भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम, २०११

उत्तराखण्ड

आवास विभाग,

उत्तराखण्ड शासन

खण्ड– 1

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम

अध्याय – 1 उपविधि/ विनियम प्रसार व परिभाषायें 1 – 9

अध्याय – 2 विभिन्न प्राविधान – भवन निर्माण एवं भूमि उपविभाजन

2.1 सामान्य प्राविधान 10 – 20

- 2.1.1 भवन की ऊँचाई
- 2.1.2 मार्ग
- 2.1.3 पार्किंग प्राविधान
- 2.1.4 स्टिल्टस
- 2.1.5 बेसमेन्ट व बेसमेन्ट पार्किंग
- 2.1.6 जीना
- 2.1.7 घुमावदार जीना
- 2.1.8 रैम्प
- 2.1.9 चहारदीवारी

2.2 विशिष्ट प्राविधान –अनिवार्यताएं व अपेक्षाए 21– 25

- 2.2.1 भूकम्प, अग्नि इत्यादि से सुरक्षा सम्बन्धी प्राविधान
- 2.2.2 फायर एस्केप या वाह्य जीना
- 2.2.3 इलैक्ट्रिक लाइन दूरी
- 2.2.4 जल स्रोत से दूरी
- 2.2.5 वर्षा जल संग्रहण – मानक
- 2.2.6 सोलर वाटर हीटिंग
- 2.2.7 शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधायें प्रदान करने हेतु मानक
- 2.2.8 हवाई अड्डा/ हवाई पट्टी/ एरोड्रोम से प्रभावित क्षेत्र में भवन निर्माण
- 2.2.9 क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार प्राविधान
- 2.1.10 सेवाओं के मानक

अध्याय – 3 भवन निर्माण प्राविधान

3.1 निर्मित क्षेत्र में विकास/ पुनर्विकास/ पुनर्निर्माण 26 – 28

3.2 आवासीय 29 – 40

- 3.2.1 एकल आवासीय
- 3.2.2 ग्रुप हाउसिंग
- 3.2.3 ग्रुप हाउसिंग हेतु विशिष्ट परियोजना : Affordable Housing
- 3.2.4 उप–विभाजन

3.3 सामुदायिक सुविधायें एवं सेवायें 41 – 45

3.4 व्यवसायिक/ कार्यालय 46 – 48
3.5 होटल ,मोटल, रिजोर्ट्स निर्माण हेतु अपेक्षाए 49
3.6 हॉस्टल/ बोर्डिंग/ गेस्ट हाउस/ लॉजिंग हाउस/ धर्मशाला/ मुसाफिरखाना 50
3.7 औद्योगिक 51 – 54
3.8 मल्टीप्लैक्स 55 – 56
3.9 पुराने सिनेमा 57
3.10 नये सिनेमाघर 58
3.11 मल्टी लेवेल पार्किंग 59– 60
3.12 हैबिटैट सेन्टर 61 – 62
3.13 फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग कम सर्विस स्टेशन 63 – 65
3.14 एल.पी.जी. गैस गोदाम 66
3.15 ऑडीटोरियम 67
3.16 फार्म हाउस 68
3.17 डेयरीफार्म 69
3.18 पशु–पक्षी पालन,कीट पालन,मत्स्य पालन,आदि हेतु फार्म हाऊस 70 – 71
3.19 सेल्यूलर मोबाईल टेलीफोन सेवा हेतु एन्टीना टावर 72 – 74
3.20 गोल्फ कोर्स 75 – 76
3.21 रोप–वे टर्मिनल 77 – 79

अध्याय – 4 छूट सम्बन्धी प्रावधान 80 – 83
4.1 एफ0ए0आर0, ऊॅचाई व सेट बैक में छूट
4.2 क्रय योग्य एफ.ए.आर.
4.3 क्षतिपूर्ति एफ.ए.आर.
अध्याय – 5 भूमि विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताए 84 – 87

अध्याय – 1
उपविधि/ विनियम प्रसार व परिभाषायें

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 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 निम्न अधिनियमों के उत्तराखण्ड अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश, 2006 अन्तर्गत तैयार की गयी हैः–

(1) उत्तर प्रदेश (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम 1958 की धारा–5

(2) उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम 1973 की धारा– 57

(3) उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम 1986 की धारा– 50

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 पर 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 /Model Building Byelaws तथा आई.एस. /बी.आई.एस. के प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।

1.2.3 इन प्राविधानों में कोई भी शिथिलिता प्रदान किये जाने का अधिकार शासन में निहित रहेगा।

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 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।

1.3 **परिभाषाएं**

1.3.1 Act (अधिनियम) का तात्पर्य उत्तराखण्ड (उ0प्र0 निर्माण कार्य विनियमन अधिनियम, 1958), उत्तराखण्ड (उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम,1973) एवं उत्तराखण्ड (उ0प्र0 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986), अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश, 2006 से है।

1.3.2 Addition/Alteration **(परिवर्तन/ परिवर्द्धन)** का तात्पर्य संरचनात्मक परिवर्तन द्वारा मानव निवास के लिए मूल रूप से निर्मित किए गए भवन के परिवर्तन से है। इसके अन्तर्गत किसी भवन का ऐसा परिवर्तन, जो उसकी नाली अथवा सफाई व्यवस्था को प्रभावित करता हो, अथवा उसकी सुरक्षा को तात्विक रूप से प्रभावित करता हो, किसी भवन के किसी कक्ष, निर्माण, गृह अथवा अन्य संरचनाओं का परिवर्द्धन तथा किसी सड़क से संलग्न दीवार अथवा दीवार के स्वामी से असम्बद्ध भूमि में, ऐसी सड़क अथवा भूमि में हो, दरवाजा खोलना आदि सम्मिलित है।

1.3.3 **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।

1.3.4 **Areas, Plain (मैदानी क्षेत्र)** : उपरोक्त वर्णित पर्वतीय क्षेत्र के अतिरिक्त राज्य का अवशेष क्षेत्र।

1.3.5 **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 उर्द्धधाकार (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 up Mass"/Urban Form) के आधार पर इन उप क्षेत्रों के निर्धारण हेतु 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 –

- पार्श्व एवं पृष्ठ सेट बैक का अभाव
- अग्र सेट बैक अधिकतम 1.2 मीटर (4 फिट)
- 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
- 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 निम्न उपक्षेत्र/ भूखण्ड सम्मिलित नहीं होंगे –

(1) भूखण्ड जिसके समक्ष उपलब्ध मार्गाधिकार 6.0 मीटर से अधिक है अथवा कार्नर भूखण्ड, जिनमें एक मार्ग की विद्यमान चौड़ाई 6.0 मीटर से अधिक है।

(2) नियोजित रूप से विकसित कालोनी/ क्षेत्र।

1.3.6 **Area, Developed (विकसित क्षेत्र)** का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जहॉ 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।

1.3.7 **Area, Un-Developed (नए/ अविकसित क्षेत्र)** का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जहॉ 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।

1.3.8 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 नहीं होगी, बशर्ते इसका प्रयोग सरकुलेशन हेतु प्रस्तावित हो।

1.3.9 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।

1.3.10 Basement **(बेसमेन्ट)** का तात्पर्य आंशिक अथवा पूर्ण रूप एवं चारों ओर से भूमि तल के नीचे के भू–भाग में निर्माण से है।

1.3.11 Bazar Street **(बाजार स्ट्रीट)** का तात्पर्य सडक के किनारे पंक्तिबद्ध (लीनियर) रूप में मिश्रित निर्माण/महायोजना में इस रूप में चिन्हित क्षेत्र से है, जिसमें सामान्यतः भूतल/ मार्ग तल पर व्यवसायिक/ अनुसांगिक क्रियाकलाप एवं अनुवर्ती तलों पर आवासीय/अन्य उपयोग विद्यमान हों।

1.3.12 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।

1.3.13 Building Height **(भवन की ऊॅंचाई)** से तात्पर्य आस–पास की भूमि के औसत सतह से भवन के अन्तिम तल के टेरेस तक की ऊॅंचाई से है। भवन ऊंचाई की गणना में भवन के आर्किटेक्चरल फीचर्स, जो सिर्फ सजावट के उद्देश्य से हों, सम्मिलित नही होंगे।

1.3.14 Building Multi-story/ High Rise (**भवन बहुमंजिला**) का तात्पर्य भूतल एवं ऊपरी तीन मंजिल से अधिक भवन अथवा 12 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन से है। 12.0 मीटर से अधिक ऊॅंचे भवन इस श्रेणी के अन्तर्गत परिभाषित होंगे।

1.3.15 City Centre **(सिटी सेन्टर)** का तात्पर्य नगर स्तर पर महायोजना/ जोनल प्लान/ टाउनशिप में चिन्हित व्यवसायिक केन्द/ उप केन्द्र से है।

1.3.16 Convenient Store **(कन्वीनिएन्ट स्टोर्स)** का तात्पर्य ऐसे परिसर से है जहां जन समुदाय के लिए दैनिक उपयोग की आवश्यक वस्तुएं एक ही छत के नीचे उपलब्ध हों।

1.3.17 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'।

1.3.18 Development **(विकास)** का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूप भेदों सहित भूमि में, उस पर, उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, इंजीनियरिंग, खनन या अन्य क्रियाएं अथवा किसी भवन याभूमि में कोई महत्वपूर्ण परिवर्तन करने से अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत पुनर्विकास भी शामिल है।

Development, External **(बाह्य विकास)** का तात्पर्य ऐसे विकास कार्यों से है जो परियोजना स्थलान्तर्गत प्रस्तावित भूमि/ अवस्थापना कार्यों के विकास कार्यों के विकास एवं इनके क्रियान्वयन हेतु परियोजना क्षेत्र के सन्निकट के बाह्य क्षेत्रों में विद्यमान नगरीय अवस्थापनाओं, सुविधाओं यथा– पहुँच मार्ग, विद्युतापूर्ति, जलापूर्ति, जलमल निस्तारण हेतु ड्रेनेज आदि के उच्चीकरण अथवा नवीन रूप से इनकी आवश्यकतानुसार स्थापना हेतु आवश्यक हों।

Development, Internal **(आन्तरिक विकास)** का तात्पर्य ऐसे विकास कार्यों से है जो परियोजना स्थलान्तर्गत प्रस्तावित विभिन्न नगरीय क्रियाकलापों हेतु आवश्यक हों यथा– आन्तरिक मार्ग, पैदल पथ, नाली, जलापूर्ति, जलमल निस्तारण, विद्युतापूर्ति, पार्क व व्यवस्थित हरित क्षेत्र आदि तथा जिनके क्रियान्वयन हेतु बाह्य व सन्निकट के क्षेत्रों में विद्यमान/ विकसित की जाने वाली अवस्थापना सुविधाओं से सम्बद्धता सुनिश्चित की जानी आवश्यक होगी।

1.3.19 DOH , Department Of Housing का तात्पर्य आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन से है।

1.3.20 FAR, 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।

FAR, 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।

1.3.21 'Flatted Factory' (फ्लेटिड फेक्ट्री) का तात्पर्य ऐसे भूखण्ड परिसर से है जिसमें निर्मित बहुमंजलीय भवनों के अन्तर्गत अज्वलनशील समूह की लघु औद्योगिक इकाई, जो शिडयूल 1A व 1B के अन्तर्गत परिभाषित हो, कार्यरत होंगी। ऐसे लघु औद्योगिक इकाई में कार्यरत श्रमिकों की अधिकतम संख्या 50 होगी।

1.3.22 Floor Area **(तल क्षेत्रफल/ फ्लोर एरिया)** का तात्पर्य भवन के किसी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल से है।

1.3.23 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।

1.3.24 Group Housing **(ग्रुप हाउसिंग)** के अन्तर्गत 2000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड में समूह या बहुमंजिले भवन, जिसमें चार 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 **तथा समूचे भवनों के ब्लॉक का निर्माण/ ब्लॉक वार निर्माण एक एजेन्सी जैसे सहकारी समिति/ आवास विकास परिषद/ विकास प्राधिकरण/ राजकीय संस्था/ भू–विकासकर्ता द्वारा किया जाता है।**

1.3.25 Guest house, Lodging, Inn, Motels :– का तात्पर्य ऐसे पर्यटक आवास (अस्थाई) से है, जिसमें 20–40 पर्यटकों (एक ही समय में) को अस्थाई आवास 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।

1.3.26 Habitat **(हैविटाट)** 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।

1.3.27 Habitat - Category **(हैविटाट श्रेणी)** Habitat विकास हेतु विभिन्न आर0एच0डी0 द्वारा विकसित की जाने वाली परियोजनाओं को उनके क्षेत्रफल के आधार पर वर्गीकृत किया गया है।

Sub Cluster	2.0 हेक्टेयर से कम (0.2 से 2.0 हेक्टेयर तक)
Cluster	6.0 हेक्टेयर से कम (2.01 से 6.0 हेक्टेयर तक)
Neighbourhood	20.0 हेक्टेयर से कम (6.01 हेक्टेयर से 20.0 हैक्टेयर तक)
Township	40.0 हेक्टेयर से कम (20.0 हेक्टेयर से 40.0 हैक्टेयर तक)
Special Township	40.0 हेक्टेयर से अधिक

1.3.28 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।

1.3.29 Hospital, Primary **(प्राथमिक चिकित्सालय)** : इस स्तर पर घायल/ रोगी व्यक्ति व हेल्थ सिस्टम के मध्य सम्पर्क का प्रथम स्तर है। यह स्तर जनसामान्य का सर्वधा निकट है तथा इसमें सामान्य व आकस्मिक चिकित्सा व शल्य रोगों के उपचार हेतु बाह्य रोगी व आन्तरिक सेवाएं यथा सामान्य, स्त्री रोग, पैथोलॉजी, रेडियोलॉजी सुविधा उपलब हो (अधिकतम 80 शैय्या क्षमता)।

1.3.30 Hospital, Secondary (**द्वितीयक चिकित्सालय**) : इस स्तर में अपेक्षाकृत गंभीर रोग निवारण की व्यवस्था हो तथा जिसमें विशिष्ट चिकित्सकीय अनुभाग, विशेषज्ञ व सघन उपचार सुविधा हो (अधिकतम 200 शैय्या क्षमता)।

1.3.31 Hospital, Tertiary (**तृतीयक चिकित्सालय**) : इस स्तर पर अत्याधिक जटिल रोगों का इलाज व शोध हेतु सर्वोच्च चिकित्सकीय व शल्य सुविधा व तत्सम्बन्धी अवस्थापना सुविधाऐं उपलब्ध

हों। सामान्यतः इस स्तर के चिकित्सालयो में शोध एवं पठन–पाठन कार्य किया जाता है (200 शैय्याओं से अधिक क्षमता)।

