवल, तथा तत्सम्बन्धी प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त होता हो - उदाहरणस्वरूप नाट्यशाला, सामुदायिक भवन, प्रेक्षागृह, प्रदर्शनी भवन, पूजा स्थल, संग्रहालय, नृत्य गृह, मेडीटेशन सेन्टर, योगा सेन्टर, क्लब, म्यूजिक डान्स ड्रामा सेन्टर, धर्मशाला/आश्रम, अन्य सार्वजनिक भवन, यात्री

स्टेशन, वायु, थल अथवा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के टर्मिनल्स, मनोरंजन पार्क, क्रीड़ा-स्थल, व अन्य उपयोग जिनके क्रियाकलाप/पृवृत्ति उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।

(ब) Educational Building (शैक्षणिक भवन) के अन्तर्गत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें स्कूल, कालेज या प्रतिष्ठान जहाँ शिक्षा, प्रशिक्षण या अनुसंधान हेतु लोग एकत्र होते हैं। व अन्य उपयोग जिनके क्रियाकलाप/पृवृत्ति, जो स्वीकृत प्राधिकारी के अनुसार उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।

(स) Health Building (चिकित्सा भवन) अस्पताल, सैनीटोरियम, स्वास्थ्य केन्द्र या अन्य उपचार या भौतिक, शारीरिक एवं मानसिक रूप से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल या दुर्बल/अनाथ शिशुओं की देखभाल, आरोग्य प्राप्ति के इच्छुक व्यक्तियों / वृद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान(ओल्ड एज होम आदि), नाइट शेल्टर अथवा भी सम्मिलित हो। व अन्य उपयोग जिनके क्रियाकलाप/पृवृत्ति, जो स्वीकृत प्राधिकारी के अनुसार उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।

(द) Institutional Building (संस्थागत भवन) के अन्तर्गत वे सभी राजकीय/अर्ध-राजकीय/ चैरीटेबल संस्थाभवन या भवनों के भाग सम्मिलित होंगे, जो ऐसे प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त हों, अभिरक्षा सम्बन्धी संस्थाएं और दण्डात्मक संस्थाएं यथा जेल, कारागार, मानसिक-चिकित्सालय, सुधार गृह, अनुसंधान संस्थाएं एवं अन्य उच्च स्तरीय एवं विशिष्ट संस्थाएं भी सम्मिलित होंगी। दण्डात्मक रूप में या सुधार हेतु निरुद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान व अन्य उपयोग जिनके क्रियाकलाप/पृवृत्ति, जो स्वीकृत प्राधिकारी के अनुसार उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।

(III) Commercial Building (व्यवसायिक/वाणिज्यिक भवन) means a building or part of a building, which is used as shop, and/or market for display and sale of merchandise either wholesale or retail, building used for transaction of business or the keeping of accounts, records for similar purpose; professional service facilities, corporate offices, software services, offices of commercial undertakings and companies, Habitat Centre, petrol pump, restaurant, lodge, guest house, hotel, resort, cinema, theatre, multiplex, mall, wedding point, banquet hall, bank, gymnasium. Storage and service facilities incidental to the sale of merchandise and located in the same building shall be included under this group, except where exempted. And any other use which in the opinion of sanctioning authority is of similar nature as mentioned in the above activities.

(IV) Office Building (कार्यालय भवन) के अन्तर्गत वह भवन या भवन का कोई भाग सम्मिलित होगा जो किसी अभिकरण, संस्था, एवं प्रतिष्ठान के प्रशासनिक कार्यों के सम्पादन तथा लेखों एवं अभिलेखों के अनुरक्षण के लिए प्रयुक्त होता हो।

(V) Industrial Building (औद्योगिक भवन) के अन्तर्गत वह भवन या भवन का वह भाग या संरचना सम्मिलित होंगे जिनमें किसी प्रकार के उत्पाद या सामग्री बनाई जाती हो, संयोजन किए जाते हों या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) किए जाते हों।

(VI) **Storage Building, (संग्रहगार भवन)** के अन्तर्गत ऐसे भवन या भवन के वह भाग सम्मिलित होंगे जो मुख्यतः माल के संग्रहण या भण्डारण हेतु प्रयोग में आते हों, उदाहरणार्थ; वेयरहाउस, शीतगृह, फ्रेट (Freight) डिपो, ट्रान्जिट शेड्स, स्टोर हाउस, हेंगर, ग्रेनएलीवेटर, धान्यागार (बार्न) और अस्तबल, आदि।

(VII) **Hazardous Building(संकटमय भवन)** के अन्तर्गत भवन या भवन के वह भाग सम्मिलित होंगे जिनमें अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक सामग्री या उत्पाद का संग्रहण, वितरण, उत्पादन या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) का कार्य होता हो या जो अत्यधिक ज्वलनशील हो या जो ज्वलनशील भाप या विस्फोटक पैदा करता हो या जो अत्यधिक कोरोसिव, जहरीली या खतरनाक क्षार, तेजाब हो या अन्य द्रव्य पदार्थ, रासायनिक पदार्थ जिनमें ज्वाला, भाप पैदा होती हो, विस्फोटक जहरीले इरीटेन्ट या कारोसिव गैसों पैदा होती हों या जिनमें धूल के विस्फोटक मिश्रण पैदा करने वाली सामग्री या जिनके परिणाम स्वरूप ठोस पदार्थ छोटे-छोटे कणों में विभाजित हो जाता हो और जिनमें तत्काल ज्वलन प्रक्रिया प्रारम्भ हो जाती हो, के संग्रहण, वितरण या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) के लिए प्रयुक्त किया जाता हो।

CHAPTER - III
PROCEDURE FOR SUBMISSION OF BUILDING APPLICATION AND OCCUPATION.

भूमि विकास/भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं

3.1 अनुज्ञा से छूट

सामान्य निर्माण अपेक्षाओं, संरचना की स्थिरता और नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 के अनुसार अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाओं विषयक उपविधि/ विनियम का उल्लंघन न होने पर निम्नलिखित कार्य के लिए भवन निर्माण अनुज्ञा आवश्यक नहीं होगी, परन्तु विद्यमान भवन का पुनर्निर्माण, परिवर्तन एवं परिवर्धन जिसमें संरचनात्मक परिवर्तन यथा- कालम, बीम का निर्माण, नई लोड बियरिंग दीवार का निर्माण, नई स्लैब डालना, पुरानी लोड बियरिंग दीवार को हटाना आदि निहित हो में नियमानुसार स्वीकृति ली जानी आवश्यक होगी। इस हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड -2005 के भाग-4 के अनुसार अग्नि सुरक्षा का पालन अनिवार्य होगा :-

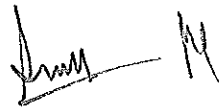
- (I) ऐसे खिडकी या दरवाजे या रोशनदान का खोलना अथवा बन्द करना, जो किसी दूसरे की सम्पत्ति की ओर न खुलते हों
- (II) आन्तरिक संचालन हेतु दरवाजों का प्राविधान।
- (III) न्यूनतम मापदण्डों का उल्लंघन न होने पर आन्तरिक विभाजन।
- (IV) बागवानी।
- (V) सफेदी करना।
- (VI) रंगाई करना।
- (VII) पूर्व स्वीकृत आच्छादन पर पुनः टाईल्स लगाना, ग्राउटिंग या छत की मरम्मत करना (परन्तु मेजनाइन तल की छत का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा)।
- (VIII) पुनः फर्श निर्माण।
- (IX) प्लास्टर करना या प्लास्टर की आंशिक मरम्मत।
- (X) अपनी भूमि पर 0.75 मीटर चौड़े सनशेड का निर्माण।
- (XI) अपने भूखण्ड के सीमांकन हेतु सड़क की मध्य रखा से अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल का निर्माण, परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर बाउण्ड्री वाल का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- (XII) मल-नालियों मुख्य गलियों पाइपों केबिलों या अन्य सयंत्र का निरीक्षण या उसके नवीनीकरण तथा मरम्मत के प्रयोजनार्थ किसी केन्द्र/राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय द्वारा किन्ही सेवाओं के क्रियान्वयन किए जाने के लिए निर्माण कार्य।
- (XIII) छत/टेरेस, बालकनी/बरामदे में पैरापेट का निर्माण।
- (XIV) भवन उपविधि/ विनियम में प्राविधानित मानकों के अनुसार पोर्टिको/पोर्च का निर्माण।
- (XV) सैप्टिक टैंक /सोक पिट का निर्माण।
- (XVI) हैण्ड पम्प लगाना।
- (XVII) निर्माण कार्य हेतु अस्थाई वाटर टैंक का निर्माण।

- (XVIII) प्राकृतिक आपदा के कारण नष्ट हुये भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नष्ट होने से पूर्व निर्माण था, का पुनर्निर्माण (असुरक्षित क्षेत्रों को छोड़कर) उक्त सीमा तक अनुमन्य होगा, बशर्ते उक्त निर्माण महायोजना क्षेत्र में महायोजना के अनुरूप हो। अनाधिकृत एवं अतिक्रमित भूमि पर निर्मित भवन के सम्बन्ध में सम्बन्धित विभागों से स्वीकृति प्राप्त करने के उपरान्त ही आपदाग्रस्त भवनों का पुनर्निर्माण पूर्व स्वीकृत मानचित्र/पुराने भवन के साक्ष्यों के आधार पर अनुमन्य होगा। व्यावसायिक भवनों के प्रकरणों में नियमानुसार स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है।
- (XIX) वर्षा जल के संचयन, संरक्षण एवं हार्वेस्टिंग हेतु आवश्यक संरचनाओं (भूमिगत वाटर टैंक सहित) का निर्माण।
- (XX) वैकल्पिक सौर ऊर्जा को प्रोत्साहित करने हेतु छत पर आवश्यक संरचनाओं का निर्माण।
- (XXI) नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत असुरक्षित/निषिद्ध क्षेत्रों में आन्तरिक विभाजन, पोर्टिको/पोर्च का निर्माण, भवन का पुनर्निर्माण, अनुज्ञा छूट से आच्छादित नहीं होंगे। विधिवत् स्वीकृत भवनों में ही उक्त प्राविधान अनुमन्य होंगे।

3.2 अनुज्ञा हेतु आवेदन

- (i) विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्र सीमा अन्तर्गत भवन निर्माण के प्रकरणों के आवेदन सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जायेंगे।
- (ii) विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्र सीमा के बाहरी क्षेत्रों में एकल आवासीय एवं हैबिटाट परियोजनाओं* के प्रकरणों को छोड़कर भवन निर्माण के अन्य प्रकरणों में सम्बन्धित भूखण्ड/परियोजना स्थल को विकास क्षेत्र मानते हुये मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन राज्य विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित निकटतम स्थानीय विकास प्राधिकरण में किया जायेगा। इन प्रकरणों का तकनीकी परीक्षण/अनापत्ति नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के सम्भागीय नियोजन खण्डों द्वारा दी जायेगी तथा स्वीकृति राज्य विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा दी जायेगी। इन परियोजनाओं का अनुश्रवण व पर्यवेक्षण राज्य विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित परियोजना स्थल के निकटतम स्थित स्थानीय विकास प्राधिकरण के सक्षम अधिकारी द्वारा किया जायेगा। ऐसे परियोजना स्थल के सन्निकटतम विकास प्राधिकरण के सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में बैंक गारंटी अथवा भूमि/भूखण्ड बन्धक किये जायेंगे तथा आवश्यकतानुसार विकास/निर्माण कार्य पूर्ण होने पर समय-समय पर अवमुक्त की जायेगी। स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित विकास कार्यों की लागत के 25 प्रतिशत राशि बैंक गारंटी तथा/अथवा भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु उपाध्यक्ष के पक्ष में बैंक गारंटी अथवा भूमि/भूखण्ड बन्धक किये जायेंगे। न्यूनतम 40 प्रतिशत कार्य पूर्ण होने पर कार्य के अनुपातिक मूल्य के समकक्ष मूल्य की राशि की बैंक गारंटी अथवा व बन्धक भूखण्ड की प्रथम किस्त अवमुक्त की जायेगी। अन्तिम 15 प्रतिशत राशि की बैंक गारंटी/बन्धक प्रोपर्टी परियोजना अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।

* हैबिटाट परियोजनाओं के सम्बन्ध में खण्ड-2 के अध्याय-2 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।



- (III) विकास/निर्माण अनुज्ञा के लिये निर्धारित प्रपत्र-1 पर आवेदन पत्र की दो प्रतियाँ, मानचित्रों के चार सेट/ कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (dwg. अथवा समकक्ष फॉर्मेट में) सी.डी. में नियत शुल्क अदा करने की रसीद सहित जमा किये जायेंगे।
- (IV) जमा किये जाने वाले मानचित्रों के सेट में स्थल के आस पास निर्माण का स्वरूप दर्शाते हुये वस्तुतः 'की प्लान', 'महायोजना में स्थिति का मानचित्र', 'साइट प्लान', 'तलपट मानचित्र', 'सम्मुख सड़क एवं पहाड़ की ढाल के सापेक्ष सैक्शन', 'सर्विसेज प्लान', 'लैण्ड स्केप प्लान, पार्किंग प्लान, विद्युत, एच0वी0ए0सी0, जलापूर्ति, अग्नि शमन, ठोस अवशिष्ट निस्तारण- जो परियोजना की प्रस्तावित घनत्व पर आधारित होगी, भी सम्मिलित होंगे।
- (V) मानचित्र पर अनुज्ञा प्रदत्त हो जाने पर एक सेट कार्यालय में अभिलेख हेतु रखा जाएगा।
- (VI) समस्त मानचित्र अनुज्ञापित व्यक्ति द्वारा तैयार किए जाएंगे और उनके द्वारा नाम, पता, योग्यता और अनुज्ञप्ति संख्या दर्शाते हुए हस्ताक्षर किये जायेंगे। इसके अतिरिक्त मानचित्र में भवन स्वामी के हस्ताक्षर भी होंगे।
- (VII) भवन निर्माण आवेदन के साथ मानचित्र पर भू-स्वामी, बिल्डर, मानचित्र तैयार करने वाले आर्किटेक्ट/लाईसेन्सी ड्राफ्ट्समैन/इंजीनियर एवं भवन की नींव तथा सुपर स्ट्रक्चर की स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर के संयुक्त हस्ताक्षर व इस आशय का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा कि भवन मानचित्र एवं नींव तथा सुपर स्ट्रक्चर की डिजाइन में भूकम्परोधी सुरक्षा प्राविधानों का परिशिष्ट-4 में उल्लिखित कोड, गाइड लाईन्स एवं अन्य सुसंगत अभिलेखों के अनुरूप अनुपालन किया जाएगा। इसके अतिरिक्त स्ट्रक्चरल इंजीनियर के हस्ताक्षरयुक्त भवन की नींव, बेसमेन्ट, स्टिल्ट एवं सुपर स्ट्रक्चर की पूर्ण गणनायों के साथ स्ट्रक्चर मानचित्र भी, मानचित्र सम्बन्धी प्रपत्रों के साथ प्रस्तुत करने होंगे।
- (VIII) मानचित्र निम्न कलर स्कीम के अनुसार होंगे।

क्र० सं०	मद	साइट प्लान		भवन मानचित्र	
		सफेद प्लान	ब्लू/अमोनिया प्रिन्ट	सफेद प्लान	ब्लू/अमोनिया प्रिन्ट
1	भूखण्ड सीमाएं	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला
2	वर्तमान मार्ग	हरा	हरा	-	-
3	प्रस्तावित मार्ग यदि कोई हो	डॉटेड हरा	डॉटेड हरा	-	-
4	अनुमन्य भवन रेखाएं	मोटा डॉटेड काला	मोटा डॉटेड काला	-	-
5	विद्यमान निर्माण	काला(आउट लाइन)	काला (आउट लाइन)	काला(आउटलाइ)	काला(आउट लाइन)
6	खुले स्थल	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं
7	प्रस्तावित शमनीय निर्माण	हैचड पीला	हैचड पीला	हैचड पीला	हैचड पीला
8	प्रस्तावित ध्वस्तीकरण	हैचड लाल	हैचड लाल	हैचड लाल	हैचड लाल
9	प्रस्तावित कार्य*	लाल (फिल्ड)	लाल	लाल	लाल
10	ड्रेन एवं सीवर	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल	डॉटेड लाल
11	जलापूर्ति लाइन	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड

टिप्पणी : (1)* नए निर्माण हेतु यह आवश्यक नहीं होगा, विद्यमान निर्माण के विस्तारीकरण में यह लागू होगा।

(2) भू-विकास, सब-डिवीजन, ले-आउट हेतु यथोचित कलरिंग स्कीम प्रयोग में लाई जाएगी जिसके लिए इन्डेक्स दर्शाया जायेगा।

3.3 सूचनाएं एवं दस्तावेज

आवेदन पत्र, यथारिथिति निम्नलिखित सूचनाएं एवं दस्तावेज के साथ जमा किये जायेंगे :-

- (I) आवेदक के स्वामित्व समर्थक दस्तावेज की प्रति या रजिस्ट्रीकृत विलेख। अद्यावधिक नकल खतौनी मूल रूप में।
- (II) साइट प्लान (जिसमें भू-खण्ड सख्या और क्षेत्रफल/भवन की सख्या, गॉव, मोहल्ला का नाम, आदि का उल्लेख होगा) के साथ 'की-प्लान' जिसमें उत्तर दिशा-सूचक और पैमाना तथा प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाया गया हो।
- (III) नजूल अथवा इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमि होने की दशा में सम्बन्धित विभाग से फ्री-होल्ड डीड अथवा अनापत्ति प्रमाण-पत्र।
- (IV) अनुज्ञा हेतु आवेदन-पत्र के साथ 'की-प्लान' जिसमें उत्तर दिशा-सूचक और पैमाना (जो 1:10,000 से कम न हो) तथा उप-विभाजन हेतु प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाया गया हो।
- (V) उप-विभाजन/ परियोजना/भवन निर्माण हेतु आवेदक के स्वामित्व की भूमि के सजरा सख्या सहित सीमावर्ती भूमि के विवरण दिए जाएंगे। सीमावर्ती भूमि आवेदक के स्वामित्व में होने पर तथा पूर्व में उप-विभाजन स्वीकृत होने पर उसमें उपलब्ध सुविधाओं और प्रस्तावित स्थल हेतु विद्यमान पहुँच मार्गों का भी उल्लेख होगा।

(अ) प्रस्तावित उप-विभाजन/ परियोजना में स्थल से मुख्य सड़क या मार्ग तक पहुँचने की वर्तमान दूरी, सड़क का नाम एवं चौड़ाई के उल्लेख सहित दर्शाए जाएंगे।

(ब) समस्त विद्यमान संरचनाओं और 'फीचर्स' की स्थिति जैसे हाईटेशन लाइन, टेलीफोन/बिजली के खम्भे, अण्डर ग्राउण्ड पाइप लाइनें, पेड़, भवन, रेलवे लाइन, आदि जो स्थल की सीमा से 30.0 मीटर के अन्तर्गत हों, दर्शाई जाएगी।

(स) भूखण्ड की समस्त मुख्य भौतिक विशेषताएं जिनके अन्तर्गत किसी जलाशय की स्थिति और लगभग आकार, बाढ़ क्षेत्र और स्थल का ढाल दर्शाई जाएगी।

(द) महायोजना/जोनल प्लान में स्थल की स्थिति।

(य) प्रयुक्त पैमाना और उत्तर दिशा-सूचक।

- (VI) तकनीकी अनापत्ति उपरान्त आवेदक द्वारा भू-उच्चीकरण शुल्क एवं बाह्य विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरान्त मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा:-

ऐसे विनियमित क्षेत्र/ विकास क्षेत्र/ विशेष विकास क्षेत्र, जिनकी महायोजना स्वीकृत न होने के कारण भू-उपयोग निर्धारित नहीं है, में सम्बन्धित भूमि को कृषि/ अविकसित/ बंजर मानते हुये समस्त प्रकरणों का गुण-दोष के आधार पर अनुमन्य होने की स्थिति में भू- उच्चीकरण शुल्क एवं सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा। भू- उच्चीकरण शुल्क एकल आवासीय एवं फुटकर दुकानों को छोड़कर सभी प्रकार के प्रयोजन के भवनों पर देय होगा।

