भवन निर्माण एवं विकास उपविधि

विनियम, 2011

उत्तराखण्ड

दून घाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण

SADA

★ देहरादून ★

आवास विभाग,

उत्तराखण्ड शासन

संख्या – 887/V–2013–55(आ0)/2006–टी0सी0

प्रेषक,

डी0एस0 गर्ब्याल,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

अध्यक्ष,
विशेष क्षेत्र परिक्षेत्र विकास प्राधिकरण
देहरादून/नैनीताल/गंगोत्री।

आवास अनुभाग–2 देहरादून, दिनांक 12 जून, 2015

विषयः 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–2012/V–2011–55(आ0)/2006–टीसी 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(आ0)/2006 टी0सी0, 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 विचारोपरांत 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 स्थानीय परिशिष्ठ एवं आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कार अपेक्षित हो तो कृपया बोर्ड की संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें ।

भवदीय,

संलग्नकः यथोक्त ।

(डी0एस0 गर्ब्याल)
सचिव ।

दूनघाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण की बैठक
दिनांक 09.12.2015 का कार्यवृत्त

उपस्थिति :

1– अध्यक्षता, श्री सी0एस0 नपलच्याल, आयुक्त गढ़वाल मण्डल / अध्यक्ष, दूनघाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, देहरादून।
2– श्री अरूणेन्द्र सिंह चौहान, अपर सचिव, वित्त, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून।
3– श्री सुभाष चन्द्र, संयुक्त सचिव, आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून।
4– श्री प्रताप सिंह शाह, अपर जिलाधिकारी (प्र0), देहरादून
5– श्री एस0के0 पन्त, वरिष्ठ नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड, देहरादून।
6– श्री संजय कुमार टम्टा, मुख्य अभियंता, उत्तराखण्ड पावर कारपोरेशन लि0, देहरादून।
7– श्री एन0एस0 बिष्ट, अधीक्षण अभियंता, उत्तराखण्ड पेयजल, देहरादून।
8– श्री गोपाल राम बिनवाल, उप जिलाधिकारी, कोटद्वार (गढ़वाल)।

परिस्थिति :

1– श्रीमती गीता खुल्बै, सहयुक्त नियोजक, गढ़वाल सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी।
2– श्रीमती अर्चना शर्मा, प्रतिनिधि, मै0 यू0आर0एस0 स्कॉट विल्सन, प्रा0लि0 गुड़गांव।
3– श्री विश्वजीत, प्रतिनिधि, मै0 यू0आर0एस0 स्कॉट विल्सन, प्रा0लि0 गुड़गांव।

संचालन सहयोग हेतु उपस्थितिः

1– श्री गिरीश चन्द्र गुणवन्त, सचिव, दूनघाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, देहरादून।
2– श्री सुनील रतूड़ी, वरिष्ठ वित्त अधिकारी, दूनघाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, देहरादून।
3– श्री श्याम मोहन शर्मा, सहायक अभियन्ता, दूनघाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, देहरादून।

विषय क्रमांक-3 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम-2011 (संशोधन, 2015) को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में ।

विचार–विमर्श के उपरान्त सर्व सम्मति से शासनादेश संख्या 887 / V--2013–55 (आ0) / 2006–टी0सी0 दिनांक जून, 2015 द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम–2011 (संशोधन, 2015) को अंगीकार किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त के अतिरिक्त शासनादेश संख्या 1635 / V--2–2015–55(आ0) / 2006टी0सी0–1 दिनांक 24–09–15 द्वारा सेल्यूलर / मोबाइल / बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु एवं फार्म हाउस के मानकों में संशोधन सम्बन्धी शासनादेश संख्या 1794 / V--2015–55(आ0) / 2006--टी0सी0 दिनांक 23 अक्टूबर, 2015 तथा शासनादेश संख्या 2014 / V–2015–55(आ0) / 2006–टी0सी0 दिनांक 08 दिसम्बर, 2015 द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) के मानकों में संशोधन को अंगीकार किये जाने का निर्णय लिया गया।

SADA

कार्यालय दूनघाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
12- प्रीतम रोड, देहरादून।
दूरभाष - 0135-2669062
E mail - secretary.sada1@gmail.com

पत्रांक 3751 /विनियम/2015–16 दिनांक 07 जनवरी, 2016

कार्यालय आदेश

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 09–12–2015 के विषय क्रमांक–3 में शासनादेश संख्या 887/V–2013–55 (आ0)/2006–टी0सी0 दिनांक जून, 2015 द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (संशोधन, 2015), को अंगीकार किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त के अतिरिक्त शासनादेश संख्या 1635/V–2–2015–55(आ0)/2006टी0सी0–1 दिनांक 24–09–15 द्वारा सेल्यूलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु एवं फार्म हाउस के मानकों में संशोधन सम्बन्धी शासनादेश संख्या 1794/V–2015–55(आ0)/ 2006–टी0सी0 दिनांक 23 अक्टूबर, 2015 तथा शासनादेश संख्या 2014/V–2015–55(आ0) /2006–टी0सी0 दिनांक 08 दिसम्बर, 2015 द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) के मानकों में संशोधन को अंगीकार किये जाने का निर्णय लिया गया।

अतः प्राधिकरण बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के अनुपालन में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (संशोधन, 2015) एवं तद्विषयक उपरोक्त शासनादेशों के अनुसार कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जाय।

सचिव
दूनघाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
देहरादून।

प्रतिलिपि– सहायक अभियंता/समस्त अवर अभियंता/समस्त पटल सहायक को अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु प्रेषित।

सचिव
दूनघाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
देहरादून।

खण्ड– 1

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम

खण्ड– 2

हेबिटाट परियोजनाओं पर अनुज्ञा की प्रकिया

खण्ड– 3

परिशिष्ट

खण्ड– 4

प्रपत्र

खण्ड– 1

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम

CHAPTER – I अध्याय – 1		**TITLE AND COMMENCEMENT** उपविधि/ विनियम प्रसार	6
CHAPTER – II अध्याय – 2		**DEFINITIONS** परिभाषाएं	7–15
CHAPTER – III अध्याय – 3		**PROCEDURE FOR SUBMISSION OF BUILDING APPLICATION AND OCCUPATION.** भूमि विकास/भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं	16–21
CHAPTER – IV अध्याय – 4		**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	22
	4.2	MINIMUM PLOT AREA भूखण्डों का न्यूनतम क्षेत्रफल	24
	4.3	MIXED USE मिश्रित उपयोग की परियोजनाऐं	25
	4.4	SITE LOCATION- OTHER PARAMETERS भूखण्ड हेतु अन्य अपेक्षायें (अ) इलैक्ट्रिक लाइन से दूरी (ब) जल स्रोत से दूरी (स) स्थानीय ढ़ाल पर निर्माण (द) स्थल योजना की अपेक्षा	25
CHAPTER – V अध्याय – 5		**GENERAL BUILDING REQUIREMENTS** भवन निर्माण हेतु अन्य अपेक्षायें	
	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

	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		**<u>STRUCTURAL DESIGN AND OTHER REQUIREMENTS</u>** स्ट्रक्चरल डिजाइन व अन्य अपेक्षायें	
	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 कॉनर्स्वेशन	55
	6.8	सोलर वाटर हीटिंग	55
	6.9	शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधायें प्रदान करने हेतु मानक	56
	6.10	क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार प्राविधान	56

CHAPTER – VII अध्याय – 7		**OTHER PROVISIONS** **भवन निर्माण हेतु अन्य प्राविधान**	
	7.1	निर्मित क्षेत्र	**57**
	7.2	आवासीय –एकल आवासीय – मल्टीपल इकाईयॉ (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 सुविधाऐं एवं सेवायें	**67**
	7.6	ईको रिजोर्ट्स	**68**
	7.7	सर्विस अपार्टमेंट्स	**69**
	7.8	औद्योगिक	**70**
	7.9	मल्टीप्लेक्स	**72**
	7.10	पुराने सिनेमाः	**73**
	7.11	नये सिनेमाघर	**74**
	7.12	मल्टी–लेवल पार्किंग	**75**
	7.13	हैबिटैट 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 अपेक्षाए	**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**

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 अवक्रमित 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 अर्न्तगत 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 यथास्थिति 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 नही हैं, के सम्बन्ध में नेशनल बिल्डिंग कोड(NBC)/UDPFI/URDPFI/Model Building Byelawsतथा आई.एस./बी.आई.एस. के समय–समय पर प्रभावी अद्यावधिक प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।

1.2.3 इन प्राविधानों में कोई भी शिथिलिता 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 अर्न्तगत 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 निंधारित मानकों को आवश्यक्तानुसार बोर्ड बैठक की संस्तुति अनुसार सीमा बद्व(restrict) किया जा सकता है।

CHAPTER – II

DEFINITIONS

परिभाषाएं

2.1 **Act** (अधिनियम)का तात्पर्य उत्तराखण्ड (उ0प्र0 निर्माण कार्य विनियमन अधिनियम, 1958), उत्तराखण्ड(उत्तर प्रदेश नगरयोजना और विकास अधिनियम,1973) एवं उत्तराखण्ड (उ0प्र0 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 परिवर्धन, 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 रूद्रप्रयाग 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 क्षेतिजिय (Horizontal/Spatial) तथा उर्द्धाकार (Vertical) रूप में विकसित है तथा आवश्यक सुविधाओं से युक्त है एवं महायोजनान्तर्गत निर्मित/ विकसित क्षेत्र के रुप 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 अगेत्तर दो तल।

नोट :– निर्मित क्षेत्र में नियोजित रूप से विकसित कालोनी/ क्षेत्र अर्न्तगत 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–आफॅ–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 निकाय 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 हैं।

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(**बेसमेन्ट**) 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। बेसमेंट 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, कुंआ एवं कुएं से सम्बन्धित कोई संरचना, प्लान्ट नर्सरी, वाटरपूल, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, पेड़ के चारों ओर प्लेटफार्म, टेंक, फाउन्टेशन, बैंच, खुला चबूतरा।

(2) ड्रेनेज कल्वर्ट, कैच–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 स्ट्रक्चरर्स।

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 कियाएं 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 कियान्वयन 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 कियाकलापों हेतु आवश्यक हों यथा– आन्तरिक मार्ग, पैदल पथ, नाली, जलापूर्ति, जलमल निस्तारण, विद्युतापूर्ति, पार्क व व्यवस्थित हरित क्षेत्र आदि तथा जिनके कियान्वयन 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 कक्षों हेतु प्रस्तावित एफ०ए०आर० का अधिकतम 25 प्रतिशत एफ०ए०आर० अन्तर्गत एकल कक्ष का प्रस्ताव दिया जा सकता है तथा शेष क्षेत्र में डॉरमिटरी कक्षों (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 कन्सट्रक्शन 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(क्रय–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 क्रय 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 मल्टीफ्लोर भवनों का व एकीकृत भवन समूह विकसित करना सम्मिलित हो तथा/ अथवा जिनमें अनिवार्य रूप से उपविभाजित भूखण्ड/ निर्मित पृथक तलों का, विक्रय 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 कार्यकमों के आयोजन हेतु बहुउद्देशीय हॉल यथा– कान्फ्रेन्स/ प्रदर्शनी हॉल की व्यवस्था की जा सकती है।

2.33 **Housing, EWS (दुर्बल आय वर्ग)**का तात्पर्य दुर्बल आय वर्ग हेतु बनाये गये भवन/ग्रुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिन्थ 25–35 वर्गमीटर होगा।EWS प्लाट हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 30–45 वर्गमीटर होगा वभूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो।

2.34 **Housing, LIG (निम्न आय वर्ग)**का तात्पर्य निम्न आय वर्ग हेतु बनाये गये भवन/ग्रुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिन्थ 36–45 वर्गमीटर होगा। LIG प्लाट 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/ ग्रुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिन्थ 46–55 वर्गमीटर होगा। एल0 एम0 आई0 जी0 प्लाट 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 ढ़ालदार छत (पिच्ड रूफ) के बचे हुए स्थान से है जो साधारणतया भूतल से ऊपर हो और जिसे भण्डारण के प्रयोजनार्थ बनवाया गया हो। पर्वतीय क्षेत्रों में ढ़ालदार 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 therof, 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 रिसीवर या प्रबन्धक जिसे परिसर में स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने का प्रभार/ अधिकार दिया गया है।

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 प्लिंथ से आंकलित होगी जहां यह सुनिश्चित हो कि फर्श तल के नीचे कॉलम के अच्छादित भाग में कोई प्रयोग न हो तथा इस हेतु आवश्यक्ता होने पर इसका भराव किया गया हो।0

2.43 Plinth Area **(कुर्सी का क्षेत्रफ़ल)** 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 व0मी0) के फन्टेज तथा गहराई के मध्य अनुपात अधिकतम **1:3.5** हो जो भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोड़ने पश्चात होगा। उक्त अनुपात से अधिक अनुपात होने की दशा में भू–खण्ड के notional **1:3.5** अनुपात पर ही मानचित्र 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 कम 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 एम्पेनल्ड 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 **(आन्तिरक मार्ग)** का तात्पर्य ऐसे मार्ग/पैसेज से है जिससे किसी कॉलोनी/परियोजना स्थल के आन्तिरक 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 है।

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।

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 अनुमन्य न हो।

2.55 **Stilt Floor (स्टिल्ट फ्लोर)** का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भों (पिलर्स) 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 अर्न्तगत 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 जायेंगें।

(अ) एकल आवासीय का तात्पर्य एकल आवासीय भवन से है जिसमें रसोई घर की संख्या अधिकतम दो तक हो।

(ब) मल्टीपल इकाईयॉ 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 इकाईयॉ 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, ट्रैवल, 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 कियाक्लाप/प्रवृत्ति उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।

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

(स) HealthBuilding **(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 कियाक्लाप/प्रवृत्ति, 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 विशिष्टसंस्थाएं भी सम्मिलित होंगी।दण्डात्मक रूप में या सुधार हेतु निरूद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान व अन्य उपयोग जिनके कियाक्लाप/प्रवृत्ति, 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 कार्यो 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 प्रकम (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 अत्याधिक 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 गैसें 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 प्रकिया 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 बिल्डिगं 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 संरचानात्मक परिवर्तन यथा– कालम, बीम का निर्माण, नई लोड बियरिगं दीवार का निर्माण, नई स्लैब डालना, पुरानी लोड बियरिगं दीवार को हटाना आदि निहित हो में नियमानुसार स्वीकृति ली जानी आवश्यक होगी। इस हेतु नेशनल बिल्डिगं 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 सचांलन हेतु दरवाजों का प्राविधान।

(III) न्यूनतम मापदण्डों का उल्लघंन न होने पर आन्तरिक विभाजन।

(IV) बागवानी।

(V) सफेदी करना।

(VI) रगांई 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 सीमाकंन हेतु सडक़ की मध्य रखेा से अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल का निर्माण, परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में निर्धारित सडक़ 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 कियान्वयन 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 टैकं /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 आवश्यकीय होगा।

(XIX) वर्षा जल के सचंयन, संरक्षण एवं हार्वेस्टिगं हेतु आवश्यक संरचनाओं (भूमिगत वाटर टैकं 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 गारन्टी/ 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 प्रतियॉं, मानचित्रों के चार सेट/ कम्प्यूटरीकृत ड्राइगं (dwg. अथवा समकक्ष फार्मेट में) सी.डी. में नियत शुल्क अदा करने की रसीद सहित जमा किये जायेंगे।

(IV) जमा किये जाने वाले मानचित्रों के सैट में स्थल के आस पास निर्माण का स्वरूप दर्शाते हुये वस्तृत '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 सख्या दर्शाते हुए हस्ताक्षर किये जायेंगे। इसके अतिरिक्त मानचित्र में भवन स्वामी के हस्ताक्षर भी होगें।

(VII) भवन निर्माण आवेदन के साथ मानचित्र पर भू–स्वामी, बिल्डर, मानचित्र तैयार करने वाले आर्किटेक्ट/लाईसेन्सी ड्राफ्टसमैन/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 होगें।

(VIII) मानचित्र निम्न कलर स्कीम के अनुसार होगें।

क्र0 सं0	मद	साइट प्लान		भवन मानचित्र	
		सफेद प्लान	ब्लू /अमोनिया प्रिन्ट	सफेद प्लान	ब्लू/अमोनिया प्रिन्ट
1	भूखण्ड सीमाए	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 रेखाए	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 नही	कोई रंग नही	कोई रंग नही	कोई रंग नही
7	प्रस्तावित शमनीय निर्माण	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला	हैच्ड पीला
8	प्रस्तावित ध्वस्तीकरण	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल	हैच्ड लाल	हैच्ड 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 डॉटड	पतला काला डॉटेड	पतला काला डॉटेड

टिप्पणी : (1)* नए निर्माण हेतु यह आवश्यक नही 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, यथास्थिति निम्नलिखित सूचनाएं एवं दस्तावेज के साथ जमा किये जायेगें :-

(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, सडक् का नाम एवं चौड़ाई के उल्लेख सहित दर्शाए जाएंगे।

(ब) समस्त विद्यमान संरचनाओं और 'फीचर्स' की स्थिति जैसे हाईटेंशन 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, बाढ क्षेत्र और स्थल का ढ़ाल 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 पॉचं वर्ष के लिए वैध होगी। उक्त अवधि में आवेदक द्वारा पूर्णता सम्बन्धी प्रमाण–पत्र सक्षम प्राधिकारी से निर्धारित प्रकियानुसार 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 चरणः–

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

(ब) प्रथम तल।

(स) 15.0मी0 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 प्रमाणत्र पर स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा हस्ताक्षर कर प्रमाणित किया जाएगा कि सम्बन्धित चरण तक किया गया निर्माण स्ट्रक्चर मानचित्र /गणना के अनुसार किया गया है।

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 (कम्पलीशन 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 ड्राइगं (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 प्राधिरकण/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 तद्नुसार 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.

	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 चौडे 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 प्रदर्शिनी, कान्फरेन्स, मिनी थियेटर/सिनेमा(अधिकतम आसन क्षमता प्रत्येक हॉल 100 सीट)व इसके अनुसांगिक अन्य मनोरंजन क्रियाकलाप आदि अनुमन्य होंगे।

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
	COMMERCIAL			
(II)	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(1st to 12th)		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

टिप्पणी :

(I) संस्थागत, शैक्षिक एवं चिकित्सा श्रेणियों में सक्षम संस्थाओं से सम्बद्धता होने की स्थिति में सक्षम संस्थाओं द्वारा जो मानक निर्धारित है, मान्य होगें।

(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। बशर्ते क्षेत्रफल मानक में कमी केवल उक्त वर्णित हस्तान्तरण के फलस्वरूप हो।

4.3 MIXED USE मिश्रित उपयोग की परियोजनाऐं

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 जाऐगा।

4.4 SITE LOCATION- OTHER PARAMETERS

भूखण्ड हेतु अन्य अपेक्षायें

(I) Road Side Land Control Act 1945

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

(II) इलैक्ट्रिक लाइन से दूरी :

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

(i) लो एण्ड मीडिएम 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 बैक 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 अवस्थापना सुविधाओं हेतु विशेष परिस्थिति में सक्षम स्तर पर निर्णयोपरान्त आवश्यक निर्माण/ विकास कार्य कतिपय प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य किया जा सकता है।

(IV) स्थानीय ढ़ाल 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 ढ़ाल 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 ढ़ाल 0 से 26.5 डिग्री तक हो, अन्तर्गत ही निर्माण अनुमन्य होगा। उक्त से अधिक ढ़ाल पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य 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 अपेक्षायें

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 लेबल 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)	अधिकतम् तलों की संख्या
9.0 मीटर से कम	9.0	भूतल व अधिकतम् ऊपरी दो तल
9.0 मीटर व अधिक तथा 12.0 मीटर से कम	12.0	भूतल व अधिकतम् ऊपरी तीन तल
12.0 मीटर व अधिक तथा 18.0 मीटर से कम	24.0	भूतल व अधिकतम् ऊपरी सात तल
18.0 मीटर व इससे अधिक	30.0	भूतल व अधिकतम् ऊपरी नौ तल

पर्वतीय क्षेत्रों में भवनों की अधिकतम ऊँचाई 12.0 मीटर एवं भूतल व अधिकतम् 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 क्लेयरेन्स 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 प्रकिया के अनुसार होगा।

(iii) नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत मात्र दो मंजिले एकल आवासीय निर्माण की अनुमन्यता ढ़ालदार छत की दशा में रिज लेवल तक अधिकतम 7.50 मी0 अनुमन्य होगी तथा ढ़ालदार छत की ढ़ाल 1 : 3 होगी। यह अनुमन्यता माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिये गये निर्देश व निहित प्रकिया के अनुसार होगा। नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रानतर्गत परिशिष्ट-1 में वर्णित प्राविधानों का अनुपालन आवश्यकीय होगा।

(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 सम्मिलत नहीं होगी। पर्वतीय क्षेत्रों में ऊँचाई का आंकलन संबंधित टेरेस में स्थित भवन ब्लॉक के प्लिंथ 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 मी0 से अधिक ऊँचा नहीं होगा तथा ऐसे मार्गों में यह व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी की भवन वाहनीय सड़क से 4.50 मी0 की दूरी पर होने पर एक मंजिला एवं अन्य तल की अनुमन्यता तभी होगी जहाँ सड़क के किनारे से भवन की दूरी 4.50 मी0 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) ढ़ालदार 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 एक्यूपमेन्ट, 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 अशमनीय होगा अर्थात 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

(I) SET-BACKS (सेट बैक)

12.0 मीटर से 15.0 मीटर तक ऊंचे 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 ऊंचे 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–

1- *रिटेनिंग वॉल से न्यूनतम 1.2 मीटर मुक्ताकाशी (Open to Sky) क्षेत्र का प्राविधान अनिवार्य होगा।

2- 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 अनुमन्य होगा, परन्तु कोने के भूखण्ड में उक्त आच्छादन रोड़ साईड में अनुमन्य नहीं होगा तथापि ऐसे कोने के भूखण्ड जिनमें पार्श्व मार्ग उक्त भूखण्ड की लम्बाई तक डेड एन्ड हो, में उक्त आच्छादन रोड़ साईड में अनुमन्य होगा। उक्त आच्छादन में पृष्ठ सेट बैक में तालाबन्द गैराज (अधिकतम क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर)/ सर्वेन्ट रूम टॉयलट सहित (अधिकतम क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर)/ किचन/ स्टोर अनुमन्य 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 अनुमन्य होगा, परन्तु ऐसे भवनों में पीछे के सेट बैक के 40 प्रतिशत भाग पर निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

7- यदि भूखण्ड के साथ मुख्य मार्ग के अतिरिक्त अन्य प्राईवेट पैसेज् भूखण्ड के साथ स्थित है तो मुख्य मार्ग की ओर निर्धारित फ्रन्ट सेट बैक छोड़ते हुये प्राईवेट पैसेज् की ओर न्यूनतम 1.00 मीटर या पार्श्व/ पृष्ठ सेट बैक में से जो भी अधिक हो, सेट बैक के रुप 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 इकाईयॉ 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 होगें।

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 होगें।

(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 /मल्टीफ्लेक्स :								
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 अनुमन्य होगा।

2- व्यवसायिक निर्माण हेतु पार्श्व अथवा पृष्ठ भाग में स्थित सड़क पर कोई ओपनिंग अथवा दुकानें नहीं खोली जायेगीं। 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 मार्गो 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/सभा 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
2401से 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 है0 तक	20.0	12.0	9.0	9.0	18.0	9.0	7.5	7.5
6.0 है0 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 ऊचाई 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 सैट 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 वांछित 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 निंधारित भू–आच्छादन व एफ.ए.आर. में कोई वृद्धि न हो।

(vi) सैट–बैक क्षेत्रान्तर्गत आन्तिरक मार्ग अनुमन्य होगा।

(vii) खुला/व्यवस्थित पार्क का निर्माण अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टण्डर 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।

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–आउट 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 लैण्डस्केपिंग 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 जहॉ 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 जहॉ 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 मी0 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।

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

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

(i) **आवासीय**

क्र0 सं0		उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र	
			अधिकतम भू–आच्छादन%	अनुमन्य एफ0ए0आर0*	अधिकतम भू–आच्छादन %	अनुमन्य एफ0ए0आर0
अ		**प्लाटेड**				
	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 इकाईयॉं**	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**

क्र0 सं0	उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र	
		अधिकतम भू–आच्छादन%	अनुमन्य एफ0ए0आर0	अधिकतम भू–आच्छादन%	अनुमन्य एफ0ए0आर0
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 / मल्टीफ्लेक्स	40	2.50	40	2.20
4	इन्टिग्रेटेड ऑफिस काम्पलेक्स	30	2.00	40	1.50
5	होटल 5000 तक*	40	2.00	45	1.80
	होटल 5000 से अधिक*	35	2.10	40	1.60
6	रिजोर्टस	25	0.75	30	0.90
7	ईको रिजोर्ट्स	20	0.25	20	0.25
8	मोटल	25	0.50	30	0.60
9	एम्यूजमेंट 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 एफ0ए0आर0 का अधिकतम 10 प्रतिशत व 5000 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल से अधिक होटल के एफ0ए0आर0 का अधिकतम 20 प्रतिशत को निर्मित रूप में होटल के प्रासंगिक व्यवसायिक कियाकलाप हेतु प्राविधानित किया जा सकता है।

– शापिगं 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 काम्पलेक्स, अनुसंधान केन्द्र / परिसर अन्तर्गत –

– कार्यरत कार्मिकों हेतु आवास एफ0ए0आर0 का अधिकतम 5 प्रतिशत अनुमन्य होगा (अनुमन्य एफ0ए0आर0 में सम्मिलित)।

– कामर्सियल ऑफिस, बैंक एक्सटेंशन, पोस्ट आफिस, कैण्टीन, कैमिस्ट, स्टेशनरी आदि की रिटेल शॉप्सः– एफ0ए0आर0 का अधिकतम 10 प्रतिशत अनुमन्य (अनुमन्य एफ0ए0आर0 में सम्मिलित)।

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

क्र0 सं0	उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र	
		अधिकतम भू-आच्छादन %	अनुमन्य एफ0ए0आर0	अधिकतम भू-आच्छादन%	अनुमन्य एफ0ए0आर0
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 / आई0टी0आई0 / पॉलीटेकनिक / एम0बी0बी0एस0 / 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 (क) बारातघर (वैडिंग प्वाइंट)	33.30	1.00	35	0.80
	(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

(iv) **औद्योगिक**

भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र			पर्वतीय क्षेत्र		
	अधिकतम भू-आच्छादन %	अनुमन्य एफ0ए0आर0		अधिकतम भू- आच्छादन %	अनुमन्य एफ0ए0आर0	
		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 है0 तक	45	1.60	1.60	45	1.60	1.60
6.0 है0 से अधिक	40	1.60	1.60	40	1.60	1.60

(II) **भू–आच्छादन में छूट :**

(i) उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल (अधिकतम 6.0 वर्गमीटर चेजिंग रूम हेतु अनुमन्य), खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फव्वारा, अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला, छज्जे बालकनी तथा पोर्च (जिसके ऊपर निर्माण न हो) आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत सम्मिलित नही होगें।

(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-कन्डीशिंग प्लान्ट/मशीन रूम। (air conditioning plant/ machine room)

9. पम्प कक्ष। (pump room)

10.सर्विस डक्ट/फलोर। (services ducts/ floor)

11.जनरेटर 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) **क्रय योग्य एफ.ए.आर.** (PURCHASABLE F.A.R)

(i) क्रय- 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 अर्न्तगत एवं एकल आवास तथा औद्योगिक भू-उपयोग में लागू नहीं होगा।

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

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

क.स.	भवन के प्रयोग		गुणांक
(1)	ग्रुप हाउसिंग	एफ.ए.आर. 2.4 तक	0.25
		एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक	0.60
(2)	एफोर्डेबल 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 क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अधिकतम निर्धारित सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होगा।

2- क्रय-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- क्रय-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 सुदृढ़ीकरण/सम्वर्धन में ही किया जाएगा।

(II) पार्किंग मानक :

विभिन्न अधिभोगों के भवनों हेतु सम्बन्धित भूखण्ड अन्तर्गत वाहन खड़े करने के मानक निम्नानुसार होगें 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	
	(क) 100–300 वर्ग मी0 तल क्षेत्रफल पर	सेट बैक अन्तर्गत 13.5 व0मी0 (5.0 मी0 x 2.75 मी0) का एक पार्किंग स्थल
	(ख) 300 वर्ग मी0 से अधिक तल क्षेत्रफल पर	1.00 E.C.S प्रति 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंश पर
क्रमांक	भवन का अधिभोग	प्रति 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंश परपार्किंग स्थल (E.C.S.)
1	मल्टीपल आवासीय इकाई हेतु	1.00 E.C.S
2	समूह आवास/ ग्रुप हाउसिंग	
	(क) 50–75 वर्गमी0 तल क्षेत्रफल के प्रत्येक आवासीय इकाई पर	1.00 E.C.S
	(ख) 75–150 वर्गमी0 तल क्षेत्रफल के प्रत्येक आवासीय इकाई पर	1.25 E.C.S
	(ग) 150 वर्गमी0 से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक आवासीय इकाई पर	1.50 E.C.S
3	व्यवसायिक उपयोग	
	– 50 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर	–
	– 250वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर	1.00 E.C.S
	– 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर	1.50 E.C.S
	– 500 वर्गमीटर से अधिक भूखण्डों पर	2.50 E.C.S
4	थोक बाजार, फ्रेयट काम्पलेक्स	3.50 E.C.S
5	मॉल, मॉलप्लेक्स–मल्टीप्लेक्स–व्यवसायिक मिश्रित उपयोग/ सिनेमा हॉल	3.50 E.C.S
6	होटल	2.50 E.C.S
7	लॉजिंग/ पर्यटक आवास/ मुसाफिर खाना/ धर्मशाला/ गेस्ट हाउस/ रिज़ोर्ट / हॉस्टल	1.50 E.C.S
8	सामुदायिक भवन/ सभा भवन	2.00 E.C.S
9	आश्रम, सांस्कृतिक या सामाजिक संस्थान	1.50 E.C.S
10	नर्सिंग होम/ प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र/ अस्पताल	2.00 E.C.S
11	बारातघर/मण्डपम(योजनाके कुल क्षेत्रफल का 30.0 प्रतिशत अथवा प्रति 100वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंश पर 2.50 E.C.S के आधार पर पार्किंग स्थल में से जो भी अधिक हो)	–
12	कार्यालय, न्यायालय, अन्य कार्यालय	2.50 E.C.S
13	प्राथमिक, माध्यमिक विद्यालय /हाईस्कूल/ इंण्टर कॉलेज	1.25 E.C.S

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	एम्यूजमेंट 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 इनवेलेप 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।

स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमन्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक 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 स्टिल्ट फ्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर स्टिल्ट पार्किंग व्यवस्था दी जाती है तो इसकी गणना एफ0ए0आर0 व भवन की ऊँचाई में की जायेगी।

(V) **<u>बेसमेंट व बेसमेंट पार्किंग:</u>**

(i) **बेसमेन्ट प्रयोजन**

1- बेसमेन्ट को रिहायशी उपयोग में नहीं लाया जायेगा तथा बेसमेन्ट में शौचालय या रसोईघर का निर्माण अनुमन्य नही होगा।

2- बेसमेन्ट 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 सरंक्षा के लिए लगाई जाएं,