1.3.32 **Hotels** :– होटल का तात्पर्य ऐसे पर्यटक आवास (अस्थाई) से है, जिसमें 40 से अधिक पर्यटकों को अस्थाई आवास, 20 से अधिक कमरे उपलब्ध कराने की क्षमता के साथ खान–पान एवं सार्वजनिक कार्यक्रमों के आयोजन हेतु बहुउद्देशीय हॉल यथा– कान्फ्रेन्स/ प्रदर्शनी हॉल की व्यवस्था हो।

1.3.33 **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 अधिकतम भूखण्ड क्षेत्रफल 30–45 वर्गमीटर होगा व भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो।

1.3.34 **Housing, LIG (निम्न आय वर्ग)** का तात्पर्य निम्न आय वर्ग हेतु बनाये गये भवन/ग्रुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिन्थ 36–45 वर्गमीटर होगा। LIGप्लाट हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 46–60 वर्गमीटर होगा व भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.6 मीटर हो।

1.3.35 **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।

1.3.36 **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।

1.3.37 **Mezzanine Floor (मेजनाइन तल)** का तात्पर्य भूतल के ऊपर किन्ही दो तलों के मध्यवर्ती तल से है जिस पर निचले तल से पहुँच ा जा सके। **इस तल की गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी।**

1.3.38 **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।

1.3.39 **Nursing Home (नर्सिंग होम) :** ऐसे चिकित्सीय केन्द्र, जहां विशेषज्ञ चिकित्सकों के गंभीर रोगी आन्तरिक चिकित्सा अथवा शल्य चिकित्सा उपचार हेतु भर्ती किये जाते हैं तथा जिसके एवज में ऐसे उपचार/ चिकित्सकीय केन्द्रों द्वारा व्यावसायिक नर्सिंग व प्रोफेशनल फीस ली जाती हो।

1.3.40 **Open Space (खुले स्थल)** का तात्पर्य ऐसे स्थान से है जो भूखण्ड का अभिन्न भाग हो और आकाश तक खुला हो।

1.3.41 **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।

1.3.42 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।

1.3.43 Plinth Area **(कुर्सी का क्षेत्रफल)** से तात्पर्य वह निर्मित क्षेत्रफल है जो बेसमेंट, भूतल अथवा किसी मंजिल के फर्श पर नापा जाए।

1.3.44 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 फ्रन्टेज तथा गहराई के मध्य अनुपात अधिकतम **1:3.5** हो।

Plot - Area **(भूखण्ड क्षेत्रफल)** का तात्पर्य भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोड़ने पश्चात् अवशेष नेट प्लॉट एरिया से है।

1.3.45 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।

1.3.46 Primary Health Centre **(प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र) :** यह इकाई राजकीय स्वास्थ्य सिस्टम की एक प्रमुख इकाई है, जिसमें विभिन्न रोग निवारक व प्रारम्भिक उपचार सेवाओं यथा–चिकित्सकीय उपचार, परिवार नियोजन, रोग निवारक उपाय एवं रोग नियंत्रण, पैरामेडिकल स्टॉफ प्रशिक्षण व तत्सम्बन्धी आंकड़ों का संकलन व रिर्पोटिंग तथा प्रशासनिक क्रियाकलाप होते हैं।

1.3.47 Registered Habitat Developer **(पंजीकृत भू–विकासकर्ता)** ऐसे भू–विकासकर्ता जो आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा समय–समय पर जारी निर्देशों के क्रम में उनके निर्धारित नेटवर्थ एवं टर्नओवर अथवा शासन द्वारा निर्धारित मानकों के आधार पर राज्य में हैबिटाट परियोजनाओं के विकास हेतु पंजीकृत होंगे।

1.3.48 Registered Professional/ Technical Person (Authorized Structure Engineer)**'अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति'** का तात्पर्य ऐसे 'प्रोफेशनल' 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।

1.3.49 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, स्आर्म वाटन ड्रेन, वर्षा जल के नाले, पुलिया, साइड वाल, ट्रैफिक आईलैण्ड, रिटेनिंग वाल, बैरियर एवं रेलिंग, जो 'राइट–आफ–वे' के भीतर हों, सम्मिलित होंगे।

1.3.50 Road Line **(सड़क रेखा)** से तात्पर्य वह रेखा है जिसकी ओर किसी सड़क की पार्श्व सीमाएं निर्धारित होती है।

1.3.51 Road Width, Approach **(पहुँच मार्ग की चौड़ाई)** का तात्पर्य पहुँच मार्ग की उपलब्ध कुल चौड़ाई अथवा 'राइट–आफ–वे' से है।

1.3.52 Road Width, Authorised **(अधिकृत मार्ग चौड़ाई)** का तात्पर्य उस मार्गाधिकार से है जिसका निर्धारण महायोजना/ परिक्षेत्रीय योजना/ सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र,

अभिलेखों में दर्ज चौड़ाई अथवा सम्बन्धित राजकीय विभाग के स्वामित्वाधीन मार्ग अन्तर्गत निर्धारित भूमि में से जो भी अधिक हो।

1.3.53 **Service Floor (सर्विस फ्लोर)** का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के मध्य 1.80 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल, जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है। यह एफ0ए0आर0 की गणना से मुक्त होगा, परन्तु ऊँचाई की गणना में सम्मिलित होगा।

1.3.54 **Service Lane (सर्विस लेन)** से तात्पर्य ऐसी गली से है जो भूखण्ड के पीछे या पार्श्व में सर्विस के प्रयोजन के लिए हो।

1.3.55 **Set Back Line (सैट–बैक लाइन)** का तात्पर्य भूखण्ड 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। ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड हेतु सेट बैक के अन्तर्गत पैडेस्ट्रियन पाथ–वे, आन्तरिक मार्ग का विकास अनुमन्य होगा तथा नियमानुसार पार्किंग व ओपन स्पेस दिये जा सकते हैं।

1.3.56 **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।

1.3.57 **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।

1.3.58 **Sub Division** (भू–उपविभाजन) का तात्पर्य ऐसे अभिन्यास (ले–आउट) क्षेत्र से है, जहॉ सड़क, पार्क अथवा अन्य लोकोपयोगी सेवाओं के लिए स्थान चिह्नाकिंत किया गया हो तथा आन्तरिक विकास में निम्न सम्मिलित होगा :– भूमि का समतलीकरण, सड़क, जल नाली, स्ट्रीट लाइटिंग, जलापूर्ति, पार्कों, क्रीड़ास्थलों तथा तत्समान प्रयोजनों के लिए खुले स्थान हेतु उपबन्ध,सीवर, स्कूलों, दवाखानों, समुदाय केन्द्रों तथा अन्य लोकोपयोगी सेवाओं के लिए खुले स्थान छोड़ना तथा चिह्नांकित करना।
टिप्पणी : उप–विभाजित भूखण्ड का फ्रन्टेज तथा गहराई का अनुपात अधिकतम 1 : 3.5 आवश्यक होगा।

1.3.59 **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 अनुषंगी अधिभोग भी सम्मिलित है। अधिभोगों का वर्गीकरण निम्नानुसार है

(1) **Residential Building (आवासीय भवन)** के अर्न्तगत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें सामान्यतः आवासीय प्रयोजन के प्राविधान सहित शयन सुविधा के साथ खाना बनाने तथा शौचालय की सुविधा हो। इसमें 'एक' अथवा 'एक से अधिक' आवासीय इकाई सम्मिलित हैं।

(2) **Educational Building (शैक्षिक भवन)** के अन्तर्गत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें स्कूल, कालेज या प्रतिष्ठान जहॉ शिक्षा या प्रशिक्षण हेतु लोग एकत्र होते हों।

(3) **Institutional Building (संस्थागत भवन)** के अन्तर्गत वे सभी भवन या भवनों के भाग सम्मिलित होंगे, जो ऐसे प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त हों यथा चिकित्सालय, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य केन्द्र या अन्य उपचार या भौतिक, शारीरिक एवं मानसिक रूप से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल या दुर्बल शिशुओं की देखभाल, आरोग्य प्राप्ति के इच्छुक व्यक्तियों के रहने, वृद्ध व्यक्तियों अथवा दण्डात्मक रूप में या सुधार हेतु निरूद्ध व्यक्तियों के रहने का स्थान भी सम्मिलित हो। संस्थागत भवन में अस्पताल, सैनीटोरियम, अभिरक्षा सम्बन्धी संस्थाएं और

दण्डात्मक संस्थाएं यथा जेल, कारागार, मानसिक–चिकित्सालय, सुधार गृह, अनुसंधान संस्थाएं एवं अन्य उच्च स्तरीय संस्थाएं भी सम्मिलित होंगी।

(4) Assembly Building **(असेम्बली 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, छविगृह, सामुदायिक भवन, प्रेक्षागृह, प्रदर्शनी भवन, पूजा स्थल, संग्रहालय, स्केटिंग रिंग, व्यायामशाला, नृत्य गृह, क्लब, अन्य सार्वजनिक भवन यात्री स्टेशन, वायु, थल अथवा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाओं के टर्मिनल्स, मनोरंजन पार्क, क्रीड़ा–स्थल, आदि।

(5) Commercial Building **(व्यवसायिक/वाणिज्यिक भवन)** के अन्तर्गत वे भवन या भवन का वह भाग जो दुकानों, भण्डारण, बाजार, व्यवसायिक वस्तुओं के प्रदर्शन, थोक या फुटकर बिक्री, निजी व्यवसाय से सम्बन्धित कार्य–कलाप यथा सलाहकार (Consultant) निजी क्लीनिक, अधिवक्ता, चार्टेड एकाउण्टेन्ट, वास्तुविद आदि के कार्यालय, होटल, पेट्रोल पम्प, कन्वीनिएन्स स्टोर्स एवं सुविधाएं जो व्यवसायिक माल की बिक्री से अनुषांगिक हों और उसी भवन में स्थित हों, सम्मिलित होंगे।

(6) 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।

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

(8) 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।

(9) 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 परिणामस्वरूप ठोस पदार्थ छोटे–छोटे कणों में विभाजित हो जाता हो और जिनमें तत्काल ज्वलन प्रक्रिया प्रारम्भ हो जाती हो, के संग्रहण, वितरण या प्रक्रम (प्रोसेसिंग) के लिए प्रयुक्त किया जाता हो।

1.3.60 Verandeh **(बरामदा)** से तात्पर्य ऐसे आच्छादित क्षेत्रफल से है जिसमें कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो एवं ऊपर के तलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम एक मीटर ऊँचाई तक के पैरापिट का प्राविधान हो।

1.3.61 Zonal/District Commercial Centre **(उप नगर केन्द्र/ज़ोनल शापिंग सेन्टर)** का तात्पर्य ज़ोन के स्तर पर महायोजना अथवा जोनल सेक्टर प्लान में चिन्हित व्यवसायिक केन्द्र से है।

अध्याय – 2

विभिन्न प्रावधान – भवन निर्माण एवं भूमि उपविभाजन

2.1 सामान्य प्रावधान

2.1.1 भवन की ऊँचाई :

(1) भवनों की अधिकतम ऊँचाई निम्नलिखित प्रतिबन्धों के अन्तर्गत निर्धारित ऊंचाईयों में से न्यूनतम ऊंचाई अनुमन्य होगीः–

(I) भूखण्ड / भवन के सम्मुख स्थित मार्ग की चौड़ाई तथा निर्धारित आवश्यक 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) पर्वतीय क्षेत्रों में अधिकतम 12.00 मीटर तथा मैदानी क्षेत्रों में अधिकतम 21.00 मीटर,

(III) पर्वतीय क्षेत्रों में भूतल व अधिकतम् ऊपरी तीन तल तथा मैदानी क्षेत्र में भूतल तथा ऊपरी अधिकतम छः तल, तथा

(IV) संबंधित भू–उपयोग हेतु निर्धारित एफ0ए0आर0 की सीमा तक ।

(2) ऊँचाई संबंधी अन्य प्रावधान :

(I) मसूरी के माल रोड पर गॉधी 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। नैनीताल झील परिक्षेत्र विशेष क्षेत्र एवं उत्तराखण्ड में विद्यमान सभी झीलों के तट से 30.00 मीटर की परिधि के अन्तर्गत कोई भी नव निर्माण विशेष परिस्थितियों में सक्षम प्राधिकारी द्वारा कारण बताते हुये अनुमन्य होगा।

(II) मसूरी एवं नैनीताल नगर निकाय क्षेत्र में भवनों की अधिकतम ऊँचाई 11.00 मीटर या भूतल व ऊपरी तीन तल से जो भी कम हो, अनुमन्य होगा । यह अनुमन्यता मसूरी क्षेत्र में वन व पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार एवं नैनीताल नगरपालिका क्षेत्र में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिये गये निर्देश व निहित प्रक्रिया के अनुसार होगा। चारधाम तीर्थ स्थल यथा बदरीनाथ, केदारनाथ, गंगोत्री व यमुनोत्री में 8.50 मीटर या भूतल एवं ऊपरी दो तल, इनमें से जिसकी भी ऊंचाई कम हो, अनुमन्य होगी।

(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 लेवल 0.45 मीटर अथवा इससे कम होने की दशा में ऊँचाई का आंकलन वास्तविक प्लिन्थ लेबल से किया जायेगा। 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 बेसमेन्ट हेतु नियम 2.1.5(8) में सिलिंग के निर्धारित प्रावधान के अनुसार की जायेगी। 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 अनुमन्य होगी कि प्रस्तावित ऊँचाई से प्रमुख स्थलों यथा– झील, हिमाच्छादित पर्वत श्रृंखलाओं का दृश्यावलोकन बाधित न हो। ऐसे प्रकरणों में गुण दोष के आधार पर बिन्दु 2.1.1 में अनुमन्य ऊँचाई की सीमा तक ऊँचाई अनुमन्य किये जाने तक सक्षम स्तर पर अनुमति दी जा सकती है।

2.1.2 (1) पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई:–

(I) प्रत्येक यूज के भवनों हेतु न्यूनतम पहुँच मार्ग चौड़ाई पृथक– पृथक से भवन निर्माण उपविधि/ विनियम, 2011 के सभी अध्यायों में वर्णित है। पहुँच मार्ग के निर्धारण हेतु प्रत्येक यूज जोन में वर्णित पहुँच मार्ग की चौड़ाई अथवा वर्तमान मार्ग, जिनकी चौड़ाई महायोजना/ जोनल प्लान/ ले–आउट प्लान में निर्धारित है, के अनुसार मान्य होगी।

(II) निर्मित क्षेत्र अन्तर्गत गैर आवासीय भवनों हेतु वांछित मार्गाधिकार पूर्ण रूप से सम्बन्धित भूखण्ड में से छोडा जायेगा।

(III) भवनों के पुनर्निर्माण की स्थिति जिसमें :–

(क) विद्यमान भवन डिजाईन/ प्लान जिसमें परिवर्तन अपेक्षित हो में भूखण्ड से वांछित मार्गाधिकार छोड़ने के पश्चात अवशेष भूखण्ड में निर्माण वर्तमान में प्रचलित प्राविधानों के अनुसार अनुमन्य होगा।