जिन क्षेत्रों की महायोजना स्वीकृत है, में सम्बन्धित भू-उपयोग में अनुमन्य निर्माण गतिविधियों का तकनीकी परीक्षण उपरान्त तथा स्वीकृति से पूर्व सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।



ऐसे क्षेत्र जो विनियमित क्षेत्र/ विकास क्षेत्र/ विशेष विकास क्षेत्र के बाहर स्थित हैं, में एकल आवासीय एवं फुटकर दुकानों को छोड़कर सभी प्रकार के प्रयोजन के भवनों पर आवेदन शुल्क के साथ-साथ भू- उच्चीकरण शुल्क देय होगा।

3.4 विकास अनुज्ञा हेतु अनुबन्ध

विकास अनुज्ञा जारी करने से पूर्व निर्धारित शर्तों के अनुसार आवेदक के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा।

3.5 विकास अनुज्ञा-पत्र की वैधता

(I) हैबिटाट परियोजनाओं को छोड़कर, शेष सभी प्रकार के भवन निर्माण व भू-विकास प्रकरणों में एक बार दी गई अनुज्ञा अधिकतम पाँच वर्ष के लिए वैध होगी। उक्त अवधि में आवेदक द्वारा पूर्णता सम्बन्धी प्रमाण-पत्र सक्षम प्राधिकारी से निर्धारित प्रक्रियानुसार प्राप्त किया जाएगा। हैबिटाट के प्रकरण में खण्ड दो में उल्लिखित अनुज्ञा अवधि प्रभावी होगी।

(II) प्रार्थी के आवेदन पर उक्त अवधि में निर्धारित शुल्क लेकर एक-एक वर्ष की अवधि हेतु अधिकतम तीन बार वृद्धि दी जा सकती है।

3.6 विकास/भवन निर्माण के प्रारम्भ की सूचना

अनुज्ञा के अधीन विकास/भवन निर्माण प्रारम्भ करने पर आवेदक द्वारा उसकी सूचना प्रपत्र संख्या-6 द्वारा दी जाएगी।

3.7 विकास/भवन निर्माण के समय विचलन

विकास/भवन निर्माण के दौरान यदि स्वीकृत प्लान में कोई विचलन है या विचलन किया जाना अभिप्रेत है, तो प्रस्तावित विचलन निष्पादित करने के पूर्व अनुज्ञा प्राप्त की जाएगी।

3.8 भवन निर्माण प्रगति की सूचना

(I) प्रगति प्रमाणपत्र अभिलिखित करने और जांच करने के चरण:-

(अ) कुर्सी स्तर, बेसमेन्ट के मामले में बेसमेन्ट स्लैब ढालने से पहले।

(ब) प्रथम तल।

(स) 15.0मी० से अधिक ऊंची इमारत के मामले में मध्य तल।

(द) अंतिम तल।

(II) उपर्युक्त प्रत्येक चरण में स्वामी/डेवलेपर/बिल्डर द्वारा दिए गए फॉर्मेटों में (प्रपत्र सं. 7-10) सक्षम प्राधिकरण के नामित अधिकारी को एक प्रगति प्रमाणपत्र प्रस्तुत करेगा। प्रगति प्रमाणपत्र पर स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर कर प्रमाणित किया जाएगा कि सम्बन्धित चरण तक किया गया निर्माण स्ट्रक्चर मानचित्र / गणना के अनुसार किया गया है।

20/11/11

3.9 पूर्णता प्रमाण-पत्र

विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् व भवन के अधिभोग(occupancy) से पूर्व भू-स्वामी/बिल्डर द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र (कम्प्लीशन सर्टिफिकेट) प्राप्त करने हेतु आवेदन पत्र सक्षम प्राधिकारी को प्रपत्र संख्या-11, 11(अ) ,11(ब) व 11(स) के प्रारूप पर प्रमाण पत्र दिया जायेगा कि भवन का निर्माण स्वीकृत मानचित्र, निर्धारित विशिष्टियों, गुणवत्ता तथा उल्लिखित भारतीय मानक संस्थान के कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड एवं सुसंगत गाईड लाइन्स पर आधारित समस्त स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं भूकम्परोधी समस्त प्राविधानों के साथ किया गया है तथा भवन उपयोग हेतु हर प्रकार से सुरक्षित है। और उसके साथ मानचित्र की प्रति/कम्प्यूटरीकृत ड्राइंग (dwg या समकक्ष फार्मेट में) सी. डी. में जमा करेगा। साथ ही भवन के अधिभोग हेतु फार्म-D में Application for permission to occupy जमा करेगा।

पूर्णता प्रमाण पत्र देने वाले अधिकारी का यह दायित्व होगा कि पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत करने से पहले सुनिश्चित करेगा कि प्राकृतिक जोखिम से संरक्षा की दृष्टि से निम्नलिखित का अनुपालन किया गया है:

- (i) लिफ्ट की संतोषजनक संस्थापना के संबंध में, स्वामी द्वारा लिफ्ट निरीक्षक का प्रमाणपत्र प्राप्त और प्रस्तुत किया गया है।
- (ii) फायर इस्केप स्टेयरकेस की संतोषजनक संस्थापना की गई है।
- (iii) इन विनियमों में उपबंधित के अनुसार पूरा होने पर अग्नि अपेक्षाओं के लिए सक्षम प्राधिकरण/अग्नि विभाग का पूर्णता प्रमाण पत्र स्वामी द्वारा प्राप्त और प्रस्तुत किया गया है, जो प्रस्तर 6.1(iii)अनुसार होगा।

3.10 भवन के स्वीकृत उपयोग का परिवर्तन

भवन निर्माण/पुनर्निर्माण की अनुमति जिस उपयोग हेतु प्रदान की जायेगी उसमें किसी भी दशा में परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा। स्वीकृत भवन का उपयोग स्वीकृति के विपरीत अन्यथा किये जाने पर सक्षम प्राधिकारी को अधिकार होगा कि वह उक्त स्वीकृति को निरस्त कर दे तथा ऐसी स्थिति में निर्मित भवन अनाधिकृत श्रेणी का माना जायेगा एवं तदनुसार अधिनियम के सुसंगत प्राविधानों के तहत कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र होगा।

CHAPTER - IV

SITE DEVELOPMENT PARAMETERS FOR BUILDINGS/ PROJECTS OTHER THAN SPECIAL TOWNSHIP

4.1 APPROACH ROAD- MINIMUM EXISTING WIDTH/ WIDTH AS PER MASTER PLAN पहुँच मार्ग की विद्यमान न्यूनतम चौड़ाई/ महायोजना में निर्धारित चौड़ाई

S. No	Types of Buildings/projects	Minimum right of way in metres		Remarks
		PLAINS	HILLS	
(I)	RESIDENTIAL			
	Single residential plot	7.5 **	2.0	
	multiple units on Single residential plot	9.0	6.0	
	Residential -- Plotted development	9.0	6.0	-
	Residential- Group Housing	9.0	7.5	-
	Affordable Housing	9.0	6.0	In case of hardship , the Competent Authority may reduce it by 1 meter
	EWS & rehabilitation housing schemes	9.0	6.0	In case of hardship , the Competent Authority may reduce it by 1.5 meter
(II)	COMMERCIAL			
	Commercial / office spaces- Individual sites less than 100 sqmt	As approved by Competent Authority keeping in view the site conditions		
	>100- 200 sqmt	9.0	4.5	
	> 200-500 sqmt	12.0	6.0	In case of hardship , the Competent Authority may reduce It by 1 meter with 100% parking within the plot.
	>500-1000sqmt	15.0	7.5	parking provision shall be made within the plot
	>1000sqmt	18.0	9.0	parking provision shall be made within the plot
(III)	PUBLIC / SEMI PUBLIC			
	EDUCATIONAL			
	Nursery/ Primary Schools upto 4000 sqmt	9.0	4.5	For Nursery/ creche- Road width- 7.5 m in Plains and 4.0 m in Hills.
	Middle and Senior Secondary	12.0	6.0	In case of hardship, the Competent Authority may reduce It by 1 meter with 100% parking within the plot.
	Colleges and university	18.0	7.5	In case of hardship, the Competent Authority may reduce It by 3 meter with 100% parking within the plot.

July

HEALTH			
Laboratory/Clinics not exceeding 500 sqmt	9.0	6.0	
Maternity homes and child care centre/ Nursing Homes/ Dispensary	12.0	7.5	In case of hardship, the Competent Authority may reduce it by 1 meter with 100% parking within the plot.
Hospital upto 50 beds	15.0	7.5	In case of hardship, the Competent Authority may reduce it by 1 meter with 100% parking within the plot.
More than 50-200 beds	18.0	9.0	
City/zonal/regional level Hospital more than 200	More than 18.0	12.0	
ASSEMBLY (except place of worship)	15.0	9.0	
INSTITUTIONAL	12.0	7.5	
(IV) INDUSTRIAL			
Household / service units	12.0	7.5	In case of hardship, the Competent Authority may reduce it by 1 meter with 100% parking within the plot.
Industrial units	15.0	9.0	
Industrial estates more than 6ha	18.0	12.0	

टिप्पणी :

- (i) ** एकल आवासीय भूखण्ड को निजी मार्ग द्वारा पहुँच उपलब्ध होने की स्थिति में उक्त मार्ग की चौड़ाई स्वामित्व अनुसार न्यूनतम 6.0 मी० अनुमन्य होगी । उक्त निजी मार्ग से किसी अन्य भूखण्ड को पहुँच नहीं दी जायेगी ।
- (ii) एकल आवासीय भवनों एवं 200 वर्गमीटर से कम व्यवसायिक भूखण्ड हेतु न्यूनतम अपेक्षित मार्ग चौड़ाई में 25 प्रतिशत कम चौड़ाई उपलब्ध होने की स्थिति में मार्ग मध्य से अपेक्षित मार्गाधिकार सम्बन्धित भूखण्ड से छोड़ते हुये भवन निर्माण अनुमन्य होगा ।
- (iii) एकल आवास के प्रकरणों में पहुँच मार्ग, जो डेड एण्ड मार्ग के रूप में सम्बन्धित भूखण्ड पर समाप्त होता है, में मार्ग की वांछित चौड़ाई भूखण्ड से छोड़े जाने का औचित्य नहीं है । उक्त के दृष्टिगत इन प्रकरणों में गुण-दोष के आधार पर स्वीकृति प्राधिकारी मार्ग चौड़ाई के सम्बन्ध में निर्णय लेंगे ।
- (iv) महायोजना अथवा Road Side Land Control Act में निर्धारित मार्गाधिकार में से जो भी अधिक हो, को मार्ग का भाग माना जायेगा तथा इसमें किसी प्रकार का विकास एवं निर्माण अनुमन्य नहीं होगा । इन मार्गों के समक्ष स्थित भूखण्डों में उक्तानुसार निर्धारित मार्गाधिकार छोड़ने के पश्चात् मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी ।
- (v) सड़क संरचना इन्डियन रोड कांग्रेस के प्राविधानो अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा ।
- (vi) सड़क की लम्बाई की गणना प्रश्नगत मार्ग से अधिक चौड़े मार्ग के मिलन बिन्दु से की जाएगी ।
- (vii) *** 2000 वर्गमीटर से अधिक व्यवसायिक भवन अन्तर्गत व्यवसायिक गतिविधि के साथ साथ मिश्रित रूप में अधिकतम दो बहुउद्देशीय ऑडीटोरियम/हॉल अनुमन्य होंगे जिसमें प्रदर्शनी, कान्फरेन्स, मिनी थियेटर/सिनेमा(अधिकतम आसन क्षमता प्रत्येक हॉल 100 सीट)व इसके अनुसागिक अन्य मनोरंजन क्रियाकलाप आदि अनुमन्य होंगे ।

[Signature]

14

4.2 MINIMUM PLOT AREA

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल

S.No	Types of Buildings/projects	MINIMUM PLOT SIZE IN SQMT.		
		PLAINS	HILLS	
(I)	RESIDENTIAL			
	Residential – Plotted development	30	30	
	Residential- Multiple units	500	250	
	Residential- Group Housing	2000	1000	
	Affordable Housing	4000	4000	
	EWS & rehabilitation housing schemes	PLOTTED unit size	30-45	30-45
		FLATTED unit size	25-35	25-35
(II)	COMMERCIAL			
	Convenient shops/ kiosks	15	10	
	Commercial/ office spaces	125	75	
	Mall/ multiplex	2500	1500	
	Serviced apartments	1000	750	
	Wedding points	2000	1000	
	Hotels	1000	750	
	Motel & Resorts	4000	2500	
	Eco resorts	10,000	7,500	
	Hostel/ guest house	750	500	
(III)	PUBLIC / SEMI PUBLIC			
	EDUCATIONAL			
	Nursery/ Creche	750	500	
	Primary Schools	4000	3000	
	Middle school	8000	6000	
	High school	18,000	13,500	
	Integrated school(1 st to 12 th)	30,000	15,000	
	Colleges/ technical institutes / Professional colleges/ Research institutes	20,000	10,000	
	University	1,00,000	75,000	
	HEALTH			
	Laboratory/Clinics	500	250	
	Maternity homes and child care centre/ Nursing Homes/ Dispensary	1000	750	
	Hospital upto 50 beds	4000		
More than 50-200 beds	25,000			
City/zonal/regional level Hospital more than 200	40,000			
Other related buildings /activities	750	500		
ASSEMBLY(except place of worship)	1000	750		
INSTITUTIONAL				
(IV)	INDUSTRIAL			
	Household / service units	200	175	
	Industrial units	450	300	
	Industrial estates	1,00,000	60,000	

[Handwritten Signature]

[Handwritten Mark]

टिप्पणी :

- (I) संस्थागत, शैक्षिक एवं चिकित्सा श्रेणियों में सक्षम संस्थाओं से सम्बद्धता होने की स्थिति में सक्षम संस्थाओं द्वारा जो मानक निर्धारित है, मान्य होंगे।
- (II) महायोजना/ जोनल प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right to way) से आच्छादित क्षेत्र अथवा अन्य आवश्यक जनसुविधाओं से प्रभावी क्षेत्र हेतु भू-स्वामी द्वारा उक्त क्षेत्र को निःशुल्क हस्तान्तरित किये जाने पर भूखण्ड क्षेत्रफल के निर्धारित मानकों में अधिकतम 20 प्रतिशत की कमी मान्य होगी। बशर्त क्षेत्रफल मानक में कमी केवल उक्त वर्णित हस्तान्तरण के फलस्वरूप हो।

4.3 MIXED USE मिश्रित उपयोग की परियोजनाएँ

मिश्रित उपयोग की परियोजनाओं अर्न्तगत vertical and horizontal mix of uses निम्न अपेक्षाओं अनुसार अनुमन्य होंगे:-


- मिश्रित उपयोग में प्रस्तावित जिस उपयोग में अधिक पहुँच मार्ग चौड़ाई, सेटबैक्स व पार्किंग अपेक्षित हो, वह ही सम्पूर्ण परियोजना में मान्य होगी।
- मिश्रित उपयोग में प्रस्तावित जिस उपयोग में न्यूनतम भू-आच्छादन, FAR , अपेक्षित हो, वह ही मिश्रित उपयोग की सम्पूर्ण परियोजना में मान्य होगी।
- मिश्रित उपयोग की परियोजनाओं अर्न्तगत पृथक-पृथक गतिविधियों हेतु अपेक्षित अन्य अपेक्षाओं का अनुपालन केवल सम्बन्धित गतिविधि के कवर्ड एरिया/ FAR पर किया जाएगा।

4.4 SITE LOCATION- OTHER PARAMETERS

भूखण्ड हेतु अन्य अपेक्षाएँ

(I) Road Side Land Control Act 1945

ऐसे भूखण्ड जो ऐसे मुख्य मार्ग पर स्थित हों जहाँ Road Side Land Control Act 1945 प्रभावी होता है, पर निर्माण की स्वीकृति से पूर्व सम्बन्धित विभाग से अन्नापत्ति आवश्यक होगी।



(ii) इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी :

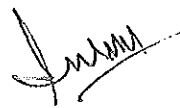
इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी रूल्स के अनुसार भवन के निर्माण/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु न्यूनतम दूरी निम्नानुसार होगी:-

- (i) लो एण्ड मीडियम वोल्टेज लाइन तथा सर्विस लाइन पर उर्ध्वाधर 2.5 मीटर तथा क्षैतिज 1.2 मीटर होने पर दी जाएगी।
 - (ii) हाई वोल्टेज लाइन्स यथा 33,000 वोल्टेज होने पर उर्ध्वाधर 3.7 मीटर तथा क्षैतिज 2.0 मीटर होने पर दी जाएगी।
 - (iii) 33,000 वोल्टेज से ऊपर अतिरिक्त हाई वोल्टेज लाईन से उर्ध्वाधर 3.7 मीटर के प्रत्येक अतिरिक्त 33,000 वोल्टेज या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर तथा क्षैतिज से 2.0 मीटर के प्रत्येक अतिरिक्त 33,000 वोल्टेज या उसके भाग के लिए 0.3 मीटर अनुमन्य होगी।
- नोट-विशेष परिस्थितियों में हाई वोल्टेज लाईन के नीचे स्थित भूमि का सार्वजनिक खुले स्थल यथा- टोटलोट्स, पार्क आदि के रूप में प्रयुक्त नहीं किया जायेगा।

(iii) जल स्रोत से दूरी :

जल स्रोत से निम्न दूरी उपरान्त भू-खण्ड सीमा का निर्धारण होगा।

- (i) नदी के तट से न्यूनतम 30.0-30.0 मीटर व भूगर्भीय जल स्रोतों से न्यूनतम 10.0-10.0 मीटर पर सघन वृक्षारोपण हेतु क्षेत्र छोड़ा जाना अनिवार्य होगा व किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- (ii) नालों के तट से न्यूनतम 5-5 मीटर एवं उपविधि के अनुसार आवश्यक सैट बैंक में जो अधिक हो, के पश्चात् ही निर्माण अनुमन्य किया जायेगा।
- (iii) नैनीताल झील परिक्षेत्र विशेष क्षेत्र एवं उत्तराखण्ड में विद्यमान सभी झीलों के तट/बाउन्ड्री से अथवा प्राकृतिक जलाशयों की अधिकतम निर्धारित सतह में से जो भी अधिक हो, से 30.00 मीटर की परिधि के अन्तर्गत किसी भी प्रकार के निर्माण एवं विकास की अनुमति नहीं देय होगी। सामुदायिक सेवाओं व तत्सम्बन्धी जनहित की अवरथापना सुविधाओं हेतु विशेष परिस्थिति में सक्षम स्तर पर निर्णयोपरान्त आवश्यक निर्माण/ विकास कार्य कतिपय प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य किया जा सकता है।



(IV) स्थानीय ढाल पर निर्माण:

- (i) भूखण्ड की ढाल हेतु मानचित्र में दो मीटर अन्तराल पर भूमि का कन्टूर प्लान एवं सैक्शन प्रदर्शित करना अनिवार्य होगा।
- (ii) ऐसे स्थलों पर कोई भवन निर्माण नहीं किया जायेगा जिसमें भू-स्खलन की तीव्रता अत्याधिक व निरंतर संभावित हो अथवा उस स्थल की स्थानीय ढाल 30.0 अंश से अधिक हो।
- (iii) जन उपयोगिताओं/ अवस्थापना सुविधायें से सम्बन्धित निर्माण एवं ऐसे उपयोग जो क्षेत्र के विकास हेतु आवश्यक हों, को स्थानीय ढाल 30.0 अंश से अधिक होने की दशा में स्थल की सुरक्षा उपयुक्तता व भू-गर्भीय स्थिरता सम्बन्धी प्रमाण पत्र भू-वैज्ञानिक से प्राप्त करने के बाद मानचित्र की स्वीकृति पर शासन स्तर पर विचार किया जायेगा।
- (iv) नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत भूमि जिसकी ढाल 0 से 26.5 डिग्री तक हो, अन्तर्गत ही निर्माण अनुमत्य होगा। उक्त से अधिक ढाल पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमत्य नहीं होगा। भूखण्ड की ढाल हेतु मानचित्र में दो मीटर अन्तराल पर भूमि का कन्टूर प्लान एवं सैक्शन प्रदर्शित करना अनिवार्य होगा।