– पार्किंग स्थल और गैराज,

– पुस्तकालयों के अज्वलनशील भण्डार कक्ष (स्टैकिगं रुम),

– 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 बेसमेन्ट 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 निंधारित सेट बैक क्षेत्र को छोडने 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 सें अधिक ऊँचाई के भवनों में प्रत्येक 3.0 मीटर की ऊँचाई पर 1.0 मीटर अतिरिक्त सेट बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर छोडे जाने पर ही बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा।

(vi) भूखण्ड अन्तर्गत छोड़े गये खुले स्थलों के नीचे भी बेसमेंट इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि बेसमेंट 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 फ्लोर 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 ventilationप्रस्तावित 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 एमपैनल्ड 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 वातानुकुलन 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 हाऊसिगं व अन्य भवनों में राईजर 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 सख्या 15 तक हो सकेगी।

(VI) हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊँचाई ट्रेड के मध्य से 85 सेन्टीमीटर होंगी।

(VII) आन्तरिक जीने एवं कॉरीडोर की न्यूनतम चौड़ाई :

क0सं0	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 रिजोटर्स तथा चार मंजिल अथवा 12.0 मीटर ऊँचाई तक के ग्रुप हाऊसिंग भवनों में तथा अन्य बहुमजिले आवासीय भवनों में।	1.25 मीटर	1.25 मीटर
4	चार मंजिल (12.0 मीटर ऊँचाई) से अधिक के ग्रुप हाऊसिगं	1.5 मीटर	1.5 मीटर
5	एजुकेशनल बिल्डिंग जैसे स्कूल, कॉलेज	1.5 मीटर	2.0 मीटर
6	एसेम्बली बिल्डिंग जैसे ऑडीटोरियम 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 काम्पलेक्स	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 लैण्डिंग 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 परिसीमा सम्बन्धी सभी अपेक्षाएं लागू होंगी, जो जीनों हेतु अपेक्षित है।

(IV) ढाल विशेष उपयोग में उपबन्धित किए जायेगें 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 चहारदीवारी

(I) मार्ग की ओर की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई सडक 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) कोनें के भूखण्ड में सडक की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊचाँई 1.65 मीटर से अधिक नही होगी।

(IV) उक्त उपबन्ध जेल, सैनेटोरियम, कारखाना, कार्यालय, संस्थागत भवनों पर लागू नही 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 केअनुरूप भवन निर्माण को सुनिश्चित किये जाने हेतु पर्यविक्षण कार्य हेतु पर्यवेक्षण इंजीनियर का अनुभव तालिका 6.1 व दायित्व **परिशिष्ट–5** में वर्णित अनुसार किया जाएगा। **ग्रेजुएट सिविल इन्जीनियर 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 पर्यावेक्षण **इन्जीनियर** 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	पर्यवेक्षण इन्जीनियर का अनुभव
(अ)	**मैदानी क्षेत्रों में– 6.0 से** 9.0 मीटर **व पर्वतीय क्षेत्र में**–4.0 से 7.50 मीटर तक ऊँचाई के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु व स्टिल्ट 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 इन्जीनियर अथवा इसके समकक्ष**
(ब)	**मैदानी क्षेत्रों में**–9.0 मीटर से अधिक 21.0 मीटर तक ऊँचाई के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु/ स्टिल्ट 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 इन्जीनियर अथवा इसके समकक्ष तथा अनुभव 10 वर्ष**
	पर्वतीय क्षेत्र में–7.50 मीटर से अधिक 12.0 मीटर ऊँचाई तक के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु/ स्टिल्ट हेतु		**केवल ग्रेजुएट सिविल इन्जीनियर 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 निमाण 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 पर्यवेक्षण 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/उपकम के अधीक्षण अभियन्ता/ समकक्ष स्तर का रहा हो, तथा दूसरा विशेषज्ञ यथा सम्भव किसी निर्दिष्ट तकनीकी संस्थान के सिविल इंजीनियरिंग विभाग के ऐसोसियेट 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 घुमाववृत 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 बालकानी व कॉरीडोर में सम्पर्क मार्ग हेतु समुचित व्यवस्था (Size and width of main and alternate staircase alongwith balcony approach, corridor, ventilated lobby aproach)

(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 सहावृत 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– वातानुकुल 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, gaspipes 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, ट्रान्सफारमर व स्विच गियर कक्ष की स्थिति(Location of generator, transformer and switchgear room)

(xiv) धुंआ निकास हेतु एग्जास्ट व्यवस्था यदि कोई हो(Smoke exhauster 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 टेंक की माप व स्थिति, अग्नि सुरक्षा हेतु पम्प कक्ष की चालित पम्प सहित जल भण्डारण टेंक में जल भण्डारण की सुचारू 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 स्प्रींकलर्स, वेट राईजेर्स, 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 मंजिल से अधिक अथवा 12.0 मीटर एवं इससे अधिक ऊँचे भवनों एवं विशिष्ट प्रयोजन के भवन यथा–शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, सग्रंहण एवं सकंटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपयुर्क्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों जिनका भू–आच्छादन 500 वर्गमीटर से अधिक हो में न्यूनतम दो जीने होगें जो घिरे हुए (enclosed)होगें, 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 बिल्डिगं कोड–2005 के भाग–4 में इगित अधिकतम ट्रैवल 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 नही होगा।
(VI) फायर एस्केप की सीढियों में सीधे उठान (फ्लाईट) होगी, जिसकी चौड़ाई 12.0 सेन्टीमीटर से कम नही होगी। ट्रेड 28 सेन्टीमीटर से कम तथा राइजर 19.0 सेन्टीमीटर से अधिक नही होगा।
(VII) एक फ्लाईट में राईजरों 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

उत्तरांखण्ड 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 वैन्टीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिंग , डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आफॅ इण्डिया, 2005 के पार्ट–8 के अनुसार सुनिश्चित किऐ जाएगें। सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिंग टी0सी0पी0ओ, भारत सरकार द्वारा निर्गत मार्गदर्शिका अनुसार सुनिश्चित किऐ जाएगें।(परिशिष्ट–2)

(II) **ठोस अवशिष्ट निस्तारण :–**

एकल आवासीय व फुटकर दुकानों के प्रकरणों को छोड़कर शेष सभी प्रकार की भवन निर्माण परियोजनाओं में ठोस अवशिष्ट निस्तारण हेतु Segregations at the source की व्यवस्था स्थानीय नगर निकाय Solid Waste Management Rules 2000, rule 1(2) के प्राविधान द्वारा निर्धारित प्रकिया 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 :–

- जहॉ सीवर लाईन उपलब्ध है वहॉ 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 डस्व 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।
- जहॉ परियोजना का जल–मल का उत्पाद सीवर लाईन क्षमता से अधिक हो अथवा जहॉ सीवर लाईन नहीं है वहॉ 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 <u>वर्षा जल संग्रहण मानक</u> :

(i) जलरोध की समस्या से ग्रस्त क्षेत्रों को छोड 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 संग्रण का प्राविधान अनिवार्य होगा।

(ii) वर्षा जल संग्रहण हेतु मानक का निर्धारण करते हुये 250 वर्गमीटर तक के आच्छादन पर न्यूनतम 2.0 धनमीटर 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 गढ्ढा/ कुंआ- हैण्ड पम्प/ ट्रेन्च द्वारा भूगेह 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 कियान्वयन 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 कार्यो के क्षेत्रफल को भूतल आच्छादन हेतु अनुमन्य क्षेत्रफल में शामिल नहीं किया जायेगा।

6.6 <u>वेस्ट वाटर रिसाईक्लिंग</u>

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) रिसाईक्लिंग का प्राविधान आवश्यक होगा। उक्त रिसाईकिल्ड वेस्ट वाटर का प्रयोग केवल बागवानी हेतु किया जायेगा।

6.7 <u>उर्जा प्रतीरक्षण (Energy Conservation)</u>

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 <u>सोलर वाटर हीटिंग</u>

निम्न प्रकृति के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में पानी गर्म करने हेतु सोलर वाटर हीटर सयंन्त्र की स्थापना सोलर वाटर हीटिगं सयंन्त्र एवं प्रणाली "ब्यूरो ऑफ इण्डियन स्टैण्डर्ड"(B.I.S.) I.S. 12-09-0 33के 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, कैंटीन,
(V) ग्रुप हाउसिंग सोसायटी/आवास बोर्ड द्वारा स्थापित आवासीय परिसर,
(VI) राज्य के नगर निकायों की सीमा के अन्तर्गत 500 वर्ग मी0 या इससे अधिक भूखण्डों में निर्मित भवन,
(VII) सभी सरकारी भवन, आवासीय स्कूल, शैक्षणिक संस्थाय, हॉस्टल तकनीकी/व्यसायिक शिक्षा स्थाय, हॉस्टल, तकनीकी/व्यसायिक शिक्षा संस्थान, जिला शिक्षा एवं प्रशिक्षण संस्थान, पर्यटन परिसर और विश्वविद्यालय आदि।

6.9 **<u>शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधायें प्रदान करने हेतु मानक :</u>**

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 **<u>क्षैतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार प्राविधान :</u>**

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 एफ0ए0आर0 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 एफ0ए0आर0 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 प्रभावीउपविधि/ विनियम, के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित होगा, जिसमें एफ0ए0आर0 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 सामानयतः महायोजना अन्तर्गत परिभाषित किया जाता है। महायोजना में परिभाषित नं होने पर अथवा जिन क्षेत्रों की महायोजना नही है, उन क्षेत्रों में निर्मित क्षेत्र का निर्धारण/सीमाकंन प्राधिकरण क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा एवं उक्त से बाहय् क्षेत्रों में नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा किया जायेगा।

(II) निर्मित क्षेत्रान्तर्गत आवासीय एवं व्यवसायिक अथवा सम्बन्धित क्षेत्र की महायोजना में चिन्हित निर्मित क्षेत्र यूज जोन के परिक्षेत्रीय विनियमन में अनुमन्य उपयोग अनुमन्य होंगे तथा निम्न गतिविधियॉं 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, आई0टी0आई0/ पॉलीटेक्निक, विविध तकनीकी कॉलेज, विश्वविद्यालय परिसर

(iv) अस्पताल, उच्च/ विशिष्ट चिकित्सा सुविधाऐं

(v) आडिटोरियम, टाउनहॉल, वोकेशनल एण्ड टेकनीकल 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 प्लाट की परिभाषा के अनुसार होगी।

(ii) भूखण्ड की अग्र सीमा उसके समक्ष स्थित मार्ग,जिनका मार्गाधिकार महायोजना में विनिश्चत 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**	**18.0मी 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 सैट बैक तथा बेसमेंट के प्राविधान निम्नानुसार होंगे:–

क्र0 सं0	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.	बेसमेन्ट	अनुमन्य नहीं	अनुमन्य नहीं

टिप्पणी

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

– 200 वर्गमीटर तक के आवासीय/ मिश्रित प्रयोजन के भूखण्डों के भवनों में व 9.0 मी0 से कम चौड़े मार्गों पर बेसमेंट का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

– न्यूनतम 9.0 मीटर चौड़े मार्ग के समक्ष स्थित 200 वर्गमीटर तक के व्यवसायिक 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 साईड 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 स्थिती में विद्यमान सेटबैक प्रभावी होंगे।

(iv) 200 वर्गमीटर से अधिक भूखण्डों हेतु भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0, न्यूनतम फ्रन्ट 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 एफ0ए0आर0 की सीमा तक अनुमन्य होंगे।

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 अनुमन्य होगा।

(II) मल्टीपल इकाईयॉ (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 अनुमन्य होंगे।

क्र.सं.	मार्ग चौड़ाई		भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	इकाई संख्या
	मैदानी	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 अनुमन्य	
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 अनुमन्य	

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 अर्न्तगत विकासकर्ता के स्वामित्व के अधीन भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में अनुबन्ध कराया जाना आवश्यक होगा।

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
SpecialTownship	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 आर0एच0डी0 (Registered Habitat Developer) के रूप में पंजीकरण आवश्यक होगा।जबकि एक एकड़ से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के उपविभाजन हेतु विकासकर्ता का आर0एच0डी0 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 आर0एच0डी0 के अन्तर्गत पंजीकरण की अनिवार्यता नहीं होगी। (एक एकड़ से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के उपविभाजन हेतु विकासकर्ता का आर0एच0डी0 के अन्तर्गत पंजीकृत न होने की दशा में भी उपविभाजन का तलपट मानचित्र सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृत कराना तथा प्रोसेसिंग शुल्क रू0 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 निंधारित 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।

(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 (मी0)
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 कियाकलाप प्रस्तावित हों, की चाड़ैाई 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 मार्गो 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 अपेक्षायें :**

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 एफ0ए0आर0 के आधार पर होगा।

क0सं0	विवरण	**2000 से 4000 वर्गमीटर तक**	**4000 वर्गमीटर से 2.0 है0 तक**	**2.0 है0 से अधिक**
1–	पब्लिक व सेमी पब्लिक (आवासीय के प्रासंगिक कियाक्लाप यथा शिक्षा, स्वास्थय, 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।

(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 (21x1/5) (21x1/5)=17.64वर्गमीटर होगा।

(ii)संवातन शाफ्ट का आकार निम्नानुसार होगा:–

भवन की ऊँचाई (मीटर)	संवातन शाफ्ट का आकार(वर्ग मीटर)	शाफ्ट की न्यूनतमचौड़ाई (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–बैक में निर्माण अनुमन्य नही 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 रुप 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 किमी0 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 जाऐंगें।

अथवा

उक्त हाउसिंग स्टॉक की एवज 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।

– एमपैनल्ड 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 रुप 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 रेजीडेंटस के सुरक्षा एवं अनुरक्षण के सम्बन्ध में RWA (Resident Welfare Association) से सम्बन्धित नियम/ उपनियम।

(ii) ग्रुप हाउसिंग तथा उपविभाजन परियोजनाओं, जिनमें टिपिकल डिज़ाईन अनुसार भवनों का निर्माण प्रस्तावित हो, में 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।

(iii) विद्युत, जलापूर्ति व सीवेज से सम्बन्धित सभी ड्राईंग, 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 कार्यों (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 होगें, 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 पॉच किमी0 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 EWSएवं 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 अनुमन्य होगा व परियोजनाओं में EWS एवं LIG से पृथक श्रेणी के भवनों में सामान्य ग्रुप हाउसिंग अनुसार भवनों की ऊँचाई अनुमन्य होगी।

(V) प्लॉटेड 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 अनुमन्य 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 LIGभवनों में बेसमेन्ट अनुमन्य नहीं होगा।

(VIII) पार्किंग हेतु LIG में प्रति 4 आवासीय इकाई पर एक ई0सी0एस0 व EWS में प्रति 8 आवासीय इकाई पर एक ई0सी0एस0 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 केस्वामित्व 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 सुविधाऐं एवं सेवायें :

क0सं0	मुख्य श्रेणी	उप–श्रेणी	जनसंख्या मानक
	शैक्षणिक सुविधाए	• नर्सरी स्कूल/ केच	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	(एक नगर स्तर पर)
		• विश्वविद्यालय परिसर	
3	चिकित्सा सुविधाए	• डिसपेन्सरी/ डायगनोस्टिक सेन्टर	5000 पर–1
		•नर्सिग होम/ मेटरनिटी सेन्टर/ पॉली क्लीनिक	15,000 पर–1
		• प्राइमरी स्वास्थ्य केन्द्र	20,000 पर–1
4	सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए	• सामुदायिक भवन/ पुस्तकालय	15,000 पर–1
		• अन्य सामुदायिक भवन	
	ए.टी.एम. सहित एक्सटेन्शन काउन्टर	(i)काउन्टर हेतु फ्लोर एरिया	15,000 पर–1
		(ii)ए.टी.एम. हेतु फ्लोर एरिया	
5	अन्य सेवायें	• उप–डाकघर	10,000 पर–1
		• पुलिस चौकी(कर्मचारियों के आवास सहित)	15,000 पर–1
		• पुलिस स्टेशन(कर्मचारियों के आवास सहित)	50,000 पर–1
		• कम्प्यूटराईज्ड़ रेलवे आरक्षण काउन्टर	5000 पर–1
		(i) 11 के.वी.ए.	15,000 पर–1
		(ii) 33 के.वी.ए	25,000 पर–1
		(iii) 66 के.वी.ए.	50,000 पर–1

7.6 ईको रिजोर्ट्स

(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 ढ़ालदार 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 स्वंय 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 निर्गतGuidelines 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.

(iii) All tourist facilities falling within 5 km of a protected area must be reviewed regularly by the Local Advisory Committee vis-à-vis environmental clearance, area of coverage, ownership, type of construction, number of employees, etc, for suggesting mitigation/retrofitting measures if needed.

(iv) All tourism facilities located within five kms. of a Protected Area must adhere to noise pollution rules under 'The Noise Pollution (Regulation and Control) Rules', 2000, and 'The Noise Pollution (Regulation and Control) (Amendment) Rules', 2010 issued by the Ministry of Environment and Forests.

(v) All tourist facilities, old and new must aim to generate at least 50% of their total energy and fuel requirements from alternate energy sources that may include wind, solar and biogas.

(vi) There shall be a complete ban on burning or disposing non-biodegradable waste within the Protected Area or in surrounding eco-sensitive zone or buffer area.

(vii) The use of wood as fuel shall be prohibited, except for campfires for which wood must be procured from State Forest Department/Forest Development Corporation depots.

(viii) In order to allow free passage to wildlife, development should be sensitive to the conservation of flora and fauna, and the corridor value of the area.

7.7 सर्विस अपार्टमेंट्स

प्रयोजन– सर्विस अपार्टमेंट्स पूर्णतया सुसज्जित एवं सेल्फ कन्टेन्ड अपार्टमेंट्स होगें, जिसमें भोजन की सुविधा (किचन/रसोईघर) होगी तथा जो अल्प अवधि की रिहायश के लिये उपयोग में लाये जायेगें।

अन्य अपेक्षायें– 1. होटल एवं कार्यालय /संस्थागत अथवा इनके परिसरों में कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0 का अधिकतम 20 प्रतिशत एफ0ए0आर0 सर्विस अपार्टमेंट्स हेतु प्रयोग किया जा सकता है।

2. व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेंट्स न्यूनतम 1000 वर्गमी0 क्षेत्रफल में बनाये जा सकते हैं। इस हेतु व्यवसायिक भू–उपयोग में निर्धारित भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0 व सैटबैक अनुमन्य होगें।

3. पृथक से नियोजित किये जाने वाले अपार्टमेंट्स के अन्तर्गत कुल तल क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल कार्यालय, कान्फ्रेन्स सुविधायें, गेस्ट रूम तथा सर्विस शाप्स् हेतु उपयोग में लाया जा सकता है।

पार्किंग 100 वर्गमीटर आच्छादित क्षेत्र या उसके अंश पर 1.5 ECS

7.8 औद्योगिक

(I) औद्योगिक इकाईयों की चिमनियों की ऊँचाई को एतद्संबंधी गणना से मुक्त रखा गया है।

(II) 6.0 हेक्टेयर क्षेत्रफल से अधिक की एकल औद्योगिक इकाईयों हेतु औद्योगिक परिसर अन्तर्गत विभिन्न भू–उपयोग मानक प्राविधान (III) में वर्णित अनुसार होगें ।

(III) औद्योगिक परिसर (INDUSTRIAL ESTATES, IT PARKS , SOFTWARE TECHNOLOGY PARK)

भू–उपयोग मानक (LANDUSE NORMS)

	6 है0 से 20 है0 तक	20 है0 से 50 है0 तक	50 है0 से 100 है0 तक	100 है0से अधिक
उद्योग	अधिकतम 60%	अधिकतम 55%	अधिकतम 55%	अधिकतम 50%
आवासीय क्षेत्र	2% से 4%	4% से 6%	6%से 8%	8% से 10%
वाणिज्यिक क्षेत्र	अधिकतम 1%	अधिकतम 2%	अधिकतम 3%	अधिकतम 4%
यातायात एवं संचार	न्यूनतम 25%	न्यूनतम 23%	न्यूनतम 20%	न्यूनतम 15.0%
सर्विसेज क्षेत्र	न्यूनतम 2%	न्यूनतम 4%	न्यूनतम 6%	न्यूनतम 8%
व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण	न्यूनतम 9.0 %	न्यूनतम 10%	न्यूनतम 10%	न्यूनतम 15.0%

भू–उपयोग वर्गीकरण अन्तर्गत वर्णित उपयोग में निम्न कियाकलाप/ प्रयोजन अनुमन्य होंगे–

(i) औद्योगिक क्षेत्र – औद्योगिक इकाई, औद्योगिक प्लॉट्स, फ्लेटेड औद्योगिक इकाई (गोदाम सहित), आई0टी0 एवं आई0टी0ई0एस0 उद्योग सम्बन्धी कियाकलाप।

(ii) आवासीय क्षेत्र –

– नेट आवासीय क्षेत्र का न्यूनतम 60 प्रतिशत श्रमिक आवास हेतु एफोरडेवल हाउसिंग के रूप में अनिवार्य होगा। यह आवास सम्बन्धित उद्योग में कार्यरत श्रमिकों हेतु उनके सेवाकाल में किराये पर अनिवार्य रूप से देय होगा।

– नेट आवासीय क्षेत्र का अधिकतम 40 प्रतिशत प्रबन्धन/ तकनीकी/ अभियन्त्रण वर्ग/ कैडर के आवास हेतु अनुमन्य होगा।

(iii) वाणिज्यिक क्षेत्र – सुविधाजनक दुकानें व सीनीय सेक्टर बाजार, पेट्रोल पम्प, गेस्ट हाउस/ बजट होटल, लॉज/ रेस्ट हाउस, सर्विस व रिपेयर शॉप, दूर संचार/ टेलीफोन एक्सचेंज आदि।

(iv) सर्विसेज क्षेत्र –

– पब्लिक व सेमी पब्लिक– फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन/ चौकी, अस्पताल, डिस्पेन्सरी, धर्मशाला, नाइट शेल्टर, आंगनवाड़ी, केन्टीन, क्लब आदि।

– उपयोगितायें– इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, फायर फाइटिंग वाटर टैंक, ट्रीटमेंट प्लान्ट आदि अनुसांगिक कियाकलापों हेतु।

(IV) औद्योगिक विकास मानचित्र के साथ **लैण्डसकेपिगं प्लान** का अनुमोदन भी आवश्यक होगा जिसमें निम्नुसार प्राविधान आवश्यक होगा :

(i) –कुल खुले स्थल के भाग में प्रति हक्टेयर 125 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जायेंगे एवं जिसे पार्क, ग्रीनरी/ग्रीन बैल्ट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा।खुले क्षेत्र का न्यूनतम 50 प्रतिशत वृक्षाच्छादित होगा।

(ii) –खुले स्थल की न्यूनतम औसत चौड़ाई 10.0 मीटर होगी एवं इसकी सीमा भूखण्ड /बिल्डिगं लाइन से न्यूनतम 3 मीटर की दूरी पर होगी।

(iii) –औद्योगिक परिसर/ 6.0 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की औद्योगिक इकाईयों में चारों ओर 15.0 मीटर क्षेत्र हरित पट्टिका के रूप में विकसित किया जाना आवश्यक होगा।

(iv) –1.0 हेक्टेयर से 6.0 हेक्टेयर तक के भूखण्डों में बाउण्ड्री वॉल के साथ चारों ओर के सेट बैक के आधी चौड़ाई के क्षेत्र को वृक्षारोपित किया जाना आवश्यक होगा।

(v) –औद्योगिक क्षेत्र एवं अन्य किसी भी उपयोग में न्यूनतम 10.0 मीटर चौड़ा वृक्षाच्छादित स्थल बफर जोन के रूप में छोड़ा जाना आवश्यक होगा। यदि यह जोन सड़क के रूप में है तो सड़क के किनारे 3 मीटर वृक्षारोपण होगा।

(V) उद्योग सम्बन्धी अन्य प्राविधान सीडा द्वारा निर्गत औद्योगिक भवन उपविधि/ विनियम के अनुसार मान्य होंगे।

7.9 मल्टीप्लेक्स

(I) **प्रयोज्यता :** मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक ही काम्पलेकस में छविगृह तथा वाणिज्यिक कियायें एवं अन्य मनोरंजन सुविधायें उपलब्ध कराई जा सकती है।

(II) **छविगृह, मनोरंजन तथा वाणिज्यिक कियाओं का अनुपात :** मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक काम्पलेक्स में न्यूनतम दो छविगृहों का निर्माण अनिवार्य होगा। प्रत्येक छविगृह की अधिकतम क्षमता 350 सीट्स व न्यूनतम क्षमता मैदानी क्षेत्र में 250 सीट्स व पर्वतीय क्षेत्र में 150 सीट्स होंगी।

(III) **भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं चौड़ाई :** मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल/ भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 2500 वर्गमीटर (भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 32.0 मीटर)व पर्वतीय क्षेत्र में 1500 वर्गमीटर(भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 24.0 मीटर) आवश्यक होगी।

(IV) **पहुँच मार्ग :** मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु **विद्यमान** मार्ग के अतिरिक्त भूखण्ड में किसी दूसरी ओर निर्धारित सेट बैक के उपरान्त कमशः न्यूनतम 7.5 मीटर चौड़ा मार्ग की व्यवस्था आवश्यक होगी व मुख्य सड़क की ओर गाड़ियों की निकासी के लिये "सर्कुलेशन स्पेस" की व्यवस्था सर्विस मार्ग के रूप में अनिवार्य होगी जो सेटबैक के अतिरिक्त न्यूनतम 7.5 मीटर चौड़ी होगी।

(V) **वृक्षारोपण :** मल्टीप्लेक्स भूखण्ड में निर्धारित आवश्यक सैट बैक के न्यूनतम 25 प्रतिशत भाग में वृक्षारोपण आवश्यक होगा।

(VI) **अन्य अपेक्षाएं :** छविगृह भवन की प्लानिंग, डिजाइनिंग एवं अग्निशमन व्यवस्था उ0प्र0 सिनेमेटोग्राफ, रूल्स, 1951 तथा नेशनल बिल्डिंग कोड तथा IS-4878के संगत प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी। मल्टीप्लेक्स में आवश्यक सेवाओं यथा पेयजल व्यवस्था, प्रसाधन, कैन्टीन आदि का निर्धारित मानकों के अनुसार सामान्य प्रावधान किया जा सकता है।

(VII) विनियमित क्षेत्र, विकास क्षेत्र एवं विशेष विकास क्षेत्र को छोड़ते हुए राज्य के अन्य शेष क्षेत्रों में मल्टीप्लेक्स के निर्माण पर भूमि के उच्चीकरण हो जाने के फलस्वरूप शासनादेश के अनुसार शुल्क देय होगा, जो निर्धारित शासकीय मद में जमा किया जायेगा।

(VIII) मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत छविगृह के अतिरिक्त प्रावधानित की जाने वाली अन्य कियाओं/ सुविधाओं हेतु यदि केन्द्र अथवा राज्य के अधिनियम/ नियमों/ विनियमों के अधीन किसी अन्य विभाग से विधिक औपचारिकता पूर्ण किया जाना अपेक्षित हो तो संबंधित कियाओं/ सुविधाओं के लिए सक्षम स्तर से अनुज्ञा अथवा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही मानचित्र स्वीकृति पर विचार किया जायेगा।

(IX) मल्टीप्लेक्स का समयबद्ध निर्माण सुनिश्चित करने हेतु संबंधित अभिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय, आवेदक से बैंक गारण्टी ली जाएगी, जो प्रस्तावित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के वर्तमान आवासीय सेक्टर दर (प्राधिकरण की दर न होने की दशा में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सामान्य आवासीय सर्किल रेट) पर आंकलित मूल्य की 20 प्रतिशत होगी। मिश्रित परियोजनाओं अन्तर्गत प्रस्तावित मल्टीप्लेक्स के प्रकरणों में उक्त बैंक गारण्टी मल्टीप्लेक्स के कुल तल क्षेत्रफल पर देय होगी।

7.10 पुराने सिनेमाः

प्रदेश में पुराने सिनेमाघरों को तोड़कर मिनी सिनेमा हॉल सहित व्यवसायिक काम्पलेक्स के पुनर्निर्माण को प्रोत्साहन दिये जाने हेतु निम्न मानकों का निर्धारण किया गया है –

(I) प्रयोज्यता : यह प्रावधान केवल पुराने सिनेमाघरों के भूखण्ड की सीमा अन्तर्गत प्रभावी होंगे। अर्थात किसी भी नव प्रस्ताव या नये क्षेत्र में यह प्रावधान अनुमन्य नहीं होगें। विद्यमान छविगृह को तोड़कर उपलब्ध भूखण्डों पर केवल मिनी छविगृह एवं व्यवसायिक प्रतिष्ठान के निर्माण की अनुमति होगी। इस भूखण्ड पर होटल/ लॉजेज का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(II) पहुँच मार्ग : विद्यमान भवन का भूखण्ड मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में क्रमशः न्यूनतम 12.0 मीटर व 9.0 मीटर चौड़े पहुँच मार्ग पर व किसी भी स्थिति में क्रमशः 9.0 मीटर व 6.0 मीटर से कम चौड़े **विद्यमान** पहुँच मार्ग पर अनुमन्य नहीं होगा। मार्ग चौड़ाई का आंकलन सड़क के दूसरे किनारे से किया जायेगा। मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में क्रमशः 12.0 मीटर व 9.0 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर आवेदक द्वारा अपने भूखण्ड में से मार्ग विस्तारीकरण हेतुकुल न्यूनतम आवश्यक चौड़ाई छोड़ी जानी अनिवार्य होगी, जिसके उपरान्त ही अग्र सेट बैक छोड़ा जायेगा। ऐसे प्रकरण कम्पनसेट्री एफ0ए0आर0 के प्राविधानों से आच्छादित नहीं होंगे।

(III) आसन क्षमता : भूखण्ड पर अधिकतम दो मिनी सिनेमा हॉल अनुमन्य होंगे तथा इन दो सिनेमा की कुल आसन क्षमता 200 **से 250** होगी।

(IV) अधिकतम ऊँचाई : पुनर्निर्मित भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.0 मीटर होगी। इसके अन्तर्गत भूतल एवं ऊपरी दो तलों तक का ही निर्माण अनुमन्य होगा। जबकि अनुमन्य ऊँचाई , एफ0ए0आर0 व तल की निर्धारित सीमा की परिधि में मिनी सिनेमा के अतिरिक्त अवशेष आच्छादित क्षेत्र में व्यवसायिक प्रतिष्ठानों के निर्माण की ही अनुमति होगी।

(V) सेट बैक : विद्यमान भवन को तोड़कर आवेदक को प्रस्तावित निर्माण की अनुमन्यता भूखण्ड के अग्र भाग में उक्त वर्णित मानक (2) के प्रावधानों के अनुसार मार्ग निर्धारित मार्गाधिकार छोड़े जाने के उपरान्त 12.0. मीटर , पृष्ठ में 6.00 मीटर तथा दोनों पार्श्व में 3.60– 3.60 मीटर सेट बैक का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

(VI) भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 : अधिकतम भू–आच्छादन 45 प्रतिशत तथा एफ0ए0आर0 1.20 अनुमन्य होगा।

(VII) पार्किंग प्रावधान : मिश्रित भवन उपयोग को दृष्टिगत रखकर प्रत्येक 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंश पर 1.50 इक्यूवलेन्ट कार स्पेस (ई0सी0एस0) का प्रावधान किया जायेगा।