(ख) विद्यमान प्लिन्थ अन्तर्गत बिना डिजाइन परिवर्तन किये पुनर्निर्माण यदि अपेक्षित हो में विद्यमान मार्गाधिकार के आधार पर विद्यमान प्लिन्थ अन्तर्गत भवन का वर्तमान स्वरूप एवं प्रयोजन अनुमन्य होगा। ऐसे भवनों में किसी भी प्रकार का क्षैतिज अथवा उर्ध्वाकार विस्तार अनुमन्य नहीं होगा। ऐसे प्राविधान प्रायः हेरिटेज जोन/ भवनों में प्रभावी होंगे।

(IV) विशेष परिस्थितियों में ऐसे लिंक मार्ग, जो प्रत्यक्ष रूप से महायोजना/ जोनल प्लान के मार्गो अथवा राष्ट्रीय राजमार्ग/ राज्य मार्ग/ मुख्य जनपदीय मार्ग से सम्बद्ध हो, की न्यूनतम चौड़ाई मैदानी क्षेत्र में 9.0 मीटर तथा पर्वतीय क्षेत्रों में 6.0 मीटर सुनिश्चित करते हुये शेष वांछित मार्गाधिकार प्रश्नगत भूखण्ड में से छोड़ना आवश्यक होगा।

(2) आवासीय / ग्रुप हाउसिंग अन्तर्गत–

(I) आन्तरिक मार्गो का विकास निम्नानुसार होगा :–

मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई		अधिकतम मार्ग लम्बाई
मैदानी क्षेत्र	**पर्वतीय क्षेत्र**	
9 मीटर	4.5 मीटर	200 मीटर
12 मीटर	6.0 मीटर	201–400 मीटर
18 मीटर	7.5 मीटर	401–600 मीटर
24 मीटर	9.0 मीटर	601–1000 मीटर
30 मीटर	12 मीटर	1000 मीटर से अधिक
'लूप –स्ट्रीट' की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर	'लूप–स्ट्रीट' की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर	अधिकतम लम्बाई 400 मीटर

(II) पार्क/खुले स्थल के समक्ष सर्विस रोड तथा ऐसी सड़क जिसके केवल एक ओर ही भूखण्ड/ सक्रिय क्रियाकलाप प्रस्तावित हों, की चाड़ैाई 7.5 मीटर रखी जा सकती है। ऐसे मार्गो की अधिकतम लम्बाई 200 मीटर होगी।

(III) 9 मीटर चौड़ा मार्ग जो सीधा हो तथा एक छोर से बन्द हो (डेड–एण्ड–स्ट्रीट),वहॉ मोड़ के लिए न्यूनतम 7.5 मीटर के अर्द्ध व्यास वाले पर्याप्त क्षेत्र की व्यवस्था की जाएगी और ऐसी सड़क की अधिकतम लम्बाई 100 मीटर होगी। परन्तु अधिकतम 25 मीटर लम्बाई तक 'डेड–एण्ड–स्ट्रीट' में 'कल–डी–सैक' की आवश्यकता नहीं होगी।

(IV) पार्क/ सामुहिक पार्किंग स्थल एवं भूखण्ड/ ग्रुप हाउसिंग ब्लॉक के मध्य पैडेस्ट्रियन पाथ–वे की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी।

(V) दुर्बल एवं निम्न आय वर्ग के नियोजित उपविभाजित भूखण्डों/ भवनों हेतु आन्तरिक मार्गो की न्यूनतम चौड़ाई मैदानी क्षेत्रों में 6.0 मीटर व पर्वतीय क्षेत्रों में 4.5 मीटर तथा पैडेस्ट्रियन पाथ–वे की न्यूनतम चौड़ाई 2.0 मीटर होगी।

(VI) अन्य मार्गों की चौड़ाई महायोजना/ जोनल प्लान/ ले–आउट में निर्धारित चौड़ाई के अनुसार होगी।

(3) अनावासीय अन्तर्गत

(I) आन्तरिक मार्गो का विकास निम्नानुसार होगा :–

मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई		अधिकतम मार्ग लम्बाई
मैदानी क्षेत्र	**पर्वतीय क्षेत्र**	
12 मीटर	6.0 मीटर	200 मीटर
18 मीटर	7.5 मीटर	201–400 मीटर
24 मीटर	9.0 मीटर	401–1000 मीटर
30 मीटर	12.0 मीटर	1000 मीटर से अधिक
'लूप–स्ट्रीट'की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर	'लूप–स्ट्रीट'की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर	अधिकतम लम्बाई 400 मीटर

(II) पार्क/ सामुहिक पार्किंग स्थल एवं भूखण्ड/ भवनों के मध्य पैडेस्ट्रियन पाथ–वे की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी।

(4) सडक़ों के सगंम :

(I) यथा सम्भव सडक़ें समकोण पर मिलाई जायेंगी तथा क्रास जक्शन पर समस्त सडकों की मध्य रेखाओं का संरेखण (Allignment) एक सीध में होगा।

(II) सडकों के जक्शन्स इन्डियन रोड कांग्रेस के मानको ं के अनुसार होंगे।

(III) 18 मीटर से कम चौड़ी सडक़ों में दो 'टी–जक्शन' के मध्य न्यूनतम दूरी, जक्शन पर मिलने वाली अधिक चौड़ी सड़क (Wider Road) की चौड़ाई का न्यूनतम ढाई गुना होगी।

(IV) 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सडक़ों पर जक्शन के मध्य परस्पर न्यूनतम दूरी निम्नानुसार होगीः–

(क) 18 मीटर से 24 मीटर तक 150 मीटर,

(ख) 24 मीटर से अधिक चौड़ी सडक़ तक 300 मीटर।

(5) सड़क की लम्बाई की गणनाः

सडक़ की लम्बाई की गणना प्रश्नगत मार्ग से अधिक चौडे मार्ग के मिलन बिन्दु से की जाएगी।

(6) ड्रेनेज व्यवस्थाः

ड्रेनेज व्यवस्था हेतु नालियॉ सडक़ का अभिन्न अंग होंगी तथा उनमें पर्याप्त ढाल होगा, ताकि जल की निकासी स्वतः हो सके।

(7) अन्य अपेक्षायें :

मैदानी क्षेत्र में सडक़ों के किनारे यथासम्भव कच्चे रखे जाएगे अथवा ''ब्रिक–आनॅ –एज''/''लूज स्टोन पेवमन्ेट'' का प्राविधान किया जाएगा, ताकि ग्राउन्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके।

पर्वतीय क्षेत्र में सडक़ों के किनारे पक्के रखे जाएगे व किनारे तक कवर चैनल ड्रेन का निर्माण किया जायेगा ताकि जल रिसाव से सम्भावित भू–कटान को रोका जा सके।

2.1.3 पार्किंग एरिया गणना – वाहन खड़े करने हेतु क्षेत्र

(1) पार्किंग एरिया की गणना :

(अ) पार्किगं की प्रकृति के आधार पर प्रत्येक ''समान कार स्थल'' (Equivalent Car Space-ECS) हेतु सर्कुलेशन एरिया* सहित निम्न मानक होंगे :–

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

(II) कवर्ड पार्किगं / स्टिल्ट पार्किंग : 28 वर्ग मीटर

(III) बेसमेन्ट/**टेरेस/भूतल के अनुवर्ती तलों में non मेकेनाइज्ड़ पार्किगं(ramp +driveway): 32 वर्ग मीटर

(IV) बेसमेन्ट/**टेरेस/भूतल के अनुवर्ती तलों में पूर्ण मकेनेाइज्ड़ पार्किग(only lift no driveway):16वर्गमीटर

(V) बेसमेन्ट/**टेरेस/भूतल के अनुवर्ती तलों में semi मेकेनाइज्ड़ पार्किगं(lift +driveway): 28 वर्ग मीटर

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

* अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु सर्कुलेशन को उक्त सर्कुलेशन एरिया से पृथक से निर्धारित होगा।

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

***mechanized slots की स्थिति में बेसिक फ्लोर का ई0सी0एस0 स्थिति अनुसार (बेसमेंट, टैरेस, स्टील्ट, खुली पार्किंग आदि) होगा व उसके अनुवर्ती स्लाट्स में 16 वर्गमीटर प्रति ई0सी0एस0 होगा।

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

(I) 2000 वर्ग मीटर तक के आवासीय भू–खण्ड एवं 1000 वर्ग मीटर तक के गैर–आवासीय भू–खण्ड अन्तर्गत 12 मीटर ऊंचाई तक के भवनों में ''पार्किंग–बे'' हेतु स्लॉट्स को पहुँच भूखण्ड के पहुँच मार्ग द्वारा अनुमन्य होगी। इन भवनों में ''पार्किंग–बे'' का प्राविधान अग्र/ रोड़ साईड सैट बैक के अधिकतम 50 प्रतिशत भाग में अनुमन्य होगा। उक्त ''पार्किंग–बे'' अनिवार्य रूप से भवन से न्यूनतम 2.0 मीटर की दूरी पर होगा। इन प्रकरणों में पृथक से सर्कुलेशन की आवश्यकता नहीं होगी।

टिप्पणी– ऐसे भूखण्ड, जिसमें अग्र/ रोड साइड सेट बैक में पार्किंग–बे द्वारा पार्किंग का प्राविधान किया गया है, में अग्र/ रोड साइड में अनिवार्य रूप से बाउण्ड्री वॉल का निर्माण प्रतिबन्धित होगा।

(II) 12.0 मीटर ऊँचाई से अधिक के सभी प्रयोजन के भवनों, 2000 वर्ग मीटर से अधिक एकल आवासीय, ग्रुप हाउसिंग तथा 1000 वर्ग मीटर से अधिक के सभी गैर आवासीय प्रयोजन के भवनों में ''पार्किंग–बे'' हेतु पहुँच भू–खण्ड अन्तर्गत आन्तरिक मार्ग/ सर्कुलेशन द्वारा दी जायेगी। इन भू–खण्डों में ''पार्किंग–बे'' भवन से न्यूनतम 3.6 मीटर दूरी पर वाहनीय आवागमन हेतु सर्कुलेशन के पश्चात् अनुमन्य होगा।

(स) ड्राइव–वे

(I) पार्किंग एरिया में अवागमन हेतु ड्राइव–वे (Aisles) की न्यूनतम चौड़ाई वन–वे के होने पर 90^0 पार्किंग में 6.0 मीटर व अन्य एग्ल्ड पार्किंग यथा– 0^0, 30^0, 45^0 आदि में 4.0 मीटर होगी।

(II) वाहन का लिफ्ट में पहुँच हेतु प्राविधानित किये जाने वाले अवागमन हेतु ड्राइव–वे (Aisles) की न्यूनतम चौड़ाई वन–वे के होने पर 4.0 मीटर तथा टू–वे होने पर न्यूनतम 8.0 मीटर आवश्यक है। ड्राइव–वे (Aisles) का न्यूनतम आन्तरिक टर्निंग रेडियस 4.5 मीटर होगा।

(III) चार पहिये वाहनों के आवागमन हेतु प्रयुक्त रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई वन–वे के लिए 4.0 मीटर व टू–वे की स्थिति में 8.5 मीटर होगी। रैम्प का न्यूनतम आन्तरिक टर्निंग रेडियस 7.0 मीटर होगा।

(द) पार्किंग एरिया की न्यूनतम चौड़ाई 5.0 मीटर होगी।

(2) ग्रुप हाउसिंग हेतु कुल आवश्यक पार्किंग का न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि तल पर खुली पार्किंग के रूप में प्राविधान किया जाना आवश्यक होगा। आच्छादित पार्किंग हेतु ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं कार्यालय काम्पलेक्स तथा संस्थागत भवनों में स्टिल्ट फ्लोर के अनुवर्ती तल पर भी पार्किंग अनुमन्य होगी।

(3) खुले क्षेत्र में पार्किंग का प्राविधान भवन से न्यूनतम 3.6 मीटर की दूरी पर होगा। अग्नि सुरक्षा हेतु भवन के आस–पास सुचारू संचालन हेतु अवरोधमुक्त मार्ग अनिवार्य होगा।

(4) कुल सेट बैक के अधिकतम 50 प्रतिशत भाग पर ई0सी0एस0 आधारित खुली पार्किंग अनुमन्य होगी। खुले क्षेत्र में इस प्रकार की पार्किंग का प्राविधान भवन से न्यूनतम 3.6 मीटर की दूरी पर होगा। अग्नि सुरक्षा हेतु भवन के आस–पास सुचारू संचालन हेतु अवरोधमुक्त मार्ग अनिवार्य होगा।

(5) एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में यदि मल्टी–लेवल पार्किगं ब्लॉक बनाया जाता है तो निर्धारित से 5 प्रतिशत अधिक भू–आच्छादन अनुमन्य होगा, जिसका उपयोग केवल पार्किंग हेतु ही किया जायेगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।

(6) ग्रुप हाउसिंग , व्यवसायिक, संस्थागत, कार्यालय एवं अन्य प्रयोजन के बहुमंजिले भवन मानचित्रों के साथ पार्किंग सम्बन्धी प्रस्ताव पृथक से प्रस्तुत किया जाएगा, जिसमें समस्त प्रकार के वाहनों के लिए पार्किगं प्लान सहित उनके प्रवेश एवं निकास हेतु समुचित सर्कुलेशन/रैम्प की व्यवस्था दर्शायी जाएगी।

(7) मानक : विभिन्न अधिभोगों के भवनों हेतु सम्बन्धित भूखण्ड अन्तर्गत वाहन खड़े करने के मानक निम्नानुसार होगें :–

क्रमांक	**भवन का अधिभोग**		**100 वर्गमीटर आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र या अंश पर पार्किंग स्थल (E.C.S.)**
1	मल्टीपल आवासीय इकाई हेतु		**1.0 E.C.S**
2	समूह आवास/ ग्रुप हाउसिंग		**1.50 E.C.S**
3	व्यवसायिक उपयोग — 50 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर		**–**
	— 200 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर		**1.0 E.C.S**
	— 1000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर		**1.5 E.C.S**
	— 1000 वर्गमीटर से 2500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर		**2.0 E.C.S**
	— 2500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों पर		**2.5 E.C.S**
4	थोक बाजार, फ्रेयट काम्पलेक्स		**2.5 E.C.S**
5	मॉल, मॉलप्लेक्स– मल्टीप्लेक्स – व्यवसायिक मिश्रित उपयोग/ सिनेमा हॉल		**2.5 E.C.S**
6	होटल		**2.0 E.C.S**
7	लॉजिंग/ पर्यटक आवास/ मुसाफिर खाना/ धर्मशाला/ गेस्ट हाउस		**1.5 E.C.S**
8	सामुदायिक भवन/ सभा भवन		**2.0 E.C.S**
9	आश्रम, सांस्कृतिक या सामाजिक संस्थान		**1.50 E.C.S**
10	नर्सिंग होम/ प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र/ अस्पताल		**1.50 E.C.S**
11	बारातघर/ मण्डपम्		**2.5 E.C.S**
12	कार्यालय, न्यायालय, अन्य कार्यालय		**2.0 E.C.S**
13	प्राथमिक, माध्यमिक विद्यालय /हाईस्कूल/ इण्टर कॉलेज		**1.0 E.C.S**
14	महाविद्यालय, विश्वविद्यालय उच्च स्तरीय/ तकनीकी शिक्षण संस्थायें		**1.25 E.C.S**
15	सूचना प्रौद्योगिकी परिसर एवं तत्सम्बन्धी परिसर अन्तर्गत इकाई		**2.0 E.C.S**
16	उद्योग	घरेलू/ सर्विस/ लघु उद्योग	**0.6 E.C.S**
		अन्य उद्योग	**0.75 E.C.S**
17	गोदाम, शीतगृह		**1.0 E.C.S**
18	स्टेडियम (20 सीटों पर एक **E.C.S**)		**–**
19	एम्यूजमेंट पार्क/अन्य मनोरजंन स्थल/ प्रदर्शनी स्थल (योजना के कुल क्षेत्रफल का 30 प्रतिशत)		**–**