(V) स्थल योजना की अपेक्षा

- (i) पर्वतीय भूभागों में, स्थल योजना में परीक्षण द्वारा ज्ञात हुए उस स्थल पर या उसके निकट भूस्खलन प्रवृत्त क्षेत्रों, यदि कोई हो, की अवस्थिति शामिल होनी चाहिए। ऐसे मामले में प्राधिकरण/सक्षम स्तर यह सुनिश्चित करने के लिए कार्रवाई करेगा कि सम्बन्धित स्थल ऐसे भूस्खलन प्रवृत्त क्षेत्रों से दूर हो।
- (ii) ढलान वाले स्थल पर स्थल योजना में भवन के उर्ध्व आकाश की ओर से आने वाले जल के प्राकृतिक प्रवाह का नींव से अन्यत्र, जल मार्गपरिवर्तन के प्रस्ताव भी शामिल होने चाहिए।

CHAPTER -V
GENERAL BUILDING REQUIREMENTS

भवन निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाये

5.1 HEIGHT OF THE BUILDING (भवन की ऊँचाई) :

(I) भवनों की अधिकतम ऊँचाई निम्नलिखित प्रतिबन्धों के अन्तर्गत निर्धारित ऊँचाईयों में से न्यूनतम ऊँचाई अनुमन्य होगी:-

(i) भूखण्ड/ भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की चौड़ाई तथा अग्र सेट बैक के योग के 1.5 गुणा अथवा पर्वतीय क्षेत्रों में ईब्ज लेवल तक 6.00 मीटर में से जो भी अधिक हो, की ऊँचाई मान्य होगी। एक से अधिक मार्ग पर भवन के अवस्थित होने की दशा में इस हेतु अधिक चौड़े मार्ग से उक्तानुसार चौड़ाई निर्धारित की जायेगी।

(ii) मैदानी क्षेत्रों में

भूखण्ड/ भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम विद्यमान/ अधिकृत चौड़ाई	भवनों की अधिकतम ऊँचाई (मीटर)	अधिकतम तलों की संख्या
9.0 मीटर से कम	9.0	भूतल व अधिकतम ऊपरी दो तल
9.0 मीटर व अधिक तथा 12.0 मीटर से कम	12.0	भूतल व अधिकतम ऊपरी तीन तल
12.0 मीटर व अधिक तथा 18.0 मीटर से कम	24.0	भूतल व अधिकतम ऊपरी सात तल
18.0 मीटर व इससे अधिक	30.0	भूतल व अधिकतम ऊपरी नौ तल

पर्वतीय क्षेत्रों में भवनों की अधिकतम ऊँचाई 12.0 मीटर एव भूतल व अधिकतम ऊपरी तीन तल।

(iii) संबंधित भवन उपयोग हेतु निर्धारित एफ0ए0आर0 की सीमा तक।

NOTE:- For buildings within the landing and take off zones of air craft in the vicinity of aerodrome/ airport, the maximum height of the building shall be regulated by the rules for the construction of buildings in the vicinity of aerodromes by the competent Aerodrome/ airport Authority.

(ii) ऊँचाई संबंधी अन्य प्रावधान :

- (i) मसूरी के माल रोड पर गाँधी चौक से क्लेयरेंस हाऊस तक दूनघाटी या खड्ड की ओर स्थित किसी भी भवन का शिखर मार्ग तल से 03 मीटर नीचे तक ही अनुमन्य होगा।
- (ii) मसूरी क्षेत्र में भवनों की अधिकतम ऊँचाई 11.0 मीटर या भूतल व ऊपरी तीन तल में से जो भी कम हो, अनुमन्य होगा। यह अनुमन्यता मसूरी क्षेत्र मेंवन व पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय-समय पर दिये गये निर्देश व निहित प्रक्रिया के अनुसार होगा।
- (iii) नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत मात्र दो मंजिले एकल आवासीय निर्माण की अनुमन्यता ढालदार छत की दशा में रिज लेवल तक अधिकतम 7.50 मी0 अनुमन्य होगी तथा ढालदार छत की ढाल 1 : 3 होगी। यह अनुमन्यता माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिये गये निर्देश व निहित प्रक्रिया के अनुसार होगा। नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत परिशिष्ट-1 में वर्णित प्राविधानों का अनुपालन आवश्यकीय होगा।

[Signature]

M

- (iii) भवनों की ऊँचाई प्लिन्थ लेवल से ही आंकलित की जायेगी। इस हेतु भूतल से न्यूनतम प्लिन्थ लेवल 0.45 मीटर ही अनुमन्य होगा। प्लिन्थ 0.45 मीटर से अधिक होने की स्थिति में ऊँचाई का आंकलन भूमि तल से 0.45 मीटर की ऊँचाई के उपरान्त से किया जायेगा। जबकि बेसमेन्ट निर्माण की स्थिति में ऊँचाई की गणना भूमि तल से 1.20 मीटर की ऊँचाई के उपरान्त से किया जायेगा। स्टिल्ट का पार्किंग तथा आवश्यक सेवाओं यथा जनरेटर कक्ष, HVAC आदि हेतु प्रयुक्त होने की स्थिति में भवन की ऊँचाई की गणना में स्टिल्ट की ऊँचाई सम्मिलित नहीं होगी। पर्वतीय क्षेत्रों में ऊँचाई का आंकलन संबंधित टेरेस में स्थित भवन ब्लॉक के प्लिन्थ से आंकलित होगी।
- (iv) पर्वतीय क्षेत्रों में अनुमन्य अधिकतम ऊँचाई इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगी कि प्रस्तावित ऊँचाई से प्रमुख स्थलों यथा-झील, हिमाच्छादित पर्वत श्रृंखलाओं, घाटी आदिका दृश्यावलोकन बाधित न हो। मुख्य महायोजना मार्गों/राष्ट्रीय राजमार्गों / प्रान्तीय मार्गों पर स्थित भूखण्ड की दशा में भवन का शिखर तल किसी भी दशा में सड़क सतह से 1.20 मी० से अधिक ऊँचा नहीं होगा तथा ऐसे मार्गों में यह व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी की भवन वाहनीय सड़क से 4.50 मी० की दूरी पर होने पर एक मंजिला एवं अन्य तल की अनुमन्यता तभी होगी जहाँ सड़क के किनारे से भवन की दूरी 4.50 मी० तथा प्रस्तावित अतिरिक्त तल की ऊँचाई के बराबर हो। ऐसे प्रकरणों में गुण दोष के आधार पर अनुमन्य ऊँचाई की सीमा तक ऊँचाई अनुमन्य किये जाने हेतु सक्षम स्तर पर अनुमति दी जा सकती है।
- (v) **ऊँचाई में छूट :-**
- (अ) ढालदार छत की स्थिति में नियमानुसार अनुमन्य ऊँचाई के अतिरिक्त अधिकतम 1.5 मीटर का रिज लेवल अनुमन्य होगा।
- (ब) वास्तुकलात्मक फीचर, पैरापिट वॉल, रूफ-टॉप वाटर टैंक, डिस्क एण्टिना, चिमनी (अधिकतम 1.5 मीटर ऊँचाई तक) एयर कन्डीशनिंग एक्जूपोनेन्ट, लिफ्ट-मशीन रूम भवन में लिफ्ट होने पर (अधिकतम 4.20 मीटर ऊँचाई तक) ममटी 2.40 मीटर तक को मुक्त रखा गया है। औद्योगिक इकाईयों की चिमनियों की ऊँचाई को एतद्संबंधी गणना से मुक्त रखा गया है।
- (स) उक्त समस्त निर्माण के अन्तर्गत आच्छादन छत के 20 प्रतिशत क्षेत्रफल के अन्दर ही अनुमन्य होगा। इससे अधिक का आच्छादन पूर्णतः अशामनीय होगा अर्थात् ऐसा निर्माण केवल ध्वस्त होगा तथा ऊँचाई में वर्णित सभी छूट सम्बन्धी प्राविधान स्वतः ही समाप्त हो जायेंगे।



- (VI) ग्रुप हाउसिंग में नियमानुसार अनुमन्य ऊँचाई से अधिकतम 10 प्रतिशत ऊँचाई में वृद्धि अनुमन्य की जा सकेगी बशर्ते तलों की संख्या नियमानुसार अनुमन्य के अनुसार ही हो व अन्य अपेक्षाओं को पूर्ण करता हो।

5.2 EXTERIOR OPEN SPACES/SET-BACKS

(II) SET-BACKS (सेट बैक)

12.0 मीटर से 15.0 मीटर तक ऊँचे भवनों के चारों ओर न्यूनतम 5.0 मीटर तत्पश्चात प्रत्येक 3.0 मीटर भवन ऊँचाई अथवा उसके अंश पर सेट बैक में 1.0 मीटर अतिरिक्त अथवा निम्नानुसार निर्धारित सेट बैक में से जो भी अधिक हो, का प्राविधान आवश्यक होगा।
12.0 मीटर तक ऊँचे भवनों हेतु सेट बैक निम्नानुसार होंगे।

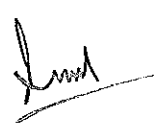

(I) आवासीय भवन

भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	न्यूनतम आवश्यक सेट बैक (मीटर में)							
	मैदानी				पर्वतीय क्षेत्र			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2
30 से 45 तक	1.2	—	—	—	1.2	—	—	—
45 से अधिक व 75 तक	1.5	—	—	—	1.5	—	—	—
75 से अधिक व 150 तक	2.0	1.5	—	—	1.5	1.2	—	—
150 से अधिक व 300 तक	3.0	2.0	—	—	2.0	1.5	—	—
300 से अधिक व 500 तक	4.5	3.0	1.5	—	3.0	2.0	1.5	—
500 से अधिक व 750 तक	5.5	3.5	3.0	2.0	4.0	2.5	2.5	2.0
750 से अधिक व 1000 तक	6.5	4.0	3.5	3.0	5.0	3.5	3.5	3.0
1000 से अधिक	7.5	4.0	4.0	4.0	6.0	4.0	4.0	4.0
ग्रुप / एफोर्डेबल हाउसिंग	8.5	5.0	5.0	5.0	7.0	4.5	4.5	3.0

टिप्पणी—

- * रिटेनिंग वॉल से न्यूनतम 1.2 मीटर मुक्ताकाशी (Open to Sky) क्षेत्र का प्राविधान अनिवार्य होगा।
- कार्नर भूखण्डों में अपेक्षाकृत अधिक चौड़े मार्ग के समक्ष भूखण्ड का अग्र सेट बैक निर्धारित होगा तथा दूसरे मार्ग की ओर का सेट बैक अग्र के आधे अथवा पार्श्व के सेट बैक में से जो भी अधिक हो, निर्धारित होगा। यदि कोने के भूखण्ड में दोनों सड़क बराबर हो तो भवन के डिजाइन अनुसार भवन का फ्रन्ट सेट बैक होगा एवं दूसरी सड़क की ओर साइड सेट बैक होगा।

- 3- ऐसे भूखण्ड जिसके अग्र एवं पृष्ठ की ओर मार्ग विद्यमान हैं, में अधिक चौड़े/ बराबर होने की स्थिति में उस मार्ग की ओर जहाँ से पहुँच ली जा रही है, की ओर अग्र सेट बैक तथा दूसरी ओर का सेट बैक अग्र के आधे अथवा पृष्ठ सेट बैक में से जो भी अधिक हो, निर्धारित होगा।
- 4- यदि किसी भूखण्ड के फ्रन्ट के आंशिक भाग में सड़क है अथवा सड़क भूखण्ड पर जाकर समाप्त होती है, ऐसी दशा में फ्रन्ट सेट बैक सड़क की ओर भूखण्ड के पूरे भाग में अनिवार्य होगा।
- 5- पृष्ठ सेट-बैक के 40 प्रतिशत भाग में अधिकतम 7.0 मीटर की ऊँचाई तक के भवन में निर्माण अनुमत्य होगा, परन्तु कोने के भूखण्ड में उक्त आच्छादन रोड़ साईड में अनुमत्य नहीं होगा तथापि ऐसे कोने के भूखण्ड जिनमें पार्श्व मार्ग उक्त भूखण्ड की लम्बाई तक डेड एन्ड हो, में उक्त आच्छादन रोड़ साईड में अनुमत्य होगा। उक्त आच्छादन में पृष्ठ सेट बैक में तालाबन्द गैराज (अधिकतम क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर)/ सर्वेन्ट रूम टॉयलट सहित (अधिकतम क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर)/ किचन/ स्टोर अनुमत्य होगा जिसकी गणना एफ0ए0आर0 व भू-आच्छादन में की जायेगी। गैराज को पहुँच हेतु ड्राईव-वे की न्यूनतम चौड़ाई 2.40 मीटर होना आवश्यक है।
- 6- आवासीय प्रकरणों में स्टिल्ट फ्लोर केवल सेमी डिटेच्ड (न्यूनतम दो ओर से खुले यथा- अग्र व पृष्ठ की ओर से खुले, सेट-बैक युक्त भवनो में) भवनों में अनुमत्य होगा, परन्तु ऐसे भवनों में पीछे के सेट बैक के 40 प्रतिशत भाग पर निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।
- 7- यदि भूखण्ड के साथ मुख्य मार्ग के अतिरिक्त अन्य प्राईवेट पैसेज भूखण्ड के साथ स्थित है तो मुख्य मार्ग की ओर निर्धारित फ्रन्ट सेट बैक छोड़ते हुये प्राईवेट पैसेज की ओर न्यूनतम 1.00 मीटर या पार्श्व/ पृष्ठ सेट बैक में से जो भी अधिक हो, सेट बैक के रूप में छोड़ा जाना अनिवार्य होगा। जिस ओर डेड सेट बैक का प्राविधान हो, की ओर यदि स्वेच्छा से सेट बैक छोड़ा जाता है तो उक्त की न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर आवश्यक होगी।
- 8- मल्टीपल इकाईयों अनिवार्य रूप से डिटेच्ड भवन के रूप में निर्मित की जायेंगी। उक्त तालिका में वर्णित सेट बैकस में 1.0 मी0 की वृद्धि के साथ मल्टीपल इकाई हेतु सेटबैक्स निर्धारित होंगे।
- 9- एकल आवासीय प्रकरणों में यदि किसी प्लॉट साइज हेतु प्राविधानित सेट बैक के कारण एफ0ए0आर0 प्राप्त नहीं हो पाता है तो उसमें उससे एक स्तर कम भू-खण्ड क्षेत्रफल श्रेणी हेतु प्राविधानित सेट बैक प्रभावी होंगे।

(ii) व्यवसायिक/कार्यालय

व्यवसायिक/ कार्यालय भूखण्ड का क्षेत्रफल(वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक							
	मैदानी क्षेत्र				पर्वतीय क्षेत्र			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2
200 तक	4.5	—	—	—	3.0	—	—	—
400 तक	6.0	2.0	3.0	—	4.0	—	—	—
600 तक	7.5	3.0	3.0	—	5.0	2.0	2.0	—
1000 तक	8.0	3.0	4.0	1.5	6.0	3.0	3.0	1.5
1500 तक	9.0	4.0	4.5	3.0	7.0	4.0	3.5	3.0
3000 तक	10.0	5.0	4.5	4.5	8.0	5.0	4.5	4.5
3000 से अधिक	12.0	6.0	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0	6.0
मॉल /मल्टीपलेक्स :								
4000 तक	14.0	6.0	6.0	6.0	10.0	6.0	6.0	6.0
4001 से 15000 तक	16.0	7.0	7.0	7.0	12.0	6.0	6.0	6.0
15001 से 50000 तक	18.0	8.0	8.0	8.0	14.0	6.0	6.0	6.0
50000 से अधिक	20.0	9.0	9.0	9.0	18.0	6.0	6.0	6.0

टिप्पणी-

- 1- भूखण्ड के रिटेनिंग वॉल की ओर भवन निर्माण न्यूनतम 1.2 मीटर खुला छोड़ने के उपरान्त अनुमत्य होगा।
- 2- व्यवसायिक निर्माण हेतु पार्श्व अथवा पृष्ठ भाग में स्थित सड़क पर कोई ओपनिंग अथवा दुकानें नहीं खोली जायेगी। यदि कोई ओपनिंग/दुकानें पार्श्व अथवा पृष्ठ सेट बैक की ओर खोली जाती है तो ऐसी दशा में उस ओर फ्रन्ट के बराबर सेट बैक छोड़ा जाना अनिवार्य होगा।
- 3- भूखण्ड की स्थिति एक से अधिक मार्गों पर होने की दशा में (ऐसे भूखण्ड जिसमें पार्श्व/ पृष्ठ सेट बैक आवश्यक नहीं है) फ्रन्ट सेट बैक अधिक चौड़े मार्ग की ओर होगा एवं दूसरे मार्ग की ओर न्यूनतम 3.0 मीटर सेट बैक आवश्यक होगा।

(स) शिक्षण संस्थायें/चिकित्सा /सामुदायिक सुविधाएं/समा भवन

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक							
	मैदानी				पर्वतीय			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2
1000 तक	6.0	4.5	3.6	3.6	4.5	3.6	3.6	3.6
1001 से 3000 तक	7.5	4.5	4.5	4.5	5.0	4.5	4.5	3.6
3001 से 8000 तक	9.0	6.0	4.5	4.5	7.5	5.0	4.5	4.5
8001 से 15000 तक	12.0	6.0	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0	6.0
15001 से 35000 तक	15.0	6.0	6.0	6.0	12.0	6.0	6.0	6.0
35000 से अधिक	18.0	6.0	6.0	6.0	15.0	6.0	6.0	6.0

(द)– औद्योगिक भवन

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक							
	मैदानी क्षेत्र				पर्वतीय क्षेत्र			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2
300 तक	3.0	2.0	2.5	—	3.0	2.0	1.5	—
301 से 600 तक	4.0	3.0	3.5	—	3.5	3.0	3.0	—
601 से 1200 तक	5.0	3.0	3.5	2.0	4.0	3.0	3.0	2.0
1201 से 2400 तक	7.5	5.5	4.5	3.0	6.0	4.0	4.0	3.0
2401 से 5000 तक	9.0	6.5	5.5	5.0	7.5	5.5	5.0	5.0
5001 से 10000 तक	12.0	7.5	6.5	6.5	9.0	6.5	6.0	6.0
10001 से 30000 तक	18.0	9.0	7.5	7.5	12.0	7.5	6.5	6.5
30000 से 6.0 है० तक	20.0	12.0	9.0	9.0	18.0	9.0	7.5	7.5
6.0 है० से अधिक	25.0	15.0	12.0	12.0	20.0	12.0	9.0	9.0

(II) DISTANCE BETWEEN TWO BLOCKS (भवनों के मध्य परस्पर दूरी)

दो ब्लॉक के मध्य परस्पर दूरी हेतु उच्चतम ब्लॉक की ऊँचाई के आधार पर :-

- (i) 10.0 मीटर तक ऊँचाई वाले भवनों के लिए दो ब्लॉक के मध्य परस्पर दूरी 3.0 मीटर आवश्यक होगी।
- (ii) 12.0 मीटर तक ऊँचाई वाले भवनों के लिए दो ब्लॉक के मध्य परस्पर दूरी 4.0 मीटर आवश्यक होगी।
- (iii) 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों के लिए दो ब्लॉक के मध्य की दूरी प्रत्येक 3.0 मीटर ऊँचाई वृद्धि पर 1.0 मीटर अतिरिक्त छोड़नी होगी।

(III) RELAXATION IN SETBACKS (सेट बैक में छूट)