(VIII) अन्य अपेक्षायें : छविगृह भवन की प्लानिंग, डिजाइनिंग एवं अग्नि शमन व्यवस्था उ0प्र0 सिनेमेटोग्राफ, रूल्स 1951 तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के संगत प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी। मिनी सिनेमा हॉल में आवश्यक सेवाओं यथा पेयजल व्यवस्था, प्रसाधन, कैन्टीन आदि का निर्धारित मानकों के अनुसार सामान्य प्रावधान किया जा सकता है।

(IX) उक्त के अतिरिक्त अन्य प्रावधानों का अनुपालन समय–समय पर तत्सम्बन्धी निर्गत शासनादेश के अनुसार किया जायेगा।

7.11 नये सिनेमाघर

(I) भूखण्ड क्षेत्रफल–मैदानी क्षेत्रों में न्यूनतम 1500 वर्गमीटर (भूखण्ड चौड़ाई न्यूनतम 30 मीटर) एवं पर्वतीय क्षेत्रों में न्यूनतम 1000 वर्गमीटर आवश्यक होगी।

(II) पहुँच मार्ग :

आसन क्षमता	मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
150 तक	12.0 मीटर	9.0 मीटर
150—300 तक	18.0 मीटर	9.0 मीटर
300 से अधिक	24.0 मीटर	12.0 मीटर

मार्ग चौड़ाई का आंकलन सड़क के दूसरे किनारे से किया जायेगा।

(III) अनुमन्य ऊँचाई , एफ0ए0आर0 व तल की निर्धारित सीमा की परिधि में सिनेमा के अतिरिक्त अवशेष आच्छादित क्षेत्र में एफ0ए0आर0 का अधिकतम 5 प्रतिशत व्यवसायिक प्रतिष्ठानों के निर्माण की अनुमति होगी।

(IV) सेट बैक :

आसन क्षमता	मैदानी क्षेत्र(मीटर)				पर्वतीय क्षेत्र(मीटर)			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व 1	पार्श्व 2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व 1	पार्श्व 2
150 तक	12.0	6.0	6.0	6.0	7.5	6.0	6.0	6.0
150—300 तक	15.0	6.0	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0	6.0
300 से अधिक	18.0	6.0	6.0	6.0	12.0	6.0	6.0	6.0

(V) भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 : अधिकतम भू–आच्छादन 45 प्रतिशत तथा एफ0ए0आर0 0.9 अनुमन्य होगा।

(VI) पार्किंग प्रावधान : मिश्रित भवन उपयोग को दृष्टिगत रखकर प्रत्येक 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंश पर 2.50 इक्यूवलेन्ट कार स्पेस (ई0सी0एस0) का प्रावधान किया जायेगा।

(VII) अन्य अपेक्षायें :छविगृह भवन की प्लानिंग, डिजाइनिंग एवं अग्नि शमन व्यवस्था उ0प्र0 सिनेमेटोग्राफ, रूल्स 1951 तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के संगत प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी। मिनी सिनेमा हॉल में आवश्यक सेवाओं यथा पेयजल व्यवस्था, प्रसाधन, कैन्टीन आदि का निर्धारित मानकों के अनुसार सामान्य प्रावधान किया जा सकता है।

(VIII) उक्त के अतिरिक्त अन्य प्रावधानों का अनुपालन समय–समय पर तत्सम्बन्धी निर्गत शासनादेश के अनुसार किया जायेगा।

7.12 मल्टी–लेवल पार्किंग:

महायोजना/ जोनल प्लान/ले आउट प्लान में निर्धारित पार्किंग स्थलों अथवा आवासीय, व्यवसायिक एवं कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाओं, यातायात एवं परिवहन नोड, आदि के अन्तर्गत मल्टी–लेवल पार्किंग निम्न मापदण्डों के अनुसार विकसित की जाएगीः–

(I) मल्टी–लेवल पार्किंग सुविधा के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 1000 वर्गमीटर होगा। भूखण्ड की एक भुजा न्यूनतम 25 मीटर चौड़ी होनी आवश्यक है।

(II) पार्किंग भूखण्ड के लिए अधिकतम भू–आच्छादन 66.6 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) बेसमेन्ट सहित 3.0 अनुमन्य होगा।

(III) मल्टी–लेवल पार्किंग की लागत को पूरा करने/वायबिलिटी सुनिश्चित करने के लिए कुल तल क्षेत्रफल के अधिकतम 25 प्रतिशत का उपयोग व्यवसायिक/ कार्यालय एवं मनोरंजन के प्रयोजनार्थ किया जा सकेगा।

(IV) एन्क्लोज्ड पार्किंग गैराज अथवा भूतल के अतिरिक्त अन्य तलों के लिये न्यूनतम अलग–अलग दो निकास मार्ग दिये जाने आवश्यक हैं। निकास मार्ग हेतु अधिकतम ट्रैवल डिस्टेंस 30 मीटर होना चाहिए।

(V) रैम्प का ग्रेडिएन्ट अधिकतम 1:10 ही अनुमन्य होगा। फायर इस्केप स्टेयर का प्रावधान इससे अतिरिक्त होगा।

(VI) फ्लोर डिजाइन गाड़ियों के लोडिंग भार, वाईब्रेशन आदि को देखते हुये निर्धारित मानकों के अनुसार डिजाइन किया जाना आवश्यक होगा, जबकि भूतल हेतु पहुँच व ड्राईव वेज् का कम से कम 6 टन भार के वाहन हेतु सक्षम होना आवश्यक।

(VII) पार्किंग के प्रत्येक तल पर पर्याप्त प्राकृतिक/ कृत्रिम रोशनी के प्रावधान सहित पर्याप्त संवातन (तल क्षेत्र का न्यूनतम 1/20 क्षेत्र) होना आवश्यक है। उक्त के अतिरिक्त न्यूनतम 5 प्रतिशत स्मोक आउटलेट के अनुसार किया जाना आवश्यक है।

(VIII) पार्किंग क्षेत्र के अतिरिक्त उसी परिसर में टिकट घर, प्रतीक्षालय, गार्ड रूम, उपकरण कक्ष का प्रावधान किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त पार्किंग के किसी भी तल पर पार्किंग के अतिरिक्त कोई अन्य उपभोग की गाड़ियों हेतु वेटिंग स्पेस न्यूनतम 150 वर्गमीटर अथवा कुल पार्किंग लॉट में प्रस्तावित वाहनों के संख्या का कम से कम 1/ 10 वाहनों हेतु प्रयुक्त हो, भूखण्ड के अन्तर्गत ही उपलब्ध कराया जाना आवश्यक होगा। इसके अतिरिक्त उपभोक्ता हेतु भी वेटिंग स्पेस का दिया जाना आवश्यक होगा।

(IX) प्रत्येक 50–75 गाड़ी पर एक लिफ्ट का प्रावधान किया जा सकता है। लिफ्ट का प्लेटफार्म कम से कम 2.80 X 5.40 मीटर के प्रावधान तथा शाफ्ट की दिवारें अज्वलनशील सामग्री से निर्मित होंगे।

7.13 हैबिटैट सेन्टर

(I) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल1.0 हैक्टेयर एवंभूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 36.0 मीटर हो। पर्वतीय क्षेत्र में उक्त वर्णित मानक 25 प्रतिशत कम मान्य होंगे।

(II) हैबिटैट सेन्टर अन्तर्गत विभिन्न क्रिया–कलापों का अनुपात :

कार्यालय / वाणिज्यिक केन्द्र	एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 30.0%
सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए /सामुदायिक भवन	एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 30.0%
होटल / सर्विस अपार्टमेंट / गेस्ट हाउस	एफ0ए0आर0 काअधिकतम 5%
फूड कोर्ट / रेस्तराँ	एफ0ए0आर0 काअधिकतम 15.0%
व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण	भूखण्ड का न्यूनतम 15.0% (अधिकतम 5% बेसमेन्ट के ऊपर अनुमन्य)
आउटडोर रिक्रेशन कियाकलाप	भूखण्ड का अधिकतम 10%

(III) विभिन्न कियाकलापों अन्तर्गत अनुमन्य उपयोग :

कार्यालय	Office complex, Conference Halls, Board rooms,
वाणिज्यिक केन्द्र	Convention hall, Business Centre
सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए /सामुदायिक भवन	Premier cultural and entertainment centre, Exhibition Area, VisualArtGallery and library ,Helath club with spa, Multi purpose hall,
होटल / सर्विस अपार्टमेंट / गेस्ट हाउस	Guest rooms,
फूड कोर्ट / रेस्तराँ	Speciality restaurants, Food courts
आउटडोर रिक्रेशन कियाकलाप	Amphitheatre, Kiosks, food court sitting area.

7.14 फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग कम सर्विस स्टेशन– यथा पेट्रोल, डीजल, एलपीजी, सीएनजी, बायो डीजल आदिः

(I) **अनुमन्यता :**

(i) सामान्यतः महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के परिक्षेत्रीय विनियमन में अनुमन्यता के अनुरूप ही फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग कम सर्विस स्टेशन की अनुमन्यता होगी।

(ii) महायोजना में अनुमन्य भू–उपयोगों से इत्तर भू– उपयोग परिक्षेत्रों में नियमानुसार शासन से भू–उपयोग परिवर्तन उपरान्त ही फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन का निर्माण अनुमन्य होगा। इस हेतु भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत मूल्य भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में प्राप्त करने के उपरान्त ही ऐसे प्रकरणों पर विचार किया जायेगा।

(iii) महायोजना क्षेत्र से बाहर कृषि/ ग्रामीण क्षेत्रों तथा ऐसे खुले/ अविकसित/ बंजर क्षेत्र, जिनका महायोजना के अन्तर्गत भू–उपयोग निर्धारित नहीं है, में राष्ट्रीय, प्रान्तीय व अन्य मुख्य मार्गों पर प्रस्तावित फिलिंग स्टेशन व फिलिंग कम सर्विस स्टेशन के निर्माण सम्बन्धी आवेदनों पर भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत मूल्य उच्चीकरण शुल्क के रूप में प्राप्त करने के उपरान्त ही विचार किया जाएगा।

(II) **भूखण्ड की स्थिति एवं अपेक्षाएं :**

	अपेक्षाए	मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमा से बाहर	मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमान्तर्गत /पर्वतीय क्षेत्र में
1	**पहुँच मार्ग** की न्यूनतम चौड़ाई	30.0 मीटर	18.0 मीटर
2	मार्ग के एक ओर दो फिलिंग स्टेशन की परस्पर दूरी	एक किलोमीटर	30.00 मीटर
3	मार्गो के क्रासिंग/टी–जंकशन से फिलिंग स्टेशन का प्रवेश व निकास की न्यूनतम दूरी	60.0 मीटर	60.0 मीटर
4	फिलिंग स्टेशन में प्रवेश करने व बाहर निकलने के मार्गो की चौड़ाई	9.0 मीटर	7.50 मीटर व फिलिंग कम सर्विस स्टेशन हेतु 9.0 मी0

टिप्पणी–मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमा से बाहर स्थित भूखण्ड हेतु अन्य अपेक्षाएं

(i) सामान्यतः राष्ट्रीय व प्रान्तीय राज मार्ग पर स्थित फिलिंग स्टेशन का प्रवेश व निकास सर्विस लेन द्वारा किया जाएगा, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर होगी। सर्विस लेन के प्रवेश व निकास परस्पर 200 मीटर की दूरी (न्यूनतम) पर होने आवश्यक होंगे जो न्यूनतम 3.00 मीटर चौड़े बफर जोन से राज मार्ग को अलग करेगी।

(II) ऐसे फिलिंग स्टेशन जो बिना सर्विस लेन प्रावधान के बनाये जायेगें, उनमें भूखण्ड की स्थिति मार्ग मध्य से न्यूनतम **30.0** मीटर आवश्यक होगी अर्थात फिलिंग स्टेशन के भूखण्ड की आवश्यक गणना मार्ग मध्य से **30.0** मीटर के उपरान्त की जायेगी।

(III) **भूखण्ड का आकार :**

	मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमा से बाहर	**मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमान्तर्गत /पर्वतीय क्षेत्र में**	एफ0ए0आर0
फिलिंग स्टेशन	35.0 X 35.0 वर्गमीटर	20.0 X 20.0 वर्गमीटर	0.05
		एलपीजी, सीएनजी–30.0 X30.0व0मी0	
फिलिंग स्टेशन–कम– सर्विस स्टेशन	35.0 X 45.0 वर्गमीटर	25.0 X 30.0.0 वर्गमीटर	**0.15**
		एलपीजी, सीएनजी–35.0 X 40.0 वर्गमीटर	
फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन–कम– डिपार्टमेंटल शोरूम	37.0 X 47.0 वर्गमीटर	25.0 X 35.0 वर्गमीटर	0.20
		एलपीजी, सीएनजी–35.0 X 45.0 व0मी0	

(IV) **सेट बैक एवं बफर स्ट्रिप** का प्रावधान :

मार्गाधिकार छोड़े जाने के उपरान्त मुख्य मार्ग व साईट के मध्य बफर स्ट्रिप का निम्नानुसार प्रावधान आवश्यक होगा :–

	बफर स्ट्रिप की लम्बाई (मीटर)	बफर स्ट्रिप की चौड़ाई (मीटर)	बफर स्ट्रिप व फ्यूल प्वाइंट की परस्पर न्यूनतम दूरी (मीटर)
मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमा से बाहर	12.00	4.00	4.00
मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमान्तर्गत /पर्वतीय क्षेत्र में	5.00	3.00	4.00

टिप्पणी–

– छोड़े गये सेट बैक तथा बफर स्ट्रिप से फ्यूल प्वाइंट की दूरी तक कोई भी निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

– पृष्ठ व दोनों पार्श्व में न्यूनतम 3.00–3.00 मीटर सेट बैक आवश्यक होंगे। पृष्ठ सेट बैक में जनरेटर कक्ष अधिकतम 6.25 वर्गमीटर तक अनुमन्य होगा।

– बफर स्ट्रिप के चारों ओर 27.5 सेन्टीमीटर ऊँचा कर्ब निर्मित किया जाना आवश्यक होगा जिससेकि वाहनोंका बफर स्ट्रिप पर आवागमन न हो।

(V) निर्माण सम्बन्धी अपेक्षायें :

(i) कैनोपी का निर्माण सेट बैक लाईन के पश्चात् अस्थाई संरचना के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ऊँचाई 6.00 मीटर होगी।

(ii) लूबरीटारियम एवं अन्य अनुसांगिक भवनों यथा– कार्यलय, स्टोर, कम्प्रेसर रूम, सर्विस स्टेशन एवं कियास्क आदि की ऊँचाई 6.00 मीटर अनुमन्य की जाएगी। इन भवनों की फिलिंग व फ्यूल प्वाइंट की कर्बिंग से न्यूनतम दूरी 4.00 मीटर होगी।

(VI) **पार्किंग :**

प्रत्येक फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन हेतु न्यूनतम पार्किंग क्षेत्र 80 वर्गमीटर होगा।

(VII) अग्नि सुरक्षा :

नियमानुसार अग्नि शमन प्रावधान सुनिश्चित करना होगा तथा मुख्य नियन्त्रक, विस्फोटक से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

(VIII) अन्य अपेक्षायें :

(i) फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग कम सर्विस स्टेशन के भूखण्ड के निकट किसी प्रकार का ऐसा अवरोध नहीं होगा जिससे कि क्षेत्रीय मार्ग पर वाहनों का आवागमन फिलिंग स्टेशन क्षेत्र में प्रवेश करने एवं बाहर निकलने वाले वाहनों को स्पष्ट रूप से दृष्टिगत न हो सके।

(ii) अन्य प्रावधान जो भारतीय पैट्रोलियम तथा एक्सप्लोसिव अधिनियम द्वारा वांछित हो, लागू होंगे।

(IX) उक्त प्रावधानों के अतिरिक्त **एल0पी0जी0** ऑटो गैस स्टेशन हेतु विशिष्ठ प्रावधान निम्न होंगे :–

(i) सुरक्षा सुनिश्चित करने के उद्देश्य से अधिकतम स्टोरेज क्षमता 10 मीट्रिक टन तक सीमित होगी।

(ii) रोड़ टैंकर का पृथक से पार्किंग क्षेत्र का प्राविधान होगा, जिसमें पर्याप्त क्षेत्र उपलब्ध हो ताकि रोड़ टैंकर का रिवर्स करने की आवश्यकता न हो।

(iii) एल0पी0जी0 फिलिंग फेसिलिटीज की अन्य उपयोगार्थ भवनों से दूरी निम्न होगी–

LPG Filling Facilities	Incidental Dwelling/ Commercial/ Industrial/ Recreational (m)	Residential/ Institution(m)
LPG Storage Tank with Submersible Pump	15-0	55
Fill Connection of LPG Storage Tank	15-0	55
Road Tanker Unloading Bay	15-0	55
LPG Dispenser	15-0	15-0

(4) मिश्रित प्रकार के फिलिंग स्टेशन में एल0पी0जी0 व पेट्रोल/ डीजल, सी0एन0जी0 के मध्य न्यूनतम दूरी निम्न होगी–

	LPG tank with submersible pump	Extended fill connection of LPG tank	LPG dispenser	Fill connection of LPG vehicle
LPG tank with submersible pump	-	-	3m	3m
Extended fill connection for LPG tank	-	-	3m	3m
LPG dispenser	3m	3m	-	-
Fill connection of LPG vehicle	3m	3m	-	-
Underground petrol tank, manhole or filling point	1.5m	3m	3m	3m
Petrol tank vents (in plan)	3m	3m	3m	3m
Petrol pumps/Dispensers (Flameproof)	3m	3m	1.5m	1.5m
Diesel fuel pumps/ Dispensers (Flameproof)	3m	3m	1.5m	1.5m
Site boundary, buildings, fixed source of ignition	7.6m	7.6m	4.25m	4.25m

7.15 किसान सेवा केन्द्र:

(I) अनुमन्यता :

(i) राष्ट्रीय व प्रान्तीय मार्गों को छोड़कर अन्यत्र मार्गों पर किसान सेवा केन्द्र की अनुमन्यता होगी।

(ii) सामान्यतः महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग के परिक्षेत्रीय विनियमन में अनुमन्यता के अनुरूप किसान सेवा केन्द्र की अनुमन्यता होगी। अनुमन्य भू-उपयोगों से इत्तर भू- उपयोग में किसान सेवा केन्द्र का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(iii) महायोजना क्षेत्र से बाहर कृषि/ ग्रामीण क्षेत्रों तथा ऐसे खुले/ अविकसित/ बंजर क्षेत्र, जिनका महायोजना के अन्तर्गत भू-उपयोग निर्धारित नहीं है, में प्रस्तावित किसान सेवा केन्द्र के निर्माण सम्बन्धी आवेदनों पर भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत मूल्य उच्चीकरण शुल्क के रूप में प्राप्त करने के उपरान्त ही विचार किया जाएगा।

(II) भूखण्ड की स्थिति एवं अपेक्षाएं :

	अपेक्षाए	मैदानी क्षेत्र में	पर्वतीय क्षेत्र में
1	पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	18.0 मीटर	9.0 मीटर
2	मार्ग मध्य से भू-खण्ड की न्यूनतम दूरी	15.0 मीटर	9.0 मीटर
3	मार्ग पर दो किसान सेवा केन्द्र की परस्पर दूरी	पॉच किलोमीटर	तीन किलोमीटर
4	मार्गो के कासिंग/टी जंकशन* से किसान सेवा केन्द्र का प्रवेश व निकास की न्यूनतम दूरी	60.00 मीटर	60.00 मीटर
5	किसान सेवा केन्द्र में प्रवेश करने व बाहर निकलने के मार्गो की चौड़ाई	9.0 मीटर	7.50 मीटर व किसान सेवा केन्द्र-कम-सर्विस स्टेशन-कम- डिपार्टमेंटल शोरूम हेतु 9.0 मी

* कासिंग/टी जंकशन का आशय मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में कमशः 9.0 मी0 व 6.0 मी0 तथा इससे अधिक चौड़े मार्ग के मिलान बिन्दु से है।

(III) **शेष प्राविधान फिलिंग स्टेशन अनुसार होंगे।**

(IV) **अन्य अपेक्षायें :**किसान सेवा केन्द्र के भूखण्ड के निकट किसी प्रकार का ऐसा अवरोध नहीं होगा जिससे कि क्षेत्रीय मार्ग पर वाहनों का आवागमन किसान सेवा केन्द्र में प्रवेश करने एवं बाहर निकलने वाले वाहनों को स्पष्ट रूप से दृष्टिगत न हो सके।

किसान सेवा केन्द्र प्रमुखतः .बीज, पौध, कीटनाशक, कृषि संयंत्र आदि से युक्त होगा।

अन्य प्रावधान जो भारतीय पैट्रोलियम तथा एक्सप्लोसिव अधिनियम द्वारा वांछित हो, लागू होंगे।

7.16 एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु अपेक्षाएं:

(I) अनुमन्यता:

एल.पी.जी. गैस गोदाम की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन के अनुसारहोगी। महायोजना के भू-उपयोग निर्धारित न होने की स्थिति में व्यवसायिक दर से भू-उच्चीकरण शुल्क के उपरान्त निम्न प्राविधानों के अनुसार अनुमन्यता प्रदान की जायेगी।

(II) स्थल हेतु विद्यमान पहुँच मार्ग मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 12.0 मीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 7.5 मीटर चौड़ा होगा।

(III) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 1000 वर्ग मीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 750 वर्गमीटर होगा।

(IV) सेट-बैक:

गैस गोदाम हेतु भू खण्ड के चारों ओर 6.0 मीटर सेट-बैक होगा ।

(V) भू आच्छादन एवं एफ.ए.आर :

अनुमन्य भू-आच्छादन 25 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 0.25 होगा, जिसमें गैस गोदाम के उपयोगार्थ कार्यालय का निर्माण एवं अधिकतम 1.6 वर्गमीटर क्षेत्रफलका गार्ड रूम सम्मिलित हो सकता है।

(VI) भवन कीऊँचाई :
गैस गोदाम की न्यूनतम ऊँचाई 6 मीटर होगी तथा इसके अग्रेत्तर भाग मेंकोई निर्माण अनुमन्य नही होगा।

(VII) तल क्षेत्रफल का न्यूनतम10 प्रतिशत क्षेत्र संवातन हेतु खिड़कियों तथा वेन्टीलटेर्स, आदि के रूप में होगा।

(VIII) अन्य अपेक्षाएं:

(i) गैस गोदाम अज्वलनशील सामग्री से निर्मित होंगे।
(ii) गैस गोदाम के निर्माण हेतु स्थानीय अग्निशमन विभाग तथा मुख्यनियन्त्रक, विस्फोटक का तथा अग्नि शमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

7.17 फार्म हाउस

(I) **फार्म हाउस की प्रयोज्यता** : कृषि एवं बागवानी हेतु होगी। इस हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.4 हक्टेयेर (4000 वर्गमीटर) आवश्यक होगा।

(II) **भू– आच्छादन** : अधिकतम भू– आच्छादन 6 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 600 वर्गमीटर, जिसमें आवासीय इकाई, फार्म मशीनरी, पशुशाला, स्टोर, सर्वेन्ट क्वार्टरों आदि कियाओं हेतु अनुमन्य होगा तथा जिसमें आवासीय इकाई तथा सर्वेन्ट क्वार्टरों हेतु कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 3 प्रतिशत आच्छादन अनुमन्य होगा।

(III) **ऊँचाई का प्रतिबन्ध** :

(i) फार्म हाउस अधिकतम दो मंजिला होगा। स्थाई/अस्थाई निर्माण की अधिकतम ऊँचाई भूमि तल से अधिकतम 7.5 मीटर होगी। मैजनाइन फ्लोर अनुमन्य नहीं होगा।

(ii) फार्म–शेड की अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर से अधिक नहीं होगी ।

(iii) चिनाई की चहारदीवारी बनाये जाने की स्थिति में उसकी ऊँचाई 1.0 मीटर से अधिक नहीं होगी। विशिष्टियाँशेड खम्भों पर बनाया जाएगा, जिसकी दीवारें 1.2 मीटर से अधिक ऊँची नही होगीं। शेष ऊँचाई नेटिंग या समान सामग्री से आच्छादित की जाएगी।

(IV) **सेट बैक** :

(i) भूखण्ड की सीमा रेखा से भवन की दूरी, गार्ड रूम को छोड़कर, कम से कम 15.0 मीटर होगी।

(ii) आवासीय इकाई एवं अन्य निर्माणों में कम से कम 8 मीटर की दूरी होगी।

(iii) फार्म हाउस के निर्माण की अनुज्ञा मार्गाधिकार/ग्रीन वर्ज (यदि हो) के उपरान्त ही देय होगी।

(V) **पहुँच मार्ग :**

फार्म हाउस के लिए पहुँच मार्ग की चौड़ाई न्यूनतम 7.5 मीटर अथवा पर्वतीय क्षेत्र में पैदल मार्ग होने की स्थिति में मार्ग चौड़ाई न्यूनतम 2.0 मीटर आवश्यक है।

(VI) **वृक्षारोपण** :

भूखण्ड के 15.0 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण होगा। जिसमें कम से कम 100 वृक्ष प्रति हक्टेयेर लगाए जाएगें।

(VII) **अन्य सेवाएं**

कुएं इत्यादि से सेप्टिक टैंक 15.0 मीटर दूरी पर होगा जिससे भूमिगत जल प्रदूषित न हो एवं चाहरदीवारी से यह टैंक 4.5 मीटर दूरी पर होगा।

7.18 डेयरीफार्म

(I) पहुँच मार्ग : डेरी फार्म के लिए मुख्य मार्ग (राष्ट्रीय उच्च मार्ग/प्रान्तीय मार्ग/जनपदीय मार्ग/महायोजना/जोनल प्लान मार्ग) से पहुँच की सुविधा मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 9.0 मीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 4.5 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग से उपलब्ध होगी।

(II) भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू-आच्छादन एफ.ए.आर. तथा सेट-बैक :

डेरी फार्म हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 2000 वर्ग मीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 1000 वर्गमीटर होगा। पशुओं की सख्या के आधार पर भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू- आच्छादन, एफ.ए. आर. व सैट-बैक निम्न तालिका के अनुसार होंगे -

(i) भू-खण्ड का न्यूनतम फन्टेज 25 मीटर होगा।

(ii) पशुओं की संख्या 200 से अधिक होने पर प्रति 10 पशुओं पर 100 वर्ग मीटर अतिरिक्त भूखण्ड क्षेत्रफल का प्राविधान आवश्यक होगा।

(iii) आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत कैटिल शेड, पशु चारे एवं भूसेका संग्रहण, दुग्ध संग्रहण एवं संरक्षण, दुग्ध विकय केन्द्र, पहरा-चौकी एवं पशुओं के रख-रखाव हेतु आवश्यक कर्मचारियों हेतु आवासीय सुविधा तथा पशु चिकित्सा एवं प्रजनन सुविधा, अन्य अनुषांगिक कियाओंसे सम्बन्धित निर्माण अनुमन्य होंगे।

(iv) शेष मानक पशु-पक्षी पालन हेतु फार्म हाऊस के मापदण्डों अनुसार होंगे।

(III) भवन की ऊँचाई : भवन की अधिकतम ऊँचाई दो मंजिल (7.5 मीटर) होगी।

(IV) वृक्षारोपण : भूखण्ड के न्यूनतम 15.0 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण होगा जिसमें कम से कम100 छायादार वृक्ष प्रति हेक्टेयर लगाए जाएगें।

(V) ड्रेनेज तथा गोबर एवं कूड़ा निस्तारण : डेरी फार्म से निस्तारण स्थल तक ड्रेनेज की उचित व्यवस्था की जाएगी तथा गोबर एवं 'एफ्लूएन्ट ' का उत्सारण गोबर गैस संयत्र सेप्टिक टैंक , कम्पोस्ट पिट अथवा अन्य उपयुक्त तकनीक के माध्यम से उपचारित करने के उपरान्त किया जाएगा।

(VI) अन्य अपेक्षाएं :

डेरी फार्म हेतु अन्य अपेक्षाओं यथा कैटिल शेड का आकार, चारा संग्रहण, दुग्ध संग्रहण/ संरक्षण/ भण्डारण की व्यवस्था, प्रबन्ध कार्यालय, पशु चिकित्सा एवं प्रजनन सुविधायें, कमर्चारी आवास की व्यवस्था, तालाब, गोबर गैस सयंत्र, आदि का प्राविधान नेशनल डेरी रिसर्च इन्स्टीटयूट के मानकों के अनुसार किया जाएगा।

7.19 पशु–पक्षी पालन, कीट पालन, मत्स्य पालन, आदि हेतु फार्म हाऊस के मापदण्ड

1– भूखण्ड का क्षेत्रफल–

इन फार्म हाऊसों का कम से कम क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर तथा भूखण्ड की चौड़ाई–लम्बाई का अनुपात कम से कम 1:3.5 होगी।

2– अधिकतम आच्छादन –

(क) फार्म हाऊस से सम्बद्ध कर्मियों के आवास हेतु फार्म हाऊस के प्रति हेक्टेयर क्षेत्र पर 75 वर्गमीटर भू–आच्छादन अनुमन्य होगा।

(ख) मुर्गीपालन हेतु फार्म शेड कुल क्षेत्रफल का 15.0 प्रतिशत, पशुधन हेतु फार्म शेड कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत एवं मत्स्य पालन हेतु अधिकतम 2 प्रतिशत, 2(क) में वर्णित के अतिरिक्त अनुमन्य होगा।

(ग) आवासीय एवं फार्म शेड भवन में कम से कम 6.0 मीटर का अन्तर आवश्यक होगा।

(घ) वर्षा जल सम्भरण के लिये भूमिगत व सतही टैंक, आच्छादित क्षेत्र के अतिरिक्त अनुमन्य होंगे।

3– सेट बैक –

(क) भू–खण्ड की सीमा से भवन की दूरी कम से कम 7.5 मीटर चारों ओर खुले क्षेत्र के रूप में होगी, जिसमें कम्पाउण्ड दीवार अधिकतम 1.50 मीटर ऊँचाई की अनुमन्य होगी।

(ख) मुर्गीपालन को छोड़कर अन्य समस्त के उपयोगार्थ भू–खण्ड का उपरोक्त 3(क) खुला क्षेत्र के 3.0 मीटर चौड़ी पट्टिका में सैट बेक का न्यूनतम 30.0 प्रतिशत वृक्षारोपित होगा, जबकि मुर्गीपालन हेतु उपयुक्त फार्म हाऊस में इन क्षेत्रों को खुले क्षेत्र में रखा जाना आवश्यक होगा अर्थात खड़ंजा अथवा सीमेन्टेड करना अनुमन्य नहीं होगा।

(ग) 3(क) एवं (ख) में उल्लिखित खुले क्षेत्र मार्गाधिकार छोड़े जाने के उपरान्त आंकलित होंगे।

4– भवनों की ऊँचाई –

(क) आवासीय उपयोगार्थ अनुमन्य भवनों की अधिकतम ऊँचाई 6.0 मीटर, जिनमें छत ढ़ालदार एवं वर्षा के पानी को एकत्रित करने के प्राविधान आवश्यक होंगे।

(ख) मुर्गीपालन को छोड़कर अन्य भवनों एवं फार्म शेड भूमि तल पर अधिकतम ऊँचाई 4.5 मीटर तक ही अनुमन्य होंगे। मुर्गीपालन हेतु 6.0 मीटर ऊँचाई अथवा भूमि एवं प्रथम तल अथवा जो भी कम हो, अनुमन्य होंगे। इनमें मेजनिन फ्लोर अनुमन्य नहीं होंगें।

5– मार्ग –

(क) फार्म के लिये पहुँच मार्ग कम से कम 7.5 मीटर चौड़े होने चाहिए जिसमें कम से कम 3.5 मीटर चौड़ा मार्ग वाटर बाउण्ड एवं दोनों ओर एक पंक्ति वृक्षारोपित आवश्यक होगी।

(ख) यदि पहुँच मार्ग एक से अधिक फार्म अथवा अन्य क्षेत्रों को सम्बद्ध करता हो तो 500 मीटर से अधिक लम्बाई होने पर वह न्यूनतम 9.0 मीटर चौड़े होने आवश्यक होंगे।

(ग) मार्गों की चौड़ाई के लिये अन्य प्रावधान, महायोजना व प्रखण्डीय योजना में निहित के अनुसार होंगे।

(घ) फार्म के आन्तरिक मार्गों की चौड़ाई कम से कम 3.0 मीटर होनी चाहिए जिससे फार्म हाऊस एवं अन्य भवनों को पहूँच मिल सके।

6–जलापूर्ति एवं नालियाँ –

(क) फार्म स्वामी स्वंय जलापूर्ति एवं भूमिगत व सतही स्रोत से प्रबन्ध करेगा।

(ख) फार्म हाऊस में सेनेटरी नालियों के साथ–साथ वर्षा जल के लिये पृथक नालियाँ प्राधिकरण की अपेक्षानुसार बनानी आवश्यक होंगी।

(ग) मानवीय व पशुओं के अवशिष्ट हेतु गैर परम्परागत ऊर्जा उत्पादन प्रणाली का प्राविधान करना होगा।

7– विद्युत आपूर्ति –

गैर परम्परागत ऊर्जा स्रोत का उपयोग प्राथमिकता पर करने के साथ–साथ फार्म स्वामी विद्युत प्रदाय से विद्युत आपूर्ति का प्रबन्ध स्वंय करेगा।

8– विशिष्ट प्राविधान –

(क) गैर परम्परागत ऊर्जा स्रोत का प्रबन्धन आवश्यक होगा।

(ख) फार्म अवशिष्ट का पुनर्उपयोग (खाद, ऊर्जा) के प्राविधान आवश्यक होंगे।

(ग) न्यूनतम 100 घनमीटर आयतन जलाशय वर्षा जल सम्भरण हेतु फार्म हाऊस का अन्तरंग भाग होगा।

7.20 Golf Course And Golf Clubhouse:

Golf Course size, as per the planning norms, range from 20 Ha to 80 Ha depending upon the number of holes.