2.1.4 स्टिल्ट :

(1) प्राकृतिक आपदा एवं भूकम्पीय दृष्टिकोण से स्टिल्टस के प्राविधान की अनिवार्यता नहीं होगी । तथापि यदि आवेदक केवल पार्किंग हेतु स्टिल्टस का प्राविधान स्वंय करना चाहता है तो ऐसी स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू–क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाण–पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों की अनिवार्यता होगी। स्टिल्टस की अधिकतम ऊँचाई (फर्श से सीलिंग तक) 2.40 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग उपयोग में लाने पर ही स्टिल्ट को एफ0ए0आर0 गणना से मुक्त रखा जायेगा। स्टिल्टस की (फर्श से सीलिंग तक) अधिकतम ऊँचाई 2.40 मीटर से अधिक होने पर इसे एफ0ए0आर0 में सम्मिलित किया जायेगा। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किगं अनुमन्य होगी तथा उसे कवर्ड पार्किगं बनाने (सेट बैक की ओर दीवार/ शटर आदि द्वारा कवर करने पर) पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी। स्टिल्ट को भवन की ऊँचाई की गणना में सम्मिलित किया जायेगा।

2.1.5 बेसमेंट व बेसमेंट पार्किंग:

(1) बेसमेन्ट प्रयोजन

(I) बेसमेन्ट को रिहायशी उपयोग में नहीं लाया जायेगा तथा बेसमेन्ट में शौचालय या रसोईघर का निर्माण अनुमन्य नही ं होगा।

(II) बेसमेन्ट का प्रयोजन निम्नानुसार होगा, :–

(क) घरेलू सामान, अज्वलनशील पदार्थ या अन्य सामान का भण्डारण,
(ख) आवासीय भवन से भिन्न भवनों में डार्करूम,कोषकक्ष, बैंक सेलर(एफ0ए0आर0 में सम्मिलित),आदि,
(ग) वातानुकूलन उपकरण एवं अन्य मशीनें जो भवन की अनिवार्य सरंक्षा के लिए लगाई जाएं,
(घ) पार्किग स्थल और गैराज,
(च) पुस्तकालयों के अज्वलनशील भण्डार कक्ष (स्टैकिगं रुम),
(छ) 50 शैय्याओं से अधिक के अस्पतालों में रेडियोलोजी एवं एक्सरे कक्ष स्थापित करने हेतु अनुमन्यता, जिसकी गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी।

(2) पर्वतीय क्षेत्रों की भू–गर्भीय संवेदनशीलता को दृष्टिगत रखते हुये इन क्षेत्रों में सिंगल बेसमेंट के प्रावधान केवल उन भूखण्डों में अनुमन्य होगा जिसकी न्यूनतम फ्रन्टेज 18 मीटर तथा न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा। प्रश्नगत तल का सभी ओर से आशिंक अथवा पूर्ण रूप से भूमि तल के नीचे होने की स्थिति में ही ऐसे निर्माण बेसमेंट अन्तर्गत परिभाषित होंगे।

(3) मैदानी क्षेत्रों में भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 24.00 मीटर व भूखण्ड क्षेत्रफल न्यूनतम 2000 वर्गमीटर में पार्किंग हेतु बेसमेन्ट में दो तल (डबल बेसमेन्ट) का निर्माण अनुमन्य होगा। पर्वतीय क्षेत्र में डबल बेसमेंट अनुमन्य नहीं होगा।

(4) बेसमेन्ट का निर्माण भूखण्ड के अधिकतम 50 प्रतिशत भाग में अनुमन्य होगा तथा बेसमेन्ट निर्माण भूखण्ड के सेट बैक क्षेत्र छोडने के उपरान्त अनुमन्य होगा। यह निर्माण बगल की सम्पत्ति की स्ट्रक्चरल सुरक्षा की दृष्टि से न्यूनतम 2.0 मीटर की दूरी पर होना आवश्यक होगा। भवन के अन्तर्गत छोड़े गये खुले स्थल (atrium) के नीचे बेसमेन्ट अनुमन्य होगा।

(5) व्यवस्थित पार्क हेतु प्रस्तावित क्षेत्र के नीचे बेसमेन्ट अनुमन्य नहीं होगा।

(6) **(अ)** बेसमेन्ट के प्रत्येक पार्किंग तल के किसी भी स्थान पर अवरोधमुक्त आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श फ्लोर से सिलिंग/ बीम की नीचे के सतह तक की ऊँचाई, जो भी कम हो) न्यूनतम 2.40 मीटर व अधिकतम 2.75 मीटर सीमा तक की ऊँचाई भवन की ऊँचाई तथा एफ0ए0आर0 की गणना से अवमुक्त होगी।

(ब) विशेष प्रकरण (यथा–बहुमंजिले भवन एवं 2000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड में गैर आवासीय भवन), जिनमें :–

(I) बेसमेन्ट में विविध प्रकार के डक्ट्स/ तकनीकी यंत्र व मकेनाइज्ड़ पार्किंग को स्थापित करने हेतु अधिकतम एक बेसमेन्ट की आन्तरिक ऊँचाई को आवश्यकतानुसार सम्बन्धित क्षेत्रों में अधिकतम 4.0 मीटर की ऊंचाई तक बढ़ाया जा सकता है। यह एफ0ए0आर0 से मुक्त होगा परन्तु बेसमेन्ट में विविध प्रकार के तकनीकी यंत्र अथवा सेवाओं, जो आवश्यक हों, का क्षेत्र बेसमेन्ट क्षेत्र के 30 प्रतिशत से अधिक होने की स्थिति में इसकी गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी।

(II) ऐसे भूखण्ड, जिनमें डबल बेसमेंट अनुमन्य हो, में दोनों बेसमेंट को एकीकृत कर (अधिकतम आन्तरिक ऊँचाई 5.5 मीटर) ओटोमैटिक/ सेमी–ओटोमैटिक/ मैकेनाइज्ड पार्किंग अथवा विविध तकनीकी यंत्रों हेतु अनुमन्य किया जा सकता है।

(7) मैदानी क्षेत्रों में विभिन्न प्रकृति के भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण निम्न तालिकानुसार अनुमन्य होगाः–

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	भू–उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्रावधान
100 तक	आवासीय/अन्य सभी गैर–व्यवसायिक प्रयोजन	अनुमन्य नहीं
	व्यवसायिक	अनुमन्य भू–आच्छादन का 20 %(केवल भण्डारण हेतु)
101 से अधिक परन्तु 500 से कम	आवासीय / मल्टीपल इकाई	अनुमन्य भू–आच्छादन का 20 % (भण्डारण व सर्विसेज हेतु)
	गैर–आवासीय	अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर
500 से 1000 तक	आवासीय / मल्टीपल इकाई	अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर
	गैर–आवासीय	अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर
1000 से अधिक	ग्रुप हाउसिग/ मल्टीपल इकाई / गैर–आवासीय	2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में एक बेसमेन्ट तथा 2000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट 2.1.5 (3) के अनुसार
	औद्योगिक	अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर, परन्तु 50 % की गणना एफ.ए.आर. में होगी। 1000 से 4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में एक बेसमेन्ट तथा 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट 2.1.5 (3) के अनुसार
	सामुदायिक सुविधाए	'डबल' बेसमेन्ट 2.1.5 (3) के अनुसार

(8) चारों ओर के भू–भाग की सतह से बेसमेन्ट की सिलिंग की न्यूनतम ऊॅचाई 0.90 मीटर एवं अधिकतम 1.20 मीटर होना आवश्यक है, जो अनुमन्य बेसमेन्ट पार्किंग तलों की आन्तरिक ऊॅचाई के अन्तर्गत ही होगी। भूमि तल की सतह से बेसमेन्ट की ऊॅचाई 1.20 मीटर से अधिक होने की स्थिति में बढ़े हुये भाग की गणना भवन की ऊॅचाई में की जायेगी तथा तत्सम्बन्धित बेसमेन्ट की गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी। विशेष प्रकरणों में mechanical ventilation प्रस्तावित होने की स्थिति में भू–भाग की सतह से बेसमेन्ट की सिलिंग को समतल किया जा सकता है।

(9) बेसमेन्ट पार्किंग में 2000 वर्गमीटर से कम के भूखण्ड अन्तर्गत प्रवेश एवं निकासी एक ही होगी, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 6.5 मीटर आवश्यक होगी। 2000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड में सामान्यतः प्रवेश एवं निकासी पृथक–पृथक होगी तथा प्रत्येक प्रवेश व निकास रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 4.00–4.00 मीटर आवश्यक होगी। प्रवेश एवं निकास एक होने की स्थिति में रैम्प की चौड़ाई 9.0 मीटर आवश्यक होगी। रैम्प की अधिकतम ढ़ाल 1:10 अनुमन्य होगी। आवश्यकतानुसार अधिक लम्बाई के भवनों में सुचारू वाहनीय आवागमन हेतु पर्याप्त मात्रा/ दिशा में पृथक/ विपरीत स्थानों पर रैम्प दिया जाना श्रेयष्कर होगा।

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

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

2.1.6 जीना :

(1) 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।

(2) कोई भी जीना लिफ्ट के चारों तरफ स्थित नहीं होगा जब तक कि लिफ्ट अग्नि निरोधक सामग्री से घिरा हुआ न हो।

(3) जीना निर्माण हेतु खोखले एवं ज्वलनशील निर्माण सामग्री के प्रयोग की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(4) आन्तरिक जीने की न्यूनतम चौड़ाई :

क0सं0	भवनों के प्रकार	आन्तरिक जीने की न्यूनतम चौड़ाई
1	दो मंजिल तक के एकल आवासीय भवन	0.75 मीटर
2	दो मंजिल से अधिक 12.0 मीटर ऊॅचाई तक के आवासीय भवन	1.0 मीटर
3	गेस्ट हाऊस, मोटल व रिजोटर्स तथा चार मंजिल अथवा 12.0 मीटर ऊॅचाई तक के ग्रुप हाऊसिंग भवनों में तथा अन्य बहुमजिले आवासीय भवनों में।	1.25 मीटर
4	चार मंजिल (12.0 मीटर ऊॅचाई) से अधिक के ग्रुप हाऊसिगं	1.5 मीटर
5	एजुकेशनल बिल्डिंग जैसे स्कूल, कॉलेज	1.5 मीटर
6	एसेम्बली बिल्डिंग जैसे ऑडीटोरियम व सिनेमा	2.0 मीटर
7	इन्स्टीट्यूशनल बिल्डिंग जैसे अस्पताल	2.0 मीटर
8	होटल सहित अन्य भवन	1.5 मीटर
9	विशिष्ट भवन यथा– मल्टीप्लेक्स, मॉल व अन्य बहुमंजिले व्यवसायिक काम्पलेक्स	2.0 मीटर

(5) एकल आवासीय भवनों में राइजर अधिकतम 19 सेन्टीमीटर एवं ट्रेड न्यूनतम 25 सेन्टीमीटर, ग्रुप हाऊसिगं व अन्य भवनों में राईजर अधिकतम 15 सेन्टीमीटर एवं ट्रेड न्यूनतम 30 सेन्टीमीटर होगा।

(6) सभी प्रयोजन के भवनों में निरन्तरता में सीढ़ी की उठान (Flight) में अधिकतम 12 राइजर तक होंगे तथा आवासीय भवनों में उनकी सख्ंया 15 तक हो सकेगी।

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

2.1.7 घुमावदार जीना :

(1) 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 ऊॅचाई या अंश पर लैण्डिंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

(2) यह बारजा या खुली छत के चबूतरों से जुड़ा होगा,

(3) किसी घुमावदार जीने का व्यास न्यूनतम 150 सेन्टीमीटर होगा और उसमें पर्याप्त हेड रूम रहेगा।

2.1.8 रैम्प :

(1) रैम्प हेतु अधिकतम 1:10 का ढाल अनुमन्य होगा।

(2) अस्पताल व असेम्बली बिल्डिंग हेतु आन्तरिक पैदल रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 2.50 मीटर आवश्यक होगी।

(3) आच्छादन क्षमता,लम्बाई–चौड़ाई की परिसीमा सम्बन्धी सभी अपेक्षाएं लागू होंगी,जो जीनों हेतु अपेक्षित है।

(4) 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।

(5) चार पहिये वाहनों के आवागमन हेतु प्रयुक्त रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई वन–वे के लिए 4.0 मीटर व टू–वे की स्थिति में 8.5 से 9.0 मीटर होगी। रैम्प का न्यूनतम आन्तरिक टर्निंग रेडियस 7.0 मीटर होगा।

2.1.9 चहारदीवारी

(1) सामने की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई सडक़ की मध्य रखा के स्तर से 1.65 मीटर ऊपर होगी।

(2) 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।

(3) कोनें के भूखण्ड में सडक़ की तरफ की कम्पाउण्ड दीवार की ऊचाँई 1.65 मीटर से अधिक नही होगी।

(4) उक्त उपबन्ध जेल, सैनेटोरियम, कारखाना, कार्यालय, संस्थागत भवनों पर लागू नही होगे।

(5) अधिक ऊॅचाई के भवनों के चारों ओर सेट बैक क्षेत्र अन्तर्गत चाहरदीवारी/ प्लॉट लाईन के साथ 2.0 मीटर का क्षेत्र हरित पटि्टका के रूप में विकसित किया जाना आवश्यक होगा।

2.1.10 सेवाओं के मानक

जलापूर्ति, ड्रेनेज एवं सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिगं , डिजाइन, निर्माण एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया, 2005 के पार्ट–9 सेक्शन–1 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। प्रकाश व्यवस्था, एअर– कन्डीशनिगं , हीटिगं, मैकेनिकल वैन्टीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिगं , डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिगं कोड आफॅ इण्डिया, 2005 के पार्ट–8 के अनुसार सुनिश्चित किऐ जाएगें।