भवनों हेतु सेट बैक में निम्नवत छूट प्रदान की जा सकती है:-

- (i) भूखण्ड अन्तर्गत सेट बैक/ खुले स्थान में अधिकतम 1.8 मीटर तक की चौड़ाई की बालकोनी, छत/छज्जे का निर्माण सेट बैक में किया जा सकता है। 1.8 मीटर के उपरान्त बढ़े हुये भाग की गणना एफ0ए0आर0 में होगी। यह निर्माण सेट बैक की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा।

- (ii) ड्राइव-वे के ऊपर साइड सेट बैक में प्रवेश द्वार के निकट अधिकतम 3.5 मीटर चौड़े और 6.0 मीटर लम्बे व प्रक्षेपित अथवा स्तम्भों पर अवलम्बित पोर्टिको का निर्माण अनुमन्य होगा। पोर्टिको के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- (iii) अधिकतम 6.0 वर्ग मीटर क्षेत्र का परगोला, जिसमें खुला भाग न्यूनतम 40 प्रतिशत होगा तथा ऊँचाई न्यूनतम 2.2 मीटर अनुमन्य होगा।
- (iv) बेसमेन्ट तथा भूतल के अधिकतम एक अनुवर्ती तलमें जाने के लिए सैट-बैक के अन्तर्गत रैम्प का निर्माण अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टेण्डर के सुगम आवागमन के लिए वाछित क्षेत्र को अवराधेमुक्त आरक्षित रखते हुए अनुमन्य होगा।
- (v) पर्वतीय क्षेत्रों में भू-खण्ड की स्थलाकृति के दृष्टिगत विशेष परिस्थितियों में प्रत्येक सेटबैक के 50 प्रतिशत चौड़ाई अन्तर्गत निर्माण इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि निर्धारित भू-आच्छादन व एफ.ए.आर. में कोई वृद्धि न हो।
- (vi) सैट-बैक क्षेत्रान्तर्गत आन्तरिक मार्ग अनुमन्य होगा।
- (vii) खुला/व्यवस्थित पार्क का निर्माण अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टेण्डर के सुगम आवागमन के लिए वाछित क्षेत्र को अवराधेमुक्त आरक्षित रखते हुए अनुमन्य होगा।
- (viii) एकल आवासीय व मल्टीपल इकाई के प्रकरणों को छोड़कर अन्य सभी प्रकार के प्रकरणों में सेट बैक क्षेत्र में पार्किंग अनुमन्य नहीं होगी एवं ग्रुप हाउसिंग प्रकरणों में सेट बैक अन्तर्गत 50 प्रतिशत भाग में निर्माण से 3.60 मीटर छोड़ने के उपरान्त पार्किंग अनुमन्य होगी।

Sunny

M

5.3 OPEN SPACES (खुले स्थान)

- (I) आवासीय तलपट मानचित्र में खुले स्थानों हेतु ले-आऊट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 15 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी जिसे 'टाट-लाट', पार्क तथा खेल के मैदान के रूप में प्रस्तावित किया जा सकेगा।
- (II) अनावासीय क्षेत्र के तलपट मानचित्र में पार्क एवं हरित पट्टिकायें और पारिस्थितिकीय सन्तुलन बनाए रखने के लिये खुले स्थान का क्षेत्रफल ले-आऊट के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत होगा, जिसे पार्क, ग्रीनरी/ग्रीन बैल्ट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा।
- (III) खुले स्थान के मानक
 - (i) खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी।
 - (ii) खुले स्थान की सीमा यथास्थिति बिल्डिंग लाइन से न्यूनतम 3.0 मीटर की दूरी पर होगी।
 - (iii) औद्योगिक विकास मानचित्र के साथ लैंडस्केपिंग प्लान का अनुमोदन भी आवश्यक होगा जिसमें कुल खुले स्थल के भाग में प्रति हेक्टेयर 125 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएंगे।
 - (iv) बड़े उद्योग को आवासीय क्षेत्र से सघन वृक्षारोपण द्वारा पृथक किया जायेगा जो औद्योगिक क्षेत्रफल का 15.0 प्रतिशत होगा।
 - (v) 2500 वर्गमीटर से अधिक वाणिज्यिक योजना में कुल खुले स्थल के न्यूनतम 10 प्रतिशत भाग पर 'ग्रीनरी' होगी जहाँ प्रति हेक्टेयर न्यूनतम 25 पेड़ की दर से पेड़ लगाये जायेंगे।
 - (vi) संस्थागत, सामुदायिक सुविधाएं, कीड़ा स्थल/खुले क्षेत्रों तथा पार्क के न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग पर 'ग्रीनरी' होगी जहाँ न्यूनतम 125 पेड़ प्रति हेक्टेयर की दर से वृक्षारोपण किया जाएगा।
 - (vii) आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, मलिन बस्ती सुधार योजना में प्रति 50 परिवार पर न्यूनतम 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के स्थल पर समूह के रूप में पेड़ लगाए जाएंगे।

5.4 DISTANCE FROM THE TREES (वृक्षों से निर्माण की दूरी)

स्थल पर वृक्ष होने की दशा में वृक्षों से 3.0 मी० की न्यूनतम दूरी तक निर्माण की अनुमन्यता नहीं होगी। ऐसे भूखण्डों जहाँ पर तीन या उससे अधिक वृक्ष 10.0 वर्गमीटर घनत्व में स्थित हों, वहां वृक्षाच्छादित क्षेत्र में निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

Indira *M*

5.5 GROUND COVERAGE AND F.A.R (भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.)

(ii) विभिन्न भू-उपयोगों हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे।

(i) आवासीय

क्र० सं०	उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र	
		अधिकतम भू- आच्छादन%	अनुमन्य एफ०ए०आर०*	अधिकतम भू- आच्छादन %	अनुमन्य एफ०ए०आर०
अ	प्लॉटड				
1-	75 तक	75	1.80	80	1.80
2-	>75-150 तक	70	1.80	75	1.80
3-	>150- 250 तक	65	1.70	70	1.60
4-	>250- 350 तक	60	1.60	65	1.50
5-	>350- 450 तक	55	1.50	60	1.40
6-	>450- 550 तक	50	1.40	55	1.30
7-	>550- 750 तक	50	1.30	50	1.20
8-	>750- 1000 तक	45	1.20	50	1.10
9-	1000 से अधिक	40	1.10	45	1.00
ब	मल्टीपल इकाईयों	50	2.00	55	1.65
स	ग्रुप हाउसिंग	35	2.10	40	1.40
द	EWS Housing	50	2.00	50	2.00
य	Affordable Housing	50	2.40	50	2.00

* Subject to maximum F.A.R. 3.0, which shall be in the form of purchasable F.A.R. as per the provision number 5.5(v)

(ii) व्यवसायिक / कार्यालय

क्र० सं०	उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र	
		अधिकतम भू- आच्छादन%	अनुमन्य एफ०ए०आर०	अधिकतम भू- आच्छादन%	अनुमन्य एफ०ए०आर०
1.	वाणिज्यिक क्षेत्र / कार्यालय				
	- 100 तक				
	- 200 तक	65	1.50	70	1.30
	-500 तक	60	1.70	65	1.50
	-1000 तक	55	1.80	60	1.70
	- 2500 तक	45	2.00	50	1.90
	- 2500 से अधिक	40	2.20	45	2.10
2	भण्डारण / शीत गृह	55	1.80	60	1.50
3	मॉल / मल्टीप्लेक्स	40	2.50	40	2.20
4	इन्टिग्रेटेड ऑफिस काम्प्लेक्स	30	2.00	40	1.50
5	होटल				
	5000 तक*	40	2.00	45	1.80
	5000 से अधिक*	35	2.10	40	1.60
6	रिजोर्ट्स	25	0.75	30	0.90
7	ईको रिजोर्ट्स	20	0.25	20	0.25
8	मोटल	25	0.50	30	0.60
9	एम्प्लूमेंट पार्क	15	0.25	20	0.25
10	हॉस्टल/गेस्टहाउस/ लॉजिंग हाउस	40	1.60	45	1.35

- *5000 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल तक होटल के एफ०ए०आर० का अधिकतम 10 प्रतिशत व 5000 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल से अधिक होटल के एफ०ए०आर० का अधिकतम 20 प्रतिशत को निर्मित रूप में होटल के प्रासंगिक व्यवसायिक क्रियाकलाप हेतु प्राविधानित किया जा सकता है।
- शापिंग माल में 'एट्रियम' बनाया जा सकेगा एवं 'एट्रियम' की गणना भू- आच्छादन में की जाएगी व साथ ही एफ.ए.आर. में इसकी गणना केवल एक तल पर की जाएगी। 'एट्रियम' के अन्तर्गत स्थायी प्रकृति का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
इन्टिग्रेटेड ऑफिस काम्प्लेक्स, अनुसंधान केन्द्र/ परिसर अन्तर्गत -
- कार्यरत कार्मिकों हेतु आवास एफ०ए०आर० का अधिकतम 5 प्रतिशत अनुमन्य होगा (अनुमन्य एफ०ए०आर० में सम्मिलित)।
- कामर्सियल ऑफिस, बैंक एक्सटेंशन, पोस्ट आफिस, कैंटीन, कैमिस्ट, स्टेशनरी आदि की रिटेल शॉप्स- एफ०ए०आर० का अधिकतम 10 प्रतिशत अनुमन्य (अनुमन्य एफ०ए०आर० में सम्मिलित)।

(iii) शैक्षिक, चिकित्सा, संस्थागत / सामुदायिक सुविधायें, सभा भवन

क्र० सं०	उपयोग समूह (शुखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र	
		अधिकतम भू- आच्छादन %	अनुमन्य एफ०ए०आर०	अधिकतम भू- आच्छादन%	अनुमन्य एफ०ए०आर०
1	शैक्षिक				
	(i) प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	1.00	40	1.00
	(ii) माध्यमिक विद्यालय	40	1.60	45	1.60
	(iii) हाईस्कूल/ इण्टरमीडिएट	40	1.60	45	1.60
	(iv) स्नातक/ स्नातकोत्तर /आई०टी०आई०/ पॉलीटेकनिक /एम०बी०बी०एस०/ इंजीनियरिंग/ अन्य प्रोफेशनल/ तकनीकी संस्थायें/ अनुसंधानसंस्थायें	45	2.10	55	1.90
	(v) विश्वविद्यालय परिसर	33.50	1.50	35	1.10
	(vi) शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों सम्बन्धी स्कूल/संस्था	50	1.0	50	1.0
2	चिकित्सा				
	Laboratory/ clinics	60	1.80	65	1.80
	Maternity Homes And Child Care Centre/Nursing Homes/ Dispensary	50	1.50	55	1.50
	Hospital upto 50 beds	40	1.50	45	1.40
	more than 50-200 beds hospital	35	2.00	40	1.60
	City/ zonal/ regional level hospital more than 200 beds	30	2.50	40	1.60
	पशु चिकित्सालय	35	1.50	40	1.00
Other related building use/ activity	50	1.50	55	1.50	
3	संस्थागत / सामुदायिक सुविधायें, सभा भवन	33.30	1.00	35	0.80
	(क) बारातघर (वैडिंग प्वाइंट)				
	(ख) धार्मिक/ आश्रम/धर्मशाला परिसर	45	2.00	50	2.00
	(ग) अन्य सभा भवन	45	1.80	50	1.80
	(घ) हैबिटाट सेन्टर	30	1.50	35	1.50


38

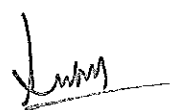
14

(iv) औद्योगिक

भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र			पर्वतीय क्षेत्र		
	अधिकतम भू-आच्छादन %	अनुमन्य एफओएओआरओ		अधिकतम भू-आच्छादन %	अनुमन्य एफओएओआरओ	
		नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर		नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर
-300 तक	60	1.20	1.50	65	1.30	1.30
301 - 600 तक	55	1.30	1.60	60	1.50	1.50
601 -1200 तक	55	1.50	1.60	60	1.60	1.60
1201 -2400 तक	55	1.60	1.60	60	1.60	1.60
2401 - 5000 तक	50	1.60	1.60	55	1.60	1.60
5001 - 10000 तक	50	1.60	1.60	55	1.60	1.60
10001 -30000 तक	45	1.60	1.60	50	1.60	1.60
30000 से 6.0 है० तक	45	1.60	1.60	45	1.60	1.60
6.0 है० से अधिक	40	1.60	1.60	40	1.60	1.60

(iii) भू-आच्छादन में छूट :

- (i) उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल (अधिकतम 6.0 वर्गमीटर चेजिंग रूम हेतु अनुमन्य), खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फववारा, अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला, छज्जे बालकनी तथा पोर्च (जिसके ऊपर निर्माण न हो) आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत सम्मिलित नहीं होंगे।
- (ii) 450 वर्गमीटर से अधिक एकल आवासीय प्लॉट में गार्ड रूम अधिकतम 5.0 वर्गमीटर का अनुमन्य होगा, जिसकी अधिकतम ऊँचाई 2.4 मीटर हो, जिसका दरवाजा अनिवार्य रूप से भूखण्ड के अन्दर की ओर होगा। व्यवसायिक, समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग), संस्थागत क्रियाओं, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं व तत्सम्बन्धी उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों एवं 600 वर्गमीटर से अधिक के औद्योगिक भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर तक का अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र प्रवेश द्वार के निकट सेट बैक अन्तर्गत गार्ड रूम, जनरेटर रूम, इलैक्ट्रिक स्वीच रूम, मीटर रूम व ट्यूब वैल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन सुरक्षा की अपेक्षाओं का उल्लंघन न हो।




(III) एफ.ए.आर. की गणना में निम्न क्षेत्र सम्मिलित नहीं होंगे।

(The following constructions are excluded from F.A.R computations.)

1. समस्त तलों पर जीने/एस्कलेटर का क्षेत्रफल। (staircase/escalator floor area on all the floors)
2. समस्त तलों पर लिफ्ट का क्षेत्रफल। (lift floor area on all the floors)
3. चिमनी। (chimneys)
4. अग्नि निकास जीना। (fire escape staircase)
5. मीटर कक्ष। (meter room)
6. विद्युत कक्ष। (electric sub-station)
7. गारबेज शाफ्ट/डक्ट। (garbage shaft/ducts)
8. एयर-कन्डीशनिंग प्लान्ट/मशीन रूम। (air conditioning plant/machine room)
9. पम्प कक्ष। (pump room)
10. सर्विस डक्ट/फ्लोर। (services ducts/floor)
11. जेनरेटर कक्ष। (generator room)
12. चौकीदार का कमरा। (watchman's booth)
13. स्विमिंग पूल किसी भी तल पर। (swimming pool in any floor)
14. इफ्लूएन्ट/सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट। (effluent treatment plant)

(IV) क्षतिपूर्ति एफ.ए.आर. (COMPENSATORY F.A.R)

महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग विस्तारीकरण से आच्छादित भूमि अथवा प्रश्नगत क्षेत्र में आवश्यक जन सुविधाओं यथा ग्रीन वर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलैक्ट्रिक सब-स्टेशन, पोस्ट आफिस, बस स्टैण्ड, आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि भूस्वामी प्रभावित भूमि प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को निःशुल्क हस्तान्तरित करेगा व निर्माण के समय बाउन्ड्री वॉल का निर्माण उक्त प्रभावित भूमि को छोड़ने के उपरान्त करेगा। कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. प्रभावित भूमि के अधिकतम 50 प्रतिशत तक के अनुपात अथवा सम्पूर्ण भूखण्ड में अनुमन्य एफ0ए0आर0 से अधिकतम 25 प्रतिशत अधिक एफ0ए0आर0 में से जो भी कम हो, अनुमन्य होगा।

(V) कय योग्य एफ.ए.आर. (PURCHASABLE F.A.R)

(i) कय- योग्य एफ.ए.आर. का प्राविधान केवल मैदानी क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाओं के प्रकरणों में बेसिक एफ.ए.आर. सहित अधिकतम 3.0 एफ.ए.आर. निम्न प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य होगा :-

- 1- भवन में स्ट्रक्चरल सेफ्टी सम्बन्धी प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम में निहित अपेक्षाओं के अनुसार किए जाने होंगे।
- 2- प्रस्तावित भवन हेतु अग्नि शमन विभाग से अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।

- 3- एफ.ए.आर. कय उपरान्त भवन में प्रस्तावित कुल तल क्षेत्रफल हेतु भवन उपविधि/ विनियम में निर्धारित मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था तथा भवन की ऊँचाई के अनुसार सेट बैक का प्राविधान करना अनिवार्य होगा।
- 4- कय-योग्य एफ0ए0आर0 का प्राविधान निर्मित क्षेत्र अन्तर्गत एवं एकल आवास तथा औद्योगिक भू-उपयोग में लागू नहीं होगा।



- (ii) कय-योग्य एफ0ए0आर0 एक समर्थक प्राविधान (Enabling Provision) है, अतः यह प्राविधान एक अधिकार के रूप में अनुमन्य नहीं होगा। स्थल विशेष के निकटवर्ती उपक्षेत्र की यातायात सघनता, पहुँच मार्ग एवं अवस्थापना सुविधाओं की स्थिति, संरक्षित स्मारक/ हेरिटेज क्षेत्र से दूरी अथवा नियोजन के दृष्टिकोण से सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर ऐसे क्षेत्रों को आवश्यकता अनुसार चिन्हित किया जाएगा जहाँ कय योग्य अतिरिक्त एफ0ए0आर0 अनुमन्य नहीं होगा।
- (iii) नगर निकाय सीमान्तर्गत तथा नगर निकाय सीमा से बाहर में कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति प्राधिकरण क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा व अन्य क्षेत्रों में नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट-बैक, स्ट्रक्चरल सफेटी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों के आधार पर दी जाएगी।

(iv) कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न पद्धति के अनुसार की जाएगी:-

- कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = कय-योग्य तल क्षेत्रफल X भूमि की वर्तमान दर X गुणांक
- कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भवन के प्रयोग के गुणांक निम्नवत् होगा:-

क्र.सं.	भवन के प्रयोग	गुणांक	
(1)	गुप हाउसिंग	एफ.ए.आर. 2.4 तक	0.25
		एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक	0.60
(2)	एफोडेबल हाउसिंग एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक	0.30	
(3)	गैर आवासीय	0.75	

- टिप्पणी: भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान प्रभावी सर्किल रेट से है।
- 1- यदि किसी भूखण्ड हेतु कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. दिया गया हो तो उस पर कय-योग्य एफ.ए.आर. अधिकतम निर्धारित सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होगा।
 - 2- कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु निर्माण अनुज्ञा के समय आवेदन किया जाएगा और आवेदक से एफ.ए.आर. शुल्क मानचित्र स्वीकृति के पूर्व लिया जाएगा।
 - 3- कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क से प्राप्त धनराशि एक पृथक मद में जमा की जाएगी, जिसका उपयोग इस प्रयोजनार्थ सम्बन्धित क्षेत्र की अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण/सम्बर्धन में ही किया जाएगा।

5.6 PARKING (वाहन खड़े करने का स्थान)

(i) पार्किंग एरिया की गणना:

(i) पार्किंग की प्रकृति के आधार पर प्रत्येक "समान कार स्थल" (Equivalent Car Space-ECS) हेतु सर्कुलेशन एरिया वरैम्प के क्षेत्र सहित निम्न मानक होंगे :-

1- खुले क्षेत्र/ टेरेस पार्किंग(terrace on road level) : 23 वर्ग मीटर

2- कवर्ड पार्किंग/ स्टिल्ट पार्किंग: 28 वर्ग मीटर

3- बेसमेन्ट/**टेरेस/**भूतल के अनुवर्ती तलों में: 32 वर्ग मीटर

4- पूर्ण मेकेनाइज्ड पार्किंग-बेसमेन्ट/**टेरेस/**भूतल के अनुवर्ती तलों में :16वर्गमीटर या as per standard design for such parking

5- स्टैक पार्किंग/डबल डेकर पार्किंग: mechanized slotsकी स्थिति में बेसिक फ्लोर का ई0सी0एस0 स्थिति अनुसार (बेसमेंट, टैरेस, स्टिल्ट, खुली पार्किंग आदि) होगा व उसके अनुवर्ती स्लाट्स में न्यूनतम 16 वर्गमीटर प्रति ई0सी0एस0 होगा।