The Tourism Policy of Uttarakhand envisages development of new golf courses in order to provide impetus to tourism activities. If new golf courses are to be planned or proposed, in that case it should also address to limited land resources of the State.

While preparing the planning norms, these have been rationalized due to limited land resource in Uttarakhand, based upon various case studies in the state.

1. These guidelines are applicable to all upcoming Golf Courses and Golf Clubhouses.

2. In case of existing *Golf Courses* wherever augmentation of existing inbuilt facilities is required,these guidelines shall not be applicable. However, one extra floor can be permitted provided the required parking norms are fulfilled (1 ECS @ 75sqmt of covered area) and the ground coverage shall not exceed existing plinth area.

3. ***Elements*** of Golf Course are: a Golf Course and a Golf Clubhouse as elaborated below;

   3.1. Golf Course

   3.1.1. Golf Courses are 9 , 18 or 27 holes, consisting of one to five tees, a fairway often with bunkers and a green.
   3.1.2. Tees and greens consist of flat areas of closely mown grass, each making up around 1-2% of the total area of the Golf Course.
   3.1.3. The Fairways are the areas for play between the tee and the green, upto 400 meters in length.
   3.1.4. Golf Courses of 20Ha and above may have small service buildings on the Golf Course; halfway houses, refreshments and toilets, of size not more than 20 sqmt.
   3.1.5. Cart path may be required in larger and especially tournament Golf Courses.
   3.1.6. Every Golf Course shall have an irrigation system which requires a water source and pump facility.
   3.1.7. Car parking is an essential requirement and varies in volume according to the type of Golf Course.
   3.1.8. Golf Courses of size 40 HA and above may be permitted a maintenance building having built up area not more than 25m x 10m.

   3.2. Golf Clubhouse:

   Most Golf Courses need a clubhouse with atleast an office, a snack bar and wash rooms. It is provided to support the activities of the golfers and to control and support activities on the golf course. The clubhouse size varies from 400 sqmt to 1000 sqmt depending upon the size of Golf Course as elaborated in 4.2.

4. The General Guidelines for the development of Golf Course and Golf Clubhouse shall be adhered to wherever golf is the major activity and shall be as follows:

4.1. Golf Course Site Area Requirement

S.No:	Type Of Golf Course	Permissible Site Area
1.	A Half Golf Course, 9 holes	10 Ha-20 Ha
2.	A Complete Golf Course, 18 holes	20 Ha-40 Ha
3.	For more than 18 holes, additional area @ 10 ha shall be increased for each 9 holes	

4.2. Golf Clubhouse

S.No:	Type Of Clubhouse Required	*Total Built-Up Area Required
1.	Small (for one Half Golf Course, 9 holes)	400 sq mt-550 sq mt
2.	Medium (for one Complete Golf Course, 18 holes)	600 sq mt-750 sq mt
3.	Large (for large scale tournaments)	800 sq mt-1000 sqmt

**The areas does not include parking area, drive and drop-off portico, outdoor dining, ancillary uses such as golf cart storage, Golf Course maintenance equipments , bad weather sheds and service quarters.*

4.3. Parking

S.No:	Type Of Clubhouse	ECS required
1.	Small (for one Half Golf Course, 9holes)	75 ECS- 130 ECS
2.	Medium (for one Complete Golf Course, 18holes)	150 ECS- 160ECS
3.	Large (for large scale tournaments)	190 ECS- 200ECS

5. *Permissible Allied services*

Golf Courses are extremely expensive to build, develop and maintain. For any Golf Course to succeed commercially and sustain its existence it has to attract tourists by providing hospitality related services alongwith Golf Course. The main aim is to generate income for Golf Course maintenance.

The hospitality related elements are the *allied activities* which *maybe permissible* alongwith the Golf Course of size *more than 20 Ha* .

Wherever hospitality related services, in form of ***permissible allied services***, are provided along with Golf as major activity, the following shall be adhered to:

5.1. The maximum site area of permissible allied services shall not exceed 10% of the Golf Course area and shall be exclusive of golf course area.

5.2. The permissible allied services shall adhere to building byelaws applicable

5.3. The permissible allied services shall be hospitality related activity only. In no case Commercial complex and group housing shall be permitted.

7.21 Ropeways Terminal Buildings

Ropeway terminal buildings can be categorized into two broad groups based upon their functionally i.e.

- **Origin Terminal points**, where the ropeway cablecar originates/starts and where the vehicular traffic terminates.
- **Destination terminal Points**, where the ropeway cablecar terminates/ends, in particular cases, where vehicular traffic access in available to destination terminal points, those cases shall be governed by the norms suggested for Origin Terminal Points.

1. Origin Terminal Points

1.1 Ropeway Terminal Building shall not be permissible in High Density Built-Up zones.

1.2 This site shall have minimum 9-0 mt wide approach road in hill and 18-0mt wide in plains.

1.3 The Minimum Plot Size shall be 850 sqmt in hill and 1200 sqmt in plains.

1.4 Maximum Ground Coverage and FAR shall be as follows:

	Max. Ground Coverage	Max FAR
Plain	33.3%	1.25
Hills	35%	1.0

1.5 Sietback: Minimum setbacks shall be as follows:

	Plot Size (Sqmt)	Front	Rear	Side-1	Side-2
Plains	1200-1500	6.0 mt	4.5 mt	4.5 mt	3.5 mt
	Above 1500	7.0 mt	4.5 mt	5.0 mt	4.5 mt
Hills	850-1200	5.0 mt	3.0 mt	4.5 mt	3.0 mt
	Above 1200	6.0 mt	4.5 mt	4.5 mt	3.5 mt

1.6 Open Area :

1.6.1 Minimum 10% of the total site area shall be developed as or ganized landscaped area which shall not be in setback area.

1.6.2 Minimum 35 % of the Setback area shall be reserved for green belt/ buffer Zone.

1.63. Minimum 3.6 mt of space from the building line on all the sides shall remain free from any kind of construction and obstruction.

1.7 Parking :

1.7.1 Minimum 18 ECS in Hills and 20 ECS in plains OR 1 ECS For every 75 sqmt of the total built up area or part thereof, whichever is more shall be provided.

1.7.2 Minimum 25 % of the required parking shall be provided in the open and remaining can be provided in covered parking, basement or multilevel parking.

1.7.3 Parking area may be permitted at separte site which shall not be more than 500m away from terminal site. However, in cases where separate parking is provided, its plot area shall not affect the FAR, height, ground coverage and setback of the terminal site.

1.8 The following basic provisions shall be made in the terminal building depending upon the capacity of the ropeway measured in passengers per hour (PPH)

SPACE Allocation (for max, handling capacity : 100 PH)

Functions	(minimum) area in sqmt
1. Waiting area	125
2. Manager Room	10
3. Locker Room	40
4. Wash Rooms	25
5. First Aid Room	12.5
6. Smoke Room	20
7. restaurant	9.0
8. Kitchen	20
9. Accessories shop/ store	20
Subtotal of programmed area (net)	**363.5**
Wall, Circulation, @ 35% of programmed area	127
Subtotal of building area (gross)	**49 0**
Mechanical, electrical, Communication @ 5% of building area	24.5
Total constructed area (gross)	**Approx 51 sqmt**
FAR is 1 : area left for cablecar landing platform and operator room and related activities	835 sqmt

2. Destination Terminal Points

2.1 The site can be of any size provided it fulfills the following criteria.

2.2 Minimum 3.6mt of space from the building line on all the sides shall remain free from any kind of construction and obstruction.

2.3 Maximum Ground Coverage and FAR shall be as follows :

	Max. ground coverage	Max. FAR
Plains	33.3%	1.25
Hills	35%	1.0

2.4 The following basic provisions shall be made in the terminal building

space Allocation (max, handling capacity; 100 PPH)

FucNtions	(minimum) Area in sqmt
1. Waiting Area	125
2. Wash Rooms	25
3. First Aid Room	12.5

2.5 Apart from the basic provisions in the terminal building, other provisions e.g. restaurant etc may also be proided depending upon the necessity and design of the terminal building.

3. Leisure related commercial activities may be allowed after allocating areas to the basic activities as detailed out in 1.8 and 2.4, only if remaining FAR is available and other conditions of height, setback and ground coverage shall remain the same.

4. All other elements, which are not mentioned above shall be as per provisions of G/o

5. The above mentioned planning norms are for the ropeway terminal and related buildings. However, the other technical specifications of the aerial ropeways shall be in accordance with the standards prescribed by Bureau on Indian Standards on Code of Practice For construction of Ropeways.

खण्ड– 2

1– आर0एच0डी0 पंजीकरण 96–97

2– हैबिटाट परियोजनाओं पर अनुज्ञा की प्रकियायें 98–101

2.1 हैबिटाट विकास के मानचित्रों की स्वीकृति

2.2 प्रोसेसिंग शुल्क / भू–उच्चीकरण शुल्क / भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क

2.3 धरोहर राशि / बन्धक प्रोपर्टी

2.4 परियोजनाओं का पर्यवेक्षण व अनुश्रवण

2.5 अधिभोग प्रमाण–पत्र

अध्याय –1

Registration of Developers (आर0एच0डी0 पंजीकरण)

Registration of Developers as Registered Habitat Developer (RHD) is essential to carry out habitat projects in the areas lying outside the Development/ Special Development areas.RHD will be registered into A,B,C,D categories based upon their annual turnover, networth. Above four categories can carry out habitat development projects upto the limit as follows.

Category	Habitat type	PLAINS	HILLS
D	Sub Cluster	0.20 से 2.0 हेक्टेयर तक	0.10 से 1.0 हेक्टेयर तक
C	Cluster	2.01 से 6.0 हेक्टेयर तक	1.01 से 3.0 हेक्टेयर तक
B	Neighbourhood	6.01 हेक्टेयर से 20.0 हैक्टेयर तक	3.01 हेक्टेयर से 10.0 हैक्टेयर तक
A	Township	20.01 हेक्टेयर से 40.0 हैक्टेयर तक	10.01 हेक्टेयर से 20.0 हैक्टेयर तक

1.0 Registration Fee:

A non-refundable payment as set out below, through Treasury Challan payable at S.B.I., Main Branch, Dehradun, shall be made to DoH, at the time of submitting the application.

category	Registration fee/ renewal/upgradation fee
A	Rs. 50,000/-
B	Rs. 40,000/-
C	Rs. 30,000/-
D	Rs. 20,000/-

Only such applications with complete documents in support of fulfilling the registration criteria, shall be considered for registration. Incomplete applications or such applications, which fail to fulfill the requisite minimum qualifying criteria, shall be rejected. In such cases, the applicant can however re-apply with requisite registration fee and complete documents.

1.1 Registration/ Renewal/upgradation:

Registration shall remain valid for a period of 4 (Four) years from the date of registration.It is mandatory for all the Registered Habitat Developers to submit a habitat project within two years of registration, failing which ,the registration will be cancelled. The Registered Habitat Developer (RHD) shall be required to renew/upgrade (as the case may be) the registration, based upon the proof provided by the Developer continuing to meet the registration criteria of renewal/upgardation of RHD.

Registration of RHD's against whom fraud have come to notice and investigations initiated, shall be kept in abeyance until the time the matter is resolved.

Application for the renewal/upgradation of registration has to be submitted to DoH/Competent Authority at least one month before the date of expiry of said

Registration and in no case not later than seven days before the expiry of said Registration date. For renewal and upgradation ,a non-refundable payment as set out in 1.0 table above , through Treasury Challan Payable at S.B.I. Main Branch, Dehradun shall be made to DoH at the time of Renewal/up-gradation.

RHD can also apply for upgaradation of category after completion of atleast one year of registration, provided the requisite criteria for the desired category are met.

2.0 Criteria for Registration by DoH:

Habitat Category	Average Turnover for the past two years	Net Worth at the end of most recent financial year
A	Rs. 25 crores	Rs. 5 crores
B	Rs. 15 crores	Rs. 3 crores
C	Rs. 5 crores	Rs. 2 crores
D	Rs. 3 crores	Rs. 1 crores*

Note: Except for category A, atleast one financial criteria (either turnover or net worth) shall be required to meet to qualify.

*In case of an Individual,the Applicant shall be required to meet 50% of the Qualifying Criteria of networth

The Applicant for registration shall be from any of the following types:

1. Company, incorporated under Companies Act 1956 (or equivalent law abroad)
2. Proprietorship Firm / Partnership Firm
3. Individual/ Housing society registered under Societies Registration Act, 1860.

Net Worth:

- For Company = (Issued, Subscribed, Paid-up Equity and Share application money + Reserves) – (Revaluation reserves + Miscellaneous expenditure not written off)
- For Proprietorship Firm / Partnership Firm = Aggregate of capital account + Reserves - Aggregate of drawings by the proprietor/ partners – Aggregate of advances to proprietor/ partners.
- For Individual/ Housing Society = sum of fixed deposits/ time deposits/ bank deposits in scheduled banks in India/ units of Mutual Funds registered in India, as on latest Financial Year (March 31) shall be used for evaluation. For Mutual Funds units, Net Asset Value as on latest Financial Year (March 31) shall be used for evaluation of Net Worth.
- In addition to the above, all immovable property in the form of lands and/ or buildings free from all encumberances within the state of uttarakhand can also be considered in evaluation of Net Worth. The value of land will be based on valuation on the basis of prevailing circle rate/ rate fixed by the District Collector and valuation of buildings will be based on valuation by approved valuer.

Annual Turnover:

- For Company = Net Revenue = Total Revenue – (Excise Duty + Sales Tax, VAT)
- For Proprietorship Firm / Partnership Firm = Net Revenue = Total Revenue – (Excise Duty + Sales Tax, VAT)
- For Individual – Not Applicable.

अध्याय –2

हैबिटाट परियोजनाओं पर अनुज्ञा की प्रकियायें

2.1 हैबिटाट विकास के मानचित्रों की स्वीकृति :

हैबिटाट विकास से सम्बन्धित मानचित्रों के आवेदनों को निर्धारित प्रोसेसिंग शुल्क के साथ जमा करना होगा। मानचित्रों के निस्तारण हेतु विभिन्न स्तरों पर निम्न प्रकिया सुनिश्चित की जायेगी :–

1– विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्र सीमा के बाहरी क्षेत्रों में 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। आर0एच0डी0 तथा भू–स्वामियों के मध्य पंजीकृत कलोबरेशन अनुबन्ध द्वारा सह–विकास के प्रस्ताव पर भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में सम्बन्धित जिलाधिकारीएवं शासन द्वारा अनापत्ति आवश्यक होगी। मानचित्रों पर प्रारम्भिक तकनीकी अनापत्ति उपरान्त राज्य के प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, वन विभाग, अग्नि शमन विभाग, विद्युत विभाग, जल निगम, लोक निर्माण विभाग, व अन्य सम्बन्धित विभागों से भी अनापत्ति ली जानी आवश्यक होगी। उपरोक्त समस्त अनापत्तियों के साथ आर0एच0डी0 द्वारा कमश: रू0 100/– एवं रू0 50/– मात्र के स्टाम्प पेपर पर नोटराईज्ड क्षतिपूर्ति बन्धकनामा एवं भू–स्वामित्व सम्बन्धी शपथ पत्र के साथ आर0डब्ल्यू0ए0 गठन सम्बन्धी अनुबन्ध प्रस्तुत किया जाना होगा।

2– विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र व विनियमित क्षेत्रों में हैबिटाट परियोजनाओं (सब–क्लस्टर/ ग्रुप हाउसिंग, क्लस्टर , नेवरहुड व टांउनशिप) सम्बन्धी आवेदन पर स्वीकृति सम्बन्धी कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी स्तर पर की जायेगी। विनियमित क्षेत्रों में **ग्रुप हाउसिंग एवं उपविभाजन और मल्टीपल इकाईयों** के समस्त प्रस्तावों पर स्वीकृति निर्गत करने से पूर्व नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, मुख्यालय अथवा उनके द्वारा प्राधिकृत सम्भागीय नियोजन खण्ड से तकनीकी अनापत्ति प्राप्त की जानी आवश्यक होगी।

3– इन क्षेत्रों में विशेष टाउनशिप (special township)स्तर की परियोजनाओं के आवेदन आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन में किये जायेगें। इस स्तर की परियोजनाओं पर सम्बन्धित विभागों द्वारा दी जाने वाली तकनीकी अनापत्ति की प्रकिया का निर्धारण एवं इस पर स्वीकृति तथा विकास एवं निर्माण पूर्ण होने पर पूर्णता प्रमाण–पत्र सचिव, आवास की अध्यक्षता में गठित समिति, जिसकी पृथक से

अधिसूचना जारी होगी, द्वारा निर्गत की जायेगी। साथ ही विशेष टाउनशिप परियोजनाओं की अनुज्ञा की प्रक्रिया, प्रोसेसिंग फीस के निर्धारण सम्बन्धी मार्ग निर्देश आवास विभाग द्वारा पृथक से जारी किये जायेगें।

2.2 <u>प्रोसेसिंग शुल्क / भू–उच्चीकरण शुल्क / भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क हेतु निर्धारित मदः</u>

1– विकास प्राधिकरण एवं विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण को छोड़कर राज्य के सभी क्षेत्रों में (विनियमित क्षेत्र सम्मिलित) जिसमें नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा आर0एच0डी0 के प्रकरणों में दी जाने वाली तकनीकी अनापत्ति से सम्बन्धित प्रोसेसिंग शुल्क निर्धारित शासकीय मद में जमा होगी।प्रोसेसिंग शुल्क रू 50,000 प्रति हैक्टेयर की दर अथवा समय–समय पर निर्धारित दर से देय होगी। पूर्व स्वीकृत मानचित्रों के संशोधित प्रस्तावों पर प्रोसेसिंग शुल्क पुनः देय होगा।

2– भू–उच्चीकरण / भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क समूचे राज्य में (प्राधिकरण क्षेत्र को छोड़कर) निर्धारित शासकीय मद में जमा होगी।

3– जिन विनियमित क्षेत्र / विकास क्षेत्र / विशेष विकास क्षेत्र की महायोजना शासन द्वारा स्वीकृत न होने के कारण भू–उपयोग निर्धारित नहीं है, उन क्षेत्रों में सम्बन्धित भूमि को कृषि / अविकसित / बंजर मानते हुये तदानुसार भू–उच्चीकरण शुल्क लिया जायेगा।

2.3 <u>धरोहर राशि / बंधक प्रोपर्टी :</u>

1– स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित विकास कार्यों की लागत के 25 प्रतिशत राशि बैंक गारंटी तथा / अथवा भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में बैंक गारण्टी अथवा भूमि / भूखण्ड बन्धक किये जायेगें तथा आवश्यकतानुसार विकास / निर्माण कार्य पूर्ण होने पर समय –समय पर अवमुक्त की जायेगी। 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 गारन्टी / बन्धक प्रोपर्टी परियोजना अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त होने के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी।

2– सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा विभिन्न चरणों में पूर्ण किये गये विकास/ निर्माण कार्य पर सक्षम पर्यवेक्षण प्राधिकारी द्वारा कार्य संतोषजनक पाये जाने पर पूर्ण किये गये विकास/ निर्माण कार्यों पर आवेदन की तिथि से एक माह के अन्दर अपनी संस्तुति दी जानी आवश्यक होगी जिसके पश्चात् संस्तुति की दिनांक से 15 दिन के अन्दर अनुपातिक धरोहर राशि/ बंधक प्रोपर्टी अवमुक्त करनी आवश्यक होगी। निर्धारित अवधि के अन्दर धरोहर राशि/ बंधक प्रोपर्टी अवमुक्त न होने की स्थिति में उक्त धनराशि पर न्यूनतम 0.1 प्रतिशत प्रति दिन की दर से धनराशि दण्ड के रूप में विकासकर्ता को देय होगी।

2.4 परियोजनाओं का पर्यवेक्षण व अनुश्रवण:

1– विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्रान्तर्गत सब क्लस्टर/ ग्रुप हाउसिंग, क्लस्टर, नेवरहुड व टाउनशिप परियोजना पर स्वीकृति के सापेक्ष निर्माण करने अथवा अनुज्ञा की शर्तो का उल्लंघन करने पर सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यवाही की जायेगी तथा कार्य संतोषजनक रूप से पूर्ण होने पर अधिभोग प्रमाण–पत्र निर्गत किया जायेगा। जिसके उपरान्त भू–विकासकर्ता द्वारा निर्मित इकाईयों/ उप विभाजित भूखण्डों का हस्तान्तरण केता को किया जा सकता है।

2– विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्र सीमा के बाहरी क्षेत्रों में 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 एवं परियोजनाओं का अनुश्रवण व पर्यवेक्षण राज्य विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा की जायेगी। समय–समय पर क्षेत्र में परियोजनाओं का पर्यवेक्षण कर स्वीकृति के सापेक्ष निर्माण अथवा अनुज्ञा शर्तो के उल्लंघन के सम्बन्ध में उक्त सक्षम प्राधिकारी स्तर से आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।

3– स्वीकृति अथवा अनुज्ञा शर्तो के उल्लंघन के सम्बन्ध में हैबिटाट परियोजनाओं के शमन के आवेदन, सम्बन्धित सक्षम स्वीकृति प्राधिकारी कार्यालय में दिये जायेगें ।

4– विशेष टाउनशिप (special township) परियोजनाओं की पर्यावेक्षण इस हेतु शासन द्वारा पृथक से गठित समिति द्वारा की जायेगी।

2.5 अधिभोग प्रमाण–पत्र

1– विभिन्न हैबिटाट श्रेणी के अन्तर्गत परियोजनाओं की स्वीकृति की दिनांक से निम्न अवधि के अन्दर प्रस्तावित निर्माण/ विकास कार्य पूर्ण कर यथा स्थिति सक्षम प्राधिकारी या पर्यवेक्षण प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

Habitat	Time Lines
Sub- Cluster	2 years
Cluster	3 years
Neighborhood	5 years
Township	8 years

2– विशेष परिस्थिति में एवं परियोजनाओं के विकास/ निर्माण कार्यो की संतोषजनक प्रगति होने की स्थिति में उक्त अवधि अग्रेत्तर एक वर्ष (अधिकतम दो वर्ष की अवधि तक) बढ़ाई जा सकती है। तदोपरान्त अग्रेत्तर एक वर्ष तक परियोजना लागत पर न्यूनतम 10 प्रतिशत पेनाल्टी के साथ अन्तिम रूप से बढ़ाई जा सकती हैं। बढ़ी हुई अवधि पूर्ण होने पर परियोजना पर अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त न करने पर पूर्व में जमा की गई धरोहर धनराशि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवशेष विकास/ निर्माण कार्य पूर्ण करने के उद्देश्य से जब्त कर दी जायेगी।

3– कार्य पूर्ण होने पर इस आशय की सूचना सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा सक्षम स्वीकृति प्राधिकारी को दी जायेगी। विकास/ निर्माण कार्य के संतोषजनक पाये जाने पर स्वीकृति अधिकारी द्वारा उक्त आवेदन की दिनांक से एक माह की अवधि अन्तर्गत सम्बन्धित विकासकर्ताको अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।

परिशिष्ट

परिशिष्ट–1 नैनीताल क्षेत्र हेतु विशिष्ट प्राविधान

परिशिष्ट–2 सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिन्ग– टी0सी0पी0ओ

परिशिष्ट–3 शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधायें प्रदान करने हेतु मानक

परिशिष्ट–4 सुसंगत कोड

परिशिष्ट–1

SPECIAL PROVISIONS - NAINITAL

1- In Nainital Municipal Area only residential construction for One's own occupancy shall be allowed. No use other than residential shall be allowed. Only two-stroyed building having maximum height of 7.5 m shall be allowed. Maximum covered area as total of covered areas of all the floors of the building shall be 250 sq m. Other regulations shall be as applicable for building operations outside Nainital Municipal area. If the basement is developed then only one floor in addition to the basement floor shall be allowed.

2- मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 09.03.1995 के अनुपालन में शासन द्वारा पारित शासनादेश 10 सितम्बर, 1992 के अनुसार नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत किसी प्रकार की ग्रुप हाउसिंग, नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत अनुमन्य नहीं होगी।

3- नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत किसी प्रकार का भूमि उप विभाजन (सिवाय ऐसे उप विभाजन के जो कि परिवार के सहोदर सदस्यों के बीच हो, को छोड़कर) प्रतिबन्धित होगा। ऐसे उप विभाजन में आवेदक/आवेदकगण को अपने भू–स्वामित्व, पारिवारिक बंटवारे के साथ प्राधिकरण कार्यालय में निम्नवत् अभिलेखों को सम्मिलित करते हुये भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत की जानी होगी:–

क. भू–स्वामित्व की समस्त भूमि को दर्शाते हुये उप विभाजन दर्शाना होगा।

ख. उप विभाजन में प्रत्येक भूखण्ड को पृथक पहुँच पैदल मार्ग न्यूनतम 2.00 मी0 चौड़ाई में उपलब्ध होना आवश्यक होगा।

4- In Nainital Municipal area a space of atleast 3 m in width along entire frontage of the building from the edges of the road must be left open if it subtends any Municipal or Public Work Department road (Service Road, Collector Road, and Major Road) except in the Bazars other than those facing the Mall and the motorable roads as follows, viz, 1.2 m in width from the edges of the road must be completely open and thereafter only an open varandah of 1.8 m may be constructed. No Mosque, Temple, Church or other sacred building shall be erected unless the frontage is atleast 4.5 m from the edges of the road, on which it abuts. Minimum set back from the line of control width of highways and other P.W.D. schedule road falling within the jurisdiction of Authority should be minimum 3 mt. or prescribed set back as per the building bye-laws which is maximum.

5- The outer covering of all roof must be made of tiles, iron sheets or other approved materials.

6- Any space between two blocks of buildings or any other open space or chauk of lane shall not be allowed to be built upon. Any gap or open space in the upper floors or flats between two buildings along the street shall not be raised to the level of the adjoining building.

7- No chauks or open spaces or courtyard or lane in a building shall be allowed to be covered.

8- No room or house or building shall be built against a hill or retaining wall. There must be an open space atleast 1.2 m between the building and the hill.

9- Not more than three rooms shall be allowed in one row from front to back of the building excepting open verandah and open balcony.

10- No construction will be allowed generally in any open space, whether private or municipal area in the bazaar areas and in particular in the following areas. Open spaces at the back of house no. 17, 18, 43 to 56, 59 , 83, 84 and 178 to 194 between house no. 244, 245 and 246 behind to the houses of Nay Bazaar in the Tallital Bazaar.

11- In place where exposures are poor and structure is not clear, building should not be permitted without excavation to determine the nature of the rocks and structure.

12- All masonry buildings are to be built on earthquake proof line i.e. with single unit foundation and stringer courses at each floor level and eave level except the ground floor.

13- No building shall be allowed to be built back to front, excepting where the buildings are at different levels. In case of buildings at different levels the height of front one shall not be allowed to come more than 0.6 m above the plinth level of the rear building. In special circumstances Authority may in its discretion give exemption to this provision.

14- The drainage condition should be improved such that no water accumulates and saturates the grounds close to the footing level.

15- The foundation of the structures should be kept away from trees and its roots, alluvial soil and unequal or excessive consolidated soil.

16- In Nainital city/Municipal area the applicant shall also deposit Debris disposal charges at the rate decided by the P.W.D. from time to time.

17- If on any site there are three or more trees in 10 sq m density permission shall not be given.

18- In case a Religious, Cultural and Historical buildings and landmarks no construction shall be allowed in the periphery of 10 m of that building/landmark.

5.4. PLUMBING SERVICES

5.4.1. The planning, design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply system shall be in accordance with Part-IX Plumbing Services, section-1 water supply; section-2 drainage and sanitation and section-3 gas supply of National Building Code of India.

5.4.2 Requirement of water supply for various occupancies in buildings shall be as given in Table 5.1, 5.2, and 5.3.

5.4.3 Requirement of sanitary fittings and installations for different occupancies in buildings shall be as given in Table 5.4 to 5.15. For calculation of occupancy, clause 4.1 be referred which is as follows:

Table 5.2 Flushing Storage Capacities

Sl. No.	Classification of Building	Storage Capacity
1.	For tenements having common convenience	900 lt. net per w.c. seat
2.	For residential premises other than tenement having common conveniences	270 lt. net for one w.c. seat each and 180 lt. for each additional seat in the same flat.
3.	For factories and workshops	900 lt. per w.c. seat and 180 lt. per urinal.
4.	For cinemas, public assembly hall, etc.	900 lt. per w.c. seat and 350 lt. per urinal.

Table 5.3 Domestic Storage Capacities

Sl. No.	No. of Floors	Storage Capacity	Remarks
For premise occupied tenements with common conveniences:			
1.	Ground floor	Nil	Provided down take fittings are installed
2.	Floors 2, 3,4, 5 and upper floors	500 litre per tenement	
For premises occupied as flats or blocks			
1.	Ground floor	Nil	Provided down take fittings are installed
2.	Floors 2, 3, 4, 5 and upper floors	500 litre per tenement	

Note 1: If the premises are situated at a place higher than the road level in front of the premises, storage at ground level shall be provided on the same lines as on floors.