2.2 विशिष्ट प्रावधान – अनिवार्यताएं व अपेक्षाए

2.2.1 भूकम्प, अग्नि इत्यादि से सुरक्षा सम्बन्धी प्राविधान :

(1) भूकम्प से सुरक्षा हेतु भूकम्परोधी प्राविधान सभी प्रकार के भवन निर्माण में किया जाना अनिवार्य है। इस हेतु भवन निर्माण से पूर्व सम्बन्धित आर्किटेक्ट, स्ट्रक्चरल / सिविल 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 के अनुरूप है।

(2) 12.0 मीटर से 15.0 मीटर तक ऊंचे भवनों के चारों ओर न्यूनतम 5.00 मीटर तत्पश्चात प्रत्येक 3.00 मीटर भवन ऊंचाई अथवा उसके अंश पर सेट बैक में 1.00 मीटर अतिरिक्त अथवा निर्धारित सेट बैक में से जो भी अधिक हो, का प्राविधान आवश्यक होगा । उच्चतम ब्लॉक की ऊचाई के आधार पर 12.0 मीटर से 15.0 मीटर तक ऊंचे भवनों के दो ब्लॉक्स के मध्य की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर तत्पश्चात प्रत्येक 3.00 मीटर या अंश पर 1.00 मीटर क्षेत्र को खुले क्षेत्र के रूप में रखा जाना आवश्यक होगा। यदि भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार, सेट बैक अधिक निर्धारित हों तो उस स्थिति में खुला क्षेत्र के रूप में जो भी अधिक हो, उसका प्रावधान आवश्यक होगा।

(3) **मैदानी क्षेत्रों में** 9.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु ***तथा***
पर्वतीय क्षेत्र में –7.50 मीटर से अधिक ऊँचाई के आवासीय व गैर आवासीय भवनों हेतु स्ट्रक्चर डिजाइन सम्बन्धी प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए शासन द्वारा एमपैनल्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर अथवा सभी आई0आई0टी0, एन0आई0टी0, राजकीय इंजीनियरिंग कालेज के 'स्ट्रक्चरल डिजाइन' विशेषज्ञ विभाग ही प्राधिकृत होंगे, जिनके द्वारा भवनों के मानचित्र पर उक्त (1) के अनुसार इनके हस्ताक्षर व मुहर सहित प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

भवन का निर्माण पूर्ण होने पर इसके अधिभोग से पूर्व वर्णित संस्था / अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रदत्त इस आश्य का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि निर्माण की गुणवत्ता एवं निर्धारित प्राविधानों के अनुसार ही भवन का निर्माण किया गया है।

(4) भवन का डिजाइन व निर्माण ''फायर एण्ड लाईफ सेफ्टी'' प्रावधान 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 पहुँच ने हेतु मुख्य व वैकल्पिक सीढ़ी की चौड़ाई सहित, सवांतनयुक्त लॉबी द्वारा वालकानी 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 छोड़ कर 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 जहॉ 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, gas pipes etc)

(XII) सभी सामुदायिक संग्रह सम्बन्धित, संस्थागत व अस्पताल एवं विशेष संवेदनशील भवनों में निकासियों का विवरण, रैम्प आदि सहित (Details of exits including provision of ramps, etc, for all public/ institutional buildings, hospitals and special risks)

(XIII) जेनरेटर, 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)

2.2.2 फायर एस्केप या वाह्य जीना :

निकास जीना (फायर एस्केप) चार मंजिल से अधिक अथवा 12 मीटर एवं इससे अधिक ऊँचें 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।

(1) फायर एस्केप की गणना भू– आच्छादन एवं एफ.ए.आर. में नहीं होगी।

(2) फायर एस्केप में प्रवशे के स्थान आन्तरिक जीनों से दूर एवं पृथक होंगे।

(3) सभी फायर एस्केप भूमि से प्रत्यक्षतः सम्बद्ध होंगे।

(4) फायर एस्केप तक जाने वाला एक दरवाजा अग्निरोधक क्षमता का होगा तथा फायर एस्केप को जाने वाला रास्ता हर समय अवरोध मुक्त होगा।

(5) फायर एस्केप ज्वलनशील सामग्री से निर्मित नही होगा।

(6) फायर एस्केप की सीढियों में सीधे उठान (फ्लाईट) होगी, जिसकी चौड़ाई 120 सेन्टीमीटर से कम नही होगी। ट्रेड 28 सेन्टीमीटर से कम तथा राइजर 19 सेन्टीमीटर से अधिक नही होगा।

(7) एक फ्लाईट में राईजरों की अधिकतम संख्या 16 तक सीमित होगी ।

(8) हाथ पट्टी की न्यूनतम ऊँचाई 1.0 मीटर होगी।

(9) फायर एस्केप जीने का डिजाइन घुमावदार अथवा स्पाईरल अनुमन्य नहीं होगा।

2.2.3 इलैक्ट्रिक लाइन से दूरी :

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

(1) लो एण्ड मीडिएम वोल्टेज लाइन तथा सर्विस लाइन पर उर्ध्वाधर 2.5 मीटर तथा क्षैतिज 1.2 मीटर होने पर दी जाएगी।

(2) हाई वोल्टेज लाइन्स यथा 33,000 वोल्टेज होने पर उर्ध्वाधर 3.7 मीटर तथा क्षैतिज 2.0 मीटर होने पर दी जाएगी।

(3) 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।

2.2.4 जल स्रोत से दूरी :

(1) नदी के तट व भूगर्भीय जल स्रोतों से न्यूनतम 10–10 मीटर पर सघन वृक्षारोपण हेतु क्षेत्र छोड़ा जाना अनिवार्य होगा व किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(2) नालों के तट से न्यूनतम 5–5 मीटर व

(3) प्राकृतिक जलाशयों की निर्धारित सतह से 30 मीटर की परिधि में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। विशेष परिस्थिति में सक्षम स्तर पर निर्णयोपरान्त निर्माण कतिपय प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य किया जा सकता है।

2.2.5 वर्षा जल संग्रहण मानक :

(1) जलरोध की समस्या से ग्रस्त क्षेत्रों को छोड कर अन्य क्षेत्रों में विभिन्न भू–उपयोगों के अन्तर्गत ऐसे सभी अनुमन्य निर्माण कार्यो पर, जिनका भू–आच्छादन 125 वर्गमीटर या अधिक हो वर्षा जल संग्रण का प्रावधान अनिवार्य होगा।

(2) 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 प्रावधान आवश्यक होगा।

(3) यदि 400 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड पर बोर वेल/ रिचार्ज गढ्ढ़ा/ 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।

(4) इसके प्रभावी क्रियान्वयन हेतु आन्तरिक वर्षा जल भण्डारण (रेन वाटर हारवेस्टिंग) के प्राविधान की पुष्टि, प्रश्नगत भवन मानचित्र में करने के उपरान्त ही सम्बन्धित अभिकरण द्वारा स्वीकृति सम्बन्धी कार्यवाही की जायेगी। इस प्रयोजनार्थ जल निकास एवं भण्डारण/ सम्भरण से सम्बन्धित निर्माण कार्यो के क्षेत्रफल को भूतल आच्छादन हेतु अनुमन्य क्षेत्रफल में शामिल नहीं किया जायेगा।

2.2.6 वेस्ट वाटर रिसाईक्लिंग

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।

2.2.7 सोलर वाटर हीटिंग

निम्न प्रकृति के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में पानी गर्म करने हेतु सोलर वाटर हीटर सयंन्त्र की स्थापना सोलर वाटर हीटिगं सयंन्त्र एव ं प्रणाली ''ब्यूरो ऑफ इण्डियन स्टैण्डर्ड'' (B.I.S.) I.S. 12933 के अपक्षेाओं के अनुसार सुनिश्चित की जाएगीः–

(I) अस्पताल तथा नर्सिगं होम,
(II) होटल,
(III) अतिथि गृह,
(IV) विश्राम गृह,
(V) छात्रावास,
(VI) महाविद्यालय/विश्वविद्यालय/प्राविधिक संस्थाए/ प्रशिक्षण केन्द्र,

(VII) सशस्त्र बल/अर्द्ध–सैनिक बल एवं पुलिस बल के बैरक,

(VIII) सामुदायिक केन्द्र, बैंक्वेट हाल, बारातघर तथा इसी प्रकार के अन्य असेम्बली भवन,

Solar photovoltaic lighting systems shall be installed in multi unit residential buildings (with more than 8 dwelling units), commercial, public and semi-public,industrial; for lighting the set back areas, drive ways, and internal corridors.

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

समस्त जनोपयोगी भवनों तथा सार्वजनिक सुविधा स्थलों पर शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं, सुरक्षा एवं संरक्षा हेतु अवरोधमुक्त परिसर के सृजन के लिए *अनुलग्नक–1* में दी गई अपेक्षाओं के अनुसार प्राविधान सुनिश्चित किए जाएंगे।

2.2.9 हवाई अड्डा/ हवाई पट्टी/ एरोड्रोम के प्रभावित क्षेत्र में भवन निर्माण प्राविधान :

नेशनल बिल्डिंग कोड भाग–3 में वर्णित अनुसार प्रभावी होंगे।

2.2.10 क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार प्राविधान :

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

(1) क्षेतिज विस्तार हेतु नियमानुसार छोड़े गये सेट बैक के अनुसार वर्तमान में प्रभावी भू–आच्छादन व एफ0ए0आर0 की सीमा तक विस्तार अनुमन्य होंगे।

(2) 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 पृष्ठ तथा दोनों पार्श्व सेट बैक को पूर्व स्वीकृत मानचित्र के अनुसार रखते हुए अग्र सेट बैक, पूर्व स्वीकृत मानचित्र व प्रभावी उपविधि/ विनियम, के अनुसार जो भी अधिक हो, निर्धारित होगा, जिसमें 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 के प्राविधानों का अनुपालन होने की स्थिति में ही मान्य होंगे।

अध्याय – 3

भवन निर्माण प्राविधान

3.1 निर्मित क्षेत्र :

(1) निर्मित क्षेत्र से तात्पर्य मिश्रित भू–उपयोग वाले सघन आबादीयुक्त क्षेत्र से है, जो मूलभूत अवस्थापना सुविधाओं से पूर्ण हो।

(2) 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 गतिविधियॉ 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 टेक्नीकल इन्स्टीट्यूशन, सिनेमा / थियेटर, कोल डिपो, फिलिंग / सर्विस स्टेशन।

(VI) उद्योग (5 kilowatt क्षमता से कम अथवा जिसमें अधिकतम 5 श्रमिक कार्यरत हों, के न्यूनतम 300 वर्ग मीटर क्षेत्र में घरेलू उद्योगों को छोड़कर)

(3) निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित स्थलों पर विकास / पुनर्विकास / पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु निम्न मापदण्ड होंगे :–

(I) आवासीय एवं व्यवसायिक भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल क्रमशः 40 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) 9.00 मीटर तक की चौड़ाई पर स्थित 200 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड की अग्र सीमा उसके समक्ष स्थित मार्ग की मध्य रेखा से निम्नानुसार होगी एवं इसके उपरान्त फ्रन्ट सेट बैक का निर्धारण प्रस्तर (3)(III) में दी गई तालिका के अनुसार होगा।

	मैदानी		पर्वतीय		
विद्यमान मार्ग की चौड़ाई	4.5 मी तक	9.0 मी तक	3.0 मी तक	7.5 मी तक	9.0 मी तक
भूखण्ड के अग्र भाग की सड़क की मध्य रेखा से न्यूनतम दूरी	2.25 मीटर	4.5 मीटर	1.5 मीटर	3.75 मीटर	4.5 मीटर

(III) 200 वर्गमीटर से अधिक भूखण्डों हेतु प्रचलित बाईलॉज प्रभावी होंगे तथा 200 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर भवन के पुनर्निर्माण की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, न्यूनतम फ्रन्ट सेट बैक तथा बेसमेंट के प्राविधान निम्नानुसार होंगेः–

क्र0 सं0	निर्माण सम्बन्धी अपेक्षायें	भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर मानक			
		100 वर्गमीटर तक		101–200 वर्गमीटर तक	
		मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र	मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
1.	भू–आच्छादन	75 प्रतिशत	85 प्रतिशत	70 प्रतिशत	80 प्रतिशत
2.	एफ0ए0आर0	2.0	1.7	1.75	1.5
3.	फ्रन्ट सेट–बैक	1.2 मीटर	1.0 मीटर	1.5 मीटर	1.2 मीटर
4.	बेसमेन्ट	अनुमन्य नहीं	अनुमन्य नहीं	अनुमन्य नहीं	अनुमन्य नहीं

टिप्पणी

(i) 200 वर्गमीटर तक के आवासीय/ मिश्रित प्रयोजन के भवनों में बेसमेंट का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(ii) न्यूनतम 9.0 मीटर चौड़े मार्ग के समक्ष स्थित 200 वर्गमीटर तक के व्यवसायिक 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।

(iii) यदि भूखण्ड के पृष्ठ में सर्विस रोड हो तो उसकी अधिकृत चौड़ाई मान्य होगी।

(IV) 9.0 मीटर एवं इससे अधिक चौड़े मार्ग के समक्ष स्थित समस्त उपयोगों के भूखण्डों पर पुनर्निर्माण/ निर्माण की अनुज्ञा सम्बन्धित प्रयोजन (आवासीय/ व्यवसायिक) के भवनों हेतु प्रचलित बाईलॉज के अनुसार देय होगी।

(V) 2000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड का उपविभाजन नए क्षेत्रों के भू–उपविभाजन रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य होगा। उपविभाजित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्गमीटर अनुमन्य होगा।

(VI) समस्त उपयोगों के 200 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उपविधि/ विनियम में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जायेगी।

(VII) निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत यदि किसी भी स्तर का वाणिज्यिक क्षेत्र विद्यमान है, तो ऐसे क्षेत्र में स्थित भूखण्डों में निर्मित भवनों के पुनर्विकास/ पुनर्निर्माण की अनुज्ञा अविकसित/ खुले क्षेत्रों के बायलॉज के अनुसार देय होगी।

टिप्पणी

(i) 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 1.5 मीटर सेट बैक होगा।

(ii) सड़क की चौड़ाई 9.0 मीटर से कम होने के दशा में व्यवसायिक भूखण्डों में बेसमेंट का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(VIII) 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।

(IX) भूतल से प्लिंथ लेवल न्यूनतम 0.45 मीटर ही अनुमन्य होगा।

(X) निर्मित क्षेत्र में क्षेतिज एवं उर्ध्वाकार (Horizontal & Vertical) विस्तार उक्त निर्धारित प्राविधानों के अन्तर्गत भवन की स्ट्रक्चरल सुरक्षा के दृष्टिगत ही अनुमन्य होगी। अनुवर्ती तलों में स्वीकृत निर्मित तलों हेतु नियमानुसार छोड़े गये सेट बैक के अनुसार उक्त वर्णित एफ0ए0आर0 की सीमा तक अनुमन्य होंगे।