उदाहरणार्थ :- 1000 व0मी0 कीबेसमेंट में non मेकेनाइज्ड पार्किंग में स्टैक पार्किंग/डबल डेकर पार्किंग

बेसिक फ्लोर का ई0सी0एस0=1000/32=31 ई0सी0एस0

अनुवर्ती स्लाट्स मेंई0सी0एस0=1000/16=62 ई0सी0एस0

कुल ई0सी0एस0=31 + 62 =93 ई0सी0एस0

6- आवासीय (प्लॉटेड) विकास हेतु 'समान कार स्थल' का न्यूनतम क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर होगा।

** न्यूनतम 1000 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल में(भूखण्ड की एक भुजा न्यूनतम 25 मीटर चौड़ी होनी आवश्यक है) में टेरेस/भूतल के अनुवर्ती तलों में पार्किंग अनुमन्य होगी।

(ii) उक्त ई0सी0एस0 प्राविधानों के विकल्प के रूप में पार्किंग हेतु 2.75 मीटर X 5.0 मीटर के एक "पार्किंग-बे" को एक ई0सी0एस0 के समतुल्य मानते हुए "पार्किंग-बे" का प्राविधान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि "पार्किंग-बे" स्लॉट्स हेतु समुचित पहुँच / सर्कुलेशन उपलब्ध हो।

(iii) चार पहिये वाहनों के आवागमन हेतु प्रयुक्त रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई वन-वे के लिए 4.0 मीटर व टू-वे की स्थिति में 6.0 मीटर होगी।

रैम्प की अधिकतम ढाल 1:8 अनुमन्य होगी। आवश्यकतानुसार अधिक लम्बाई के भवनों में सुचारू वाहनीय आवागमन हेतु पर्याप्त मात्रा/ दिशा में पृथक/ विपरीत स्थानों पर रैम्प दिया जाएगा।

(iii) पार्किंग मानक :

विभिन्न अधिभोगों के भवनों हेतु सम्बन्धित भूखण्ड अन्तर्गत वाहन खड़े करने के मानक निम्नानुसार होंगे जो पर्वतीय क्षेत्र में निम्नानुसार निर्धारित से 25 प्रतिशत कम मानक आवश्यक होगा:-

क्रमांक	भवन का अधिभोग	पार्किंग स्थल (E.C.S.)
1(अ)	एकल आवासीय इकाई हेतु	सेट बैक अन्तर्गत 13.5 वर्गमी० (5.0 मी० x 2.75 मी०) का एक पार्किंग स्थल
(क)	100-300 वर्ग मी० तल क्षेत्रफल पर	1.00 E.C.S प्रति 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंग पर
(ख)	300 वर्ग मी० से अधिक तल क्षेत्रफल पर	प्रति 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंग पर पार्किंग स्थल (E.C.S.)
क्रमांक	भवन का अधिभोग	1.00 E.C.S
1	मल्टीपल आवासीय इकाई हेतु	
2	समूह आवास / ग्रुप हाउसिंग	1.00 E.C.S
(क)	50-75 वर्गमी० तल क्षेत्रफल के प्रत्येक आवासीय इकाई पर	1.25 E.C.S
(ख)	75-150 वर्गमी० तल क्षेत्रफल के प्रत्येक आवासीय इकाई पर	1.50 E.C.S
(ग)	150 वर्गमी० से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक आवासीय इकाई पर	
3	व्यवसायिक उपयोग	
-	50 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर	1.00 E.C.S
-	250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर	1.50 E.C.S
-	500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर	2.50 E.C.S
-	500 वर्गमीटर से अधिक भूखण्डों पर	3.50 E.C.S
4	थोक बाजार, फ्रेडट कॉम्प्लेक्स	3.50 E.C.S
5	मॉल, मॉलप्लेक्स-मल्टीप्लेक्स-व्यवसायिक मिश्रित उपयोग/ सिनेमा हॉल	2.50 E.C.S
6	होटल	1.50 E.C.S
7	लॉजिंग/ पर्यटक आवास/ मुसाफिर खाना/ धर्मशाला/ गेस्ट हाउस/ रिजोर्ट / हॉस्टल	2.00 E.C.S
8	सामुदायिक भवन/ समा भवन	1.50 E.C.S
9	आश्रम, सांस्कृतिक या सामाजिक संस्थान	2.00 E.C.S
10	नर्सिंग होम/ प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र/ अस्पताल	
11	बारातघर/मण्डपम(योजनाके कुल क्षेत्रफल का 30.0 प्रतिशत अथवा प्रति 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंग पर 2.50 E.C.S के आधार पर पार्किंग स्थल में से जो भी अधिक हो)	2.50 E.C.S
12	कार्यालय, न्यायालय, अन्य कार्यालय	1.25 E.C.S
13	प्राथमिक, माध्यमिक विद्यालय / हाईस्कूल/ इंटर कॉलेज	

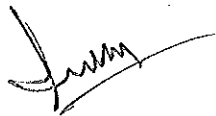

14	महाविद्यालय, विश्वविद्यालय उच्च स्तरीय/ तकनीकी शिक्षण संस्थायें	1.50 E.C.S	
15	सूचना प्रौद्योगिकी परिसर एवं तत्सम्बन्धी परिसर अन्तर्गत इकाई	2.00 E.C.S	
16	उद्योग	घरेलू/ सर्विस/ लघु उद्योग	0.60 E.C.S
		अन्य उद्योग	0.75 E.C.S
17	गोदाम, शीतगृह	1.00 E.C.S	
18	स्टेडियम (20 सीटों पर एक E.C.S)	-	
19	एम्प्लूजमेंट पार्क/अन्य मनोरंजन स्थल/प्रदर्शनी स्थल (योजना के कुल क्षेत्रफल का 30.0 प्रतिशत)	-	
20	अन्य सामुदायिक भवन	1.50 E.C.S	

(III) पार्किंग हेतु अन्य विविध प्राविधान

- (i) ग्रुप हाउसिंग हेतु कुल आवश्यक पार्किंग का न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि तल पर खुली पार्किंग के रूप में प्राविधानित किया जाना आवश्यक होगा।
- (ii) एकल आवासीय व मल्टीपल इकाई के प्रकरणों को छोड़कर अन्य सभी प्रकार के प्रकरणों में सेट बैक क्षेत्र में पार्किंग अनुमन्य नहीं होगी एवं ग्रुप हाउसिंग प्रकरणों में सेट बैक अन्तर्गत 50 प्रतिशत भाग में निर्माण से 3.60 मीटर छोड़ने के उपरान्त पार्किंग अनुमन्य होगी।
- (iii) एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में यदि मल्टी-लेवल पार्किंग ब्लॉक बनाया जाता है तो निर्धारित से 5 प्रतिशत अधिक भू-आच्छादन, बिल्डिंग इनवेलोप अन्तर्गत अनुमन्य होगा, जिसका उपयोग केवल पार्किंग हेतु ही किया जायेगा, उक्त 5 प्रतिशत की गणना एफ.ए. आर. में नहीं की जाएगी।
- (iv) ग्रुप हाउसिंग व गैर आवासीय प्रयोजन के बहुमंजिले भवन मानचित्रों के साथ पार्किंग सम्बन्धी प्रस्ताव का मानचित्र पृथक से प्रस्तुत किया जाएगा, जिसमें समस्त प्रकार के वाहनों के लिए पार्किंग प्लान सहित उनके प्रवेश एवं निकास हेतु समुचित सर्कुलेशन/रैम्प की व्यवस्था दर्शायी जाएगी।

(IV) स्टिल्टस:

स्टिल्टस के प्राविधान की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू-क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाण-पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों व मानचित्रों की अनिवार्यता होगी जो एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी। स्टिल्टस की अवरोधमुक्त आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श फ्लोर से सिलिंग/बीम की नीचे के सतह तक की ऊँचाई, जो भी कम हो) 2.40 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में लाने पर ही स्टिल्ट को एफ0ए0आर0 व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा।

स्टिक्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमन्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैंक की ओर- दीवार/ शटर/ ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किंग मानते हुए उसकी गणना एफ.ए.आर.व ऊँचाई में की जायेगी।

भूतल पर स्टिक्ट फ्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर स्टिक्ट पार्किंग व्यवस्था दी जाती है तो इसकी गणना एफ0ए0आर0 व भवन की ऊँचाई में की जायेगी।

(V) बेसमेंट व बेसमेंट पार्किंग:

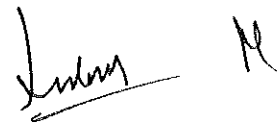
(i) बेसमेंट प्रयोजन

- 1- बेसमेंट को रिहायशी उपयोग में नहीं लाया जायेगा तथा बेसमेंट में शौचालय या रसोईघर का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- 2- बेसमेंट का प्रयोजन निम्नानुसार होगा :-
 - घरेलू सामान, अज्वलनशील पदार्थ या अन्य सामान का भण्डारण,
 - आवासीय भवन से भिन्न भवनों में डार्करूम, कोषकक्ष, बैंक सेलर(एफ0ए0आर0 में सम्मिलित), आदि,
 - वातानुकूलन उपकरण एवं अन्य मशीनें जो भवन की अनिवार्य संरक्षा के लिए लगाई जाएं,
 - पार्किंग स्थल और गैराज,
 - पुस्तकालयों के अज्वलनशील भण्डार कक्ष (स्टैकिंग रूम),
 - रेडियोलोजी एवं एक्सरे कक्ष व पैथोलोजी लैब स्थापित करने हेतु अनुमन्यता, जिसकी गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी।

(ii) Lowest ground level से प्रश्नगत तल की ऊँचाई का 50 प्रतिशत भूमि तल के नीचे होने की स्थिति में ही ऐसे निर्माण बेसमेंट अन्तर्गत परिभाषित होंगे। विशिष्ट स्थलाकृति के अनुसार इसका निर्धारण प्राधिकरण द्वारा एन0बी0सी0-2005 में परिभाषित अनुसार भी किया जा सकता है।

(iii) पर्वतीय क्षेत्रों की भू-गर्भीय संवेदनशीलता को दृष्टिगत रखते हुये इन क्षेत्रों में केवल सिंगल बेसमेंट का प्रावधान उन भूखण्डों में अनुमन्य होगा जिसकी न्यूनतम फ्रन्टेज 18.0 मीटर तथा न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा।

(iv) मैदानी क्षेत्रों में भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 24.0 मीटर व भूखण्ड क्षेत्रफल न्यूनतम 2000 वर्गमीटर में पार्किंग हेतु बेसमेंट में तीन तल का निर्माण अनुमन्य होगा। पर्वतीय क्षेत्र में एक से अधिक बेसमेंट अनुमन्य नहीं होगा।



(v) बेसमेन्ट का निर्माण भूखण्ड के अधिकतम 50 प्रतिशत भाग में अनुमन्य होगा तथा बेसमेन्ट का निर्माण सम्बन्धित भूखण्ड हेतु निर्धारित सेट बैक क्षेत्र को छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

ऐसे भू-खण्ड जिनमें सेट बैक अनिवार्य नहीं है, में 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में स्वेच्छा से 2.0 मीटर का सेट बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर व 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्रत्येक 3.0 मीटर की ऊँचाई पर 1.0 मीटर अतिरिक्त सेट बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर छोड़े जाने पर ही बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा।

(vi) भूखण्ड अन्तर्गत छोड़े गये खुले स्थलों के नीचे भी बेसमेन्ट इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि बेसमेन्ट की छत भूतल से अधिक न हो (flushed with ground level and properly landscaped as open/ green space)।



(vii) बेसमेन्ट के प्रत्येक पार्किंग तल के किसी भी स्थान पर अवरोधमुक्त आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श पलोर से सिलिंग/ बीम की नीचे के सतहतक की ऊँचाई, जो भी कम हो) न्यूनतम 2.40 मीटर व अधिकतम 4.5 मीटर होगी तथा एफ0ए0आर0 की गणना से अवमुक्त होगी।

(viii) चारों ओर के भू-भाग की सतह से बेसमेन्ट की सिलिंग की नीचली सतह की न्यूनतम ऊँचाई 0.9 मीटर होना आवश्यक है। विशेष प्रकरणों में mechanical ventilation प्रस्तावित होने की स्थिति में भू-भाग की सतह से बेसमेन्ट की सिलिंग को समतल किया जा सकता है।

(ix) बेसमेन्ट हेतु सेट-बैक के अन्तर्गत ओपन रैम्प का निर्माण अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टेन्डर के सुगम आवागमन के लिए वॉछित क्षेत्र को अवरोधमुक्त रखते हुए अनुमन्य होगा।

(x) बेसमेन्ट में किसी भी स्थल से पैदल निकासी की अधिकतम दूरी (Travel Distance) नेशनल बिल्डिंग कोड अनुसार होगी।

(xi) बेसमेन्ट हेतु स्ट्रक्चरल व भू-क्षमता सम्बन्धी मानचित्रों के साथ आवश्यक प्रमाण-पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों की अनिवार्यता होगी यथा :- बेसमेन्ट की खुदाई के फलस्वरूप आस पास की भू-गर्भीय स्थिरता पर प्रतिकूल प्रभाव, क्षेत्र की भूकंपीय तीव्रता के तहत द्रवण के लिए प्रवण स्थल-(liable to liquefaction, bearing capacity of soil,), जल सतर आदि जो एमपैनलड स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।

5.7 निवास योग्य कमरे

- (I) निवास योग्य कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.3 वर्ग मीटर होगा तथा उसकी चौड़ाई न्यूनतम 2.4 मीटर होगी।
- (II) कमरों की सीलिंग की ऊँचाई फर्श की सतह से न्यूनतम 2.75 मीटर होगी।
- (III) वातानुकूलित कमरे में वातानुकूलन डक्ट या (फाल्स सीलिंग) के सबसे निचले बिन्दु तक फर्श की सतह से ऊँचाई न्यूनतम 2.45 मीटर होगी।
- (IV) शहतीर (बीम) के नीचे ऊँचाई न्यूनतम 2.45 मीटर होगी।
- (V) शिक्षण संस्थाओं के छात्रावासों में एक व्यक्ति के लिए कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर होगा।
- (VI) शैक्षिक श्रेणी अन्तर्गत नर्सरी स्कूल को छोड़कर तलों की न्यूनतम आन्तरिक ऊँचाई 3.5 मीटर आवश्यक होगी।

5.8 जीना एवं कॉरीडोर :

- (I) सभी प्रयोजन के भवनों तथा तीन मंजिल (भूतल व अग्रेत्तर दो तल) ऊँचाई से अधिक के आवासीय भवनों में आन्तरिक जीने अज्वलनशील सामग्री के होंगे एवं ऐसे निर्माणों में अग्नि शमन व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
- (II) कोई भी जीना लिफ्ट के चारों तरफ स्थित नहीं होगा जब तक कि लिफ्ट अग्नि निरोधक सामग्री से घिरा हुआ न हो।
- (III) जीना निर्माण हेतु खोखले एवं ज्वलनशील निर्माण सामग्री के प्रयोग की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- (IV) एकल आवासीय भवनों में राइजर अधिकतम 19.0 सेन्टीमीटर एवं ट्रेड न्यूनतम 25.0 सेन्टीमीटर, ग्रुप हाऊसिंग व अन्य भवनों में राइजर अधिकतम 15.0 सेन्टीमीटर एवं ट्रेड न्यूनतम 30.0 सेन्टीमीटर होगा।
- (V) सभी प्रयोजन के भवनों में निरन्तरता में सीढ़ी की उठान (Flight) में अधिकतम 12 राइजर तक होंगे तथा आवासीय भवनों में उनकी संख्या 15 तक हो सकेगी।
- (VI) हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊँचाई ट्रेड के मध्य से 85 सेन्टीमीटर होंगी।

 M

(VII) आन्तरिक जीने एवं कॉरीडोर की न्यूनतम चौड़ाई :

क्र०सं०	भवनों के प्रकार	आन्तरिक जीने की न्यूनतम चौड़ाई	कॉरीडोर की न्यूनतम चौड़ाई
1	Row Housing	0.75 मीटर	—
2	12.0 मीटर ऊँचाई तक के आवासीय भवन	1.0 मीटर	1.0 मीटर
3	गेस्ट हाऊस, मोटल व रिजोर्ट्स तथा चार मंजिल अथवा 12.0 मीटर ऊँचाई तक के ग्रुप हाऊसिंग भवनों में तथा अन्य बहुमंजिले आवासीय भवनों में।	1.25 मीटर	1.25 मीटर
4	चार मंजिल (12.0 मीटर ऊँचाई) से अधिक के ग्रुप हाऊसिंग	1.5 मीटर	1.5 मीटर
5	एजुकेशनल बिल्डिंग जैसे स्कूल, कॉलेज	1.5 मीटर	2.0 मीटर
6	एसेम्बली बिल्डिंग जैसे ऑडिटोरियम व सिनेमा	2.0 मीटर	2.5 मीटर
7	इन्स्टीट्यूशनल बिल्डिंग जैसे अस्पताल	2.0 मीटर	2.5 मीटर
8	होटल सहित अन्य भवन	1.5 मीटर	2.0 मीटर
9.0	विशिष्ट भवन यथा- मल्टीप्लेक्स, मॉल व अन्य बहुमंजिले व्यवसायिक काम्प्लेक्स	2.0 मीटर	2.5 मीटर

5.9 घुमावदार जीना:

- (i) घुमावदार जीनों का प्रयोग लो आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और 10 मीटर तक ऊँचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु प्लेटफार्म तथा बालकनी और खुली छत (टेरेस) से सम्बद्ध न हो। प्रत्येक 3.0 मीटर की ऊँचाई या अंश पर लैंडिंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।
- (ii) यह बारजा या खुली छत के चबूतरों से जुड़ा होगा,
- (iii) किसी घुमावदार जीने का व्यास न्यूनतम 15.0 सेन्टीमीटर होगा और उसमें पर्याप्त हेडरूम रहेगा।





5.10 रैम्प :

- (I) रैम्प हेतु अधिकतम 1:8 का ढाल अनुमन्य होगा।
- (II) अस्पताल व असेम्बली बिल्डिंग हेतु आन्तरिक पैदल रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 2.50 मीटर आवश्यक होगी।
- (III) आच्छादन क्षमता, लम्बाई-चौड़ाई की परिस्तीमा सम्बन्धी सभी अपेक्षाएं लागू होंगी, जो जीनों हेतु अपेक्षित है।
- (IV) ढाल विशेष उपयोग में उपबन्धित किए जायेंगे तथा 1:10 से अधिक ढाल में आवश्यक उपयोग होने एवं फिसलने का डर रहने पर रैम्प पर फिसलन रहित सतह बिछाई जाएगी।
- (V) चार पहिये वाहनों के आवागमन हेतु प्रयुक्त रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई वन-वे के लिए 4.0 मीटर व टू-वे की स्थिति में 6.0 मीटर होगी।

5.11 चाहरदीवारी

- (I) मार्ग की ओर की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई सड़क की मध्य रेखा के स्तर अथवा पर्वतीय क्षेत्रों में रिटेनिंग वाल के दोनो ओर में से उच्चतम भू-तल से 1.65 मीटर ऊपर होगी।
- (II) पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊँचाई अधिकतम 2.0 मीटर या सर्विस रोड की मध्य रेखा से अधिकतम 3.0 मीटर ऊँची होगी।
- (III) कोनों के भूखण्ड में सड़क की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊँचाई 1.65 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- (IV) उक्त उपबन्ध जेल, सैनेटोरियम, कारखाना, कार्यालय, संस्थागत भवनों पर लागू नहीं होंगे।
- (V) अधिक ऊँचाई के भवनों के चारों ओर सेट बैक क्षेत्र अन्तर्गत चाहरदीवारी/ प्लॉट लाईन के साथ 2.0 मीटर का क्षेत्र हरित पट्टिका के रूप में विकसित किया जाना आवश्यक होगा।

CHAPTER VI

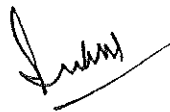
STRUCTURAL DESIGN AND OTHER REQUIREMENTS

6.1 भूकम्प, अग्नि इत्यादि से सुरक्षा सम्बन्धी प्राविधान :

- (i) भूकम्प से सुरक्षा हेतु भूकम्परोधी प्राविधान सभी प्रकार के भवन निर्माण में किया जाना अनिवार्य है। इस हेतु भवन निर्माण से पूर्व सम्बन्धित आर्किटेक्ट, इंजीनियर एवं आवेदक द्वारा सम्मिलित रूप से इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा कि स्ट्रक्चरल डिजाइन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग-IV के प्राविधानों एवं सुसंगत कोड के अनुरूप है।
- (ii) सुरक्षा के आवश्यक प्राविधानों के अनुरूप भवन निर्माण को सुनिश्चित किये जाने हेतु शासन द्वारा एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर अथवा सभी आई0आई0टी0, एन0आई0टी0, राजकीय इंजीनियरिंग कालेज के 'स्ट्रक्चरल डिजाइन' विशेषज्ञ विभाग ही प्राधिकृत होंगे, जिनके द्वारा भवनों के 'स्ट्रक्चरल डिजाइन' मानचित्रों पर इनके हस्ताक्षर व मुहर सहित इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि निर्धारित प्राविधानों के अनुसार ही भवन का 'स्ट्रक्चरल डिजाइन' किया गया है। स्ट्रक्चरल इंजीनियर के दायित्व परिशिष्ट-5 में वर्णित है।

स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा तैयार किये गये 'स्ट्रक्चरल डिजाइन' एवं गणनाओं के अनुरूप भवन निर्माण को सुनिश्चित किये जाने हेतु पर्यवेक्षण कार्य हेतु पर्यवेक्षण इंजीनियर का अनुभव तालिका 6.1 व दायित्व परिशिष्ट-5 में वर्णित अनुसार किया जाएगा। ग्रेजुएट सिविल इंजीनियर द्वारा मान्यता प्राप्त संस्थान से बी.ई. (सिविल) की डिग्री व वांछित अनुभव के सम्बन्ध स्वः प्रमाणित प्रतियां आवेदक के आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत किया जायेगा।

भवन का निर्माण पूर्ण होने पर इसके अधिभोग से पूर्व आर्किटेक्ट, आवेदक व पर्यवेक्षण इंजीनियर द्वारा प्रदत्त इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि निर्माण की गुणवत्ता एवं निर्धारित प्राविधानों व स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा तैयार किये गये 'स्ट्रक्चरल डिजाइन' के अनुसार ही भवन का निर्माण किया गया है।



तालिका 6.1.