2: The above storage may be permitted to be installed provided that the total domestic storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the number of down take fittings according to scale given below:

Down take taps	*70 l. each*
Showers	*135 l. each*
Bathtubs	*200 l. each*

Table 5.3 Domestic Storage Capacities

Sl. No.	No. of Floors	Storage Capacity	Remarks
For premise occupied tenements with common conveniences:			
1.	Ground floor	Nil	Provided down take fittings are installed
2.	Floors 2, 3,4, 5 and upper floors	500 litre per tenement	-
For premises occupied as flats or blocks			
1.	Ground floor	Nil	Provided down take fittings are installed
2.	Floors 2, 3, 4, 5 and upper floors	500 litre per tenement	

Note 1: If the premises are situated at a place higher than the road level in front of the premises, storage at ground level shall be provided on the same lines as on floors.

2: The above storage may be permitted to be installed provided that the total domestic storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the number of down take fittings according to scale given below:

Down take taps	*70 l. each*
Showers	*135 l. each*
Bathtubs	*200 l. each*

Table 5.4 Sanitation requirements for Shops and Commercial Offices

Sl. No.	Sanitary Unit / Fittings	For Personnel	*Modified norms for female toilets
1.	Water closet	One for every 25 persons or part thereof exceeding 15 (including employees and customers). For female personnel 1 for every 15 persons or part thereof exceeding 10.	For female personnel one for every 12 persons or part thereof exceeding 7
2.	Drinking Water Fountain	One for every 100 person with a minimum of one on each floor.	
3.	Wash Basin	One for every 25 persons or part thereof.	
4.	Urinals	Same as Sl. No. 3 of Table 5.9	
5.	Cleaners' Sink	One per floor minimum, preferably in or adjacent to sanitary rooms.	

Note: Number of customers for the purpose of the above calculation shall be the average number of persons in the premises for a time interval of one hour during the peak period. For male-female calculation a ratio of 1 : 1 may be assumed.

Table-5.5 Sanitary Requirements for Hotels

Sl. No.	Sanitary Unit	For Residential Public staff	For non residential Staff		*Modified norms for female toilets
			For male	For female	
1.	Water Closet (W.C.)	One per 8 Persons omitting occupants of the attached water closet minimum of 2 If both sexes are lodged.	1 for 1-15 persons 2 for 16-35 persons 3 for 36-65 persons 4 for 66-100 persons	1 for 1-12 persons 2 for 13-25 persons 3 for 26-40 persons 4 for 41-57 persons 5 for 58-77 persons 6 for 78-100 persons	2 for 1-12 persons 4 for 13-25 persons 6 for 26-40 persons 8 for 41-57 persons 10 for 58-77 persons 12for 78-100 persons Add 1 for every 6 persons or part thereof.
2.	Ablution Taps	One in each W.C	One in each W.C	One in each W.C.	
3.	Urinals	Nil	Nil upto 6 persons 1 for 7-20 persons 2 for 21-45 persons 3 for 40-70 persons 4 for 71-100 persons	Nil	
4.	Wash Basins	One per 10 persons omitting each basin installed in the room / suite	1 for 15 persons 2 for 16-35 persons 3 for 36-65 persons 4 for 66-100 persons	1 for 1-12 2 for 13-25 3 for 26-40 4 for 41-57 5 for 58-77 6 for 78-100	
5.	Baths	One per 10 persons omitting occupants of room with bath in suite	Nil	Nil	
6.	Slop Sinks	One per 30 Bed rooms (one per floor minimum)	Nil	Nil	
7.	Kitchen Sink	One in each Kitchen	One in each Kitchen	One in each Kitchen	

Table 5.5 contd. For Public Rooms

Sl. No.	Sanitary Unit	For Male	For Female	*Modified norms for female toilets
1.	Water Closet	One per 100 persons upto 400 persons; for over 400 add at the rate of one per 250 persons or part thereof.	Two for 10 persons upto 200 persons; over 200 add at the rate of one per 100 persons or part thereof.	**Two for 10 persons upto 200 persons; over 200 add at the rate of one per 100 persons or part thereof.**
2.	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	
3.	Urinals	One for 50 persons or part thereof.	Nil, upto 6 persons 1 for 7-20 persons 2 for 21-45 persons 3 for 46-70 persons 4 for 71-100 persons	NIL
4.	Wash Basins	One per W.C. and urinal provided	One per W.C. provided	
5.	Baths	–	–	
6.	Slop Sinks	–	–	
7.	Kitchen Sink	One in each Kitchen	One in each Kitchen	

Note: i) It may be assumed that the two-thirds of the number are males and one- third females

ii) One water tap with drainage arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closet and urinals

Table 5.6 Sanitation Requirements for Educational Occupancy

Sl. No.	Sanitary Unit	Boarding Institution		Other Educational Institution	
		For Boys	For Girls	For Boys	For Girls
1.	Water Closet (W.C.)	1 for 12 boys or part thereof	1 for 6 girls or part thereof	1 for 12 boys or part thereof	1 for 6 girls or part thereof
2.	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.
3.	Urinals	One per every 25 pupils or part thereof	---	One per every 20 pupils or part thereof	--
4.	Wash Basins	One for every 8 pupils or part thereof	One for every 6 pupils or part thereof	One for every 40 pupils or part thereof	One for every 40 pupils or part thereof
5.	Baths	One for every 8 pupils or part thereof	One for every 6 pupils or part thereof	--	--
6.	Drinking Water Fountains	One for every 50 pupils or part thereof	One for every 50 pupils or part thereof	One for every 50 pupils or part thereof	One for every 50 pupils or part thereof
7.	Cleaner's Sink	One per Floor minimum	One per Floor minimum	One per Floor minimum	One per Floor minimum

Nursery Schools

Sl. No.	Sanitary Unit	Requirement
1.	Water Closet	One for 12 boys, one for 6 girls
2.	Ablution Taps	One in each W.C.
3.	Urinals	One for 12 boys
4.	Wash Basins	One for every 15 pupils or part thereof
5.	Baths	One bath sink per 40 pupils
6.	Drinking Water Fountains	One for every 50 pupils or part thereof
7.	Cleaner's Sink	--

Note: 1. One water tap with draining arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof, in the vicinity of water closets and urinal.

2. For teaching staff, the schedule of sanitary units to be provided shall be the same as in case of office buildings (Table 5.9).

Table 5.7 Sanitation Requirements for Institutional (Medical) Occupancy- Hospital

Sl. No.	Sanitary Unit	Hospitals With indoor Patient Ward	Hospitals With outdoor Patient Wards		*Modified norms for female toilets
		For Males & females	For Males	For Females	
1.	Water Closet (W.C.)	One for every 6 beds or part thereof	One for every 100 persons or part thereof	Two for every 100 persons or part thereof	For indoor patient ward, 1 for every 3 females or part thereof. For outdoor patient ward 1 for every 25 persons or part there of
2.	Ablution taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.	
3.	Wash Basins	Two upto 30 bed; add one for every additional 30 beds; or part thereof	One for every 100 persons or part thereof	One for every 100 persons or part thereof.	1 for every 25 females or part thereof
4.	Baths with Shower	One bath with shower for every 8 beds or part thereof.	--	--	
5.	Bed pan washing sink	One for each ward	--	--	
6.	Cleaner' Sinks	One for each ward	One per floor minimum	One per floor minimum	
7.	Kitchen sinks & dish Washers (where Kitchen is provided)	One for each ward	--	--	-
8.	Urinals	--	One for every 50 persons or part thereof	--	..

Table 5.7 contd. Administrative Buildings

Sl. No.	Sanitary Unit	For Males	For Females	*Modified norms for female toilets
1.	Water Closet (W.C.)	One for every 25 persons or part thereof	One for every 15 persons or part thereof	2 for every 25 females or part thereof
2.	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	
3.	Wash Basins	One for every 25 persons or part thereof	One for every 25 persons or part thereof	
4.	Baths with Shower	One on each floor	One on each floor	
5.	Bed pan washing sink	--	--	
6.	Cleaner's Sink	One per floor minimum	One per floor minimum	
7.	Kitchen sinks & dish Washers (where Kitchen is provided)	One for each floor	One for each floor	
8.	Urinals	Nil upto 6 persons 1 for 7-20 persons 2 for 21-45 persons 3 for 46-70 persons 4 for 71-100 persons From 101 to 200 persons add at the rate of 3%; for over 200 persons add at the rate of 2.5%.	--	

Table-5.8 Sanitation Requirements for Institutional (Medical) Occupancy- (staff quarters and Hostels)

Sl. No.	Sanitary Unit	Doctor's Dormitories		Nurses Hostel	*Modified norms for female toilets
		For Male Staff	For female staff		
1.	Water Closet	One for 4 persons	2 for 4 persons	One for 2 females or part thereof	For Doctors Dormitories 2 WCs for 4 females and for nurses hostel 1 WC for 2 females or part thereof
2.	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.	
3.	Wash Basins	One for every 8 persons or part thereof	One for every 8 persons or part thereof	One for every 8 persons or part thereof	
4.	Bath (with shower)	One for every 4 persons or part thereof	One for every 4 persons or part thereof	One for every 4 persons or part thereof	
5.	Cleaner's Sink	One per floor minimum	One per floor minimum	One per floor minimum	

Table: 5.9 Sanitation Requirements for Governmental and Public Business Occupancy and Offices

Sl. No.	Sanitary Unit	For Male Personnel	For female Personnel	@Modified norms for female toilets
1.	Water Closet (W.C.)	One for 25 persons or part thereof	One for 15 persons or part thereof	Two for 15 persons or part thereof
2.	Ablution taps	One in each W.C.	One in each W.C.	--
3.	Urinals	Nil upto 6 persons 1 for 7-20 persons 2 for 21-45 persons 3 for 46-70 persons 4 for 71-100 persons From 101 to 200 add at the rate of 3%; For over 200 persons add at the rate of 2.5%.	--	
4.	Wash Basins	One for every 25 persons or part thereof	--	
5.	Drinking water fountains	One for every 100 persons with a minimum of one on each floor	--	
6.	Baths	Preferably one on each floor	--	
7.	Cleaner's Sinks	One per floor minimum; preferably in or adjacent to sanitary rooms.	--	

Note: One water tap with drainage arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closet and urinals.

Table-5.10 Sanitation Requirements for Residences

Sl. No.	Sanitary Unit	Dwelling with Individual conveniences	Dwelling without individual conveniences
1.	Bath Room	One provided with water tap	One for every two tenement
2.	Water Closet (W.C.)	One	One for every two tenement
3.	Sink (or Nahani) in the Floor	One	--
4.	Water Tap	One	One with drainage arrangement in each tenement One in common bath rooms and common water closet.

Note: Where only one water closet is provided in a dwelling, the bath and water closet shall be separately accommodated

Table: -5.11 Sanitation Requirements for Assembly Occupancy Buildings (Cinema, Theaters, Auditoria, etc.)

Sl. No.	Sanitary Unit	For Public		For Staff		*Modified norms for female toilets
		Male	Female	Male	Female	
1	Water Closet	One for 100 persons upto 400 persons. For over 400 persons, add at the rate of 1 per 250 persons or part thereof	Two per 100 persons upto 200 persons. For over 200 persons add at the rate of 1 per 100 persons or part thereof	One for 15 persons. Two for 16-35 persons	1 for 12 persons. 2 for 13-25 persons	<u>For Public:</u> 4 for 100 persons. For over 200 persons add @ 1 per 50 persons or part thereof. <u>For Staff:</u> 2 for 1-12 persons. 4 for 13-25 persons Add @ 1 WC for 6 persons
2	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each WC	One in each WC	
3	Urinals	One for 50 persons or part thereof	———	Nil upto 6 persons. One for 7-20 persons. Two for 21-45 persons.	———	
4	Wash Basins	One for every 200 persons or part thereof	One for every 200 persons or part thereof	One for 1-15 persons Two for 16-35	One for 1-12 persons Two for 13-25 persons	
5	Drinking Water Fountain	One per 100 persons or part thereof				

Note: - I) One water tap with draining arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closets and urinals.

II) It may be assumed that two thirds of the number are males and one third females.

Table: -5.12 Sanitation Requirements for Assembly Occupancy Buildings (Art, Galleries, Libraries and Museums)

Sl. No.	Sanitary Unit	For Public		For Staff		*Modified norms for female toilets
		Male	Female	Male	Female	
1	Water Closet (W.C.)	One for 200 persons upto 400 persons. For over 200 persons, add at the rate of 1 per 250 persons or part thereof	One per 100 persons upto 200 persons. For over 200 persons, add at the rate of 1 per 150 persons or part thereof	One for 1-15 persons. Two for 16-35 persons	1 for 1-12 persons 2 for 13-25 persons	For Public: 4 for 100 persons. For over 200 persons add @ 1 per 50 persons or part thereof. For Staff: 2 for 1-12 persons, 4 for 13-25 persons Add @ 1 WC for 6 persons
2	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C	
3	Urinals	One for 50 persons or part thereof		Nil upto 6 persons. One for 7-20 persons Two for 21-45 persons		
4	Wash Basins	One for every 200 persons or part thereof. For over 400 persons, add at the rate of 1 per 250 persons or part thereof.	One for every 200 persons or part thereof. For over 200 persons, add at the rate of 1 per 150 persons or part thereof	One for 1-15 persons Two for 16-35	One for 1-12 persons Two for 13-25 persons	

Sl. No.	Sanitary Unit	For Public		For Staff		*Modified norms for female toilets
		Male	Female	Male	Female	
5.	Cleaner's Sink	One per floor, minimum				
6.	Drinking Water Fountain	One per 100 persons or part thereof				

Note: *It may be assumed that two thirds of the number are males and one third females.*

Table 6.13 Sanitation Requirements for Restaurant

Sl. No.	Sanitary Unit	For Public		For Staff		*Modified norms for female toilets
		Male	Female	Male	Female	
1.	Water Closet (W.C.)	One per 50 seats upto 200 seats. For over 200 seats, add at the rate of 1 per 100 seats or part thereof	One per 50 seats upto 200 seats. For over 200 seats, add at the rate of 1 per 100 seats or part thereof	1 for 15 persons, 2 for 16-35 persons, 3 for 36-65 persons, 4 for 66-100 persons.	1 per 1-12 persons, 2 for 13-25 persons, 3 for 26-40 persons, 4 for 41-57 persons, 5 for 58-77 persons, 6 for 78-100 persons.	For female public rooms One per 25 seats upto 200 seats. For over 200 seats, add at the rate of 1 per 50 seats or part thereof For female staff 2 per 1-12 persons, 4 for 13-25 persons, 6 for 26-40 persons, 8 for 41-57 persons, 10 for 58-77 persons, 12 for 78-100 persons, Add @ 1 for 6 persons
2.	Ablution Taps	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.	One in each W.C.	
3.	Urinals	One for 50 persons or part thereof		Nil upto 6 persons, 1 for 7-20 persons, 2 for 21-45 persons, 3 for 46-70 persons, 4 for 71-100 persons.		
4.	Wash Basins	One for every water closet				
5.	Kitchen Sinks & Dish Washer	One per each Kitchen				
6.	Service Sink	One in the restaurant				

Note: *i) It may be assumed that two thirds of the numbers are males and one-third females.*
ii) One water tap with draining arrangements shall be provided for every 50 persons or part thereof in the vicinity of water closets and urinal.

Table: -5.14 Sanitation Requirements for Factories

Sl. No.	Sanitary Unit	For Male Personnel	For female Personnel	*Modified norms for female toilets
1.	Water Closet	1 for 15 persons 2 for 16-35 persons 3 for 36-65 persons. 4 for 66-100 persons. For 101 to 200 persons add at rate of 3%. From over 200 persons, add at the rate of 2.5%.	1 for 1-12 persons. 1 for 13-25 persons. 2 for 26-40 persons. 3 for 41-57 persons. 4 for 58-77 persons. 5 for 78-100 persons. For 101 to 200 persons, add at the rate of 5%. From over 200 persons add at the rate of 4%.	2 for 1-12 persons 4 for 13-25 persons. 6 for 26-40 persons. 8 for 41-57 persons. 10 for 58-77 persons. 12for 78-100 persons. For 101 to 200 persons, add at the rate of 3%. From over 200 persons add at the rate of 2%.
2.	Ablution Taps	One in each W.C	One in each W.C.	
3.	Urinals	Nil upto 6 persons 1 for 7-20 persons 2 for 21-45 persons 3 for 46-70 persons 4 for 71-100 persons From 101 to 200 persons add at the rate of 3%, for over 200 persons add at the rate of 2.5%.		
4.	Washing Taps with draining arrangement	One for every 25 persons or part thereof.		
5.	Drinking Water Fountains	One for every 100 persons with a minimum of one on each floor		
6.	Baths Preferably Showers	As required for particular trade or occupation		

Note: i) *For many trades of a dirty or dangerous character, more extensive provisions are required*

ii) *One water tap with draining arrangement shall be provided for every 30 persons or part thereof in the vicinity of water closet and urinal*

iii) *Creches where provided shall be fitted with water closets (One for 10 persons or part thereof), wash basins (1 for 15 persons or part thereof) and drinking water tap with drinking arrangement for every 30 persons or part thereof*

Table 5.15 Sanitary Requirements for Large Stations and Airports

Sl. No.	Place	W.C. for Males	W.C. for Females	Urinals for Males only	*Modified norms for female toilets
1.	Junction Stations, Intermediate Stations and Substations	3 for first 100 persons and 1 for subsequent 100 persons or part thereof.	4 for first 100 persons and 1 for every additional 100 persons or part thereof.	4 for every 100 person and 1 for every additional 100 persons or part thereof.	8 for first 100 persons and 1 for every additional 100 persons or part thereof.
2.	Terminal Stations and Bus Terminals	4 for first 100 persons and 1 for every additional 100 persons or part thereof.	5 for every 100 person and 1 for every additional 200 persons or part thereof.	6 for every 100 person and 1 for every additional 100 persons or part thereof.	10 for every 100 person and 1 for every additional 100 persons or part thereof.
3.	Domestic Airports				
	Minimum.	2*	4*	2*	4*
	For 200 persons	5	8	6	16
	For 400 persons	9	15	12	30
	For 600 persons	12	20	16	40
	For 800 persons	16	26	20	52
	For 1000 persons	18	29	22	58
4.	Internal				
	Airports	6	10	8	20
	For 200 persons	12	20	16	40
	For 600 persons	18	29	22	58
	For 1000 persons				

Note: i) Provision for wash basins, baths including shower stalls, shall be in accordance with part ix section 2-Drainage and Sanitation of National Building Code of India.

** At least one Indian style water closet shall be provided in each toilet. Assume 60 % males and 40 % females in any area.*

*** Atleast 50 % of female WCs may be Indian pan and 50% EWC**

Table 5.16 : General Standards/Guidelines for Public Toilets In Public Area

Public Toilet	On roads and for open areas: @every 1 km, including in parks, plaza, open air theatre, swimming area, car parks; fuel stations. Toilets shall be disabled-friendly and in 50-50 ratio (M/F).
Signage	Signboards on main streets shall give directions and mention the distance to reach the nearest public convenience. Toilets shall have multi-lingual signage for the convenience of visitors. Helpline number shall be pasted on all toilets for complaints/queries.
Modes	Pay and use or free. In pay and use toilets entry is allowed on payment to the attendant or by inserting coin and user gets 15 minutes.
Maintenance/ Cleaning	The toilet should have both men and women attendants. Alternatively automatic cleaning cycle covering flush, toilet bowl, seat, hand wash basin, disinfecting of floor and complete drying after each use can be adopted, which takes 40 seconds. Public toilet shall be open 24 hours.

5.17 Construction Site

- At construction job sites, one toilet must be provided per 20 employees. In a work zone with between 21 and 199 employees, a toilet seat and one urinal must be provided for every 40 employees. For 200 or more workers, regulations call for a toilet seat and a urinal per 50 workers. The toilet must be located within 200 m or 5 minute walk.
- Job sites that are not equipped with a sanitary sewer must, unless prohibited by local codes, provide privies, in locations where their use will not contaminate either ground or surface water. Other alternatives to a privy could be chemical toilets, recirculating toilets, or combustion toilets.
- Toilets should be cleaned regularly and maintained in good order, running water, must be provided along with soap and individual hand towels.

5.18 Temporary Camp Toilets

Toilet facilities shall be provided within 60 m of the, site, which shall not be closer than 15 m of dining area or kitchen. Make sure that toilet area is cleaned at least once per day, it is sanitary, adequately lighted and is employee safe.

5.19 Special Events Contingency Toilets

For special events like open air theater, religious/political gatherings, mela, etc. for which there are no permanent toilet facilities, contingency toilets/PSUs should be provided. The following considerations will determine the number of toilets to be provided for particular event:

- Duration of the event,
- Type of crowd,
- Weather conditions,
- Whether finishing times are staggered if the event has multi-functions, and the following guidelines can be applied with minimum 50 percent female toilets.

Table 5.20 : Contingency Toilet facilities for Special Events

Male				Female	
Patrons	Toilets	Urinals	Sinks	Toilets	Sinks
<500	1	2	2	6	2
<1000	2	4	4	9	4
<2000	4	8	6	12	6
<3000	6	15	10	18	10
<5000	8	25	17	30	17

Source: FEMA "Special Events Contingency Planning" Toilets Page 39

Note: Clauses 5.16-5.20 abstracted from Jain, AK, Spatio Economic Development Record , Volume 18 No 5, September-October, 2011, *Public Toilets for Women in India*

Notes for general guidance for water supply arrangements:

1. *For new construction:* Provision shall be made for under ground tank for the storage of water, having capacity at 200 L per person with adequate pumping arrangements to supply water to upper floors. Filtered water connection will be allowed only for use of drinking and bathing needs. For other purposes i.e. flushing and gardening etc., the individual shall be required to have own arrangements of tube well water within the premises. While according sanction to Layout Plan, the Authority shall make a special mention that provision for space shall be kept for the construction of under ground reservoir of adequate capacity along with booster pumping station.
2. Arrangements as given in 1 above shall also be provided in Group Housing Societies.
3. The plumbing arrangement in case of new constructions shall be made in a way that the potable water shall be used for drinking, cooking & bathing only and for rest of the uses, provision for ground water can be made with dual piping system.
4. Low capacity cistern should preferably be provided instead of normal 12.5 L capacity.
5. *Water Harvesting:* Water harvesting through storing of water runoff including rainwater in all new buildings on plots of 100 sq m. and above will be mandatory. The plans submitted to the local bodies shall indicate the system of storm water drainage along with points of collection of rain water in surface reservoirs or in recharge wells.
6. All building having a minimum discharge of 10,000 L and above per day shall incorporate waste water recycling system. The recycled water should be used for horticultural purposes.

शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधायें प्रदान करने हेतु मानक

1– 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 अपेक्षाओं के अनुसार प्राविधान सुनिश्चित किए जाएंगे।

परिभाषाएं :–

1.1 पंगुता–गत अशक्तताएं– ऐसी विकृतियां, जो किसी व्यक्ति को बिना किसी कारण के प्रकट रूप में सभी व्यावहारिक प्रयोजनों के लिए पहियेदार कुर्सी पर निर्भर बना देती है।

1.2 अर्द्ध–पंगुता आशक्तताएं– ऐसी विकृतियां, जिसके कारण व्यक्तियों को चलने–फिरने में कठिनाई अथवा असुरक्षा महसूस होती है। लाठी, बेंत या बैसाखियों के सहारे चलने वाले व्यक्ति, गठिया रोगी, दिमागी जड़ता से ग्रस्त व्यक्ति तथा दिल के मरीज अर्द्ध–पंगुता अशक्तता श्रेणी में आते हैं।

1.3 श्रवण शक्ति की अशक्तता– बहरापन या ऊंचा सुनाई देने का रोग, जिससे ग्रस्त व्यक्ति सार्वजनिक स्थानों पर चेतावनी संकेतों को बताने या सुनाने–समझने में असमर्थ होने के कारण असुरक्षित महसूस करता है।

1.4 दृष्टि अशक्तता– पूर्ण अन्धापन या दृष्टि कमजोर होना, सिसे ग्रस्त व्यक्ति सार्वजनिक स्थानों पर आने जाने और काम करने में असुरक्षा या खतरा महसूस करे।

1.5 पहियेदार कुर्सी– यह कुर्सी जो व्यक्तियों द्वारा चलने–फिरने क प्रयोग में लायी जाये, पहियेदार कुर्सी का मानक आकार 1050 x 750 मि0मीटर का होगा।

2– व्याप्ति प्रभाव:– यह उपविधि/ विनियम सभी जन उपयोगी भवनों, सार्वजनिक सुविधा स्थलों पर प्रभावी होगी, यह उपविधि/ विनियम निजी व सरकारी आवासों पर लागू नहीं होगी।

3– स्थल विकास :– एरियलमानचित्र में सड़कों के तल, प्रवेश पथ व पार्किंग स्थलों का अलग–अलग रंगों में उल्लेख किया जायेगा।

3.1 प्रवेश पथ उप पथ :– भवन परिसर द्वार तथा भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार क पथ समतल, सीढ़ीयों सहित और न्यूनतम 1.5 मीटर चौड़ा होगा। यदि कोई ढलान बनाई जाती है तो उसकी ढाल 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। फर्श निर्माण में ऐसी सामग्री का इस्तेमाल किया जायेगा जो कमजोर नजर व्यक्तियों को भलि–भांति प्रेषित या निर्देशित करने वाली हो। (यह फर्श सामग्री रंगीन होगी जिसका रंग एवं चमक आस–पास के क्षेत्र की सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिए भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो)"। जिसका धरातल फिसलन रहित होगा तथा उसकी बनावट ऐसी होगी जिस पर

पहियेदार कुर्सी आसानी से चल सकें, जिसमें मोड़ बनायें जायेगें, सामानय घरातल के अनुरूप होगें।

3.2 पार्किंग स्थलः— विकलॉग व्यक्तियों के लिए वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जायेगीः—

(क) अशक्त व्यक्तियों के वाहनों के लिए परिसर प्रवेश के निकट दों कारों के लायक भूतल पार्किंग बनाया जायेगा जो भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30.0 मीटर की पैदल दूरी पर होगा।

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

(ग) उस स्थान के "पहिएदार कुर्सी प्रयोगकर्ताओं हेतु आरक्षित" होने की सूचना बडे/साफ अक्षरों में लिखी जायेगी।

(घ) पार्किंग स्थल पर ऐसा कोई संकेत या यन्त्रं लगाया जायेगा जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु घ्वनिसूचना देने वाले अथवा दुसरे प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जायेगी।

भवन सम्बन्धी अपेक्षायें :— शारीरिक रूपसे अशक्त व्यक्तियों के लिए भवन सम्बन्धी संगत सुविधाए इस प्रकार होंगीः—

1— कुर्सी तल तक पहुँच मार्ग।

2— विकंलागों के लिए प्रवेश/निकास द्वार को जोडने का गलियारा ।

3— सीढ़ी मार्ग।

4— लिफ्ट।

5— शौचालय।

6— पेयजल।

4.1 कुर्सी तल तक पहुँच मार्गः— प्रत्येक भवन में विकलांगों के आने जाने के लिए एक प्रवेश द्वार अवश्य होना चाहिए जो स्पष्ट रूप से सकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार तक पहुँच ने के लिए ढलान—सह सीढ़ीदार रास्ता बनाया जायेगा।

4.1.1 ढलानदार पहुंच मार्गः— भवन में प्रवेश हेतु ढ़लान तक खुरदरी सामग्री से बनाया जायेगा। ढ़लान की चौड़ायी अधिकतम 1:12 ढाल देते हुए न्यूनतम 1.8 मीटर होगी। ढलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नही होगी तथा इसके दोनो किरानों पर 0.6 मीटर उंची रेलिंग होगी। जो ढाल के ऊपरी व निचले सिरे से 0.3 मीटर बाहर निकली हुई होगी। निकट की दीवार से रेलिंग के बीच 5.0 सेमी. तक का फासला होगा।

4.1.2 सीढीदार पहुंच मार्गः— सीढीदार पहुंच मार्ग हेतु पैड़ी (सीढ़ी पर पैर रखने की जगह) 30.0 सेमी से कम नहीं होगी और पैड़ी की ऊँचाई 14 सेमी0 तक की होगी। ढलानदार पहुंच मार्ग की ही तरह सीढीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 30.0 सेमी0 ऊंची रेलिंग लगायी जायेगी।

प्रवेश/ निकास द्वारा– प्रवेशद्वार का न्यूनतम फाट (खुलाव) 9.0 सेमी0 होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें पैड़ी–पायदान नहीं होगा। दहलीज 1.2 सेमी0 से अधिक उठी हुई नहीं होगी।

4.1.3 वाहन से उतरना–चढ़ना :– वाहन से उतरना–चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जायेगा, इसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1.8 X 2.0 मीटर होगा। ढलान से संलग्न उतरने–चढ़ने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/ निर्देशित कर सके। इसे "पथदर्शी सामग्री" के अनुसार होना चाहिए।

4.2 विकलांगों हेतु प्रवेश/ निकास द्वारों का जोड़ने वाला गलियारा– विकलांगों हेतु प्रवेश/ निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की ओर उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा, जहां कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को सम्बन्धित भवन के उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतों द्वारा मुहैया करायी जा सकती है, इस प्रकार का होगा –

क. उसमें कमजोर नजर वाले व्यक्यिों के दिशा निदेश हतु तल पर ही "पथदर्शी" ध्वन्यात्मक व्यवस्था की जाये या कोई यंत्र लगाया जाये, जिससे ध्वनि संकेत दिय जो सकें।

ख. गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।

ग. ऊँचा–नीचा तल बनाये जाने की स्थिति में 1 : 12 ढाल वाले ढलान बनाये जायेंगे।

घ. ढलानों/ ढलान मार्गों पर रैलिंग लगायी जायेगी।

4.3 सीढ़ीदार मार्ग– सीढी दार मार्ग से विकलांगो हेतु प्रवेश/ निकास द्वारा के निकट के मार्ग से निम्नलिखित प्रावधान होंगे –

क. न्यूनतम चौड़ाई 1.35 मीटर होगी।

ख. सीढी की ऊँचाई और चौड़ाई क्रमशः 15.0 सेमी0 तथा 30.0 सेमी0 से अधिक नहीं होगी और पैडी के सिर चिकने–नुकीले नहीं होंगे।

ग. एक उठान ¦पदहसम सिपहीजद्ध सीढ़ी में 12.0 से अधिक सीढ़ीयां नहीं होंगी।

घ. सीढ़ीयों के ऊपर दोनो तरफ रैलिंग लगायी जायेगी तथा ये पूरी सीढ़ी पर ऊपर से नीचे तक 30.0 सेमी0 बाहर निकली हुई होंगी।

4.4 लिफ्टें– जहां कहीं उपविधि/ विनियम के अनुसार लिप्ट आवश्यक है, वहां कम से कम एक लिप्ट पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ता हेतु होगी। भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली लिप्ट के लिए संस्तु ढांचा इस प्रकार होगा :–

आन्तरिक गहराई – 1.1 मीटर
आन्तरिक चौड़ाई – 2.0 मीटर
प्रवेश द्वारा की चौड़ाई – 0.9 मीटर

क. फर्श तल से 1.0 मीटर ऊपर नियंत्रण –कलक के निकट 0.6 मीटर लम्बी रैलिंग लगायी जायेगी।