3.2 आवासीय

3.2.1 एकल आवासीय :

(1) सामान्यतः खुले/ अविकसित क्षेत्रों में एकल आवासीय भवन प्लान पर स्वीकृति सम्बन्धित क्षेत्र के तलपट मानचित्र स्वीकृत होने के उपरान्त ही विचारणीय होगी।

(2) 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।

(3) भूखण्ड का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 60 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 40 वर्गमीटर होगा।

(4) पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई

(I) पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई पर्वतीय क्षेत्र में 4.5 मीटर तथा मैदानी क्षेत्र में 9.0 मीटर होगी। निर्धारित मार्गाधिकार छोड़ने के पश्चात् ही बाउण्ड्री वाल का निर्माण अनुमन्य होगा।

(II) मैदानी क्षेत्र में यदि स्थल को किसी सार्वजनिक मार्ग द्वारा प्रत्यक्ष रूप से पहुँच उपलब्ध न होने की स्थिति में पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 7.50 मीटर इस प्रतिबन्ध के साथ मान्य होगी कि इस मार्ग अधिकतम लम्बाई 75 मीटर हो तथा इसकी सम्बद्धता उससे अधिक चौड़े मार्ग से हो। उक्त से अधिक लम्बाई होने पर मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9.00 मीटर आवश्यक होगी। उक्त के साथ यह भी प्रतिबन्ध होगा कि उक्त पैसेज स्थायी रूप से डेड–एण्ड होगा तथा इस मार्ग से किसी अन्यत्र भूमि/ भूखण्ड/ भवन को पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं कराया जायेगा।

(III) एकल आवासीय भूखण्ड में केवल एक आवासीय इकाई को निजी पहुँच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में मैदानी क्षेत्र में पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर तथा पर्वतीय क्षेत्रों में 3.0 मीटर अनुमन्य होगी । ऐसे मार्गो की अधिकतम मार्ग लम्बाई 100 मीटर होगी । उक्त निजी मार्ग से किसी अन्य भूखण्ड को पहुँच नहीं दी जायेगी।

(IV) पर्वतीय क्षेत्रों में एकल आवासीय भूखण्डों के पहुँच हेतु केवल पैदल मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में उक्त की चौड़ाई निम्नानुसार होगी :–

न्यूनतम चौड़ाई	अधिकतम मार्ग लम्बाई	ढाल
2.0 मीटर	200 मीटर	1:6
3.0 मीटर	300 मीटर	1:6

(5) सेट बैक :

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
75 तक	1.5	–	–	–	1.5	–	–	–
76 से 150 तक	2.0	1.5	–	–	1.5	1.2	–	–
151 से 250 तक	3.0	2.0	–	–	2.0	1.5	–	–
251 से 350 तक	3.5	2.5	1.2	–	3.0	2.0	1.2	–
351 से 450 तक	4.5	3.0	1.2	1.2	3.5	3.0	1.2	1.2
451 से 550 तक	5.5	3.5	1.5	2.0	4.5	3.5	1.5	2.0
551 से 750 तक	6.5	4.0	2.0	3.0	5.5	4.0	2.0	2.5
751 से 1000 तक	8.0	6.0	3.0	4.0	6.5	5.0	3.0	3.5
1000 से अधिक	9.0	7.0	4.5	5.0	7.5	6.0	4.5	4.5

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

टिप्पणी –

(I) उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिये लागू होगें। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर–**2.2.1** (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।

(II) 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।

(III) ऐसे भूखण्ड जिसके अग्र एवं पृष्ठ की ओर मार्ग विद्यमान हैं, में अधिक चौड़े/ बराबर होने की स्थिति में उस मार्ग की ओर जहॉ 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।

(IV) 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।

(V) 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। उक्त आच्छादन में पृष्ठ सेट बैक में तालाबन्द गैराज (अधिकतम क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर)/ सर्वेन्ट रूम (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 2.15 मीटर होना आवश्यक है।

(VI) स्टिल्ट फ्लोर केवल डिटेच्ड भवनों में अनुमन्य होगा, परन्तु ऐसे भवनों में पीछे के सेट बैक के 40 प्रतिशत भाग पर निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(VII) 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, छोड़ा जाना अनिवार्य होगा। प्राईवेट पैसेज मात्र एक भूखण्ड पर आवागमन हेतु मान्य होगा।

(VIII) 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।

(6) भू– आच्छादन / एफ0ए0आर0 :

क्र0 सं0	उपयोग समूह (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
1–	75 तक	75	1.50	1.60	80	1.60	1.70
2–	76– 150 तक	70	1.80	2.00	75	1.60	1.80
3–	151– 250 तक	65	1.70	1.80	70	1.60	1.80
4–	251– 350 तक	60	1.60	1.70	65	1.60	1.70
5–	351– 450 तक	55	1.50	1.60	60	1.50	1.60
6–	451– 550 तक	50	1.40	1.50	55	1.50	1.50
7–	551– 750 तक	50	1.30	1.40	50	1.40	1.50
8–	751– 1000 तक	45	1.20	1.30	50	1.40	1.50
9–	1000– 2000 तक	40	1.60	1.60	45	1.80	1.80

(7) 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 एवं उंचाई आदि के प्राविधान निम्नानुसार अनुमन्य होंगे।

क–भूखण्ड क्षेत्रफलः–न्यूनतम 300 वर्गमीटर, अधिकतम 2000 वर्गमीटर

ख–पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाईः– मैदानी क्षेत्र में 9.0 मीटर चौड़ा विद्यामान मार्ग व पर्वतीय क्षेत्र में 7.5 मीटर चौड़ा विद्यामान मार्ग

ग–भवन की उंचाई /इकाई संख्या

क्रम संख्या	मार्ग चौड़ाई	इकाई संख्या	भवन उंचाई
1	12 मीटर तक	4	भूतल/स्टिल्ट व अग्रेतर तीन तल
2	12 मीटर से अधिक	8	भूतल/स्टिल्ट व अग्रेतर तीन तल

ऐसे प्रकरणों में निर्धारित देय शुल्कों के अतिरिक्त प्रत्येक इकाई पर रू0 50,000/– "इकाई शुल्क" निर्धारित शासकीय मद में 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–

(i) 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में 5 प्रतिशत खुला, वृक्षाच्छादित हेतु क्षेत्र प्राविधानित किया जाना आवश्यक होगा।

(ii) दो पृथक ब्लॉक्स के प्रस्ताव होने की स्थिति में ब्लॉक्स के मध्य की दूरी अधिक लम्बे ब्लॉक के आधे के बराबर होगी।

(iii) मल्टीपल इकाईयॉ डिटेच्ड भवन के रूप में निर्मित की जायेंगी।

3.2.2 ग्रुप हाउसिंग :

(1) ग्रुप हाउसिंग 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/Group Housing	0.20	2.0		0.10	1.0	
Cluster	2.01	6.0		1.01	3.0	
Neighborhood	6.01	20.0		3.01	10.0	
Township	20.01	40.0		10.01	20.0	
Special Township	Above 40.0			Above 20.0		

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

(2) **(अ)** ग्रुप हाउसिंग हेतु भू–विकासकर्ता का सम्बन्धित हैविटाट श्रेणी में आर0एच0डी0 (Registered Habitat Developer) के रूप में पंजीकरण आवश्यक होगा।

विकास क्षेत्र एवं विशेष विकास क्षेत्र में भू–विकासकर्ता आर0एच0डी0 की परियोजना स्वीकृति हेतु बैंक गारण्टी सम्बन्धी प्राविधान प्रस्तर– 3.2.2 के (15)–7 के अनुसार एवं शेष सभी प्रकार के अन्य देय शुल्क सम्बन्धित प्राधिकरणों के प्रभावी शुल्क के अनुरूप होगें।

(ब) विकल्प के रूप में विकास क्षेत्र/ विशेष विकास क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग की परियोजनाओं हेतु भू–विकासकर्ता का आर0एच0डी0 के अन्तर्गत पंजीकरण की अनिवार्यता नहीं होगी। इन क्षेत्रों में गैर पंजीकृत भू–विकासकर्ता को प्रस्तर–3.2.2 (15)–7 के स्थान पर सम्बन्धित प्राधिकरण में परियोजना स्वीकृति सम्बन्धी शुल्क देय होंगे।

(3) न्यूनतम **भूखण्ड क्षेत्रफल** : 2000 वर्गमीटर (मैदानी क्षेत्र)
1000 वर्गमीटर (पर्वतीय क्षेत्र)

(4) न्यूनतम **पहुँच मार्ग** चौड़ाई :

	मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
*Sub Cluster	9.0 मीटर	6.0 मीटर
Cluster	12.0 मीटर	7.5 मीटर
Neighbourhood	18.0 मीटर	9.0 मीटर
Township	24.0 मीटर	12.0 मीटर

* भवनों की अधिकतम ऊँचाई 12.0 मीटर होगी। 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई होने पर मार्ग की चौड़ाई Cluster श्रेणी के अनुसार होगी।

(5) न्यूनतम **भूखण्ड चौड़ाई** : 24.0 मीटर (मैदानी क्षेत्र)
15.0 मीटर (पर्वतीय क्षेत्र)

(6) **घनत्व** : 150 आवासीय इकाई प्रति हैक्टेयर (मैदानी क्षेत्र)
100 आवासीय इकाई प्रति हैक्टेयर (पर्वतीय क्षेत्र)

(7) खुले स्थल :प्रस्तर–**3.2.2**(11) के अनुसार व्यवस्थित पार्क एवं वृक्षारोपित क्षेत्र।

टिप्पणी :

(i) उक्त अनुपात में नेवरहुड व टाउनशिप परियोजनाओं हेतु भूखण्ड के अधिकतम 3 प्रतिशत भाग को वृक्षारोपित एवं इन्सीडेन्टल ग्रीन/ ओपन स्पेस के अन्तर्गत सम्मिलित किया जा सकता है।

(ii) व्यवस्थित खुले स्थलों की चौड़ाई न्यूनतम 7.5 मीटर एवं न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल 450 वर्गमीटर अनुमन्य होगा तथा इसका प्रस्ताव भूखण्ड सीमा/ बिल्डिंग लाईन से न्यूनतम 3.0 मीटर की दूरी पर होगा। न्यूनतम क्षेत्रफल के उक्त प्राविधान 1.0 एकड़ से अधिक की परियोजनाओं में लागू होगी। 1.0 एकड़ से कम की परियोजनाओं हेतु प्रस्तर–11 में वर्णित व्यवस्थित पार्क में वृक्षारोपण हेतु निर्धारित अनुपात के अनुसार क्षेत्र छोड़ा जाना आवश्यक होगा बशर्ते इसकी न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी।

(8) सेट बैक :

भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	**सेट बैक (मीटर में)**							
	मैदानी				**पर्वतीय**			
	अग्र	**पृष्ठ**	**पार्श्व–1**	**पार्श्व–2**	**अग्र**	**पृष्ठ**	**पार्श्व–1**	**पार्श्व–2**
5000 तक	9.0	6.0	6.0	6.0	6.0	4.5	4.5	3.0
15000 तक	12.0	7.0	7.0	7.0	7.5	5.0	4.5	4.5
15000 से अधिक	15.0	8.0	8.0	8.0	9.0	6.0	5.5	5.5

टिप्पणी –

(i) उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिये लागू होगें। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर–**2.2.1** (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।

(ii) सेट बैक के कुल क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत भाग में खुली पार्किंग इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगी कि बाउन्ड्री वाल के साथ न्यूनतम 1.5 मीटर चौड़ी हरित पट्टी को अनिवार्य रूप से विकसित किया जायेगा।

(9) भू– आच्छादन, एफ0ए0आर0 :

मैदानी क्षेत्र			**पर्वतीय क्षेत्र**		
अधिकतम भू–आच्छादनः	**एफ0ए0आर0**		**अधिकतम भू– आच्छादनः**	**एफ0ए0आर0**	
	नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर		नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर
35.0%	1.8	2.1	35.0%	1.2	1.4

(10) आन्तरिक मार्गो की चौड़ाई : प्रस्तर–**2.1.2** (2) के अनुसार होगी।

(11) अन्य अपेक्षायें :

ग्रुप हाउसिंग में विभिन्न परियोजनाओं हेतु कुल भूखण्ड क्षेत्र के अनुपात में सुविधाओं का निर्धारण निम्नानुसार किया जायेगा।

क0सं0	विवरण	सब क्लस्टर / ग्रुप हाउसिंग	क्लस्टर	नेवरहुड	टाउनशिप
1–	पब्लिक व सेमी पब्लिक (इन्स्टीट्यूशनल–एजूकेशनल /मेडिकल सहित)	––	3.0 % - 5.0 %	5.0 % - 7.5%	5.0% - 10.0%
2–	व्यवसायिक	––	अधिकतम 3.0%	अधिकतम 4.5%	अधिकतम 6.0%
3–	व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण	न्यूनतम 10.0%	न्यूनतम 12.0 %	न्यूनतम 15.0 %	न्यूनतम 18.0 %

टिप्पणी :–

(I) उक्त तालिका के अन्तर्गत सेवाओं एवं सुविधाओं का निर्धारण अध्याय–3 के प्रस्तर– 3.3 में वर्णित अनुसार जनसंख्या के आधार पर होगा।

(12) 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। उपराक्त 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)=17.64 वर्गमीटर होगा।

(II) शौचालय और स्नानघर, आदि संवातन हेतु संवातन शाफ्ट का आकार निम्नानुसार होगा:–

भवन की ऊँचाई (मीटर)	संवातन शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर)	शाफ्ट की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
07 तक	1.2	0.9
12 तक	2.8	1.3
18 तक	4.0	1.5
21 तक	5.4	1.8

(13) 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।

(14) ग्रुप हाउसिंग 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 करवाना निम्नानुसार अनिवार्य होगाः–

(अ) दुर्बल आय वर्ग (EWS) हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत विकसित भूमि के रूप में आरक्षित करना आवश्यक होगा। परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाई की संख्या का 15 प्रतिशत EWS इकाई के रूप में उक्त विकसित भूखण्ड अन्तर्गत निर्मित करना विकासकर्ता का दायित्व होगा।

उक्त EWS हेतु विकसित भूखण्ड एवं उसमें निर्मित EWS भवनों को उत्तराखण्ड आवास विकास परिषद को पूर्व निर्धारित दरों पर हस्तान्तरित किया जायेगा।

(ब) निम्न आय वर्ग (LIG) के भवनों के सभी तलों का कुल क्षेत्रफल, समूचे परियोजना भूखण्ड के क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत होगा।

टिप्पणी – सब–क्लस्टर व क्लस्टर श्रेणी अन्तर्गत विकल्प के रूप में उपरोक्त वर्णित हाउसिंग स्टॉक का निर्माण मूल परियोजना स्थल से 1.0 किलोमीटर परिधि अन्तर्गत अन्य स्थल पर भू–विकासकर्ता द्वारा पृथक से विकसित किया जा सकेगा।