	निर्माण कार्यों की श्रेणीवार सीमा	स्ट्रक्चरल इंजीनियर/ आर्किटेक्ट के दायित्व	पर्यावेक्षण इंजीनियर का अनुभव
(अ)	मैदानी क्षेत्रों में- 6.0 से 9.0 मीटर व पर्वतीय क्षेत्रों में-4.0 से 7.50 मीटर तक ऊँचाई के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु व रिटल्ट हेतु	भवन मानचित्र एवं नींव तथा सुपर स्ट्रक्चर की डिजाइन में भूकम्प रोधी एवं अन्य सुसंगत कोड के प्राविधानों का अनुपालन किये जाने सम्बन्धी प्रमाण पत्र, जो आर्किटेक्ट द्वारा भी निष्पादित किया जा सकता है।	मानचित्र तैयार करने वाले आर्किटेक्ट अथवा 3 साल के अनुभव के साथ ग्रेजुएट सिविल इंजीनियर अथवा इसके समकक्ष
(ब)	मैदानी क्षेत्रों में-9.0 मीटर से अधिक 21.0 मीटर तक ऊँचाई के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु/ रिटल्ट हेतु	आर्किटेक्ट व स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार करने वाले स्ट्रक्चरल इंजीनियर के संयुक्त हस्ताक्षर से इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा कि भवन मानचित्र एवं नींव तथा सुपर स्ट्रक्चर की डिजाइन में भूकम्परोधी एवं अन्य सुसंगत कोड के प्राविधानों का अनुपालन किया गया है। साथ ही स्ट्रक्चरल इंजीनियर के हस्ताक्षर युक्त भवन की नींव एवं सुपर स्ट्रक्चर की डिजाइन की पूर्ण गणनायें एवं स्ट्रक्चरल मानचित्र व तत्सम्बन्धी प्रपत्र ।	केवल ग्रेजुएट सिविल इंजीनियर अथवा इसके समकक्ष तथा अनुभव 10 वर्ष
	पर्वतीय क्षेत्रों में-7.50 मीटर से अधिक 12.0 मीटर ऊँचाई तक के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु/ रिटल्ट हेतु		केवल ग्रेजुएट सिविल इंजीनियर अथवा इसके समकक्ष तथा अनुभव 7 वर्ष
(स)	मैदानी क्षेत्रों में- 21.0 मीटर से अधिक 30.0 मीटर तक ऊँचाई के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु	प्रस्तर (ब) में वर्णित प्राविधान के साथ-साथ स्ट्रक्चरल इंजीनियर गुणवत्ता नियंत्रण का प्रमाण पत्र देगा। साथ ही निर्माण के विभिन्न स्तरों - बेसमेन्ट स्लैब, पहली मंजिल, मध्य मंजिल, अंतिम मंजिल पर प्रगति प्रमाणपत्र प्रपत्र-7 से 10 तक दिए गए प्रोफार्मा के अनुसार निष्पादित करेगा।	केवल स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा पर्यावेक्षण का कार्य किया जायेगा। साथ ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा इन निर्माण कार्यों के निरीक्षण हेतु दो सेवारत/सेवानिवृत्त विशेषज्ञों का संयुक्त पैनल तैनात किया जाएगा, जिसमें एक विशेषज्ञ कम से कम प्रदेश/केन्द्र सरकार के किसी अभियन्त्रण विभाग/उपक्रम के अधीक्षण अभियन्ता/ समकक्ष स्तर का रहा हो, तथा दूसरा विशेषज्ञ यथा सम्भव किसी निर्दिष्ट तकनीकी संस्थान के सिविल इंजीनियरिंग विभाग के एसोसियेट प्रोफेसर स्तर का होगा, जिनके उपलब्ध न होने पर दोनों विशेषज्ञ अधीक्षण अभियन्ता/समकक्ष स्तर के रहेंगे।

(iii) भवन का डिजाइन व निर्माण "फायर एण्ड लाईफ सेफ्टी" प्राविधान जैसाकि नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग-IV 'में वर्णित है, के अनुसार होगा। इसके अतिरिक्त 500 वर्गमीटर से अधिक भू-आच्छादन के गैर आवासीय भवनों में, ग्रुप हाउसिंग (एकल आवासीय भवन मानचित्र को छोड़कर) तथा 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्र पर स्वीकृति से पूर्व यह सुनिश्चित किया जायेगा कि फायर एण्ड लाईफ सेफ्टी सम्बन्धी नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग-IV में वर्णित प्रावधानों के अनुसार आवश्यक अनापत्ति प्रमाण-पत्र स्थानीय अग्नि शमन विभाग के सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदक के मानचित्र पर उपलब्ध है। उक्त श्रेणी के भवनों में निम्न प्रावधान भी किये जाने आवश्यक होंगे तथा इन प्राविधानों का परीक्षण कर अग्नि शमन विभाग से अनापत्ति आवश्यक होगी। इसी प्रकार सम्बन्धित भवन के निर्माण के पूर्ण होने पर उसके अधिभोग से पूर्व भी अग्नि शमन विभाग से इस आशय का अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि इन प्राविधानों के अनुरूप व्यवस्था की जा चुकी है।

- (i) अग्निशमन उपकरणों की सुगम पहुँच व वाहनों के घुमाववृत्त का स्पष्ट अंकन तथा भवन के चारों ओर वाहनों के आवागमन हेतु स्पष्ट मार्ग व्यवस्था (Access to fire appliances/ vehicles with details of vehicular turning circle and clear motorable accessway around the building) एवं तत्सम्बन्धी फायर टेन्डर सर्कुलेशन हेतु मानचित्र पृथक से प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।
- (ii) बालकॉनी/ कारीडोर में पहुँचने हेतु मुख्य व वैकल्पिक सीढ़ी की चौड़ाई सहित, सवांतनयुक्त लॉबी द्वारा वालकानी व कारीडोर में सम्पर्क मार्ग हेतु समुचित व्यवस्था (Size and width of main and alternate staircase alongwith balcony approach, corridor, ventilated lobby approach)
- (iii) तीन मंजिल तक ऊँचाई के आवासीय भवनों को छोड़कर सब भवनों में आन्तरिक जीनें अज्वलनशील सामग्री के होंगे।
- (iv) कोई भी जीना लिफ्ट के चारों तरफ स्थित नहीं होगा।
- (v) लिफ्ट सहायक की स्थिति व विवरण (Location and details of lift enclosures)
- (vi) फायर-लिफ्ट की स्थिति एवं माप (Location and size of fire lift)
- (vii) धुवां रोधक लॉबी/ दरवाजा जहाँ भी दिये गये हों (Smoke stop lobby/ door, where provided)
- (viii) अवशिष्ट निस्तारण हेतु अवशिष्ट शूट व चेम्बर एवं सर्विस डक्ट आदि (Refuse chutes, refuse chamber, service duct, etc)
- (ix) वाहन पार्किंग स्थल (Vehicular parking spaces)
- (x) अवशिष्ट निस्तारण का स्थल यदि कोई हो (Refuse area, if any)
- (xi) भवन में सुविधाओं का विवरण यथा- वातानुकूल प्रणाली में आद्र अग्नि शमकों की स्थिति का अंकन, यांत्रिक संवातन प्रणाली, विद्युत आपूर्ति सुविधा, वॉयलर, गैस पाईप आदि (Details of Building Services- Air-conditioning system with position of fire dampers, mechanical ventilation system, electrical services, boilers, gas pipes etc)
- (xii) सभी सामुदायिक संग्रह सम्बन्धित, संस्थागत व अस्पताल एवं विशेष संवेदनशील भवनों में निकासियों का विवरण, रैम्प आदि सहित (Details of exits including provision of ramps, etc, for all public/ Institutional buildings, hospitals and special risks)

- (xiii) जेनरेटर, ट्रान्सफार्मर व स्विच गियर कक्ष की स्थिति (Location of generator, transformer and switchgear room)
- (xiv) धुआं निकास हेतु एग्जास्ट व्यवस्था यदि कोई हो (Smoke exhaust system, if any)
- (xv) अग्नि सूचक ध्वनि यंत्र प्रणाली का विवरण (Details of fire alarm system network)
- (xvi) अग्नि सूचक ध्वनि यंत्रों के केन्द्रीय नियंत्रण कक्ष की स्थिति एवं सम्बद्धता, अग्नि रोधक उपकरणों की व्यवस्था तथा जन सूचना प्रणाली आदि (Location of centralized control, connecting all fire alarm systems, built-in fire protection arrangements and public address system, etc)
- (xvii) जल भण्डारण टैंक की माप व स्थिति, अग्नि सुरक्षा हेतु पम्प कक्ष की चालित पम्प सहित जल भण्डारण टैंक में जल भण्डारण की सुचारु व्यवस्था (Location and dimensions of static water storage tank and pump room alongwith fire service inlets for mobile pump and water storage tank)
- (xviii) नियत अग्नि सुरक्षा उपकरण जैसे स्प्रिंकलर्स, वेट राईजर्स, हाउस रील्स, ड्रेन्चर, कार्बन-डाई-आक्साईड आदि की स्थिति एवं उसका विवरण (Location and details of fixed fire protection installations such as sprinklers, wet risers)
- (xix) प्राथमिक उपचार सम्बन्धी अग्नि शमन सुरक्षा उपकरणों की व्यवस्था, उसकी स्थिति एवं विवरण (Location and details of first-aid fire fighting equipments/ installations)

6.2 फायर एस्केप या वाह्य जीना :

निकास जीना (फायर एस्केप) चार मजिल से अधिक अथवा 12.0 मीटर एवं इससे अधिक ऊँचे भवनों एवं विशिष्ट प्रयोजन के भवन यथा-शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहण एवं सकंठमय उपयोग वाले भवनों तथा उपयुक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवारों वाले भवनों जिनका भू-आच्छादन 500 वर्गमीटर से अधिक हो में न्यूनतम दो जीने होंगे जो घिरे हुए (enclosed) होंगे, जिनमें से न्यूनतम एक जीना भवन की बाहरी दीवार पर होगा तथा यह बाह्य या आन्तरिक खुले स्थल अथवा अन्य सुरक्षित खुले स्थल पर खुलेगा। इन जीनों हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 में इगित अधिकतम ट्रेवल डिस्टेन्स की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा।

- (i) फायर एस्केप की गणना भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. में नहीं होगी।
- (ii) फायर एस्केप में प्रवेश के स्थान आन्तरिक जीनों से दूर एवं पृथक होंगे।
- (iii) सभी फायर एस्केप भूमि से प्रत्यक्षतः सम्बद्ध होंगे।
- (iv) फायर एस्केप तक जाने वाला एक दरवाजा अग्निरोधक क्षमता का होगा तथा फायर एस्केप को जाने वाला रास्ता हर समय अवरोध मुक्त होगा।
- (v) फायर एस्केप ज्वलनशील सामग्री से निर्मित नहीं होगा।
- (vi) फायर एस्केप की सीढियों में सीधे उठान (फ्लाइट) होगी, जिसकी चौड़ाई 12.0 सेन्टीमीटर से कम नहीं होगी। ट्रेड 28 सेन्टीमीटर से कम तथा राइजर 19.0 सेन्टीमीटर से अधिक नहीं होगा।
- (vii) एक फ्लाइट में राइजरो की अधिकतम संख्या 16 तक सीमित होगी।
- (viii) हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊँचाई 1.0 मीटर होगी।
- (ix) फायर एस्केप जीने का डिजाइन घुमावदार अथवा स्पाईरल अनुमन्य नहीं होगा।

6.3 प्राकृतिक जोखिम प्रवृत्त क्षेत्रों में संरचनात्मक संरक्षा हेतु सुसंगत कोड

उत्तराखण्ड राज्य का सम्पूर्ण भाग जोन-4 व 5 में आता है। अतः प्रत्येक जोन के अन्तर्गत निर्मित होने वाले नये भवनों एवं महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु परिशिष्ट-4 में उल्लिखित भारतीय मानक संस्थान के कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड, अन्य सुसंगत गाईड-लाईन्स एवं तत्सम्बन्धी अभिलेखों में वर्णित प्राविधानों को अपनाया जाना अनिवार्य है।

6.4 सेवाओं के मानक

(i) जलापूर्ति, एवं ड्रेनेज, डिजाइन, निर्माण एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया, 2005 के पार्ट-9 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। प्रकाश व्यवस्था, एअर-कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल वैंटीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिंग, डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया, 2005 के पार्ट-8 के अनुसार सुनिश्चित किये जाएंगे। सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिंग टी0सी0पी0ओ, भारत सरकार द्वारा निर्गत मार्गदर्शिका अनुसार सुनिश्चित किये जाएंगे। (परिशिष्ट-2)

(ii) टोस अवशिष्ट निस्तारण :-

एकल आवासीय व फुटकर दुकानों के प्रकरणों को छोड़कर शेष सभी प्रकार की भवन निर्माण परियोजनाओं में टोस अवशिष्ट निस्तारण हेतु Segregations at the source की व्यवस्था स्थानीय नगर निकाय Solid Waste Management Rules 2000, rule 1(2) के प्राविधान द्वारा निर्धारित प्रक्रिया अनुसार मानचित्र में प्रदर्शित की जानी आवश्यक होगी।

(iii) जल-मल निस्तारण :-

एकल आवासीय व 1000 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय भवनों/ परिसरों में जल-मल निस्तारण हेतु मानचित्र स्वीकृति से पूर्व निम्न अपेक्षायें प्राधिकरण/ स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित की जायेगी :-

- जहाँ सीवर लाईन उपलब्ध है वहाँ परियोजना की प्रस्तावित घनत्व अनुसार आंकलित डिजाईन लोड के सापेक्ष सीवर की क्षमता का आंकलन कर तत्सम्बन्धी विभाग से इस आशय की तकनीकी अनापत्ति आवश्यक होगी कि परियोजना से उत्पन्न का डस्क जल-मल निस्तारण विद्यमान सीवर लाईन में किया जा सकता है व उक्त सीवर लाईन से परियोजना को सम्बद्ध करने हेतु अनापत्ति प्रदान की गई है।
- जहाँ परियोजना का जल-मल का उत्पाद सीवर लाईन क्षमता से अधिक हो अथवा जहाँ सीवर लाईन नहीं है वहाँ परियोजना अन्तर्गत आंकलित क्षमतानुसार Sewerage Treatment Plant स्थापित किया जाये व treated sewage के निस्तारण के सम्बन्ध में स्पष्ट योजना प्रस्तुत की जाय। ऐसी परियोजनाओं में इस विषय में पूर्णतया प्रमाण-पत्र में भी सम्बन्धित विभाग की अनापत्ति/ संस्तुति आवश्यक होगी।

6.5 वर्षा जल संग्रहण मानक :

- (i) जलरोध की समस्या से ग्रस्त क्षेत्रों को छोड़ कर अन्य क्षेत्रों में विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत ऐसे सभी अनुमन्य निर्माण कार्यों पर, जिनका भू-आच्छादन 125 वर्गमीटर या अधिक हो वर्षा जल संग्रहण का प्राविधान अनिवार्य होगा।
- (ii) वर्षा जल संग्रहण हेतु मानक का निर्धारण करते हुये 250 वर्गमीटर तक के आच्छादन पर न्यूनतम 2.0 घनमीटर रेन वाटर हारवेस्टिंग भण्डारण की व्यवस्था अनिवार्य होगी, जबकि इससे अधिक व 400 वर्गमीटर तक 3.5 घनमीटर तथा उसके उपरान्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर अथवा उसके आंशिक भाग की आच्छादित वृद्धि पर न्यूनतम 0.5 घनमीटर अतिरिक्त की दर पर वर्षा जल भण्डारण का प्राविधान आवश्यक होगा।
- (iii) यदि 400 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड पर बोर वेल/ रिचार्ज गड्ढा/ कुआ- हैण्ड पम्प/ ट्रेन्च द्वारा भूगोह रिचार्जिंग का प्राविधान किया जाता है तो उस स्थिति में उक्त मानक में निर्धारित गणना का एक तिहाई भाग भण्डारण हेतु रखना आवश्यक होगा।
- (iv) इसके प्रभावी क्रियान्वयन हेतु आन्तरिक वर्षा जल भण्डारण (रेन वाटर हारवेस्टिंग) के प्राविधान की पुष्टि, प्रश्नगत भवन मानचित्र में करने के उपरान्त ही सम्बन्धित अभिकरण द्वारा स्वीकृति सम्बन्धी कार्यवाही की जायेगी। इस प्रयोजनार्थ जल निकास एवं भण्डारण/ सम्भरण से सम्बन्धित निर्माण कार्यों के क्षेत्रफल को भूतल आच्छादन हेतु अनुमन्य क्षेत्रफल में शामिल नहीं किया जायेगा।

6.6 वेस्ट वाटर रिसाईकिलिंग

2.0 हैक्टेयर से अधिक की आवासीय परियोजनायें (ग्रुप हाउसिंग एवं उपविभाजन) तथा 2500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में प्रस्तावित अनावासीय भवनों में वेस्ट वाटर / ग्रे-वाटर (रसोई एवं स्नानघर से एकत्रित वेस्ट वाटर) रिसाईकिलिंग का प्राविधान आवश्यक होगा। उक्त रिसाईकिल्ड वेस्ट वाटर का प्रयोग केवल बागवानी हेतु किया जायेगा।

6.7 उर्जा प्रतीरक्षण (Energy Conservation)