ख. लिफ्ट वैल के आन्तरिक भाग 1.8 X 1.8 मी0 से कम नहीं होगी।

ग. लिफ्ट द्वार के स्वचालित रूप से बंद होने का न्यूतम समय 5 सेकेण्ड होगा तथा बन्द होने की गति 0.25 मीटर प्रति सेकेण्ड से अधिक नहीं होगी।

घ. लिफ्ट के अंदर ध्वनि संकेत लगे होंगे जो लिप्ट पहुंचाने वाले तल तथा लिप्ट से बाहर भीतर आने जाने हेतु लिप्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे।

4.5 शौचालय– शौचालय सैट में एक कमोडदार शौचालय विकलांगों के लिए होगा जिससे विकलांगों की सुविधा के अनुसार शौचालय द्वार के निकट वाश वैसिन होगा।

क. शौचालय का न्यूनतम आकार 1.5 X 1.75 मी0 होगा।

ख. दरवाजा बाहर को खुलने वाला होगा तथा इसकी न्यूनतम चौड़ाई 9.0 सेमी0 होगी।

ग. शौचालय में दीवार से 5.0 सेमी0 की दूरी पर अच्छी तरह खड़ी/ समानान्तर रैलिंग लगी होगी।

घ. कमोड की शीट फर्श से 50 समी0 ऊंची होगी।

4.6 पेयजल– विकलांगों के लिए पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालय में ही की जायेगी।

4.7 बच्चों के लिए भवन का डिजाइन– पूर्णतः बच्चों के उपयोग के भवनों (बाल भवनों) में बच्चों के कद आदि को ध्यान में रखकर रैलिंग व सजावटी सुविधा साधनों की ऊंाई में घट–बढ करना जरूरी होगा।

4.8 पथदर्शी/ चेतावनी सूचक फर्श सामग्री : कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन हेतु सामान्य फर्श सामग्री से पृथक पहचान वाली भिन्न रंग या तत्वों वाली और स्पष्ट दिखायी देने वाली सामग्री "पथदर्शी" या चेतावनी सूचक सामग्री कहलाती है। भिन्न सजावट वाली सामग्री उस पर छडी सहित चलने पर, संवेदना/ चेतना सूचक ध्वनि/ आवाज करती हैं। ये पथदर्शी/ चेतावनी सूचक फर्श–सामग्री इस प्रकार चलने वाले व्यक्ति को दिशा बोध कराने वाली अथवा चेतावनी देने वाली होती है। यह फर्श सामग्री नम्नलिखित क्षेत्रों में लगायी जायेगी :–

क. भवन एवं पार्किंग स्थल को जाने वाले पहुंच मार्ग।

ख. सूचना पट्ट, स्वागत कक्ष, लिप्ट, सीढ़ी क्षेत्र के निकट, अशक्त व्यक्तियों के वाहन से उतरने–चढने के स्थान तथा क्षेत्र में।

ग. वाहन ट्रैफक मार्ग से संलग्न पैदल मार्ग के एकदम शुरू या आखिर रहे स्थलों पर।

घ. ऐसे स्थलों पर, जहां तलों में एकाएक उतार–चढाव हो, अथवा ढलान के शुरू और आखिर में।

ड़.– प्रवेश/ निकास द्वार के एंकदम सामने तथा वाहन से उतरने के स्थलों पर।

यथोचित (Proper) संकेत चिन्ह :– अशक्त व्यक्तियों के लिए भवन क अन्दर विशिष्ट सुविधाओं की समुचित पहचान का मार्ग यथोचित संकेत चिन्हों के माध्यम से किया जाा चाहिए। कमजोर नजर वाले व्यक्ति

दृष्टि की कमी को पूरा करने हेतु श्रवण एवं स्पर्श जैसी अन्य संवेदनाओं का सहारा लेते हैं जबकि दृष्टि संकेत उन लोगों के लिए लाभदायक होते हैं, जिसकी श्रवण शक्ति कमजोर होती है।

संकेतो को उपयुक्त आकार के अक्षरों का प्रयोग करते हुए ऐसे आकार में और ऐसे स्थानों (20 सेमी0 से कम ऊंचे पर नहीं) पर लगाया जाए ताकि वे आसानी से पढ़े–समझे जा सकें। कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के लिए ब्रेल लिपि में सूचना पट दीवार पर समुचित ऊँचाई पर लगाये जायेंगे तथा इनके नजदीक पहुंचने के लिए सहज रास्ता होगा। सुरक्षित आवागमन की दृष्टि से कोई भी संकेत निकला हुआ नहीं होगा, जिससे आने–जाने में कोई रूकावट आये। व्यस्त भीड़ वाले सार्वजनिक स्थानों पर जल सम्बोधक प्रणाली की भी व्यवस्था की जायसभी प्रतीक/ सूचनाएं भिन्न और चमकदार रंगों में लगायी जायेंगी ताकि कमजोर नजर वाले व्यक्ति प्राइमरी रंगो के बीच अन्तरकर सें। पहिएदार कुर्सी के लिए विकलांगो हेतु सुलभ लिफ्ट, शौचालय सीढ़ीयों पार्किंग क्षेत्रों पर अन्तर्राष्ट्रीय प्रतीक चिन्ह अंकित किये जायेंगे।

कोड

STRUCTURAL SAFETY AND NATURAL HAZARD PROTECTION OF BUILDINGS

1. Requirements specified in the following Indian Standards, Codes and guidelines and other documents needs to be observed for structural safety and natural hazard protection of buildings etc:-

a) For General Structural Safety

1. IS : 1905 –1987 "Code of Practice for Structural use of unreinforced Masonry (third rivision)" Indian Standards Institution, March 1981
2. IS : 1904 –1978 "Code of Practice for Structural Safety of Buildings : Foundations" Indian Standards Institution ……..
3. IS : 456 –2000 "Code of Practice for Plain and Reinforced Concrete" Indian Standards Institution, September 2000
4. IS : 800 –1984 "Code of Practice for general Construction in Steel" Indian Standards Institution, February, 1985
5. IS : 883 –1966 "Code of Practice for Design of Structural Timber in Building", Indian Standards Institution, March, 1967
6. **IS 875 (Part 2) : 1987 "Code of Practice for design loads (other then earthquake) for building and structures : Part 2 Imposed loads (Second revision)**
7. **IS 875 (Part 3) : 1988 "Code of Practice for design loads (other then earthquake) for building and structures : Part 3 Wind loads (Second revision)**
8. **IS 875 (Part 5) : 1987 "Code of Practice for design loads (other then earthquake) for building and structures : Part 5 Special loads and load combinations (Second revision)**

Besides, any other relevant Indian Standards will need to be referred to.

b) For Earthquake Protection

6. IS : 1893 **(Part 1)** "Criteria for Earthquake Resistant Design of Structures **; General Provisions and Buildings Part 1**(fifth Revision)"
7. IS : 13920-1993 "Ductile Detailing of Reinforced Concrete Structures subjected to Seismic forces- Code of Practice" November 1993
8. IS : 4326-1993 "Code of Practice for Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings (Second Revision)" October 1993
9. IS : 13828-1993 " Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonary Buildings – Guidelines " August 1993
10. IS : 13827-1993 " Improving Earthquake Resistance of Earthen Buildings – Guidelines " October 1993
11. IS : 13935-1993 " Repair and Seismic Strengthening of Buildings – Guidelines" November 1993
12. " Improving Earthquake Resistance of Buildings – Guidelines " by Expert Group, Government of India, Ministry of Urban Affairs & Employment, published by Building Materials and Technology Promotion Council, 1998
13. The National Building Code of India-2005

    For location of the building in hazard prone area of earthquakes, cyclone or wind storms and floods, reference may be made to the following:
14. "Vulnerability Atlas of India", by Expert Group, Government of India, Ministry of Urban Affairs & Employment, published by Building Materials and Technology Promotion Council, 1997

Note:

1. As and when anyone of the above referred standards and documents is revised, the design and construction of buildings thereafter must satisfy the latest version for approval of the building plans by the concerned local authority

स्ट्रक्चरल इंजीनियर एवं पर्यवेक्षण इंजीनियर के कर्तव्य और उत्तरदायित्व

स्ट्रक्चरल इंजीनियर

कर्तव्य एवं उत्तरदायित्व

(क) निर्माण कार्य शुरू करने के लिए सक्षम प्राधिकरण से अनुमति मांगते समय स्वामी, स्ट्रक्चरल इंजीनियर से प्रमाणपत्र प्रस्तुत करेगा कि

(i) आरेखण एवं विशिष्टियां बनाने का कार्य स्वीकार करने के लिए वह सहमत है।

(ii) संगत राष्ट्रीय संहिताओं एवं विशिष्टियों तथा उच्च इंजीनियरी पद्धतियों के अनुसार डिज़ाइन निष्पादित किए जाएंगे।

(iii) निर्धारित फॉर्मेट में एक संरचनात्मक डिज़ाइन रिपोर्ट प्रस्तुत की जाएगी जिसमें संरचना की प्रमुख विशेषताओं, भारों एवं मृदाविशेषताओं एवं क्षमता आदि का ब्यौरा दिया जाएगा।

(ख) ऊंचे भवनों और विशेष संरचनाओं के मामले में –

(i) उपर्युक्त क;(iii)में यथाइंगित के अलावा संरचना का प्रारंभिक डिज़ाइन बनाएगा।

(ii) एक अनुमोदित प्रयोगशाला से मृदा (भू–तकनीकी) जांच करवाएगा और उसके संबंध में रिपोर्ट सक्षम प्राधिकरण कोप्रस्तुत करेगा।

(iii) प्रारंभिक डिज़ाइन को संरचनात्मक डिज़ाइन पुनरीक्षा पैनल के एक सदस्य द्वारा तृतीय पक्षीय जांच के माध्यम से जांच करवाना और उसके संबंध में सक्षम प्राधिकरण को एक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना। बशर्ते कि सात या उससे अधिक संरचनात्मक मंजिल वाली इमारतों और विशेष संरचनाओं के मामले में प्रमुख संरचनात्मक अवयवों की विस्तृत डिज़ाइन जांच अपेक्षित होगी।

(ग)

(i) संरचनात्मक डिज़ाइन की रिपोर्ट बनाना।

(ii) विस्तृत संरचनात्मक डिज़ाइन बनाना और राष्ट्रीय भवन संहिता या संगत भारतीय मानक विशिष्टियों के आधार पर कड़ाई से उनके निष्पादन की विधि एवं तकनीक निर्धारित करना।

(iii) निष्पादन हेतु विस्तृत संरचनात्मक आरेखण और विशिष्टियां बनाना जिसमें तत्संबंधी डिज़ाइन चल भार, सुरक्षित मृदा वाहक क्षमता, सामग्री की विशिष्टि, डिज़ाइन में की गई संकल्पनाएं, डिज़ाइन संकल्पनाओं के अनुरूप ठेकेदार द्वारा बरती जाने वाली विशेषइसतर्कताएं आदि इंगित किया गया हो, जो कुछ भी लागू हो।

(iv) संरचनात्मक आरेखणों की दो प्रतियां पर्यवेक्षक को उपलब्ध कराना।

(v) अपने मूल्यांकन एवं डिज़ाइन की विवेचना के लिए मृदा, निर्माण सामग्री की जांचों और उनकी रिपोर्टों की व्यवस्था करने के लिए स्वामी/वास्तुविद्/इंजीनियर को कहना।

(vi) किसी मामले विशेष में आरेखणों एवं डिज़ाइन की पूर्व प्रस्तुति में संशोधन के मामले में संशोधित गणनाएं करना एवं आरेखण बनाना।

(vii) अगर किसी कारण से उसे विकास कार्य के स्ट्रक्चरल इंजीनियर की नियुक्ति/उत्तरदायित्वों से मुक्त किया जा रहा है तो 7 दिन के भीतर सक्षम प्राधिकरण को लिखित सूचना देना।

<u>पर्यवेक्षण इंजीनियर</u>

कर्तव्य और उत्तरदायित्व:

क) संरचनात्मक आरेखणों, विशिष्टियों तथा स्ट्रक्चरल इंजीनियर और वास्तुविद् के लिखित निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन करना।

ख) सामग्रियों, अवयवों, गुणवत्ता नियंत्रण और निर्माण पद्धति के संबंध में राष्ट्रीय भवन संहिता या भारतीय मानक विशिष्टियों का अनुपालन करना।

ग) खुदाई, निर्माण और संस्थापना के दौरान कामगारों एवं अन्य की संरक्षा की व्यवस्था करना।

घ) निर्माण और संस्थापना के लिए अपेक्षित सुरक्षित एवं पर्याप्त अस्थायी संरचना की व्यवस्था करना।

ङ) ऐसे हालातों की स्थिति जो उसकी राय में संरचना की संरक्षा के लिए खतरापैदा करने को प्रवृत्त है, को स्ट्रक्चरल इंजीनियर और वास्तुविद की जानकारी में लाना।

च) कार्य के अगले चरण में जाने से पहले प्रगति प्रमाण–पत्रों सहित निष्पादित कार्यों के कार्यकारी आरेखण का एक सेट सक्षम प्राधिकरण के पास जमाकरवाना।

छ) वह, स्थल पर समग्र प्रभारी होगा/होगी और कार्य के समग्र पर्यवेक्षण के लिए उत्तरदायी होगा/होगी।

ज) वह सुनिश्चित करेगा/करेगी कि उसके प्रभार के अंतर्गत सभी कार्य अनुमोदित आरेखणों और वास्तुविद्/स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा उपलब्ध कराएगें ब्यौरों एवं विशिष्टियों के अनुरूप किया जाए।

ञ) वह यह सुनिश्चित करेगा कि निर्माणाधीन कार्य से सन्निकट संपत्तियों को कोई नुकसान नहीं हो, पर्याप्त उपाय करेगा/करेगी।

ट) वह यह भी सुनिश्चित करेगा/करेगी कि उसके कार्य के दौरान शोर, धूल,गंध, कंपन आदि के कारण यातायात एवं पड़ोसी लोगों को परेशानी नहीं हो।

खण्ड–4

प्रपत्र

प्रपत्र सं. 1

<u>विकास/पुर्नविकास/भवन निर्माण हेतु आवेदन पत्र का प्रारूप</u>

सेवा में,

____

____

महोदय,

मैं एतद्द्वारा यह आवेदन पत्र (दो प्रतियों में) प्रस्तुत करता हूँ कि मैं खसरा संख्या . . . . . . ग्राम . . . . नगर . . . . मैं विकास/पुर्नविकास/भवन निर्माण करने का इच्छुक हूँ और भवन उपविधियों के सुसंगत उपविधि के अनुसार आवेदित करता हूँ और मैं इसके साथ मानचित्रों एवं विशिष्टियों (मद 1 से 6) चार प्रतियों में जो मेरे द्वारा हस्ताक्षरित की गई हैं, और अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति . . . . (नाम मोटे अक्षरों में) अनुज्ञापित संख्या . . . . . . जो कि विकास कार्य का पर्यवेक्षण करेगा द्वारा भी हस्ताक्षरित की गई हैं और प्रत्येक विवरण/प्रपत्र (मद 7 से 9) संलग्न करता हूँ।

1. की प्लान
2. साइट प्लान
3. महायोजना में स्थिति का मानचित्र
4. तलपट मानचित्र
5. सर्विसेज प्लान
6. विशिष्टियाँ
7. स्वामित्व प्रमाण–पत्र
8. आवेदन शुल्क की प्रमाणित प्रतिलिपि
9. आवश्यक सूचनाएं एवं दस्तावेज
10. फॉर्म **A,B ; 2,3,4,5**

मैं निवेदन करता हूँ कि योजना अनुमोदित कर दी जाए और विकसित करने हेतु स्वीकृतिप्रदान की जाए।

Stamp and Signature
of Architect

स्वामी के हस्ताक्षर
स्वामी का नाम . . . .
(मोटे अक्षरों में) . . . .
स्वामी का पता . . . . . .

दिनाक :.............................

<u>FORM – A</u>

Form for Specifications of Proposed Buildings other than single dwelling unit.

A	The Purpose for which the building is intended to be used			
B	Details of coverage on respective floors as given below :			
		Existing	Proposed	Total
	Basement Floor			
	Ground Floor			
	Mezzanine Floor			
	First Floor			
	Second Floor			
	Third Floor			
C	Approximate Number of inhabitants proposed to be accommodated			
D	The number of latrine, urinals, kitchen, baths to be provided			
E	The source of water to be used in the construction			
F	Distance from public sewer			
G	The material to be used in construction			
	Foundations			
	Walls			
	Columns			
	Roof			
	Floors			
	Finishes			

Signature of Registered Architect and Supervisor. License No.:	Yours faithfully (Signature of Owner) Full Address:

FORM – B

BUIDING INFORMATION SCHEDULE

1	Building Address	Plot No.	Scheme/Colony	Town	District	
2	Building function & Locations					
2.1	Use	Institutional	Commercial	Industrial	*	
2.2	Importance	Ordinary	Important	Hazardous	*	IS:1893
2.3	Seismic Zone (Design Intensity Used	V(IX)	IV(VIII)	III(VII)	II(VI)	IS:1893
3	Design EQ Factor					IS:1893
4	Foundation					
4-1	Soil type at site (Note 2)	Rock/stiff Medium # Soft	Liquefiable	Expensive (B.C.)	*	IS:1904
4.2	Type of Foundation	Strip/Indiv.Col./Footings/Raft/Bearing Piles/ Friction Piles/ *				IS:1893
5.	Load bearing wall buildings					
5.1	Building Category					IS:4326
5.2	Bearing Walls	Brick/ Stone/ Solid Block/ Hollow Block /Adobe/ *				
5.3	Mortar (note 4)	C : S -1: .../ C:L:S =1: .../ L:S=1: .../ Clay Mud/ *				
5.4	Floors	R.C.slabs/ Stone slabs on joists/ Prefab flooring elements /*				
5.5	Roof structure	Flat like floors/ pitched/ Trussed/ Raftered / A Frame/ Slopping R.C. Slab/*				
5.6	Roof covering	CGI Sheeting/ AC sheeting/ Clay tiles/Slate/ Wood shingle /*				
5.7	Opening in walls	Control used on sizes ?	Control used on location ?	Strengthening around ?		IS:4326
		Yes/No/NA	Yes/No/NA	Yes/No/NA		IS:13828
5.8	Bands Provided	Plinth Band/ Lintel Band /Roof/Eave Band /Gable Band/ Ridge Band				-do-
5.9	Vertical Bars	At corners of rooms /At jambs of openings				-do-
5.10	Stiffening of Prefab Floors/Roofs	R.C. screed & Band/ Peripheral band and connectors/ Diagonal planks and alround band				IS:4326
6.	Steel / R.C. frame buildings					
6.1	Building Shape	Both axes near symmetrical/ One axis near symmetrical / Unsymmetrical (Torsion considered)				
6.2	Infills / partitions	Out of plane stability check? Yes/ No	In Plane stiffness considered? Yes/ No			IS:1893, IS:4326
6.3	Ductile Detailing of RC Frames	Beams /Columns / Beam column Joint /sheer Walls? Yes/ No				IS:13920
6.4	Ductile Detailing of Steel Frames	Beams /Columns / Beam column Joint Yes/ No				

Notes:-

1. Encircle the applicable Data point or insert information.
2. Stiff, N>30:Medium, N=10.3:Soft,N<10:Liquefiable,poorly graded Sands with N<15 under Water Table (see Note 5 of Table 1 in IS:1893) Where N=Standard Penetration (IS:2131-1981).
3. * Means any other, specify.
4. C= Cement, S= Sand, L= Lime

The above information is factually correct.

Signature of Owner with date

Name (Block)........................

Signature of the Engineer who will Supervise the construction

Name(Block)..............................

Address:

Signature of the Architect who had Supervised the construction

Name (Block)..............................

COA Registration No..............

Legible Seal :

Legible Seal :

प्रपत्र सं. 2

आपदा संरक्षा अपेक्षा हेतु वचनतबद्धता प्रमाणपत्र

सेवा में,

संदर्भः ....

.... का प्रस्तावित कार्य

कार्य...(परियोजना का नाम)...

गांव / शहर...

खसरा सं...

1.प्रमाणित किया जाता है कि अनुमोदन हेतु प्रस्तुत भवन नक्शा, भवन विनियम के अन्तर्गत अनुबद्ध सुरक्षा अपेक्षाओं को पूरा करेगा और उसमें दी गयी सूचना हमारे सर्वोत्तम ज्ञान एवं विवेक के अनुसार सही हैं।

2.यह भी प्रमाणित किया जाता है कि मृदा स्थिति के आधार उक्त भवन में आपदा संरक्षाओं सहित संरचनात्मक डिजाइन को विधिवत अंतर्विष्ट किया जाएगा और निर्माण के दौरान इन उपबंधों का पालन किया जाएगा।

तिथि सहित स्वामी का नाम

नाम ____________

पता____________________________

____

____

स्ट्रक्चरल इंजीनियरके हस्ताक्षर व मोहर

नाम ____________________

पता______________________________________

पंजीकरण सं______________________________

डेवलेपर के हस्ताक्षर

तिथि ____________________________

नाम ____________

पता ____________________________

वास्तुविद् के हस्ताक्षरव मोहर

तिथि ____________________________

नाम ____________

पता ______________________________

पंजीकरण सं______________________________

पर्यावेक्षण इंजीनियर के हस्ताक्षर

नाम ______________

पता ______________________________

अर्हता सम्बन्धी वांछित अभिलेखो के संलग्न

प्रपत्र सं. 3

वास्तुविद् /स्ट्रक्चरल इंजीनियर का वचनबद्धता प्रमाणपत्र

सेवा में

संदर्भः ______________________________ का प्रस्तावित कार्य

(परियोजना का नाम) की खसरा सं. ____________________(गांव/शहर)

____हेतु

(स्वामी/डेवलेपर/निर्माता का नाम)

पताः ____

टेलीफोन नं-:________

मैं वास्तुविद् परिषद/इंजीनियर संस्थान (भारत) का सदस्य हूँ और एक पंजीकृत वास्तुविद्/ इंजीनियर के रूप में कार्य करने हेतु इस समय पंजीकृत हूँ।

मैं एतद्द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि मुझे वास्तुविद्/ स्ट्रक्चरल इंजीनियर के रूप में नियुक्त किया गया है जैसा कि अधिनियम/ विकास नियन्त्रण विनियमों के अन्तर्गत उक्त परियोजना के लिये अपेक्षित है, और मैंने उसे तैयार किया एवं उस पर हस्ताक्षर किये हैं तथा उक्त परियोजना को अनुमोदित आरेखणों के अनुसार एक पर्यवेक्षण इंजीनियर की देखरेख में संपन्न किया जाएगा। मैं विनियमों के लागू उपबंधों, और उनके अंतर्गत अपने कर्तव्यों एवं उत्तरदायित्वों से पूर्णतया परिचित हूँ और मैं उन्हें प्राकृतिक आपदाओं के हालातों को छोड़कर सभी संदर्भों में पूरा करने का वचन देता हूँ।

मैं प्लम्बिंग, जलनिकासी, साफसफाई और जल आपूर्ति की संस्थापना हेतु स्वामी द्वारा पर्याप्त उपायों के लिए भी उनका मार्गनिर्देशन करने का वचन देता हूँ। स्वामी द्वारा संगत कार्य शुरू किए जाने से पहले उसके द्वारा उपयुक्त चरण में निर्माण इंजीनियर, निर्माण ठेकेदार, प्लम्बिंग ठेकेदार और बिजली ठेकदार नियुक्त किए जाएंगे।

हस्ताक्षरः ____________________

पंजीकरण नं- ____________ तिथिः

मोहर

प्रपत्र सं. 4

<u>स्ट्रक्चरल इंजीनियर का वचनबद्धता का प्रमाणपत्र</u>

सेवा में

संदर्भः________________________________का प्रस्तावित कार्यकी

खसरा सं.____________________(गांव / शहर)

____हेतु(

स्वामी / डेवलेपर / निर्माता का नाम)पताः ____________________

टेलीफोन नं.__________

मैं एक पंजीकृत <u>स्ट्रक्चरल इंजीनियर</u> हूँ। इसका आशय यह प्रमाणित करना है कि मुझे उपर्युक्त उल्लिखित परियोजना के लिए संरचनात्मक डिज़ाइन आधार रिपोर्ट, विस्तृत संरचनात्मक डिजाईन आधार रिपोर्ट, विस्तृत संरचनात्मक डिजाईन और विस्तृत संरचनात्मक आरेखण बनाने के लिये स्ट्रक्चरल इंजीनियर के रूप में नियुक्त किया गया है। मैं विनियमों के अन्तर्गत अपने कर्तव्यों एवं उत्तरदायित्वों से पूर्णतया परिचित हूँ और आश्वासन देता हूँ कि मैं उन्हे हर संदर्भ में पूरा करूँगा।

मैंने संरचनात्मक डिजाईन आधार रिपोर्टबनाई है और इस पर हस्ताक्षर किये हैं।

मैं एक विस्तृत संरचनात्मक डिज़ाइन निष्पादित करने और अद्यतन भारतीय मानक विशिष्टियों के अनुसार तथा संरचनात्मक डिजाइन आधार रिपोर्ट में इंगित के अनुसार विस्तृत संरचनात्मक आरेखण बनाने का वचन देता हूँ। मैं स्वामी और पर्यवेक्षक को विस्तृत संरचनात्मक आरेखण उपलब्ध कराने का वचन देता हूँ। अगर मेरी सेवाओं को समाप्त कर दिया जाता है तो मैं प्राधिकरण को लिखित सूचना देने का वचन देता हूँ।

हस्ताक्षरः ____________________

पंजीकरण सं. __________तिथिः _____

प्रपत्र सं. 6

INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

This indemnity bond is executed by Sh. ____________________________ S/o Sh.____________________ R/o______________________________ (herein after called the owner) in favour of ______________________ authority

Whereas the owner has submitted plans for sanction of building construction alongwith basement over Plot No. __________ under the provisions of the Bye - laws made thereunder.

And whereas the Authority has agreed to sanction the aforesaid construction subject to the condition that the owner shall indemnify the Bond in the event of any loss or damage being caused to the adjoining building on account of the construction of the said basement either at the time of digging of the foundation and also against any claim of any concern thereto.

And whereas the owner has agreed to execute an indemnity bond to the above effect and also to abide by the terms by the Authority to the grant of sanction of the basement.

NOW THIS DEED WITNESSED

1. That consideration of the sanction of the plans of the owner of construction of the basement the owner undertake that he shall at all times keep the Basement harmless and free from any liability less or damage following from any injury or damage caused to either properties adjoining basement or to any person as a consequence of the construction or at the time of digging of its foundation or during the course of its construction or at any time there after.
2. That owner agrees and undertake that in the event of any claim being made by any person or persons against the Authority either in respect of the sanction granted by the Authority to the owner for the construction of basement by the owner or the consequences following from the said sanction the owner shall be responsible and liable and not the Authority.
3. The owner agrees and undertake to indemnify the Authority fully in respect of any amount which the owner may be required to pay to any person either by way of construction of damages or on any other account as a result of any claim or suit or any other proceedings concerning the sanctioning of the construction of the basement of the making there of and which the Authority may incur on defending any action.
4. Without prejudice to above the undertaking the owner hereby binds itself to apply to the ____________________ to the full extent any amount which the ____________________ may be required to pay to any person in connection with relating to or concerning the sanctioning of the basement or the making there of.
5. The owner further agrees and undertakes that this bond shall remain in full force and effect till the owner faithfully observes & performs the undertaking herein before contained.

IN WITNESS WHEREOF THE owner above named has signed this bond on this________ day of ____________________at ____________________________

WITNESS 1:	WITNESS 2:	INDEMNIFIER
Name :	Name :	
Address :	Address .	

प्रपत्र स. 6

भूमि विकास/भवन निर्माण का कार्य आरम्भ करने की सूचना

सेवा में,

....

....

महोदय,

मैं एतद्द्वारा यह प्रमाणित करता हूँ कि भूमि का विकास/भवन निर्माण कार्य जो खसरा संख्या . . . . . . ग्राम . . . . नगर . . . . .में स्थित है,दिनांक . . . को आपकी स्वीकृति पत्र एवं मानचित्र संख्या . . . . दिनांक . . . . . के अनुसारआरम्भ किया जाएगा जो अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति(पर्यवेक्षण इंजीनियर) . . . . (नाम) . . . . द्वारा निरीक्षण किया जाएगा।

स्वामी के हस्ताक्षर . . . .
स्वामी का नाम . . . .
(मोटे अक्षरों में)
स्वामी का पता . . . .

दिनांक :
स्थान : . . . .

प्रपत्र सं. 7

प्रगति प्रमाणपत्र

कुर्सीस्तर चरण/तहखाने के मामले में तहखाना लिंटर की ढलाई

संदर्भ सं.

स्वामी का नाम:

प्रस्तुत किए जाने की तारीख

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

हम एतद्द्वारा आपको सूचित करते हैं कि अनुमोदित योजना, कार्यकारी आरेखणों और सरंचनात्मक आरेखणों के अनुसार भवन के निष्पादन का कार्य कुर्सी स्तर तक पहुंच गया है और हमारे पर्यवेक्षण के अधीन निष्पादित किया जा रहा है।

हम घोषणा करते हैं कि इस चरण में संशोधित योजना की आवश्यकता नहीं है।

भवदीय,

पर्यवेक्षण इंजीनियर/ वास्तुविद के हस्ताक्षर

दिनांक:____________________

नाम: ________________

पता: ____________________

स्वामी/डेवलेपर/बिल्डर के हस्ताक्षर

दिनांक: ________________

नाम: ____________________

पता: ____________________

प्रपत्र सं.8
प्रगति प्रमाणपत्र – पहली मंजिल

संदर्भ सं.
स्वामी का नाम:
प्रस्तुत किए जाने की तारीख

सेवा में,
सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

हम एतद्द्वारा आपको सूचित करते हैं कि अनुमोदित योजना, कार्यकारी आरेखणों और सरंचनात्मक आरेखणों के अनुसार भवन के निष्पादन का कार्य पहली मंजिल के स्तर तक पहुंच गया है और हमारे पर्यविक्षण के अधीन निष्पादित किया जा रहा है।

हम घोषणा करते हैं कि इस चरण में संशोधित योजना की आवश्यकता नहीं है।

भवदीय,

पर्यविक्षण इंजीनियर/ वास्तुविद के हस्ताक्षर	स्वामी/डेवलेपर/बिल्डर के हस्ताक्षर
दिनांक: ____________	दिनांक: ____________
नाम: ____________	नाम: ____________
पता: ____________	पता: ____________

प्रपत्र सं. 9
प्रगति प्रमाणपत्र – ऊंचे भवन के मामले में मध्य मंजिल

संदर्भ सं.
स्वामी का नाम:
प्रस्तुत किए जाने की तारीख

सेवा में,
सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

हम एतद्द्वारा आपको सूचित करते हैं कि अनुमोदित योजना, कार्यकारी आरेखणों और सरंचनात्मक आरेखणों के अनुसार भवन के निष्पादन का कार्य .... मंजिल के स्तर तक पहुंच गया है और हमारे पर्यवेक्षण के अधीन निष्पादित किया जा रहा है।

हम घोषणा करते हैं कि इस चरण में संशोधित योजना की आवश्यकता नहीं है।

भवदीय,

पर्यवेक्षण इंजीनियर/ वास्तुविद के हस्ताक्षर	स्वामी/डेवलेपर/बिल्डर के हस्ताक्षर
दिनांक: ____________________	दिनांक: ____________________
नाम: ____________________	नाम: ____________________
पता: ____________________	पता: ____________________

प्रपत्र सं. 10

प्रगति प्रमाणपत्र – अंतिम मंजिल

संदर्भ सं.