(II) EWS तथा LIG भवन मानचित्र में 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) EWS हेतु आरक्षित आवासीय इकाईयों की आवंटन प्रक्रिया खण्ड–2 के अध्याय–1 के प्रस्तर–4.4 में वर्णित अनुसार होगी।

(IV) EWS व LIG वर्ग हेतु आरक्षित आवासीय इकाईयों की गणना कुल तल क्षेत्रफल की गणना एफ0ए0आर0 व भू–आच्छादन में की जायेगी।

(V) पार्किंग हेतु EWS श्रेणी की प्रति 4 आवासीय इकाई पर एक ई0सी0एस0 तथा LIG श्रेणी की प्रति 2 आवासीय इकाईयों पर एक ई0सी0एस0 पार्किंग का प्रावधान खुले क्षेत्र में करना अनिवार्य होगा।

(VI) 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।

(15) **ग्रुप हाउसिंग 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 हैविटाट डेवलपर (आर0एच0डी0) का प्रमाण–पत्र तथा ग्रुप हाउसिंग के रेजीडेंटस के सुरक्षा एवं अनुरक्षण के सम्बन्ध में RWA (Resident Welfare Association) से सम्बन्धित नियम/ उपनियम।

(II) 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 ड्राईग वास्तुविद से हस्ताक्षरित हो, बी0आई0एस0 मानकों के अनुसार हो एंव निर्धारित प्रारूप पर भवन निर्माण के सम्बन्ध में विशिष्टियॉ।

(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 आर0एच0डी0 स्वामित्व के अधीन भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में अनुबन्ध कराया जाना आवश्यक होगा।

3.2.3 ग्रुप हाउसिंग हेतु विशिष्ट परियोजना : Affordable Housing

(1) 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।

(2) विकासकर्ता का आर0एच0डी0 के रूप में राज्य में पंजीकरण आवश्यक होगा, जिसके निम्न मापदण्ड भी आवश्यक होंगे :–

(i) आर0एच0डी0 का अनुभव कम से कम तीन साल का हो एवं एक कार्य स्थल पर ग्रुप हाउसिंग की परियोजना का निर्माण क्रियान्वित किया हो।

(ii) आर0एच0डी0 की नेट वर्थ परियोजना की लागत के कम से कम 10 प्रतिशत के समतुल्य हो, जिसमें भूमि का मूल्य सम्मिलित नहीं है।

(3) कुल निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम 15 प्रतिशत EWS हेतु एवं 25 प्रतिशत LIG हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य होगा।

(4) निर्मित EWS एवं LIG भवनों का शासन द्वारा पृथक से निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार हस्तान्तरण राज्य के आवास विकास परिषद को किया जायेगा।

(5) भूखण्ड का न्यूनतम **क्षेत्रफल** :

1 है0 (मैदानी क्षेत्र)
0.75 है0 (पर्वतीय क्षेत्र)

(6) **पहुँच मार्ग** की न्यूनतम चौड़ाई

मैदानी	पर्वतीय
9.0 मीटर	7.5 मीटर

(7) EWS / LIG हेतु अधिकतम 12.0 मीटर एवं 4 मंजिले (भूतल अथवा स्टिल्ट व अग्रेत्तर तीन तल) भवनों का निर्माण अनुमन्य होगा।

(8) सेट बैक, एफ0ए0आर0 एवं भू–आच्छादन :

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक								अधिकतम भू–आच्छादन %	एफ0 ए0 आर0
	मैदानी				पर्वतीय					
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2		
–10,000 तक	9.0	6.0	6.0	6.0	7.5	5.5	5.5	4.5	50	2.0
10,000से अधिक	12.0	7.5	7.0	6.0	9.0	6.5	5.5	5.5	50	2.0

(9) 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।

(10) भवन के चारों ओर फायर टेन्डर के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर चौड़ा अवरोधमुक्त मार्ग का प्रावधान अनिवार्य होगा। उक्त अवरोध मुक्त मार्ग सेट बैक अन्तर्गत दिया जा सकता है।

(11) अधिकतम 20 इकाईयों के क्लस्टर हेतु व्यवस्थित पार्क की न्यूनतम चौड़ाई 6.0 मीटर अथवा उच्चतम ब्लाक की ऊंचाई का 3/4 में से जो भी अधिक हो होगा। न्यूनतम 10% व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण का प्रावधान करना अनिवार्य होगा।

(12) बेसमेन्ट अनुमन्य नहीं होगा।

(13) पार्किंग हेतु LIG में प्रति 4 आवासीय इकाई पर तथा LMIG में प्रति दो आवासीय इकाई पर एक ई0सी0एस0 की दर से खुली पार्किंग के रूप में पार्किंग स्पेस का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा। कुल प्राविधानित पार्किंग का 10 प्रतिशत पृथक से EWS हेतु आरक्षित करना आवश्यक होगा।

(14) आन्तरिक मार्ग चौड़ाई :

मार्ग	न्यूनतम मार्ग चौड़ाई (मीटर में)		अधिकतम मार्ग लम्बाई (मीटर में)
	मैदानी	पर्वतीय	मैदानी/ पर्वतीय
वाहनीय मार्ग	6.0	4.5	150.0
पैदल मार्ग	4.5	3.0	80.0
पैदल मार्ग	3.0	2.0	50.0

(15) भवन के निर्माण हेतु आन्तरिक संरचनायें व अन्य अपेक्षायें उपविधि/ विनियम के अनुसार होंगी।

(16) 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।

(17) ग्रुप हाउसिंग परियोजना में 3.2.2(11) के प्राविधान व प्लॉटेड डेवलपमेंट में 3.2.4(8) अनिवार्य होंगे।

(18) स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित अवस्थापना विकास कार्यों (Infrastructure development) एवं EWS / LIG हेतु न्यूनतम वांछित 40 प्रतिशत की निर्माण लागत का 25 प्रतिशत राशि बैंक गारंटी अथवा आर0एच0डी0 स्वामित्व के अधीन भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में अनुबन्ध कराया जाना आवश्यक होगा।

(19) उक्त विशिष्ठ परियोजना हेतु विकासकर्ता को निम्न प्रोत्साहन / लाभ (incentives) देय होंगे–

(I) प्रोसेसिंग शुल्क निर्धारित से आधा (50 प्रतिशत) देय होगा।

(II) व्यवसायिक हेतु भूखण्ड क्षेत्र का 10 प्रतिशत क्षेत्र अनुमन्य होगा, जिसका भू–उच्चीकरण शुल्क देय नहीं होगा।

(III) परियोजना भूमि का स्वामित्व संबंधित आर0एच0डी0 के पक्ष में आवश्यक होगा। सम्बन्धित आर0एच0डी0 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।

3.2.4 उप–विभाजन (Sub-Division) :

(1) एक एकड़ से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के उपविभाजन हेतु विकासकर्ता का आर0एच0डी0 के अन्तर्गत पंजीकृत होना आवश्यक नहीं होगा। एक एकड़ अथवा उससे अधिक के भूखण्डों हेतु विकासकर्ता का आर0एच0डी0 के अन्तर्गत पंजीकरण के सम्बन्ध में प्रस्तर– 3.2.2**(2)**(अ)(ब) के प्राविधानों के अनुसार होगी।

(2) 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 उप–विभाजित भूखण्ड को एकल इकाई के अन्तर्गत गणना करते हुये घनत्व निर्धारित होगा।

(3) 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 व स्वीकृति से पूर्व परियोजना में प्रस्तावित विकास कार्यों की लागत के समतुल्य राशि बैंक गारंटी अथवा भूखण्डों को बन्धक बनाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पत्र में अनुबन्ध कराया जाना आवश्यक होगा। एक एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर प्रोसेसिंग शुल्क ग्रुप हाउसिंग में वर्णित अनुसार होगी।

(4) EWS व LIG हेतु हाउसिंग स्टॉक सृजित करने के उद्देश्य से विकासकर्ता के पास यह विकल्प रहेगा कि:–

अ– प्रस्तर– 3.2.2 (14) में वर्णित अनुसार अपनी परियोजना के क्षेत्रफल के आधार पर EWS व LIG आवासीय इकाइयॉ निर्मित रूप में उपलब्ध करवायें।

या

ब– भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्र प्लाट के रूप में विकसित कर प्रश्नगत परियोजनान्तर्गत उपलब्ध करवायें।

(6) उप–विभाजन परियोजनाओ के आवेदन पर 3.2.2 (15) में उल्लिखित विवरण भी उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा।

(7) उप–विभाजन परियोजना क्षेत्र अन्तर्गत आवासीय भूखण्ड में 3.2.1 में वर्णित एकल आवासीय के प्रावधान प्रभावी होंगे।

(8) उप–विभाजन हेतु निम्नानुसार सुविधायें उपलब्ध करवाना अनिवार्य होगा।

क0सं0	**विवरण**	**2000 से 4000 वर्गमीटर तक**	**4000 वर्गमीटर – 2.0 है0**	**2.0 है0–6.0 है0**	**6.0 है0–20.0 है0**	**20.0 है0 से अधि**
1–	पब्लिक व सेमी पब्लिक(इन्स्टीट्यूशनल (एजूकेशनल/मेडिकल) सहित)	–	न्यूनतम 1.0%	न्यूनतम 5.0%		
2–	व्यवसायिक	–	अधिकतम 1.5%	अधिकतम 3.0%		
3–	व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण	न्यूनतम 5%	न्यूनतम 10.0%	न्यूनतम 10.0%	न्यूनतम 12.0 %	न्यूनतम 15.0 %

टिप्पणी– उक्त तालिका के क्रम संख्या– एक एवं दो के अन्तर्गत सेवाओं एवं सुविधाओं का निर्धारण अध्याय–3 के प्रस्तर– 3.3 में वर्णित अनुसार जनसंख्या के आधार पर होगा।

(9) भूखण्डीय विकास में ब्लॉक की अधिकतम लम्बाई 150 मीटर या अधिकतम 15 भूखण्डों की लम्बाई में से जो भी कम हो, होगी।

(10) मिश्रित परियोजनाओं (ग्रुप हाउसिंग व उपविभाजित प्लॉट्स) हेतु उपविभाजन अनुसार प्रस्ताव दिया जाय, जिसके अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग क्षेत्र अन्तर्गत 3.2.2 में वर्णित ग्रुप हाउसिंग के प्रावधान प्रभावी होंगे। इन परियोजनाओं में उप विभाजित आवासीय प्लॉट्स हेतु मार्गों की लम्बाई के आधार पर मार्ग की चौड़ाई प्रस्तर– 2.1.2 के अनुसार होगी तथा भूखण्ड आकार, सेट बैक, भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 3.2.1 के अनुसार अनुमन्य होगें। ऐसी परियोजनाओं में सामुदायिक सुविधायें ग्रुप हाउसिंग एवं प्लॉट्स हेतु सम्मिलित रूप से अनुमन्य होंगे।

3.3 सामुदायिक सुविधाऐं एवं सेवायें :

(1) भूखण्ड क्षेत्रफल : सामुदायिक सुविधाओं व सेवाओं हेतु न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल की आवश्यकता निम्नानुसार होगी। पर्वतीय क्षेत्र में निम्नानुसार निर्धारित क्षेत्रफल से 25 प्रतिशत कम क्षेत्रफल का भूखण्ड आवश्यक होगा।

क्र0 सं0	मुख्य श्रेणी	उप–श्रेणी	न्यूनतम पहुँच मार्ग		न्यूनतम भू–खण्ड क्षेत्रफल		जनसख्या मानक
			मैदानी (मीटर में)	पर्वतीय (मीटर में)	अनावासीय	हॉस्टल/कर्मचारी आवास सहित	
1	शैक्षिक सुविधाए	• नर्सरी स्कूल/ क्रेच	9.0	4.5	800 व0मी0	--------	2500 पर–1
		• प्राइमरी स्कूल(कक्षा 5 तक)(अधिकतमG+1)	9.0	6.0	4000 व0मी0	---------	5000 पर–1
		• माध्यमिक विद्यालय (कक्षा 8 तक)	12.0	6.0	8000 व0मी0	---------	6000 पर–1
		• हाईस्कूल/ इण्टरमीडिएट (कक्षा 10वीं एवं 12वीं तक)	12.0	7.5	1.80 है0	2.80 है0	7500 पर–1
		• इन्टीग्रेटेड स्कूल (कक्षा 1 से 12 तक)	15.0	9.0	3.50 है0	4.00 है0	15000 पर–1
		• आई.टी.आई/ पॉलीटेकनिक	18.0	9.0	4.00 है0	4.40 है0	
		• डिग्री कॉलेज	24.0	12.0	2.75 है0	3.50 है0	
2	विविध शैक्षिक	• एम0बी0बी0एस0	24.0	15.0	6.00 है0		
		• इंजीनियरिंग	24.0	15.0	4.00 है0	6.00 है0	
		• अन्य प्रोफेशनल/ तकनीकी संस्थायें	18.0	12.0	1.0 है0	1.50 है0	
		• शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों सम्बन्धी स्कूल	12.0	7.5	0.50 है0	1.00 है0	(एक नगर स्तर पर)
		• विश्वविद्यालय परिसर	30.0	15.0	10.0–20.0 है0 •अकादमी व एडमिनिस्ट्रेशन– न्यूनतम 30% • आवासीय– अधिकतम 25% • व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण– न्यूनतम 15%		

क्र0 सं0	मुख्य श्रेणी	उप–श्रेणी	न्यूनतम पहुँच मार्ग		न्यूनतम क्षेत्रफल		जनसख्ंया मानक
			मैदानी (मीटर में)	पर्वतीय (मीटर में)	अनावासीय	हॉस्टल / कर्मचारी आवास सहित	
3	चिकित्सा सुविधाए	• डिसपेन्सरी / डायगनोस्टिक सेन्टर	9.0	6.0	0.05 है0		5000 पर–1
		• नर्सिंग होम / मेटरनिटी सेन्टर / पॉली क्लीनिक	12.0	7.5	0.10 है0	0.25 है0	15000 पर–1
		• प्राइमरी स्वास्थ्य केन्द्र	12.0	7.5	0.20 है0	0.70 है0	20000 पर–1
		अस्पताल					
		• प्राथमिक चिकित्सालय – 40 शैय – याओं तक	12.0	7.5	0.40 है0	0.60 है0	
		80 शैय – याओं तक	18.0	9.0	@100व0मी0 प्रति शैय्या की दर से	आवासीय भूखण्ड का 40 % अतिरिक्त	
		• द्वितीयक चिकित्सालय (200 शैययाओं तक) इण्टरमीडिएट / स्पेसेलिटी अस्पताल	24.0	12.0	2.70 है0	3.70 है0	
		• तृतीयक चिकित्सालय / जनरल अस्पताल (200 से अधिक शैय्या)	30.0	15.0	4.0 है0 (एनसिलरीज सहित)	6.0 है0	
		• मल्टी स्पेसलिटी अस्पताल	24.0	12.0	6.0 है0	9.0 है0	
		• अस्पताल व मेडिकल कॉलेज	30.0	15.0	10.0 है0	10.0 है0	
		• पशु चिकित्सालय	12.0	7.5	0.20 है0	0.40 है0	