500 वर्गमीटर से अधिक के कन्डीशन्ड क्षेत्र हेतु Energy Conservation Building Code (ECBC)का अनुपालन आवश्यक होगा व उक्त ECBCके compliance हेतु सम्बन्धित मानचित्रों पर UREDAसे अनापत्ति पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।

6.8 सोलर वाटर हीटिंग

निम्न प्रकृति के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में पानी गर्म करने हेतु सोलर वाटर हीटर सयन्त्र की स्थापना सोलर वाटर हीटिंग सयन्त्र एव प्रणाली "ब्यूरो ऑफ इण्डियन स्टण्डर्ड" (B.I.S.) I.S. 12-09-03के अपेक्षाओं के अनुसार सुनिश्चित की जाएगी:-

- (i) प्रसंस्करण हेतु गर्म पानी की आवश्यकता वाले औद्योगिक प्रतिष्ठान,

- (ii) सरकारी अस्पतालों सहित अर्द्धसरकारी तथा निजी अस्पताल और नर्सिंग होम,
- (iii) होटल, मोटल्स और बैंक्वेट हॉल,
- (iv) जेल बैरक, कैटीन,
- (v) ग्रुप हाउसिंग सोसायटी/आवास बोर्ड द्वारा स्थापित आवासीय परिसर,
- (vi) राज्य के नगर निकायों की सीमा के अन्तर्गत 500 वर्ग मी० या इससे अधिक भूखण्डों में निर्मित भवन,
- (vii) सभी सरकारी भवन, आवासीय स्कूल, शैक्षणिक संस्थाय, हॉस्टल तकनीकी/व्यसायिक शिक्षा संस्थाय, हॉस्टल, तकनीकी/व्यसायिक शिक्षा संस्थान, जिला शिक्षा एवं प्रशिक्षण संस्थान, पर्यटन परिसर और विश्वविद्यालय आदि।

6.9 शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधायें प्रदान करने हेतु मानक :

समस्त जनोपयोगी भवनों तथा सार्वजनिक सुविधा स्थलों पर शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं, सुरक्षा एवं संरक्षा हेतु अवरोधमुक्त परिसर के सृजन के लिए परिशिष्ट-2 में दी गई अपेक्षाओं के अनुसार प्राविधान सुनिश्चित किए जाएंगे।

6.10 क्षैतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार प्राविधान :

पूर्व में स्वीकृति के सापेक्ष निर्मित भवन में क्षैतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार निर्धारित निम्न प्राविधानों के अन्तर्गत भवन की स्ट्रक्चरल सुरक्षा के दृष्टिगत ही अनुमन्य होगी।

- (i) क्षैतिज विस्तार हेतु नियमानुसार छोड़े गये सेट बैक के अनुसार वर्तमान में प्रभावी भू-आच्छादन व एफ०ए०आर० की सीमा तक विस्तार अनुमन्य होंगे।
- (ii) पूर्व निर्मित भवन के अनुवर्ती तलों पर उर्ध्वाकार विस्तार हेतु निम्न मापदण्ड आवश्यक होंगे:-
 - (i) एकल आवासीय भवनों में सभी ओर के सेट बैक को पूर्व स्वीकृत मानचित्र के अनुसार विस्तार अनुमन्य होगा, जिसमें एफ०ए०आर० को प्रभावी उपविधि/ विनियम के अनुसार रखा जाना आवश्यक होगा।
 - (ii) गैर आवासीय भवनों में व ग्रुप हाउसिंग में पृष्ठ तथा दोनों पार्श्व सेट बैक को पूर्व स्वीकृत मानचित्र के अनुसार रखते हुए अग्र सेट बैक, पूर्व स्वीकृत मानचित्र व प्रभावी उपविधि/ विनियम, के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित होगा, जिसमें एफ०ए०आर० को प्रभावी उपविधि/ विनियम के अनुसार रखा जाना आवश्यक होगा।
 - (iii) पार्किंग के वर्तमान में प्रचलित प्राविधान प्रभावी होंगे।
 - (iv) एकल आवासीय भवनों को छोड़कर अन्य भवनों में विस्तार हेतु उक्त वर्णित सेट बैक के प्राविधान सम्बन्धित भवनों हेतु अग्नि शमन व पार्किंग के प्राविधानों का अनुपालन होने की स्थिति में ही मान्य होंगे।





CHAPTER VII
OTHER PROVISIONS FOR BUILDING CONSTRUCTION

भवन निर्माण हेतु अन्य प्राविधान

7.1 निर्मित क्षेत्र

- (i) निर्मित क्षेत्र सामान्यतः महायोजना अन्तर्गत परिभाषित किया जाता है। महायोजना में परिभाषित न होने पर अथवा जिन क्षेत्रों की महायोजना नहीं है, उन क्षेत्रों में निर्मित क्षेत्र का निर्धारण/सीमांकन प्राधिकरण क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा एवं उक्त से बाह्य क्षेत्रों में नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा किया जायेगा।
- (ii) निर्मित क्षेत्रान्तर्गत आवासीय एवं व्यवसायिक अथवा सम्बन्धित क्षेत्र की महायोजना में चिह्नित निर्मित क्षेत्र यूज जोन के परिक्षेत्रीय विनियमन में अनुमन्य उपयोग अनुमन्य होंगे तथा निम्न गतिविधियाँ निषिद्ध होंगी :-
- (i) मोटल व रिजोर्ट्स, मल्टीप्लेक्स व मॉल, दो तल से अधिक के बहुमंजलीय व्यवसायिक भवन
 - (ii) कार्यालय (निजी व्यवसाय से सम्बन्धित अधिकतम 200 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया के कार्यालय को छोड़कर)
 - (iii) कॉलेज, आईटीआई/ पॉलीटेक्निक, विविध तकनीकी कॉलेज, विश्वविद्यालय परिसर
 - (iv) अस्पताल, उच्च/ विशिष्ट चिकित्सा सुविधाएँ
 - (v) ऑडिटोरियम, टाउनहॉल, वोकेशनल एण्ड टेक्नीकल इन्स्टीट्यूशन, सिनेमा/ थियेटर, कोल डिपो, फिलिंग/ सर्विस स्टेशन।
 - (vi) उद्योग (5 kilowatt क्षमता से कम अथवा जिसमें अधिकतम 5 श्रमिक कार्यरत हों, के न्यूनतम 30.00 वर्ग मीटर क्षेत्र में घरेलू उद्योगों को छोड़कर)
- (iii) निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित स्थलों पर विकास/ पुनर्विकास/ पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु निम्न मापदण्ड होंगे :-
- (i) आवासीय एवं व्यवसायिक भूखण्ड/दुकान का न्यूनतम नेट क्षेत्रफल कमशः 30 वर्गमीटर एवं 10 वर्गमीटर होगा। व्यवसायिक भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 2.0 मीटर अनुमन्य होगी। आवासीय भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई अध्याय-1 में वर्णित हाउसिंग एवं प्लॉट की परिभाषा के अनुसार होगी।

- (ii) भूखण्ड की अग्र सीमा उसके समक्ष स्थित मार्ग, जिनका मार्गाधिकार महायोजना में विनिश्चित न किया गया हो, की मध्य रेखा से निम्नानुसार होगी ।

विद्यमान मार्ग की चौड़ाई	3.0 मी तक	4.5 मी तक	7.5 मी तक	9.0 मी तक	12.0 मी तक	18.0 मी तक
भूखण्ड के अग्र भाग की सड़क की मध्य रेखा से न्यूनतम दूरी	1.5 मी0	2.25 मी0	3.75 मी0	4.5 मी0	6.0 मी0	9.0 मी0
भवनों की अधिकतम ऊँचाई	6.5 मी0	6.5 मी0	9.0 मी0	9.0 .0 मी0	12.0 मी0	12.0 मी0

- (iii) 200 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर भवन के पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0, न्यूनतम फ्रन्ट सेट बैक तथा बेसमेंट के प्राविधान निम्नानुसार होंगे:-

क्र० सं०	निर्माण सम्बन्धी अपेक्षायें	भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर मानक	
		100 वर्गमीटर तक	101-200 वर्गमीटर तक
1.	भू-आच्छादन	75 प्रतिशत	70 प्रतिशत
2.	एफ0ए0आर0	भू-आच्छादन व भवनों की अधिकतम ऊँचाई अनुसार	भू-आच्छादन व भवनों की अधिकतम ऊँचाई अनुसार
3.	न्यूनतम फ्रन्ट सेट बैक*	1.2	1.8
3.	बेसमेंट	अनुमन्य नहीं	अनुमन्य नहीं

टिप्पणी

- *भवन के सभी ओर विद्यमान सेटबैक उपरोक्त वर्णित से अधिक होने की स्थिति में विद्यमान सेटबैक प्रभावी होंगे।

- 200 वर्गमीटर तक के आवासीय/ मिश्रित प्रयोजन के भूखण्डों के भवनों में व 9.0 मी० से कम चौड़े मार्गों पर बेसमेंट का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
 - न्यूनतम 9.0 मीटर चौड़े मार्ग के समक्ष स्थित 200 वर्गमीटर तक के व्यावसायिक मिश्रित यूज के भवनों में अनुमन्य भू-आच्छादन के अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल में बेसमेंट अनुमन्य होगा, जो केवल स्टोरेज हेतु उपयोग किया जा सकेगा व जिसका पहुँच जीना/ रैम्प का प्रावधान भवन के आन्तरिक भाग से होगा।
 - 100 वर्गमीटर तक के कोने के भूखण्डों में साइड सेट बैक अथवा भूखण्ड के पृष्ठ में मार्ग होने पर पृष्ठ में सेट बैक अनिवार्य नहीं होगा, 101 से 200 वर्गमीटर के कोने के भूखण्डों हेतु साइड/ पृष्ठ में स्थित मार्ग की ओर न्यूनतम 1.0 मीटर सेट बैक होगा। परन्तु मार्गों की ओर विद्यमान सेटबैक उपरोक्त वर्णित से अधिक होने की स्थिति में विद्यमान सेटबैक प्रभावी होंगे।
- (iv) 200 वर्गमीटर से अधिक भूखण्डों हेतु भू-आच्छादन, एफ०ए०आर०, न्यूनतम फन्ट सेट बैक तथा बेसमेंट के प्राविधान में प्रचलित बाईलॉज प्रभावी होंगे।
- (v) भूखण्डों का उपविभाजन नए क्षेत्रों के भू-उपविभाजन रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य होगा। उपविभाजित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्गमीटर अनुमन्य होगा।
- (vi) गैर आवासीय गतिविधियों हेतु सार्वजनिक पार्किंग व्यवस्था स्वीकृती प्राधिकारी द्वारा विकसित की जाएगी।
- (vii) निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत सार्वजनिक मार्ग की नियमानुसार निर्धारित चौड़ाई को छोड़कर सेट बैक में सनशैड/ छज्जा/ बालकनी आदि का प्राविधान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि उक्त की चौड़ाई सेट बैक की अधिकतम 40 प्रतिशत चौड़ाई से अधिक न हो।
- (viii) भूतल से प्लिंथ लेवल न्यूनतम 0.45 मीटर ही अनुमन्य होगा।
- (ix) निर्मित क्षेत्र में क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार उक्त निर्धारित प्राविधानों के अन्तर्गत भवन की स्ट्रक्चरल सुरक्षा के दृष्टिगत ही अनुमन्य होगी। क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार विस्तार हेतु नियमानुसार छोड़े गये मार्गाधिकार व सेट बैक के अनुसार उक्त वर्णित एफ०ए०आर० की सीमा तक अनुमन्य होंगे।

Sukun 14

7.2 आवासीय

(i) एकल आवासीय :

- (i) सामान्यतः खुले/ अविकसित क्षेत्रों में एकल आवासीय भवन प्लान पर स्वीकृति सम्बन्धित क्षेत्र के तलपट मानचित्र स्वीकृत होने के उपरान्त ही विचारणीय होगी।
- (ii) विशेष परिस्थिति में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति के उपरान्त नगर निकाय क्षेत्रान्तर्गत ऐसे भूखण्ड, जो एक बड़े भूभाग/ खुले क्षेत्र से उपविभाजित न हुआ हो तथा जिसके समक्ष विद्यमान मार्ग की उपलब्ध अधिकृत चौड़ाई निर्धारित चौड़ाई से कम हो, में मार्ग मध्य से आवश्यक मार्गाधिकार छोड़ने के उपरान्त भूखण्ड सीमा निर्धारित की जायेगी, तदोपरान्त नियमानुसार सेट बैक छोड़ते हुये निर्माण अनुमत्य होगा।

(iii) मल्टीपल इकाइयों (एकल आवासीय प्लॉट हेतु) :

हाउसिंग स्टॉक के सृजन को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से एकल आवासीय भूखण्ड में, भूखण्ड के समक्ष उपलब्ध पहुँच मार्ग चौड़ाई के आधार पर तथा निर्धारित एफ0ए0आर0 सीमा तक इकाइयों की संख्या के प्राविधान निम्नानुसार अनुमत्य होंगे।

क्रम:सं	मार्ग चौड़ाई		भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	इकाई संख्या
	भैदानी	पर्वतीय		
1	9.0-18.0 मी0	6.0-9.0 मी0	500 व0मी0(पर्वतीय क्षेत्र में 250 व0मी0)	6
			500 व0मी0 से अधिक में (पर्वतीय क्षेत्र में 250 व0मी0 से अधिक में) प्रति 125 व0मी0 की वृद्धि पर एक अतिरिक्त इकाई अनुमत्य	
2	18.0 मी0 से अधिक	9.0 मी0 से अधिक	750 व0मी0(पर्वतीय क्षेत्र में 500व0मी0)	10
			750 व0मी0 से अधिक में (पर्वतीय क्षेत्र में 500 व0मी0 से अधिक में) प्रति 150 व0मी0 की वृद्धि पर एक अतिरिक्त इकाई अनुमत्य	

ऐसे प्रकरणों में निर्धारित देय शुल्कों के अतिरिक्त प्रत्येक इकाई पर रू0 50,000/- "इकाई शुल्क" जमा करना आवश्यक होगा। विकास क्षेत्र/ विशेष विकास क्षेत्र को छोड़कर राज्य के अन्य समस्त क्षेत्र (विनियमित क्षेत्र सम्मिलित) में उक्त "इकाई शुल्क" निर्धारित शासकीय मद में जमा होगा।

टिप्पणी-

- 5 प्रतिशत खुला/हरित क्षेत्र प्राविधानित किया जाना आवश्यक होगा।
- स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित अवस्थापना विकास कार्यों (Infrastructure development) की लागत का 25 प्रतिशत राशि बैंक गारंटी अथवा परियोजना अन्तर्गत विकासकर्ता के स्वामित्व के अधीन भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में अनुबन्ध कराया जाना आवश्यक होगा।

(III) आन्तरिक मार्गों की चौड़ाई : आवासीय परियोजना-ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन -

आन्तरिक मार्गों का विकास निम्नानुसार होगा :-

मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई मीटर में		अधिकतम मार्ग लम्बाई यदि मार्ग लूप के रूप में न हो (मी०)
मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र	
7.5	2.0	100
9.0	3.0	200
9.0	4.5	400
12.0	6.0	800
15.0	7.5	1000
18.0	9.0	1000 से अधिक
'लूप-स्ट्रीट' की न्यूनतम चौड़ाई 9.0	'लूप 'लूप-स्ट्रीट' की न्यूनतम चौड़ाई 6.0	अधिकतम लम्बाई 400

(i) पार्क/खुले स्थल के समक्ष सर्विस रोड तथा ऐसी सड़क जिसके केवल एक ओर ही भूखण्ड/सक्रिय क्रियाकलाप प्रस्तावित हों, की चौड़ाई मैदानी क्षेत्र में 7.5 मीटर : पर्वतीय क्षेत्र में 4.5 मीटर (वाहनीय मार्ग) व 2.0 मीटर (पैदल पथ) दिया जा सकता है। ऐसे मार्गों की अधिकतम लम्बाई 200 मीटर होगी।

(ii) दुर्बल एवं निम्न आय वर्ग के नियोजित उपविभाजित भूखण्डों/ भवनों हेतु आन्तरिक मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई मैदानी क्षेत्रों में 6.0 मीटर व पर्वतीय क्षेत्रों में 4.5 मीटर (वाहनीय मार्ग) व 2.0 मीटर (पैदल पथ) होगी।

(IV) अन्य अपेक्षार्यें :

ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन में विभिन्न परियोजनाओं हेतु कुल भूखण्ड क्षेत्र के अनुपात में सुविधाओं हेतु भूखण्ड क्षेत्र का निर्धारण निम्नानुसार किया जायेगा। वर्टीकल मिक्स (vertical mix) भवनों में निम्न वर्णित पब्लिक व सेमी पब्लिक एवं व्यवसायिक के अनुपात का निर्धारण परियोजना के एफ०ए०आर० के आधार पर होगा।

क्र०सं०	विवरण	2000 से 4000 वर्गमीटर तक	4000 वर्गमीटर से 2.0 है० तक	2.0 है० से अधिक
1-	पब्लिक व सेमी पब्लिक (आवासीय के प्रासंगिक क्रियाकलाप यथा शिक्षा, स्वास्थ्य, क्लब हाउस, सामुदायिक भवन आदि)	-	न्यूनतम 1.0%	न्यूनतम 5.0%
2-	व्यवसायिक	-	अधिकतम 1.5 %	अधिकतम 5.0%
3-	व्यवस्थित पार्क	न्यूनतम 5%	न्यूनतम 10.0%	न्यूनतम 15.0%

टिप्पणी:-उक्त तालिका के अन्तर्गत सेवाओं एवं सुविधाओं का निर्धारण प्रस्तर- 7.5 में वर्णित अनुसार जनसंख्या के आधार पर होगा।

Signature

M

7.3 ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन (Group Housing/Sub-Division layout) :

- (i) ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन परियोजनाओं को उनके क्षेत्रफल के आधार पर निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है।

Habitat Description	Plains		Hills	
	Area (Ha.)		Area (Ha.)	
	Min	Max	Min	Max
Sub Cluster	0.20	2.0	0.10	1.0
Cluster	2.01	6.0	1.01	3.0
Neighborhood	6.01	20.0	3.01	10.0
Township	20.01	40.0	10.01	20.0
Special Township	Above 40.0		Above 20.0	

टिप्पणी- स्पेशल टाउनशिप के प्रावधानों का विस्तृत प्राविधान पृथक से निर्धारित किये जायेंगे।

- (ii) ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन हेतु भू-विकासकर्ता का सम्बन्धित हैबिटाट श्रेणी में आर०एच०डी० (Registered Habitat Developer) के रूप में पंजीकरण आवश्यक होगा। जबकि एक एकड़ से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के उपविभाजन हेतु विकासकर्ता का आर०एच०डी० के अन्तर्गत पंजीकृत होना आवश्यक नहीं होगा। विकल्प के रूप में विकास क्षेत्र/ विशेष विकास क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन की परियोजनाओं हेतु भू-विकासकर्ता का आर०एच०डी० के अन्तर्गत पंजीकरण की अनिवार्यता नहीं होगी। (एक एकड़ से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के उपविभाजन हेतु विकासकर्ता का आर०एच०डी० के अन्तर्गत पंजीकृत न होने की दशा में भी उपविभाजन का तलपट मानचित्र सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृत कराना तथा प्रोसेसिंग शुल्क रू० 50,000/- निर्धारित मद में जमा कराना आवश्यक होगा। एक एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर प्रोसेसिंग शुल्क व बैंक गारंटी ग्रुप हाउसिंग में वर्णित अनुसार होगी।)
- (iii) इकाई घनत्व -राज्य में पर्वतीय व मैदानी क्षेत्रों में इकाई घनत्व 300 आवासीय इकाई प्रति हेक्टेयर होगी। उपविभाजन में आवासीय इकाईयों की घनत्व की गणना तलपट मानचित्र के टिपीकल बिल्डिंग प्लान के आधार पर की जायेगी। ऐसी परियोजनाओं, जिनमें मात्र भूमि का उप-विभाजन प्रस्तावित हो, में भू-उपविभाजन के प्रकरणों में घनत्व का आंकलन निम्नानुसार होगा:- 200 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 1 इकाई, 200 से अधिक तथा 300 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाई, 300 वर्गमीटर से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 3 इकाई तथा इससे अधिक भूखण्ड क्षेत्रफल में इकाई घनत्व की गणना मल्टीपल इकाईयों में निर्धारित इकाईयों के आधार पर की जाएगी।