स्वामी का नाम:

प्रस्तुत किए जाने की तारीख

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

हम एतद्द्वारा आपको सूचित करते हैं कि अनुमोदित योजना, कार्यकारी आरेखणों और संरचनात्मक आरेखणों के अनुसार भवन के निष्पादन का कार्य .... मंजिल के स्तर तक पहुंच गया है और हमारे पर्यवेक्षण के अधीन निष्पादित किया जा रहा है।

हम घोषणा करते हैं कि इस चरण में संशोधित योजना की आवश्यकता नहीं है।

भवदीय,

पर्यवेक्षण इंजीनियर/ वास्तुविद के हस्ताक्षर	स्वामी/डेवलेपर/बिल्डर के हस्ताक्षर
दिनांक: ____________________	दिनांक: ____________________
नाम: ____________________	नाम: ____________________
पता: ____________________	पता: ____________________

प्रपत्र सं. 11
समापन रिपोर्ट

संदर्भ सं.

स्वामी का नाम: अवस्थिति:

प्रस्तुत किए जाने की तारीख: प्राप्त होने की तारीख:

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

अनुमोदित योजना के अनुसार भवन की संस्थापना/पुनर्संस्थापना का कार्य वास्तुविद्/ पर्यवेक्षण इंजीनियर के पर्यवेक्षण के अधीन पूरा किया गया है जिन्होंने समापन प्रमाण–पत्र दिया है जो इसके साथ संलग्न है।

हम घोषणा करते है कि उक्त कार्य अधिनियम तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 के उपबन्धों के अनुसार और हमारी संतुष्टी के अनुसार किया गया है। हम घोषणा करते हैं कि उक्त निर्माण अनुमोदित योजना के अनुसार ______________ प्रयोजन के लिए इस्तेमाल किया जाएगा और लिखित अनुमति प्राप्त किए बिना इसका यूज परिवर्तन नहीं किया जाएगा।

हम एतद्द्वारा घोषणा करते है कि संस्थापित किये गये भवन के अनुसार योजना प्रस्तुत और अनुमोदित की जा चुकी है।

हमने यथानुमोदित योजना के अनुसार उपलब्ध कराया गया पार्किंग स्थान का क्षेत्र अधिभोग प्रमाणपत्र से पहले एक व्यक्ति /ऐसोसिएशन को हस्तान्तरित कर दिया है।

समापन आरेखणों से कोई अग्रेत्तर परिवर्तन हमारी उत्तरदायिता होगी।

भवदीय,

(डेवलेपर/बिल्डर के हस्ताक्षर) (स्वामी के हस्ताक्षर)

डेवलेपर/बिल्डर का नाम स्वामी का नाम

दिनांक:

पता:

संलग्नक: समापन प्रमाण–पत्र 11–अ,ब,स

प्रपत्र सं. 11 (अ)

वास्तुविद् द्वारा भवन समापन प्रमाणपत्र

संदर्भ सं.

स्वामी का नाम: अवस्थिति:

प्रस्तुत किए जाने की तारीख: प्राप्त होने की तारीख:

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

1. भवन/भवनों का निर्माण स्वीकृत योजना के अनुसार किया गया है।

2. भवन/भवनों का निर्माण अनुमोदित योजना और डिजाईन के अनुसार वास्तुविद् द्वारा बनाये गये विस्तृत वास्तु आरेखणों एवं विशिष्टयों के अनुसार किया गया है।

3. निर्माण हमारे पर्यवेक्षण/मार्गनिर्देशन में किया गया है और प्रस्तुत आरेखणों का अनुपालन करता है।

स्वामी के हस्ताक्षर
दिनांक

नाम:

पता : ______________________

____

____

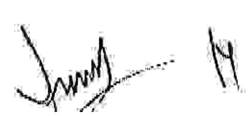
वास्तुविद् के हस्ताक्षर
दिनांक

नाम:

पता: ______________________

____

____



प्रपत्र सं. 11 (ब)

पर्यविक्षण इंजीनियर द्वारा भवन समापन प्रमाणपत्र

संदर्भ सं.

स्वामी का नाम: अवस्थिति:

प्रस्तुत किए जाने की तारीख: प्राप्त होने की तारीख:

रेसासासोसासकोसासासे
सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

महोदय,

1. भवन/भवनों का निर्माण स्वीकृत योजना के अनुसार किया गया है।

2. भवन/भवनों का निर्माण निम्न के अनुसार किया गया है

   - स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा बनाए विस्तृत संरचनात्मक आरेखण और संरचनात्मक विशिष्टियां
   - वास्तुविद् द्वारा बनाए गये विस्तृत वास्तु आरेखण और वास्तु विशिष्टियां
   - सभी सेवाओं के विस्तृत आरेखण और विशिष्टियां

3. निर्माण में प्रयुक्त सभी सामाग्रियों की जांच की जा चुकी है जैसा कि विशिष्टियों में उपबंधित था और जांच रिपोर्ट का एक रिकार्ड रखा गया है।

स्वामी के हस्ताक्षर
दिनांक

नाम:

पता : ____________________

____

पर्यविक्षण इंजीनियर
दिनांक

नाम:

पता: ____________________

____

प्रपत्र सं.11 (स)

स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा भवन समापन प्रमाणपत्र

संदर्भ सं.

स्वामी का नाम: अवस्थिति:

प्रस्तुत किए जाने की तारीख: प्राप्त होने की तारीख:

सेवा में,

सक्षम प्राधिकारी,

एतद्द्वारा प्रमाणित किया जाता है कि भवन /भवनों के विस्तृत संरचनात्मक आरेखण अद्यतन भारतीय मानक संहिताओं राष्ट्रीय भवन संहिता के संगत उपबन्धों के अनुसार निष्पादित तथा विस्तृत विश्लेषण और विस्तृत डिजाईन के आधार पर और जैसा संरचनात्मक डिजाईन आधार में इंगित किया गया था, बनाये गये हैं।

स्वामी के हस्ताक्षर
दिनांक

नाम:

पता : ____________________

____

____

स्ट्रक्चरल इंजीनियर
दिनांक

नाम:

पता: ____________________

____

____

FORM – D

APPLICATION FOR PERMISSION TO OCCUPY

To

_______________,

SUB: APPLICATION FOR PERMISSION TO OCCUPY

Sir,

I/We beg to apply for permission to occupy building/part of the building sanctioned vide B.A. No. ___________ Dated ___________ situated ____. The building / part of the building has been completed in all respects according to the sanctioned plan and is fit for use for which it had been erected.

Certificate in form 'E' from the registered Architect / Building Designer / Supervisor who supervised the construction of the building is submitted herewith.

Yours faithfully,

Date :

Signature of owner.

Name & Address of the Owner.

Description of building / part of building

House No.________________

Road ___________________

Street ___________________

Description of building ______

____

(For office Use Only)

1. Date of receipt of notice_______________________________

2. Date of issue of (a)permission to occupy __________________

(b) refusal to occupy_____________________

संख्या– 1635 /V–2–2015–55(आ0)/2006टी0सी0–1

प्रेषक,

डी0एस0 गर्ब्याल,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

अध्यक्ष,
विशेष क्षेत्र परिक्षेत्र विकास प्राधिकरण,
✓देहरादून/नैनीताल/गंगोत्री।

आवास अनुभाग–2 **देहरादून: दिनांक 24 सितम्बर, 2015**

विषय :– सेल्यूलर/मोबाईल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (संशोधन, 2015) को अंगीकृत किये जाने के संबंध में शासन के पत्र सं0–887/V–2013–55(आ0)/2006–टी0सी0 दिनांक 12.06.2015 द्वारा दिशा निर्देश दिये गये।

2– उक्त के क्रम में सम्यक विचारोपरान्त लिये गये निर्णयानुसार मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उत्तराखण्ड राज्य के विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों में सेल्यूलर/मोबाईल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण एवं विकास हेतु संलग्न उपविधि/विनियम को लागू किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान की जाती है।

3– अतः कृपया सेल्यूलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु संलग्न भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम को यथाआवश्यकतानुसार प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति सहित अंगीकृत करने का कष्ट करें तथा स्थानीय परिशिष्ठ एवं आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कार अपेक्षित हो तो कृपया बोर्ड की संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नकः–यथोक्त।

भवदीय,

(डी0एस0 गर्ब्याल)
सचिव

कार्यालय दूनघाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
पत्र क्रम सं0- 584
पत्र प्राप्ति दिनांक- 03/10/15
हस्ताक्षर डिस्पैचर- Bhatt

AE
कृ0 आगामी बोर्ड बैठक में रखें
3/10/15

सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण

अनुमन्यता :

(i) सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर के निर्माण की अनुज्ञा सामान्यतः पार्क, बंजर, अविकसित एवं खुले स्थल, ग्रीन वर्ज, कृषि भू–उपयोग आदि के अन्तर्गत प्रदान की जायेगी, जबकि स्कूल व अस्पताल भवन/परिसर अन्तर्गत उक्त टावरों की अनुमन्यता निषिद्ध होगी एवं अन्य भू–उपयोगों में सक्षम प्राधिकारी/ विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त अनुज्ञा देय होगी।

(ii) केवल उन्हीं निर्मित भवनों पर टावर का निर्माण अनुमन्य होगा जिनके मानचित्र सक्षम प्राधिकारी/प्राधिकरण से स्वीकृत हों अथवा प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्रों में शमन उपरांत अधिकृत 'स्ट्रक्चरल इंजीनयर' द्वारा प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जायेगा कि प्रस्तावित टावर प्रत्येक दृष्टि से सुरक्षित है व भवन, जिस पर टावर निर्मित किया जाना है, भी टावर के साथ सुरक्षित है।

(iii) प्राकृतिक आपदा की स्थिति में सम्भावित हानि को न्यूनतम करने के दृष्टिगत टावर का निर्माण संकरी गलियों में अनुमन्य नहीं होगा। पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई मैदानी क्षेत्र में 9.0 मी0 आवश्यक है। पर्वतीय क्षेत्रों की विषम भौगोलिक परिस्थितियों के दृष्टिगत यथा– पर्वतीय शिखर, क्लिफ टॉप आदि हेतु पहुँच मार्ग चौड़ाई व भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल की बाध्यता नहीं होगी। सघन निर्मित क्षेत्रों में पर्याप्त मार्ग चौड़ाई न होने पर अपरिहार्य परिस्थितियों में न्यूनतम 5.0 मी0 चौड़े पहुँच मार्गो पर मोबाइल सेवा हेतु केवल Micro Cell Based Stations के उपयोग की अनुमन्यता इस आधार पर विचारणीय होगी कि अग्नि शमन विभाग इस सम्बन्ध में स्पष्ट अनापत्ति प्रदान करे कि प्रश्नगत स्थल हेतु शमन वाहन के सुचारू आवागमन हेतु पर्याप्त मार्ग चौड़ाई उपलब्ध है। विशेष परिस्थिति में स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा 5.0 मी0 से कम पहुँच मार्ग होने पर प्रकरणों का गुण–दोष के आधार पर शिथिलता विचारणीय होगी।

(iv) **भू–खण्ड का क्षेत्रफल** – इस प्रयोजनार्थ प्रस्तावित स्थल के भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 50 वर्गमी0 तथा भवन की छत पर निर्माण होने पर छत का क्षेत्रफल भी न्यूनतम 50 वर्गमी0 आवश्यक होगा।

(v) **भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0** – एक्सचेंज नोड स्थल व अनुषांगिक भवनों के निर्माण हेतु भवन का अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत तथा एफ0ए0आर0 1.0 अनुमन्य होगा।

(vi) केवल एन्टीना टावर को एफ0ए0आर0 व तत्गणित ऊँचाई से मुक्त रखा जायेगा।

(vii) सेटबैक – टावर का सेटबैक संलग्नक (अ) अनुसार होगा। हाई, मीडियम एवं लो टेन्सन विद्युत लाईन से टावर की न्यूनतम दूरी एन0बी0सी0 में निर्धारित विद्युत लाईन से दूरी के बराबर आवश्यक होगा।

2. निर्माण अनुज्ञा हेतु अपेक्षायें –

सामान्य निर्माण अपेक्षाओं, संरचना की स्थिरता और अग्निसुरक्षा की अपेक्षाओं सम्बन्धी मानकों का उल्लंघन न होने पर सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर के निर्माण हेतु निम्नलिखित शर्तो के अधीन अनुज्ञा प्रदान की जायेगी–

(i) निर्माण अनुज्ञा भारत सरकार के दूरसंचार विभाग द्वारा लाइसेंस प्राप्त सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सेवा आपरेटरों को इस सेवा हेतु आवश्यक एन्टीना टावर, रेडियो इक्विपमेंट कक्ष तथा जेनरेटर कक्ष के निर्माण के लिये ही उपलब्ध होगी। जेनरेटर केवल 'साइलेंट' प्रकृति के होंगे तथा भूतल अथवा सुरक्षा की दृष्टि से उपयुक्त स्थान पर ही लगाये जायेंगे।

(ii) सेवा आपरेटर द्वारा टावर का निर्माण कार्य किये जाने से पूर्व "काउसिंल ऑफ आर्कीटेक्चर" में पंजीकृत आर्कीटेक्ट एवं अधिकृत 'स्ट्रक्चरल इंजीनियर' द्वारा निर्धारित प्रारूप पर प्रस्तावित निर्माण का मानचित्र इस प्रमाण पत्र के साथ प्रस्तुत किया जायेगा कि प्रस्तावित टावर प्रत्येक दृष्टि से सुरक्षित है, भवन जिस पर टावर निर्मित किया जाना है (यदि ऐसा हो, तो) भी टावर के साथ सुरक्षित है। स्ट्रक्चरल सेफ्टी मानकों के आधार पर भवन की सुदृढता के सम्बन्ध में अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर के अतिरिक्त आई0आई0टी0 तथा राजकीय संस्थानों यथा एन0आई0टी0, राजकीय इंजीनियरिंग कालेज से भी अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जा सकता है।

(iii) यदि टावर का निर्माण भवन की छत पर किया जाता है तो टावर का निचला भाग छत से न्यूनतम 3.0 मी0 की ऊंचाई पर होना आवश्यक है। साथ ही इस सम्बन्ध में Wind load तथा Seismic load के सम्बन्ध में टावर तथा भवन के स्ट्रक्चर की सुरक्षा सुनिश्चित की जानी आवश्यक होगी।

(iv) जहाँ अपेक्षित हो, वहां टावर के निर्माण से पूर्व एयरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इण्डिया का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।

(v) उन प्रकरणों में जहां पर टावर संचालन हेतु लगे डीजल जेनरेटर की क्षमता 25 KVA से अनाधिक है एवं उक्त जेनरेटर आटोमेटिव रिसर्च एसोसिएशन ऑफ इण्डिया के द्वारा प्रमाणित हो एवं उक्त जनरेटर साइलेन्ट श्रेणी का हो, ऐसे प्रकरणों में प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड की अनुज्ञा की आवश्यकता नहीं होगी।

(vi) टावर के निर्माण से पूर्व SACFA (Standing Advisory Committee On Frequency Allocation) का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।

(vii) सेवा आपरेटर कम्पनी से इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा कि यदि टावर निर्माण के फलस्वरूप आसपास के भवन एवं जानमाल को किसी प्रकार की क्षति पहुँचती है, तो उसकी क्षतिपूर्ति का समस्त दायित्व सम्बन्धित कम्पनी का होगा।

(viii) आवेदन के साथ DoT विभाग के Term Cell तथा निर्गत निम्न acknowledge receipt भी प्रस्तुत करनी आवश्यक होगी – Acknowledge Receipt issued by TERM cell (DoT) of the self certificate submitted by Telecom Service Provider in respect of Mobile Tower/BTS (ground based/roof top/pole/wall mounted) in the format as prescribed by TEC, DoT, establishing /certifying that all the general public

(ii) मोबाइल टावर की सुरक्षा का पूर्ण दायित्व मोबाइल टावर कम्पनी का होगा। किसी भी प्रकार की दुर्घटना की स्थिति में सम्बन्धित कम्पनी पूर्ण रुप से जिम्मेदार होगी।

3. अन्य अपेक्षायें –

(i) निर्माण अनुज्ञा प्रदान करने हेतु उपर्युक्त प्रस्तर 2(ix) के अतिरिक्त विकास शुल्क नहीं लिया जायेगा।

(ii) शपथ पत्र 10 रू0 के नॉन जुडीशियल स्टाम्प पेपर पर आवेदक के फोटो सहित नोटरी से सत्यापित होगा।

(iii) आवेदन पत्र की समस्त औपचारिकतायें पूर्ण करने के उपरांत आवेदन पत्र की एक छायाप्रति जिलाधिकारी एवं एक छायाप्रति वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक के कार्यालय में प्रथम सूचना के रूप में प्रेषित करनी होगी।

(iv) इलेक्ट्रोमैग्नेटिक वेब्स, बायब्रेशन, ध्वनि प्रदूषण, आदि के रूप में होने वाले दुष्परिणामों के नियंत्रण हेतु भारत सरकार/राज्य सरकार अथवा अन्य शासकीय अभिकरण द्वारा जारी दिशा–निर्देशों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

(v) Ground Based टावर में अनाधिकृत प्रवेश वर्जित करने के लिये समुचित उपाय यथा चारदीवारी, कटीले तारबाड़ जो न्यूनतम 10 फिट उंची हो, का ताले की व्यवस्था सहित प्रावधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

(vi) Roof Top टावर में अनाधिकृत प्रवेश वर्जित करने हेतु भवनों की छतों पर जाने वाले दरवाजे पर ताला, आदि का प्रावधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

(vii) टावर परिसर के प्रवेश द्वार पर उचित स्थान पर चेतावनी सूचना 'साइन बोर्ड' लगाना अनिवार्य होगा जिसमें खतरा ! आर0एफ0 विकिरण, प्रवेश वर्जित, लिखा होगा।

(viii) प्रदाता कम्पनी को आवेदन पत्र के साथ भवन/भूखण्ड स्वामी के साथ किये गये पंजीकरण अनुबन्ध की मूल प्रति स्टाम्प शुल्क सहित उपलब्ध करवानी होगी।

(xi) समय–समय पर TRAI (Telecom Regulatory Authority of India) एवं ARAI (Automobile Research Association of India) Ministry of Commerce of India द्वारा जारी दिशा–निर्देशों का अनुपालन आवश्यक होगा।

(x) DoT के TERM cell द्वारा संलग्नक (अ) अनुसार अन्य अपेक्षाओं को पूर्ण करते हुए audit किया जाना अपेक्षित है।

शमन एवं विनियमितीकरण :–

(i) ऐसे सभी टावर जो कि प्रस्तावित नीति के प्रवर्तन से पूर्व में लगे हैं और विनियमितीकरण हेतु उपयुक्त है और जिनके सम्बन्ध में या तो अनुज्ञा हेतु आवेदन नहीं किया गया था अथवा तद्दिनांक को प्रवृत्त नीति के अनुसार अनुज्ञा शुल्क जमा नहीं किया गया था, ऐसे समस्त प्रकरणों में विनियमितीकरण विशेष प्रकरण के रुप में किया जायेगा जिस हेतु एकमुश्त भुगतान के रुप में प्रस्तर–2(ix) के अनुसार शुल्क देय होगा।

(ii) पूर्व में स्थापित टावरों के सम्बन्ध में जहां पर अनुज्ञा हेतु आवेदन करते समय यद्यपि टेलीकाम कम्पनियों के द्वारा अनुज्ञा शुल्क तद्प्रवृत्त नीति के अनुसार जमा किया गया था, परन्तु सम्बन्धित क्षेत्रीय प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र के द्वारा औपचारिक रुप से

areas around the tower will be within safe EMR exposure limit. The operator shall get the Technical Audit done by TERM cell annually and shall submit the same with the sanctioning authority at the time of renewal of the permission for mobile tower.

(ix) निर्माण से पूर्व मानचित्र, शपथ पत्र व अन्य आवश्यक प्रमाण–पत्र अनुज्ञा फीस के साथ सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में जमा किए जायेंगे अनुज्ञा फीस के रूप में प्राप्त धनराशि प्राधिकरण के 'इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट फण्ड' एवं विनियमित क्षेत्र में विकास शुल्क मद में जमा की जायेगी। प्राधिकरण क्षेत्र के बाहर के क्षेत्र में उक्त शुल्क शासन के निर्धारित मद में जमा किया जायेगा। यह अनुज्ञा 05 वर्ष हेतु होगी तथा उक्त अवधि पूर्ण होने से कम से कम एक माह पूर्व नवीनीकरण हेतु सक्षम प्राधिकारी कार्यालय में आवेदन किया जाएगा। यह अनुज्ञा 5 वर्ष हेतु होगी तथा उक्त अवधि पूर्ण होने से कम से कम एक माह पूर्व नवीनीकरण हेतु सक्षम प्राधिकारी कार्यालय में आवेदन किया जायेगा। नवीनीकरण हेतु अनुज्ञा फीस का 25 प्रतिशत अथवा रू0 2500/-, जो भी अधिक हो, देय होगा।

क0 सं0	क्षेत्र	अनुज्ञा फीस (रूपये में)
1–	विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण	50,000/–
2–	उक्त क्षेत्र से बाहर के नगर पालिका परिषद /नगर पंचायत	25,000/–
3	अन्य मैदानी क्षेत्र में	10,000/–
4	अन्य पर्वतीय क्षेत्र में	5,000/–

टिप्पणी:–

(i) जिन विभाग/कम्पनी/सेवादाता द्वारा अन्य कम्पनी/सेवादाता से अपेक्षाकृत अति अत्याधुनिक तकनीकी के मोबाइल टावर एन्टीना लगाये जायेंगे, ऐसी मोबाइल टावर कम्पनियों को राजकीय/स्वायत्तशासी/निगमों के कार्यालय भवनों एवं उसके परिसर अन्तर्गत उपलब्ध भूमि पर टावर निर्माण हेतु प्रोत्साहन दिया जायेगा। उपरोक्तानुसार उल्लिखित प्राविधानों के अन्तर्गत टावर निर्माण का उपयुक्त पाये जाने की स्थिति में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित किराया शुल्क लेकर सम्बन्धित कार्यालयध्यक्ष द्वारा मानचित्र स्वीकृति हेतु अनापत्ति प्रदान की जायेगी। ऐसे प्रकरणों में प्रोत्साहन के रूप में अनुज्ञा शुल्क में भी 10 प्रतिशत की छूट प्रदान की जायेगी।

आपत्ति की गयी थी, जैसे कि साईट प्लान की वैधता, स्वीकृत मानचित्र (बिल्डिंग की छतों पर लगे टावरों के सम्बन्ध में) भूस्वामी से किये गये करार की छायाप्रति सम्बन्धित आवेदन के साथ न लगाया जाना, ऐसे समस्त प्रकरणों में सम्बन्धित कम्पनियों द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शमन एवं विनियमितीकरण के लिए आवेदन किया जायेगा एवं उक्त आवेदन की तिथि से विलम्बतम 30 दिवसों में उक्त शमन/विनियमितीकरण सम्बन्धित प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र के द्वारा किया जायेगा। इस सम्बन्ध में कोई अतिरिक्त शुल्क सम्बन्धित प्राधिकरण को देये नहीं होगा।

(iii) ऐसे भवन, जिनकी छत पर टावर स्थित है, और यदि उन भवनों का मानचित्र विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र द्वारा स्वीकृत किया गया है अथवा स्वीकृति हेतु विकास प्राधिकरण में जमा है, में सेल्युलर मोबाईल टावरों की स्थापना के सम्बन्ध में पूर्णता प्रमाणपत्र की बाध्यता शिथिल की जायेगी।

(iv) ऐसे प्रकरणों, जिनमें टावर की स्थापना कर दी गयी है किन्तु बिल्डिंग मानचित्र स्वीकृत नहीं है, उनमें अनुज्ञा एवं शमन हेतु भवन मानचित्र सम्बन्धित प्राधिकरण में जमा किया जायेगा और भवन के शमन योग्य होने पर ही क्षेत्रीय प्राधिकारी/विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र द्वारा 30 दिन के भीतर आवेदन का निस्तारण किया जायेगा और यदि आवेदन का निस्तारण 30 दिन के भीतर नहीं किया जाता है तो 30 दिनों के उपरान्त प्रकरण में स्वतः deemed स्वीकृति मानी जायेगी तथा निर्धारित शुल्क सम्बन्धित सक्षम अधिकारी के अनुमोदन से जमा कराया जायेगा।

(v) शमन/विनियमितीकरण योग्य न होने पर नियमानुसार वैधानिक कार्यवाही की जायेगी।

(vi) राज्य के शेष ऐसे क्षेत्र जो किसी विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र से बाहर है, में उक्त कार्य राज्य आवास एवं शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा सम्पादित किए जायेंगे।

रेडिएशन सम्बन्धित प्रकरण–

यदि किसी मोबाइल टावर पर रेडिएशन एवं अन्य किसी प्रकरण की शिकायत प्राप्त होती है तो उस शिकायत को भारत सरकार द्वारा नियुक्त विशेषज्ञ संस्था "TERM cell" BSNL जो कि वर्तमान में 197, राजपुर रोड, देहरादून में स्थित है, को प्रेषित किया जायेगा, जैसा कि भारत सरकार के दूरसंचार मंत्रालय द्वारा जारी दिशा–निर्देशों के अनुक्रम में है। जहां किसी प्रकार के शान्ति व्यवस्था संबंधी समस्या हो, वहॉ संबंधित जिला मजिस्ट्रेट की सलाह से निर्णय लेंगे।

उक्त दिशा–निर्देश के क्रम में कोई भी मोबाइल टावर किसी भी क्षेत्रीय प्राधिकारी द्वारा रेडिएशन के आधार पर सील नहीं किया जायेगा जब तक "TERM cell" द्वारा अपनी आख्या प्रस्तुत न कर दी गयी हो।

संख्या F794/V–2015–55(आ0)/2006–टी0सी0

प्रेषक,

डी0एस0 गर्ब्याल,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

सचिव,
विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
देहरादून/नैनीताल/गंगोत्री।

03/11/15

आवास अनुभाग–2

देहरादून, दिनांक 27 अक्टूबर, 2015

विषयः भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में फार्म हाउस के मानकों में संशोधन के सम्बन्ध में ।

महोदय,

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में शासन के पत्र सं0–888/V–2013–55(आ0)/2006–टीसी0 दिनांक 12.6.2015 द्वारा दिशा निर्देश दिये गये।

2– उक्त उपविधि/विनियम में उल्लिखित फार्म हाउस से सम्बन्धित प्रस्तर–7.17 में निम्नानुसार संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गया है –

(X) फार्म हाउस

बिन्दु संख्या	भवन उपविधि 2011 (संशोधन 2015) में निहित मानक	संशोधित मानक
प्रस्तर 7.17	(ii) भू–आच्छादन अधिकतम भू–आच्छादन 6 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 600 वर्गमीटर, जिसमें आवासीय इकाई, फार्म मशीनरी, पशुशाला, स्टोर, सर्वेन्ट क्वार्टरों आदि कियाओं हेतु अनुमन्य होगा तथा जिसमें आवासीय इकाई तथा सर्वेन्ट क्वार्टरों हेतु कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 03 प्रतिशत आच्छादन अनुमन्य होगा।	(ii) भू–आच्छादन अधिकतम 20 प्रतिशत, परन्तु 1000 वर्गमीटर (मैदानी क्षेत्र) एवं 600 वर्गमी0 (पर्वतीय क्षेत्र) से अनाधिक हो तथा जिसका तीन–चौथाई क्षेत्र आवासीय गतिविधि व शेष एक–चौथाई क्षेत्र फार्म मशीनरी, पशुशाला, स्टोर, सर्वेन्ट क्वाटर आदि हेतु अनुमन्य किया गया। भवन के स्टिल्ट अन्तर्गत फार्म मशीनरी, पशुशाला, स्टोर आदि का प्रावधान किये जाने पर इसकी गणना आच्छादन/भवन की ऊंचाई में सम्मिलित नहीं होगी।
	(iv) सेटबैक भूखण्ड की सीमा रेखा से भवन की दूरी, गार्ड रूम को छोड़कर, कम से कम 15.0 मीटर होगी।	(iv) फार्म हाउस हेतु अग्र सेटबैक 15.0 मीटर (गार्ड रूम को छोड़कर) तथा शेष सभी ओर से सेटबैक न्यूनतम 7.50 मीटर रखा जाय।

	(v) पहुच मार्ग: फार्म हाउस के लिए पहुंच मार्ग की चौड़ाई न्यूनतम 7.5 मीटर अथवा पर्वतीय क्षेत्र में पैदल मार्ग होने की स्थिति में मार्ग चौड़ाई न्यूनतम 2.0 मीटर आवश्यक है।	(v) पहुंच मार्ग : फार्म हाउस हेतु पहुंच मार्ग मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में न्यूनतम क्रमशः 6.00 मीटर एवं 4.00 मीटर होगा। विशेष परिस्थिति में मार्ग चौड़ाई में गुण–दोष के आधार पर स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा 25 प्रतिशत की शिथिलता दी जाय।

3– अतः कृपया फार्म हाउस के सम्बन्ध में उपरोक्तानुसार संशोधित मानकों को यथा आवश्यकतानुसार प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति सहित अंगीकृत करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(डी0एस0 गर्ब्याल)
सचिव ।

संख्या –2014/V–2015–55(आ0)/2006–टी0सी0

प्रेषक,

आर0 मीनाक्षी सुन्दरम्,
प्रभारी सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

सचिव,
विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
देहरादून/नैनीताल/गंगोत्री।

आवास अनुभाग–2 देहरादून, दिनांक 08 दिसम्बर, 2015

विषयः भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में फार्म हाउस के मानकों में संशोधन के सम्बन्ध में ।

महोदय,

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में शासनादेश सं0–887/V–2015–55(आ0)/2006–टीसी0, दिनांक 12 जून, 2015, शासनादेश संख्या–1635/V–2015–55(आ0)/2006–टीसी0 दिनांक 23–10–2015 शासनादेश संख्या–1794/V–2015–55(आ0)/2006–टीसी0 दिनांक 23–10–2015 द्वारा दिशा निर्देश दिये गये।

2– भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011(संशोधन, 2015) के कतिपय मानकों, जिनका उल्लेख निम्नानुसार स्तम्भ–2 में किया गया है, में स्तम्भ–3 में उल्लिखित मानकों के अनुसार संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गया है –

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

बिन्दु संख्या	भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन 2015) में निहित मानक –	संशोधित मानक
1	2	3
(I) परिभाषा		
प्रस्तर 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।	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 भू–आच्छादन में की जाएगी।
प्रस्तर 2.25	Floor Area Ratio (FAR) (तल क्षेत्रफल अनुपात) का तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल	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 कन्सट्रक्षन 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.**	क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है। **कुल तल क्षेत्रफल की गणना में भू–आच्छादन व अन्य तलों पर आच्छादित तल क्षेत्र सम्मिलत होंगे।** नेशनल बिल्डिंग कोड (NBC) भाग–3 के प्रस्तर 9.0 अनुसार देय FAR के आधार पर टाईप ऑफ कन्सट्रक्शन सुनिश्चित किया जाएगा। However the parking spaces at the Stilt and the Basement levels shall not be counted towards FAR.
प्रस्तर 2.57 (II)(ब)	(II)(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 हों। व अन्य उपयोग जिनके कियाकलाप/प्रवृत्ति, जो स्वीकृत प्राधिकारी के अनुसार उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।	(II)(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 हों। **एवं शैक्षणिक संस्थान के परिसर अन्तर्गत स्थित होस्टल** व अन्य उपयोग जिनके कियाकलाप/प्रवृत्ति, जो स्वीकृत प्राधिकारी के अनुसार उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।
प्रस्तर 2.57 (II)(द)	(द) Institutional Building **(संस्थागत भवन)** के अन्तर्गत वे सभी राजकीय/ अर्ध–राजकीय/**चैरीटेबल संस्था** भवन 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 निरूद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान व अन्य उपयोग जिनके कियाकलाप/प्रवृत्ति, जो स्वीकृत प्राधिकारी के अनुसार उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।	(द) Institutional Building **(संस्थागत भवन)** के अन्तर्गत वे सभी राजकीय/ अर्ध–राजकीय भवन 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 निरूद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान व अन्य उपयोग जिनके कियाकलाप/ प्रवृत्ति, जो स्वीकृत प्राधिकारी के अनुसार उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हो।
प्रस्तर 2.57 (III)	(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	(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