ग्रुप हाउसिंग व उपविभाजन परियोजना हेतु प्रस्तावित आवासीय इकाई घनत्व के आधार पर खपने वाली जनसंख्या की आवश्यकताओं की प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तर- 7.5 में वर्णित जनसंख्या के आधार पर अपेक्षित सेवाओं/ सुविधाओं का प्राविधान के साथ साथ परियोजना की प्रस्तावित घनत्व अनुसार जलापूर्ति, विद्युत आपूर्ति एवं जल-मल निस्तारण का मानकानुसार प्राविधान किया जाय।

(V) प्रकाश एवं संवातन :

- (i) यदि निवास हेतु प्रयुक्त होने वाले कमरे के लिए प्रकाश और संवातन आन्तरिक खुले स्थान से हो तो 12.0 मीटर तक की ऊँचाई के भवनों के लिए खुले स्थान का क्षेत्रफल न्यूनतम 7.5 वर्ग मीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी। उपरोक्त से अधिक ऊँचे भवनों के लिए आन्तरिक खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल उससे संलग्न सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई के 1/5 के वर्ग के बराबर होगा यथा- सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई 21 मीटर है, तो आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल $(21 \times 1/5) (21 \times 1/5) = 17.64$ वर्गमीटर होगा।

(ii) संवातन शाफ्ट का आकार निम्नानुसार होगा:-

भवन की ऊँचाई (मीटर)	संवातन शाफ्ट का आकार(वर्ग मीटर)	शाफ्ट की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
07 तक	1.2	0.9
12.0 तक	2.8	1.3
18.0 तक	4.0	1.5
21 तक	5.4	1.8
21 से अधिक	6.0	2.0

- (VI) प्रवेश द्वार पर 1.6 वर्गमीटर प्लिंथ का चौकीदार/गार्ड रूम (जिसकी न्यूनतम चौड़ाई अथवा व्यास 1.2 मीटर होगा) अनुमन्य होगा, परन्तु किसी भी दशा में अग्निशमन हेतु वांछित न्यूनतम सैट-बैंक में निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(VII) ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन में दुर्बल आय वर्ग (EWS) व निम्न आय वर्ग (LIG) आवास हेतु अनिवार्यता :

- (i) भू-विकासकर्ता द्वारा सब-क्लस्टर श्रेणी की परियोजनाओं में दुर्बल आय वर्ग (EWS) हेतु तथा क्लस्टर, नेवरहुड व टाउनशिप श्रेणी की परियोजनाओं में दुर्बल आय वर्ग (EWS) एवं निम्न आय वर्ग (LIG) हेतु हाउसिंग स्टॉक सृजित करने के उद्देश्य से अधिकतम 4 मंजिले (भूतल व ऊपरी तीन तल) भवनों का निर्माण पृथक ब्लॉक के रूप में करना आवश्यक होगा।
- (ii) "परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाई की संख्या का 15 प्रतिशत दुर्बल आय वर्ग (EWS) इकाई के रूप में निर्मित करना होगा। निर्मित दुर्बल आय वर्ग (EWS) भवनों को उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्धारित प्रक्रिया व दरों अनुसार विक्रय किया जायेगा।

- सब-क्लस्टर व क्लस्टर श्रेणी अन्तर्गत विकल्प के रूप में दुर्बल आय वर्ग के भवनों हेतु प्राधिकरण / विनियमित क्षेत्र सीमा के अन्तर्गत तथा अन्य क्षेत्रों में नगर निकाय सीमा से 5.0 किमी० की परिधि के अन्तर्गत प्राविधान किया जाये। ऐसी EWS परियोजनाओं में दिये जाने वाले प्राविधान, मूल परियोजना से सम्बद्ध न होकर स्वतन्त्र रूप से दिये जाएँगे।

अथवा

उक्त हाउसिंग स्टॉक की एवज़ में कुल परियोजना लागत की 15 प्रतिशत राशि के समतुल्य धनराशि shelter fund अन्तर्गत जमा किया जायेगा। shelter fund अन्तर्गत प्राप्त होने वाली धनराशि विकास प्राधिकरण / नियत प्राधिकारी द्वारा एक अलग खाते में जमा की जायेगी जिसे केवल EWS/LIG हेतु भूमि जुटाव/ भूमि विकास एवं भवन निर्माण व तत्सम्बन्धी कार्यों के उपयोग में लाई जायेगी।

- EWS वर्ग हेतु आरक्षित आवासीय इकाईयों की गणना एफ0ए0आर0 व भू-आच्छादन में की जायेगी।
 - पार्किंग हेतु EWSश्रेणी की प्रति 4 आवासीय इकाई पर एक ई0सी0एस0 पार्किंग का प्रावधान खुले क्षेत्र में करना अनिवार्य होगा।
 - एमपैनलड स्ट्रक्चरल इंजीनियर से इस आशय का कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा कि स्ट्रक्चरल डिजाइन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग-IV के प्राविधानों के अनुरूप है।
- (iii) कलस्टर, नेवरहुड तथा टाउनशिप परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाई की संख्या का 25 प्रतिशत LIG/LMIG इकाई के रूप में निर्मित करना विकासकर्ता का दायित्व होगा। इस वर्ग हेतु आरक्षित आवासीय इकाईयों की गणना घनत्व, एफ0ए0आर0 व भू-आच्छादन में की जायेगी।
- LIG/LMIG हेतु पार्किंग का प्राविधान मानकों के अनुसार करना होगा। 50 वर्गमीटर से कम के भवनों हेतु 2 इकाई पर एक ई0सी0एस0 का मानक रहेगा।
- (VIII) ग्रुप हाउसिंग/उपविभाजन हेतु भवन मानचित्र आवेदन के साथ निम्न विवरण भी प्रस्तुत करने आवश्यक होंगे -
- (i) फर्म/ कम्पनी/ ट्रस्ट का आयकर रिटर्न एवं फर्म/ कम्पनी का मेमोरंडम ऑफ आर्टीकिल्स का विवरण, रजिस्टर्ड हैबिटाट डेवलपरहोने पर (आर0एच0डी0) का प्रमाण-पत्र रेजीडेंट्स के सुरक्षा एवं अनुरक्षण के सम्बन्ध में RWA (Resident Welfare Association) से सम्बन्धित नियम/ उपनियम।
 - (ii) ग्रुप हाउसिंग तथा उपविभाजन परियोजनाओं, जिनमें टिपिकल डिजाइन अनुसार भवनों का निर्माण प्रस्तावित हो, में भवन निर्माण से पूर्व सम्बन्धित आर्किटेक्ट, एमपैनलड स्ट्रक्चरल इंजीनियर अथवा सभी आई0आई0टी0, एन0आई0टी0, राजकीय इंजीनियरिंग कालेज/ तकनीकी विश्वविद्यालय के 'स्ट्रक्चरल डिजाइन' विशेषज्ञ विभाग एवं आवेदक द्वारा सम्मिलित रूप से इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा कि स्ट्रक्चरल डिजाइन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग-IV के प्राविधानों के अनुरूप है।
 - (iii) विद्युत, जलापूर्ति व सीवेज से सम्बन्धित सभी ड्राइंग, जिनमें वास्तुविद से हस्ताक्षरित हों तथा ड्राइंग बी0आई0एस0 मानकों के अनुसार हो एवं निर्धारित प्रारूप पर विवरण प्रस्तुत किया गया हो।
 - (iv) अग्नि शमन सम्बन्धी प्राविधानों के सम्बन्ध में स्थानीय अग्नि शमन अधिकारी का ड्राइंग पर अनापत्ति प्रमाण-पत्र आवश्यक होगा।
 - (v) आवेदक/ भू-विकासकर्ता से इस आशय का एक पंजीकृत शपथ-पत्र कि संबंधित अभिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र लेने के उपरान्त ही आवासीय इकाईयों का अधिभोग होगा।
 - (vi) मूल विक्रय पत्र एवं अद्यावधिक खतौनी।
 - (vii) स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित अवस्थापना विकास कार्य (Infrastructure development)की लागत का 25 प्रतिशत राशि बैंक गारंटी अथवा परियोजना अर्न्तगत विकासकर्ता के स्वामित्व के अधीनभूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में अनुबन्ध कराया जाना आवश्यक होगा।

7.4 ग्रुप हाउसिंग हेतु विशिष्ट परियोजना: Affordable Housing

- (I) Affordable Housing अन्तर्गत वर्णित समस्त प्राविधान, लाभ एवं प्रोत्साहन केवल ऐसी परियोजनाओं को देय होंगे, जो विकास क्षेत्र अन्तर्गत, विशेष विकास क्षेत्र अन्तर्गत, विनियमित क्षेत्र की तीन किलोमीटर की परिधि अन्तर्गत एवं शेष अन्य नगरीय क्षेत्र की नगर निकाय सीमा से पाँच किमी० की परिधि अन्तर्गत स्थित हों।
- (II) विकासकर्ता हेतुनिम्न मापदण्ड भी आवश्यक होंगे :-
 - (i) विकासकर्ता का अनुभव कम से कम तीन साल का हो एवं एक कार्य स्थल पर क्लस्टर श्रेणी ग्रुप हाउसिंग की परियोजना का निर्माण क्रियान्वित किया हो।
 - (ii) विकासकर्ता की नेट वर्थ परियोजना की लागत के कम से कम 10 प्रतिशत, जिसमें भूमि का मूल्य सम्मिलित नहीं है, के समतुल्य हो।
 - (iii) विकासकर्ता किसी अन्य राज्य में ब्लैक लिस्ट न किया गया हो।
- (III) पूर्ण परियोजना का F.A.R 2.4 होगा। F.A.R का न्यूनतम 30.0 प्रतिशत (15.0 प्रतिशत EWS हेतु एवं 15.0 प्रतिशत LIG हेतु) Affordable Housing हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य होगा जिसका विक्रय उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्धारित प्रक्रिया व दरों अनुसार किया जायेगा। F.A.R के शेष भाग में EWS एवं LIG से पृथक श्रेणी के भवनों का निर्माण किया जा सकता है।
- (IV) EWS/ LIG हेतु अधिकतम 12.0 मीटर एवं 4 मंजिले (भूतल अथवा स्टिल्ट व अग्रेत्तर तीन तल) भवनों का निर्माण अनुमत्य होगा व परियोजनाओं में EWS एवं LIG से पृथक श्रेणी के भवनों में सामान्य ग्रुप हाउसिंग अनुसार भवनों की उँचाई अनुमत्य होगी।
- (V) फ्लॉटेड डेवलपमेंट हेतु अधिकतम घनत्व 250 आवासीय इकाई प्रति हैक्टेयर (निर्मित रूप में उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा) तथा ग्रुप हाउसिंग हेतु अधिकतम घनत्व 500 आवासीय इकाई प्रति हैक्टेयर अनुमत्य होगी। परियोजना हेतु प्रस्तावित आवासीय इकाई घनत्व के आधार पर खपने वाली जनसंख्या की आवश्यकताओं की प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तर- 7.5 में वर्णित जनसंख्या के आधार पर अपेक्षित सेवाओं/ सुविधाओं का प्राविधान किया जाये।
- (VI) न्यूनतम 10% व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण का प्रावधान अनिवार्य होगा।
- (VII) EWS एवं LIG भवनों में बेसमेन्ट अनुमत्य नहीं होगा।
- (VIII) पार्किंग हेतु LIG में प्रति 4 आवासीय इकाई पर एक ई०सी०एस० व EWS में प्रति 8 आवासीय इकाई पर एक ई०सी०एस० की दर से खुली पार्किंग के रूप में पार्किंग स्पेस का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा।

(IX) EWS एवं LIG भवनों में आन्तरिक मार्ग चौड़ाई :

मार्ग	न्यूनतम मार्ग चौड़ाई (मीटर में)		अधिकतम मार्ग लम्बाई (मीटर में) मैदानी / पर्वतीय
	मैदानी	पर्वतीय	
वाहनीय मार्ग	6.0	4.5	15.0
पैदल मार्ग	4.5	3.0	80.0
पैदल मार्ग	3.0	2.0	50.0

- (X) भवन निर्माण से पूर्व सम्बन्धित आर्किटेक्ट, एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर अथवा सभी आई0आई0टी0, एन0आई0टी0, राजकीय इंजीनियरिंग कालेज/तकनीकी विश्वविद्यालय के 'स्ट्रक्चरल डिजाइन' विशेषज्ञ विभाग एवं आवेदक द्वारा सम्मिलित रूप से इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा कि स्ट्रक्चरल डिजाइन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग-IV के प्राविधानों के अनुरूप है। भवनों का तत्सम्बन्धी स्ट्रक्चरल मानचित्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।
- (XI) स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित अवस्थापना विकास कार्यों (Infrastructure development) एवं EWS / LIG हेतु न्यूनतम वांछित कुलतल क्षेत्रफल की निर्माण लागत का 10 प्रतिशत राशि बैंक गारंटी अथवा परियोजना में विकासकर्ता के स्वामित्व के अधीन भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में अनुबन्ध कराया जाना आवश्यक होगा।
- (XII) उक्त विशिष्ट परियोजना हेतु विकासकर्ता को निम्न प्रोत्साहन / लाभ (Incentives) देय होंगे-
- (i) प्रोसेसिंग शुल्क निर्धारित से आधा (50 प्रतिशत) देय होगा।
 - (ii) व्यवसायिक हेतु F.A.R का 10 प्रतिशत अनुमन्य होगा, जिसका भू-उच्चीकरण शुल्क देय नहीं होगा।
 - (iii) परियोजना भूमि का स्वामित्व संबंधित विकासकर्ता के पक्ष में आवश्यक होगा। सम्बन्धित विकासकर्ता का भू-स्वामित्व न होने की विशेष स्थिति में शासन की आवश्यक अनुमति प्राप्त कर भू-विकासकर्ता का भूस्वामी के साथ पंजीकृत कोलोबरेशन एग्रीमेंट विचारणीय होगा।

7.5 सामुदायिक सुविधाएँ एवं सेवायें :

क्र०सं०	मुख्य श्रेणी	उप-श्रेणी	जनसंख्या मानक
	शैक्षणिक सुविधाएँ	• नर्सरी स्कूल/ क्रेच	2500 पर-1
		• प्राइमरी स्कूल(कक्षा 5 तक)(अधिकतमG+1)	5000 पर-1
		• माध्यमिक विद्यालय (कक्षा 8 तक)	6000 पर-1
		• हाईस्कूल/ इण्टरमीडिएट (कक्षा 5वीं से 10वीं अथवा 12.वीं तक)	7500 पर-1
		• इन्टीग्रेटेड स्कूल (कक्षा 1 से 12.वीं तक)	15,000 पर-1
		• आई.टी.आई/ पॉलीटेकनिक	
		• डिग्री कॉलेज	
2	विविध शैक्षणिक	• एम0बी0बी0एस0 • इंजीनियरिंग • अन्य प्रोफेशनल/ तकनीकी संस्थायें • शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों सम्बन्धी स्कूल • विश्वविद्यालय परिसर	(एक नगर स्तर पर)
3	चिकित्सा सुविधाएँ	• डिसपेन्सरी/ डायगनोस्टिक सेन्टर • नर्सिंग होम/ मेटरनिटी सेन्टर/ पॉली क्लीनिक • प्राइमरी स्वास्थ्य केन्द्र	5000 पर-1 15,000 पर-1 20,000 पर-1
4	सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएँ	• सामुदायिक भवन/ पुस्तकालय • अन्य सामुदायिक भवन	15,000 पर-1
	ए.टी.एम. सहित एक्सटेन्शन काउन्टर	(i)काउन्टर हेतु फ्लोर एरिया (ii)ए.टी.एम. हेतु फ्लोर एरिया	15,000 पर-1
5	अन्य सेवायें	• उप-डाकघर • पुलिस चौकी(कर्मचारियों के आवास सहित) • पुलिस स्टेशन(कर्मचारियों के आवास सहित) • कम्प्यूटराईज्ड रेलवे आरक्षण काउन्टर (i) 11 के.वी.ए. (ii) 33 के.वी.ए. (iii) 66 के.वी.ए.	10,000 पर-1 15,000 पर-1 50,000 पर-1 5000 पर-1 15,000 पर-1 25,000 पर-1 50,000 पर-1

[Handwritten Signature]

[Handwritten Mark]

- (I) अधिकतम भू-आच्छादन के उपरान्त शेष भू-खण्ड क्षेत्र Soft groundके रूप में रखा जाना आवश्यक होगा। पार्किंग व अन्य आन्तरिक मार्ग Brick on edge अथवा loose stone pavementके रूप में विकसित किया जाना आवश्यक होगा।
- (II) अधिकतम ऊँचाई 7.5 मीटर तथा अधिकतम दो तल (भूतल व प्रथम तल) तथा प्रथम तल की छत अनिवार्य रूप से ढालदार होगी।
- (III) बेसमेंट अनुमन्य नहीं होगा।
- (IV) स्थल को पहुँच मार्ग से कम चौड़ाई के पैदल मार्ग अथवा रोप-वे द्वारा पहुँच उपलब्ध होने की स्थिति में निर्धारित चौड़ाई के पहुँच मार्ग के Road head पर पार्किंग का प्राविधान किया जाना आवश्यक होगा व एसी स्थिति में फायर टेण्डर हेतु समुचित चौड़ाई का मार्ग उपलब्ध न होने के दृष्टिगत विकासकर्ता द्वारा स्वयं अग्नि सुरक्षा प्राविधान किये जाने आवश्यक होंगे जिसके प्रस्ताव एवं निर्माणोपरान्त पुष्टि हेतु अग्नि शमन विभाग का अनापत्ति पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा। अनापत्ति पत्र प्राप्ति उपरान्त निर्धारित अवधि में अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा। अग्नि शमन विभाग से परियोजना में समुचित अग्नि शमन सुरक्षा प्राविधानों का परीक्षण प्रत्येक दो वर्ष में अनिवार्य रूप से किया जाना होगा।
- (V) परिसर अन्तर्गत आन्तरिक मार्ग अनिवार्य रूप से पैदल मार्ग/ आवश्यकतानुसार बैट्री संचालित वाहनों द्वारा प्रयुक्त होंगे।
- (VI) जल-मल निस्तारण हेतु प्रस्तावों का परीक्षण जल निगम से कराया जाना आवश्यक होगा।
- (VII) खुले क्षेत्र में न्यूनतम 125 वृक्ष/ हेक्टेयर की दर से लगाये जाने आवश्यक होंगे।
- (VIII) 60 प्रतिशत रोजगार राज्य के मूल निवासियों हेतु आवश्यक होगा व आवेदक से इस आशय का शपथ पत्र भी लिया जाना होगा। उक्त का उल्लंघन पाये जाने पर दी गयी स्वीकृति को निरस्त किये जाने की कार्यवाही प्रभावी की जायेगी।
- (IX) अन्य प्राविधान MoEF द्वारा निर्गत Guidelines for Ecotourism in and around protected areas दिनांक 2nd June, 2011 में वर्णित निम्न प्राविधानों का भी अनुपालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा:-

- (i) As part of the State-level Ecotourism Strategy, the State government should levy a "local conservation cess" as a percentage of turn-over, on all privately-run tourist facilities within 5 km of the boundary of a Protected Area. The rate of cess should be determined by the State Government, and the monies thus collected should be earmarked to fund Protected Area management, conservation and local livelihood development, and not go as revenue to the State Exchequer.
- (ii) Tourism infrastructure must conform to environment-friendly, low-impact architecture; renewables including solar energy, waste recycling, rainwater harvesting, natural cross-ventilation, no use of asbestos, controlled sewage disposal, and merging with the surrounding landscape. The above provision shall be monitored by project sanctioning authority.