	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.	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, **Stand Alone Private hostel**, 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.
(II) पहुँच मार्ग		
प्रस्तर 4.1 (I)	Single residential plot 7.5 mt**	ऐसे भूखण्ड, जो निर्मित क्षेत्र अन्तर्गत स्थित हैं अथवा भवनों से घिरे हुये (enclosed) हैं तथा जिनके सम्मुख स्थित मार्ग चौड़ाई 9.0 मीटर से कम है, में भूखण्ड में सम्मुख स्थित मार्ग की न्यूनतम निर्धारित 9.0 मी0 चौड़ाई सुनिश्चित करने हेतु भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोडते हुये मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जायगी। मार्गाधिकार अन्तर्गत आने वाले भू–भाग में चाहरदिवारी व अन्य किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
प्रस्तर 4.1 की टिप्पणी के बिन्दु संख्या (i)	(i) ** एकल आवासीय भूखण्ड को निजी मार्ग द्वारा पहुँच उपलब्ध होने की स्थिति में उक्त मार्ग की चौड़ाई स्वामित्व अनुसार न्यूनतम 6.0 मी0 अनुमन्य होगी । उक्त निजी मार्ग से किसी अन्य भूखण्ड को पहुँच नहीं दी जायेगी।	मैदानी क्षेत्रों में एकल आवासीय भूखण्ड को निजी मार्ग द्वारा पहुंच उपलब्ध होने की स्थिति में 60 मी0 की लंबाई तक उक्त मार्ग की चौडाई स्वामित्व के अनुसार न्यूनतम 3.0 मी0 अनुमन्य होगी। 60.0 मी0 के उपरान्त 100 मी0 तक उक्त निजी मार्ग की चौडाई 6.0 मी0 अनुमन्य होगी। उक्त निजी मार्ग से किसी अन्य भूखण्ड को पहुंच नहीं दी जायेगी। 100.0 मी0 से अधिक लंबाई के निजी मार्गो की चौडाई उपविधि में सार्वजनिक मार्गो की चौडाई के अनुरूप होगी।
प्रस्तर 4.1 की टिप्पणी	एकल आवासीय भवनों एवं 200 वर्गमीटर से कम व्यवसायिक भूखण्ड	एकल आवासीय भवनों के सम्बन्ध में इस प्रावधान को समाप्त किया जाता

संख्या– (ii)	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।	है। 200 वर्गमीटर से कम व्यवसायिक भूखण्ड हेतु प्रावधान यथावत् रहेंगे।
प्रस्तर 4.1 की टिप्पणी संख्या– (viii)	----	राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य मार्ग पर स्थित 2500 वर्गमीटर एवं इससे अधिक के भूखण्डों में व्यवसायिक गतिविधियों के भवनों हेतु मार्ग के समानान्तर 6.00 मीटर चौड़ी पट्टी वाहनीय आवागमन हेतु सर्विस लेन के रूप में प्राविधानित की जानी आवश्यक होगी, जिसके उपरान्त ही बाउण्ड्री वॉल का निर्माण अनुमन्य होगा। सर्विस लेन सम्बन्धित भू–स्वामी के भूखण्ड का भाग होगा। सर्विस लेने छोड़ने के उपरान्त सेट बैक की गणना की जायेगी। सर्विस लेन अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र की गणना पार्किंग हेतु नहीं की जायेगी, परन्तु एफ0ए0आर0 की गणना में सर्विस लेन अन्तर्गत आने वाले भाग को सम्मिलित किया जायेगा।
प्रस्तर–4.1 की टिप्पणी संख्या (ix)		**मैदानी क्षेत्रों मे बारातघर हेतु ऐसे भूखण्ड, जो न्यूनतम अनुमन्य चौड़ाई के मार्ग से 60 मीटर की दूरी तक स्थित हो तथा जिनको न्यूनतम 9.0 मीटर चौड़े लिंक मार्ग से पहुंच उपलब्ध होती हो, में बारातघर अनुमन्य होगा, परन्तु भवन की ऊंचाई भूखण्ड के समक्ष स्थित मार्ग की विद्यमान चौड़ाई के अनुसार निर्धारित होगी।**
प्रस्तर 4.1 (III)	हैल्थ– मैदानी क्षेत्रों में 200 बैड से अधिक के अस्पताल हेतु सडक की न्यूनतम चौडाई 18.0 मी0 से अधिक निर्धारित की गयी है।	**मैदानी क्षेत्रों में 200 बैड से अधिक के अस्पताल हेतु सडक की न्यूनतम चौडाई 21.0 मी0**
5.1(ii) की तालिका की टिप्पणी	————	ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में भूखण्ड अन्तर्गत ऐसे निजी पहुँच, जो 12.0 मीटर अथवा इससे अधिक चौड़े सार्वजनिक मार्ग से सम्बद्ध हो तथा जिनकी चौड़ाई न्यूनतम 9.0 मीटर तथा

		लम्बाई अधिकतम 100 मीटर हो तथा उक्त निजी मार्ग से किसी अन्य भूखण्ड को पहुँच ना हो, द्वारा उपलब्ध होने की स्थिति में भूखण्ड **सार्वजनिक मार्ग** से पहुँच उपलब्ध होना माना जायेगा।
(IV) भवन ऊंचाई		
प्रस्तर 5.1 के बिन्दु संख्या 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 दृष्यावलोकन 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 मी0 से अधिक ऊँचा नहीं होगा तथा ऐसे मार्गों में यह व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी की भवन वाहनीय सड़क से 4.50 मी0 की दूरी पर होने पर एक मंजिला एवं अन्य तल की अनुमन्यता तभी होगी जहाँ सड़क के किनारे से भवन की दूरी 4. 50 मी0 तथा प्रस्तावित अतिरिक्त तल की ऊँचाई के बराबर हो। **ऐसे प्रकरणों में गुण दोश के आधार पर अनुमन्य ऊँचाई की सीमा तक ऊँचाई अनुमन्य किये जाने हेतु सक्षम स्तर पर अनुमति दी जा सकती है।**	पर्वतीय क्षेत्रों में अनुमन्य अधिकतम ऊँचाई इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगी कि प्रस्तावित ऊँचाई से प्रमुख स्थलों यथा–झील, पर्वत श्रृंखलाओं, घाटी आदि का दृष्यावलोकन बाधित न हो। मुख्य महायोजना मार्गों/राष्ट्रीय राजमार्गों/प्रान्तीय मार्गों/**जनपदीय मार्गों** (MDR/ ODR) पर स्थित भूखण्ड की दशा में भवन का शिखर तल (ridge of sloping roof /terrace) किसी भी दशा में सड़क सतह से 1.20 मी0 से अधिक ऊँचा नहीं होगा तथा ऐसे मार्गों में यह व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी की भवन उक्त वाहनीय सड़क से 4.50 मी0 की दूरी पर होने पर **सड़क सतह से अधिकतम** एक मंजिला **(ढालदार छत सहित अधिकतम 4.5 मी0)** एवं भवन के अग्रेतर तल की अनुमन्यता तभी अनुमन्य होगी जहाँ सड़क के किनारे से भवन की दूरी 4.50 मी0 तथा प्रस्तावित अतिरिक्त तल की ऊँचाई के बराबर दूरी उपलब्ध हो।
प्रस्तर 7.5	प्राइमरी स्कूल (कक्षा 5 तक) (अधिकतम G+1)	प्राइमरी स्कूल (कक्षा 5 तक) **अधिकतम G+1 की सीमा के प्राविधान को समाप्त किया गया।**
(IV) मिश्रित उपयोग		
प्रस्तर 4.3	MIXED USE मिश्रित उपयोग की परियोजनाऐं मिश्रित उपयोग की परियोजनाओं अर्न्तगत vertical and horizontal mix of uses निम्न अपेक्षाओं अनुसार	MIXED USE मिश्रित उपयोग की परियोजनाऐं मिश्रित उपयोग की परियोजनाओं अर्न्तगत vertical and horizontal mix of uses निम्न अपेक्षाओं अनुसार अनुमन्य

	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 जाऐगा।	होंगे:— **मिश्रित परियोजनाओं में अधिक सक्रिय उपयोग हेतु निर्धारित सेट बैक व एफ0ए0आर0 के आधार पर सम्पूर्ण परियोजना का सेट बैक व एफ0ए0आर0 का निर्धारण किया जायेगा तथा सम्बन्धित प्रयोजन अनुसार पार्किंग के मानकों की पृथक–पृथक गणना की जाएगी।**
(v) पार्किंग		
प्रस्तर 5.6 के बिन्दु संख्या II के उपकमांक संख्या 1(अ) के क,ख	एकल आवासीय इकाई हेतु — पार्किंग स्थल (E.C.S.) (क) 100—300 वर्ग मी0 तल क्षेत्रफल पर — सेट बैक अन्तर्गत 13.5 व0मी0 (5.0 मी0 x 2.75 मी0) का एक पार्किंग स्थल (ख) 300 वर्ग मी0 से अधिक तल क्षेत्रफल पर — 1.00 E.C.S प्रति 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंश पर	**101—200 वर्ग मी0 क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 1.0 E.C.S 201—300 वर्ग मी0 क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 2.0 E.C.S 301वर्ग मी0 एवं इससे अधिक के भूखण्ड हेतु प्रति 100 वर्गमीटर व उसके अंश पर 1.0 E.C.S देय होगा।**
प्रस्तर 5.6 के बिन्दु संख्या II : उपक्रमांक संख्या 3	व्यवसायिक उपयोग — प्रति 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंष परपार्किंग स्थल (E.C.S.) — 50 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर — – — 250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर — 1.00 E.C.S	व्यवसायिक उपयोग — प्रति 100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंश परपार्किंग स्थल (E.C.S.) — 50 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर — – — 250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर — 1.00 E.C.S

	– 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर — 1.50 E.C.S – 500 वर्गमीटर से अधिक भूखण्डों पर — 2.50 E.C.S	– 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर — 1.50 E.C.S – 1500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर — **2.00 E.C.S** – 1500 वर्गमीटर से अधिक भूखण्डों पर — **2.50 E.C.S**
प्रस्तर 5.6 (II) उपक्रमांक संख्या 5 उपक्रमांक–7	मॉल, मल्टीप्लेक्स–मल्टीप्लेक्स–व्यवसायिक मिश्रित उपयोग/सिनेमा हॉल–3.50 E.C.S. लॉजिंग/पर्यटक आवास/मुसाफिर खाना/धर्मशाला/गेस्ट हाउस/रिज़ोर्ट/**हॉस्टल–1.50 E.C.S** प्रति 100 व0मी0	मॉल, मल्टीप्लेक्स–मल्टीप्लेक्स–व्यवसायिक मिश्रित उपयोग/सिनेमा हॉल–2.50 E.C.S. लॉजिंग/पर्यटक आवास/मुसाफिरखाना/धर्मशाला/गेस्ट हाउस/ रिज़ोर्ट/ **Stand Alone Private होस्टल** –1.50 E.C.S प्रति 100 व0मी0 **शैक्षणिक संस्थान अर्न्तगत स्थित होस्टल –0.75 E.C.S. प्रति 100 व0मी0**
प्रस्तर 5.6 के बिन्दु संख्या IV	**स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किगं अनुमन्य होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी** व सेट बैक की ओर– दीवार/शटर/ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किगं मानते हुए उसकी गणना एफ.ए.आर.व ऊँचाई में की जायेगी।	**गैर एकल आवासीय प्रकरणों में केवल तीन ओर से खुले स्टिल्ट पर पार्किगं अनुमन्य होगी व एकल आवासीय प्रकरणों में स्टिल्ट पार्किगं न्यूनतम दो ओर से खुली रहेगी।** सेट बैक की ओर–दीवार/शटर/ग्लेजिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किगं मानते हुए उसकी गणना एफ.ए.आर व ऊँचाई में की जायेगी।
प्रस्तर 5.6 के बिन्दु संख्या v के उपक्रमांक v	बेसमेन्ट का निर्माण भूखण्ड के अधिकतम 50 प्रतिशत भाग में अनुमन्य होगा तथा बेसमेन्ट का निर्माण सम्बन्धित भूखण्ड हेतु र्निधारित सेट बैक क्षेत्र को छोडने 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	बेसमेंट का निर्माण अधिकतम 50 प्रतिशत भाग में अनुमन्य होगा तथा बेसमेन्ट का निर्माण संबंधित भूखण्ड हेतु निर्धारित सेट बैक क्षेत्र को छोडने के उपरान्त अनुमन्य होगा। ऐसे भूखण्ड जिनमें सेट बैक अनिवार्य नहीं है, में 12.0 मी तक उंचाई के भवनों में **अनिवार्य** रूप से 2.0 मी0 का सेट बैक पार्श्व एवं पृष्ठ की ओर

	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 छोडे जाने पर ही बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा।	छोडा जाना माना जाय। 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 छोडे जाने पर ही बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा।
प्रस्तर 5.6 के बिन्दु संख्या v के उपकमांक सं0(vi)	भूखण्ड अन्तर्गत छोड़े गये खुले स्थलों के नीचे भी बेसमेंट इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि बेसमेंट की छत भूतल से अधिक न हो (flushed with ground level and properly landscaped as open/ green space)।	**बेसमेंट के ऊपर के इस प्रकार के भू-भाग में खुले क्षेत्रों का प्रस्ताव भूतल से उठे हुये खुले भू-भाग में Podium के रूप में भी दिया जा सकेगा। इन प्रकरणों में Ground Water Recharge हेतु Recharge Well का प्राविधान आवश्यक होगा।**
प्रस्तर 5. 2(III)	(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।	(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 तथा **व्यवसायिक भूखण्डों** में प्रकरणों में सेट बैक अन्तर्गत 50 प्रतिशत भाग में निर्माण से 3.60 मीटर छोड़ने के उपरान्त तथा **अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टेण्डर के सुगम आवागमन के लिए वांछित क्षेत्र को अवरोधमुक्त आरक्षित रखते हुए पार्किंग अनुमन्य होगी।**
(VI) स्टिल्ट फ्लोर		
प्रस्तर 5.2 (I) की टिप्पणी संख्या 6	आवासीय प्रकरणों में स्टिल्ट फ्लोर केवल सेमी डिटेच्ड (न्यूनतम दो ओर से खुले यथा- अग्र व पृश्ठ की ओर से खुले, सेट-बैक युक्त भवनो में) भवनों में अनुमन्य होगा, परन्तु ऐसे भवनों में पीछे के सेट बैक के 40 प्रतिषत भाग पर निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।	**एकल** 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 अनुमन्य होगा, परन्तु ऐसे भवनों में पीछे के सेट बैक के 40 प्रतिषत भाग पर निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
(VII) खुला क्षेत्र (Green Area)		
प्रस्तर 5. 2(III)	RELAXATION IN SETBACKS_(सेट बैक में छूट) (viii) खुला/व्यवस्थित पार्क का निर्माण अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर	सेट बैक क्षेत्र के 33 प्रतिषत भाग को खुला क्षेत्र (Green Area) में प्रस्तावित किया जा सकेगा। इस हेतु NBC-2005 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार

<table>
<tr><td></td><td>टण्डर के सुगम आवागमन के लिए वांछित क्षेत्र को अवरोधमुक्त आरक्षित रखते हुए अनुमन्य होगा।</td><td>न्यूनतम चौड़ाई 7.50 मीटर व न्यूनतम क्षेत्रफल 450 वर्गमीटर आवष्यक होगा।</td></tr>
<tr><td>प्रस्तर 5.3 (III)(ii)</td><td>खुले स्थान की सीमा यथास्थिति बिल्डिंग लाइन से न्यूनतम 3.0 मीटर की दूरी पर होगी।</td><td>बिल्डिंग लाईन से न्यूनतम 3.00 मीटर छोड़ते हुये खुले क्षेत्र (Green Are) प्रस्ताव दिये जाने के प्राविधान को समाप्त किया जाय, परन्तु लैण्ड स्केप प्लान में अग्नि सुरक्षा की दृष्टि से बिल्डिंग लाईन से न्यूनतम 3.00 मीटर का आवागमन क्षेत्र, जिसकी गणना खुले हरित क्षेत्र में की जायेगी, छोड़ा जाना आवश्यक होगा।</td></tr>
<tr><td colspan="3">(VIII) एट्रियम</td></tr>
<tr><td>प्रस्तर 5.5 (III)</td><td>– शॉपिगं 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।</td><td>- Atrium (एट्रियम) व्यवसायिक भवनों में 'एट्रियम' बनाया जा सकेगा एवं 'एट्रियम' की गणना भू– आच्छादन में की जाएगी। 'एट्रियम' के अन्तर्गत स्थायी प्रकृति का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।</td></tr>
<tr><td colspan="3">(IX) कय योग्य एफ.ए.आर</td></tr>
<tr><td>प्रस्तर 5.5 (V)(iv)</td><td>कय योग्य एफ.ए.आर. (PURCHASABLE F.A.R)
<table>
<tr><td>क. स.</td><td colspan="2">भवन के प्रयोग</td><td>गुणाकं</td></tr>
<tr><td rowspan="2">(1)</td><td rowspan="2">ग्रुप हाउसिग</td><td>एफ.ए.आर. 2.4 तक</td><td>0.25</td></tr>
<tr><td>एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक</td><td>0.60</td></tr>
<tr><td>(2)</td><td colspan="2">एफोर्डेबल हाउसिग एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक</td><td>0.30</td></tr>
<tr><td>(3)</td><td colspan="2">गैर आवासीय</td><td>0.75</td></tr>
</table></td><td>
<table>
<tr><td>क. स.</td><td colspan="2">भवन के प्रयोग</td><td>गुणांक</td></tr>
<tr><td rowspan="2">(1)</td><td rowspan="2">ग्रुप हाउसिग</td><td>एफ.ए.आर. 2.4 तक</td><td>0.20</td></tr>
<tr><td>एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक</td><td>0.60</td></tr>
<tr><td>(2)</td><td colspan="2">एफोर्डेबल हाउसिग एफ.ए.आर. 2.4 से अधिक 3.0 तक</td><td>0.30</td></tr>
<tr><td>(3)</td><td colspan="2">गैर आवासीय</td><td>0.75</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="3">(XI) पूर्णता प्रमाण– पत्र व प्रपत्र</td></tr>
<tr><td>प्रस्तर 3.9</td><td>पूर्णता प्रमाण–पत्र
विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् व भवन के अधिभोग (occupancy) से</td><td>तीन एवं तीन से अधिक मंजिले भवनों पर स्ट्रक्चर/पर्यवेक्षण इंजीनियर का निर्धारित प्रपत्र पर पूर्णता प्रमाण–पत्र</td></tr>
</table>

	पूर्व भू–स्वामी/बिल्डर द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र (कम्पलीषन 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......................	लिया जायेगा तथा एकल आवासीय एवं तीन मंजिल से कम के भवनों पर पूर्णता प्रमाण पत्र दिया जायेगा। संख्या 11 (स) विलोपित किया गया व प्रपत्रों में भी प्रपत्र संख्या 11 (स) समाप्त किया गया।
<u>खण्ड–4</u> <u>प्रपत्र</u>	प्रपत्रः– <u>प्रपत्र संख्या (1)</u> में प्रत्येक विवरण/ प्रपत्र (7 सं 9) <u>प्रपत्र संख्या– FORM-B</u> में Signature of Architect who had supervised the construction <u>प्रपत्र संख्या 3</u> में स्ट्रक्चरल इंजीनियर <u>प्रपत्र संख्या 11 (स)</u> प्रपत्र संख्या– FORM-D में उल्लिखित Form E	प्रपत्रः– <u>प्रपत्र संख्या (1)</u> में प्रत्येक विवरण/ प्रपत्र **(7 से 10)** <u>प्रपत्र संख्या– FORM-B</u> में Signature of Architect किया गया। <u>प्रपत्र संख्या 3</u> से स्ट्रक्चरल इंजीनियर समाप्त किया गया। <u>प्रपत्र संख्या 11 (स)</u> समाप्त किया गया। प्रपत्र संख्या– FORM-D मे उल्लिखित Form E विलोपित किया गया।
(XII) अन्य		
प्रस्तर 3.3 (VI)	तकनीकी अनापत्ति उपरान्त आवेदक द्वारा भू–उच्चीकरण शुल्क एवं बाह्य विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरान्त मानचित्र स्वीकृत किया जायेगाः– 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	तकनीकी अनापत्ति उपरान्त आवेदक द्वारा भू–उच्चीकरण शुल्क एवं बाह्य विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरान्त मानचित्र स्वीकृत किया जायेगाः– 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। **250 वर्गमीटर तक के भूखण्डों एवं एकल आवासीय भवनों** को छोड़कर सभी प्रयोजन के भवनों पर भू–उच्चीकरण शुल्क 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

	विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।	(EDC) लिया जायेगा।
प्रस्तर 4.2 की टिप्पणी (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। बशर्ते क्षेत्रफल मानक में कमी केवल उक्त वर्णित हस्तान्तरण के फलस्वरूप हो।	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 **समस्त प्रयोजन हेतु न्यूनतम** भूखण्ड क्षेत्रफल के निर्धारित मानकों में अधिकतम 20 प्रतिशत की कमी मान्य होगी। बशर्ते क्षेत्रफल मानक में कमी केवल उक्त वर्णित हस्तान्तरण के फलस्वरूप हो।
प्रस्तर 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 ECBC के compliance हेतु सम्बन्धित मानचित्रों पर UREDAसे अनापत्ति पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।	**ECBC के Compliance हेतु मानचित्र स्वीकृती पत्र में उल्लिखत होगा कि यदि 500 व0मी0 से अधिक क्षेत्र कन्डीशन्ड किया जाता है तो UREDA से अनापत्ति प्राप्त करना अनिवार्य होगा। अन्यथा मानचित्र अस्वीकृत माना जाएगा।**
प्रस्तर 6.4 (III)	(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 :- उक्त में व्यवहारिक कठिनाई के दृष्टिगत संशोधन।	(III) जल-मल निस्तारण :- **मल्टीपल आवासीय ईकाई एवं 1000 व0मी0 से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय / गैर आवासीय** भवनों / परिसरों में जल-मल निस्तारण हेतु मानचित्र स्वीकृति से पूर्व निम्न अपेक्षायें प्राधिकरण / स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित की जायेगी।
प्रस्तर 7.3 (VII) ii	– 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 किमी0 की परिधि के अन्तर्गत प्राविधान किया जाये। ऐसी EWS परियोजनाओं में दिये जाने वाले प्राविधान, मूल परियोजना से सम्बद्व न होकर स्वतन्त्र रूप से दिये जाऐंगें।	**विकासकर्ताओं की मूल ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में अपेक्षित दुर्बल आय वर्ग इकाईयों का प्रस्ताव विकासकर्ताओं द्वारा एकल अथवा समूह के रूप में पृथक से अन्यत्र उपयुक्त खुले स्थल अन्तर्गत निर्मित की जाने वाली दुर्बल आय वर्ग की Dedicated परियोजनाओं में दिया जा सकता है। इस हेतु स्थलों की उपयुक्तता स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा सुनिष्चित की जायेगी तथा खुले क्षेत्र में अन्य परियोजनाओं की भान्ति स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा दी जाने वाली स्वीकृति**

<table>
<tr><td></td><td></td><td>के अनुरूप ऐसी परियोजनाओं की नियमानुसार स्वीकृति दी जाय।</td></tr>
<tr><td>प्रस्तर 7.13 (II)</td><td>हैबिटाट सेन्टर
हैबिटाट सेन्टर अन्तर्गत विभिन्न क्रिया–कलापों का अनुपात
<table>
<tr><td>कार्यालय / वाणिज्यिक केन्द्र</td><td>एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 30.0 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए / सामुदायिक भवन</td><td>एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 30.0 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>होटल / सर्विस अपार्टमेंट / गेस्ट हाउस</td><td>एफ0ए0आर0 का अधिकतम 5 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>फूड कोर्ट / रेस्तराँ</td><td>एफ0ए0आर0 का अधिकतम 15.0 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण</td><td>भूखण्ड का न्यूनतम 15.0 प्रतिशत (अधिकतम 5 प्रतिशत बेसमेन्ट के ऊपर अनुमन्य)</td></tr>
<tr><td>आउटडोर रिक्रेशन कियाकलाप</td><td>भूखण्ड का अधिकतम 10 प्रतिशत</td></tr>
</table></td><td>हैबिटाट सेन्टर अन्तर्गत विभिन्न क्रिया–कलापों का अनुपात
<table>
<tr><td>कार्यालय</td><td>एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 30.0 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए / सामुदायिक भवन</td><td>एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 30.0 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>होटल / सर्विस अपार्टमेंट / गेस्ट हाउस</td><td>एफ0ए0आर0 का अधिकतम 5 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>फूड कोर्ट / रेस्तराँ</td><td>एफ0ए0आर0 का अधिकतम 15.0 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td>व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण</td><td>भूखण्ड का न्यूनतम 15.0 प्रतिशत (अधिकतम 5 प्रतिशत बेसमेन्ट के ऊपर अनुमन्य)</td></tr>
<tr><td>आउटडोर रिक्रेशन कियाकलाप</td><td>भूखण्ड का अधिकतम 10 प्रतिशत</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>प्रस्तर 7.13 (III)</td><td>हैबिटाट सेन्टर अन्तर्गत अनुमन्य उपयोग
<table>
<tr><td>कार्यालय</td><td>Office complex, Conference Halls, Board rooms,</td></tr>
<tr><td>वाणिज्यिक केन्द्र</td><td>Convention hall, Business Centre</td></tr>
<tr><td>सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए / सामुदायिक भवन</td><td>Premier cultural and entertainment centre, Exhibition Area, Visual Art Gallery and library, Helath club with spa, Multi</td></tr>
</table></td><td>हैबिटाट सेन्टर अन्तर्गत अनुमन्य उपयोग
<table>
<tr><td>कार्यालय</td><td>Office complex, Conference Halls, Board rooms,</td></tr>
<tr><td>सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए /सामुदायिक भवन</td><td>Premier cultural and entertainment centre, Exhibition Area, Visual Art Gallery and library, Helath club with spa, Multi purpose hall,</td></tr>
<tr><td>होटल / सर्विस अपार्टमेंट / गेस्ट हाउस</td><td>Guest rooms,</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

	purpose hall,	
	होटल / सर्विस अपार्टमेंट / गेस्ट हाउस — Guest rooms,	फूड कोर्ट / रेस्तराँ — Speciality restaurants, Food courts
	फूड कोर्ट / रेस्तराँ — Speciality restaurants, Food courts	आउटडोर रिक्रेशन कियाकलाप — Amphitheatre, Kiosks, food court sitting area.
	आउटडोर रिक्रेशन कियाकलाप — Amphitheatre, Kiosks, food court sitting area.	
प्रस्तर 7.14 (II)(2)	**फिलिंग स्टेशन / फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन** मार्ग के एक ओर दो फिलिंग स्टेशन की परस्पर दूरी मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमान्तिगत / पर्वतीय क्षेत्र में **30.0 मी0**	मार्ग के एक ओर दो फिलिंग स्टेशन की परस्पर दूरी मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमान्तिगत / पर्वतीय क्षेत्र में **300.0 मी0 तथा प्रश्नगत तालिका के बिन्दु–3 में वर्णित कासिंग / टी–जंक्शन का आशय उपविधि में प्रस्तर 7.15 "किसान सेवा केन्द्र" में निम्नानुसार वर्णित अनुसार होगा"' कासिंग / टी जंकशन का आशय मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में कमशः 9.0 मी0 व 6.0 मी0 तथा इससे अधिक चौड़े मार्ग के मिलान बिन्दु से हैं" परिभाषित होगा।**
प्रस्तर 7.14 (II)(2)(ii)	ऐसे फिलिंग स्टेशन, जो बिना सर्विस लेन प्रावधान के बनाये जायेंगे, उनमें भूखण्ड की स्थिति मार्ग मध्य से न्यूनतम 30.0 मीटर आवश्यक होगी अर्थात फिलिंग स्टेशन के भूखण्ड की आवश्यक गणना मार्ग मध्य से 30.0 मीटर के उपरान्त की जायेगी।	**राष्ट्रीय व प्रान्तीय राज मार्ग पर स्थित** ऐसे फिलिंग स्टेशन, जो बिना सर्विस लेन प्रावधान के बनाये जायेंगे, उनमें भूखण्ड की स्थिति मार्ग मध्य से न्यूनतम 30.0 मीटर आवषाक होगी अर्थात फिलिंग स्टेशन के भूखण्ड की आवश्यक गणना मार्ग मध्य से 30.0 मीटर के उपरान्त की जायेगी।
प्रस्तर 7.14 (III)	भूखण्ड का आकार —	भूखण्ड के आकार तालिका में "नगर निकाय सीमा" का तात्पर्य विनियमित क्षेत्र / विकास क्षेत्र अन्तर्गत सम्मिलित नगर निकाय सीमा से 3.0 किमी0 परिधि के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र होगा।

शमन		पूर्व स्वीकृत ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में न्यूनतम 8.50 मीटर का अग्रसेटबैक सुनिश्चित करते हुए One time settlement अन्तर्गत प्रकरणों के शमन का निस्तारण किया जाय। शेष प्रावधान भवन उपविधि/शमन उपविधि के अनुसार रहेंगे।
प्रस्तर 2.3	**Areas, Hill ;पर्वतीय क्षेत्रद्ध राजस्व अभिलेखों के अनुसार पर्वतीय ग्राम (1) पिथौरागढ़, अल्मोड़ा, बागेश्वर, चमोली, उत्तरकाशी, टिहरी तथा रूद्रप्रयाग 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।**	Areas, Hill ;पर्वतीय क्षेत्रद्ध राजस्व अभिलेखों के अनुसार पर्वतीय ग्राम (1) पिथौरागढ़, अल्मोड़ा, बागेश्वर, चमोली, उत्तरकाशी, टिहरी (ऋषिकेश महायोजना क्षेत्र को छोड़कर) तथा रूद्रप्रयाग 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 (ऋषिकेश महायोजना क्षेत्र को छोड़कर) का सम्पूर्ण क्षेत्र तथा रामनगर नगरपालिका सीमा की उत्तरी सीमा से उत्तर की ओर रामनगर तहसील का सम्पूर्ण क्षेत्र।

3— अतः कृपया भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2011(संशोधन, 2015) में उपरोक्तानुसार संशोधित मानकों को यथा आवश्यकतानुसार प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति सहित अंगीकृत करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(आर० मीनाक्षी सुन्दरम्)

सचिव ।