क्र0 सं0	मुख्य श्रेणी	उप–श्रेणी	न्यूनतम पहुँच मार्ग		न्यूनतम क्षेत्रफल		जनसख्ंया मानक
			मैदानी (मीटर में)	पर्वतीय (मीटर में)	नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर	
4	सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए	• बारातघर (वैडिंग प्वाइंट)	18.0	9.0	मैदानी क्षेत्र में 2000 व0मी0 (न्यूनतम फ्रन्टेज 30 मी0) व पर्वतीय क्षेत्र में 1000 वर्गमीटर। (न्यूनतम फ्रन्टेज 15 मीटर)	मैदानी क्षेत्र में 3000 व0मी0 (न्यूनतमफ्रन्टेज 30 मी0)व पर्वतीय क्षेत्र में 1500 वर्गमीटर। (न्यूनतम फ्रन्टेज 15 मीटर)	
		• अन्य सामुदायिक भवन*	12.0	7.5			

क्र0 सं0	मुख्य श्रेणी	उप–श्रेणी	न्यूनतम पहुँच मार्ग		न्यूनतम क्षेत्रफल		जनसख्या मानक
			मैदानी (मीटर में)	मैदानी (मीटर में)	नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर	
		• सामुदायिक भवन/ पुस्तकालय	12.0	7.5	मैदानी क्षेत्र में 1000 वर्ग मीटर पर्वतीय क्षेत्र में 750 वर्गमीटर।	मैदानी क्षेत्र में 1500 वर्ग मीटर पर्वतीय क्षेत्र में 1000 वर्गमीटर।	15000 पर–1
		•धार्मिक/ आश्रम परिसर	12.0	6.0	मैदानी क्षेत्र में 1000 वर्गमीटर व पर्वतीय क्षेत्र में 700 वर्गमीटर।		
	ए.टी.एम. सहित एक्सटेन्शन काउन्टर	(i) काउन्टर हेतु फ्लोर एरिया	12.0	6.0	75 वर्ग मीटर		15000 पर–1
		(ii) ए.टी.एम. हेतु फ्लोर एरिया			6 वर्ग मीटर		
5	**अन्य सेवायें**	• उप–डाकघर	12.0	6.0	100 वर्गमीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।		10000 पर–1
		• पुलिस चौकी (कर्मचारियों के आवास सहित)	12.0	6.0	1500 वर्गमीटर जिसमें यथावश्यकता निर्मित क्षेत्र होगा।		15000 पर–1
		• पुलिस स्टेशन (कर्मचारियों के आवास सहित)	18.0	9.0	4000 वर्गमीटर जिसमे 800 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र होगा।		50,000 पर–1
		• कम्प्यूटराईज्ड़ रेलवे आरक्षण काउन्टर	12.0	6.0	50 वर्ग मीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।		5000 पर–1
		• विद्युत सब–स्टेशन (i) 11 के.वी.ए.	9.0	6.0	500 वर्ग मीटर		15000 पर–1
		(ii) 33 के.वी.ए	18.0	7.5	1.0 एकड़		25000 पर–1
		(iii) 66 के.वी.ए.	24.0	9.0	1.5 एकड़		50000 पर–1
		• सुविधाजनक दुकाने	9.0	6.0	1000 व्यक्तियों पर–3 दुकान (1 दुकान का क्षेत्रफल–10–15 वर्गमीटर)		3000–15000 पर

टिप्पणी :

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

(ii) अन्य प्रोफेशनल/ तकनीकी संस्थाओं में निम्न सम्मिलित होंगे :– बी0एड0, लॉ, डेन्टल, पैरामेडिकल, आयुर्वेदिक, एम0बी0ए0, एम0सी0ए0, फार्मेसी, होटल मैनेजमेंट, एप्लाईड आर्टस एण्ड क्राफ्ट्स, फैंशन डिजाईनिंग, वोकेशनल एण्ड अकुपेशनल कोर्स, वस्तुकला एवं टाउन प्लानिंग आदि।

(iii) विश्वविद्यालय के अन्यत्र स्थानों पर कैम्पस होने की स्थिति में कैम्पस के पाठ्यक्रम स्वरूप अनुसार विविध शैक्षिक के मानक लागू होंगे।

(iv) *अन्य सामुदायिक भवन में मेडीटेशन सेन्टर, म्यूजिक डान्स ड्रामा सेन्टर, ओल्ड एज होम, नाइट शेल्टर, अनाथालय, एडल्ट एजूकेशन सेन्टर, सम्मिलित होंगें।

(v) अस्पताल के एफ0ए0आर0 का अधिकतम 15 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र कार्यरत कार्मिकों हेतु आवासीय उपयोग में लाया जा सकता है। अस्पताल में क्यूमिनिटी हॉल/ क्रेच/ धार्मिक स्थल/ कैमिस्ट शॉप/ बैंक एक्सटेन्शन काउण्टर हेतु अधिकतम 300 वर्गमीटर कवर्ड एरिया अनुमन्य होगा।

(vi) नव प्रस्तावित स्कूलों में (नर्सरी स्कूल को छोड़कर) अग्र सेट बैक के 6.0 मीटर की चौड़ाई को मार्ग की ओर विजिटर पार्किंग हेतु छोड़ते हुये अग्र बाउण्ड्री वॉल का निर्माण किया जायेगा।

(vii) शैक्षिक श्रेणी अन्तर्गत नर्सरी स्कूल को छोड़कर तलों की न्यूनतम आन्तरिक ऊँचाई 3.5 मीटर आवश्यक होगी।

(2) सेट बैक:

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	7.5	6.0	6.0	9.0	6.0	5.0	5.0
15001 से 35000 तक	15.0	7.5	7.5	7.5	12.0	7.5	6.0	6.0
35000 से अधिक	18.0	9.0	9.0	9.0	15.0	9.0	7.5	7.5

टिप्पणी –उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिये लागू होंगे। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर–**2.2.1** (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।

(3) भू– आच्छादन व एफ0ए0आर0 :

क0 सं0	उपयोग समूह (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
1	**शैक्षिक** (i) प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	0.6	1.00	40	0.70	1.00
	(ii) माध्यमिक विद्यालय	40	1.20	1.60	45	1.20	1.60
	(iii) हाईस्कूल/ इण्टरमीडिएट	40	1.20	1.60	45	1.20	1.60
	(iv) स्नातक/ स्नातकोत्तर	45	1.20	2.10	55	1.50	1.90
	(v) आई0टी0आई0/पॉलीटेकनिक	45	1.80	2.10	50	1.50	2.00
	(vi) एम0बी0बी0एस0	40	1.60	2.00	45	1.35	1.80
	(vii) इंजीनियरिंग	40	1.60	2.00	45	1.35	1.80
	(viii) अन्य प्रोफेशनल/ तकनीकी संस्थायें	45	1.80	2.10	50	1.50	2.00
	(ix) विश्वविद्यालय परिसर	33.50	1.00	1.50	35	0.90	1.10
	(x) शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों सम्बन्धी स्कूल	50.0	1.0	1.0	50.0	1.0	1.0
2	**चिकित्सा** (क) नर्सिंग होम/ स्थानीय डिसपेन्सरी/ डायगनोस्टिक सेन्टर	50	0.75	1.50	55	1.00	1.50
	(ख) प्राइमरी हैल्थ सेन्टर	45	0.90	1.50	50	1.20	1.40
	(ग) प्राथमिक चिकित्सालय	40	1.20	1.50	45	1.20	1.40
	द्वितीयक चिकित्सालय	35	1.50	2.00	40	1.25	1.60
	तृतीयक चिकित्सालय	30	1.80	2.50	40	1.25	1.60
	(घ) पशु चिकित्सालय	35	1.20	1.50	40	0.80	1.00
3	**संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधायें** (क) बारातघर (वैडिंग प्वाइंट)	33.30	0.70	1.00	35	0.70	0.80
	(ख) धार्मिक/ आश्रम परिसर	45	1.20	2.00	50	1.20	2.00
	(ग) अन्य सामुदायिक भवन	45	1.00	1.80	50	1.00	1.80
	(घ) हैबिटाट सेन्टर	30	1.20	1.50	35	1.00	1.50

टिप्पणी – :**(1)**शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों सम्बन्धी स्कूल भवन की अधिकतम ऊँचाई 9.00 मीटर ही अनुमन्य होगी।

3.4 व्यवसायिक / कार्यालय

3.4.1 व्यवसायिक / कार्यालयः

(1) भूखण्ड का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल

	मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
व्यवसायिक	125 वर्गमीटर	75 वर्गमीटर।
कार्यालय	175 वर्गमीटर	125 वर्गमीटर।
मॉल / मल्टीफ्लेक्स	2500 वर्गमीटर	1500 वर्गमीटर

(2) न्यूनतम **पहुँच मार्ग** चौड़ाई

व्यवसायिक / कार्यालय क्षेत्रफल	मैदानी क्षेत्र		पर्वतीय क्षेत्र	
	नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर	नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर
1000 व0मी0 तक	9 मीटर*	12 मीटर	6 मीटर**	7.5 मीटर
3000 व0मी0 तक	12 मीटर	18 मीटर	9 मीटर	12 मीटर
3000 व0मी0 से अधिक	18 मीटर	24 मीटर	12 मीटर	15 मीटर
मॉल / मल्टीफ्लेक्स	24 मीटर	24 मीटर	12 मीटर	15 मीटर

टिप्पणी –

(I) निर्मित क्षेत्र में निर्मित क्षेत्रान्तर्गत वर्णित मानकों अनुसार पहुँच मार्ग व अन्य अपेक्षाएं निर्धारित होंगी।

(II) * केवल ऐसे भूखण्डों के लिये अनुमन्य, जो 12.00 मीटर एव इससे अधिक चौड़े मार्ग से अधिकतम 100 मीटर की दूरी तक स्थित एवं सम्बद्ध हो तथा जिसमें वांछित मार्गाधिकार अपने भूखण्ड में होगा।

(III) ** केवल ऐसे भूखण्डों के लिये अनुमन्य, जो 7.5 मीटर एव इससे अधिक चौड़े मार्ग से अधिकतम 50 मीटर की दूरी तक स्थित एवं सम्बद्ध हो तथा जिसमें वांछित मार्गाधिकार अपने भूखण्ड में होगा।

(3) **सेट बैक** –

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	–	–	–	4.0	–	–	–
400 तक	6.0	–	2.0	–	5.0	–	–	–
600 तक	7.5	–	3.0	–	6.0	–	2.0	–
750 तक	9.0	–	4.0	1.5	6.0	–	2.5	1.5
1000 तक	9.0	3.0	4.0	1.5	6.0	3.0	3.0	1.5
1500 तक	9.0	4.0	4.5	3.0	7.5	4.5	3.5	3.0
3000 तक	12.0	6.0	4.5	4.5	9.0	6.0	4.5	4.5
3000 से अधिक	15.0	8.0	6.0	6.0	12.0	8.0	6.0	6.0
मॉल /मल्टीफ्लेक्स :								
4000 तक	15.0	7.5	7.5	6.5	12.0	7.0	6.0	6.0
4001 से 15000 तक	18.0	9.0	9.0	9.0	15.0	8.5	8.5	7.5
15001 से 50000 तक	20.0	12.0	12.0	12.0	18.0	10.0	10.0	9.0
50000 से अधिक	24.0	15.0	15.0	15.0	20.0	12.0	12.0	12.0

टिप्पणी –

(I) उक्त सेट बैक 12.0 मीटर ऊँचाई तक के भवनों के लिये लागू होगें। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर–**2.2.1** (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।

(II) भूखण्ड के रिटेनिंग वॉल की ओर भवन निर्माण न्यूनतम 1.2 मीटर खुला छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(III) 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।

(IV) 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 3.00 मीटर सेट बैक आवश्यक होगा।

(4) भू– आच्छादन/ एफ0ए0आर0 :

क्र0 सं0	उपयोग समूह (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
1	2	3	4	5	6	7	8
1	व्यवसायिक (क) आवासीय क्षेत्र में सुविधाजनक दुकानें	65	1.00	1.30	65	1.00	1.30
	(ख) वाणिज्यिक क्षेत्र (महायोजना में चिन्हित/ परिक्षेत्रीय विनियमन अनुसार अनुमन्य/ महायोजना से पृथक वाणिज्यिक बाहुल्य उपक्षेत्र)/ कार्यालय						
	– 200 तक	65	1.40	1.50	70	1.20	1.30
	– 400 तक	60	1.60	1.70	65	1.30	1.50
	– 600 तक	60	1.70	1.80	65	1.40	1.70
	– 750 तक	55	1.80	2.00	60	1.50	1.90
	– 1000 तक	55	1.90	2.10	60	1.60	2.00
	– 1500 तक	50	1.90	2.10	55	1.60	2.00
	– 2500 तक	45	2.00	2.20	50	1.80	2.10
	– 2500 से अधिक	40	2.00	2.50	45	1.90	2.20
2	भण्डारण / शीत गृह	55	1.10	1.80	60	1.20	1.50
3	मॉल	40	2.00	2.10	40	1.20	1.40
4	मल्टीफ्लेक्स	40	2.00	2.10	40	1.20	1.40
5	इन्टीग्रेटेड ऑफिस काम्पलेक्स	30	1.10	2.00	40	1.00	1.50

टिप्पणी –

(I) शापिगं माल में 'एट्रियम' बनाया जा सकेगा, जो स्काई लाईटेड होगा एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। 'एट्रियम' की गणना भू– आच्छादन में की जाएगी। 'एट्रियम' के अन्तर्गत स्थायी प्रकृति का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, अपितु इस आच्छादित क्षेत्र को सर्कुलेशन के उपयोग में लाया जाएगा तथा अधिकतम 5 प्रतिशत भाग में अस्थायी प्रकृति के 'कियोस्क' सक्षम प्राधिकारी की पूर्व स्वीकृति से अनुमन्य होंगे। अस्थाई प्रकृति के 'कियोस्क' ऐसे स्थलों पर लगाए जाएं, जिससे सरकुलेशन बाधित न हो।

(II) शापिगं माल /मल्टीफ्लेक्स की अनुमति सामान्यतः चौराहों से न्यूनतम 100 मीटर की दूरी पर दी जाएगी। शापिगं माल हेतु 'एन्ट्री' एवं 'एक्जिट' मुख्य मार्ग से न देकर सर्विस रोड से दी जाएगी, जो न्यूनतम 12

मीटर चौड़ी होगी एवं सर्विस रोड यदि मुख्य मार्ग के साथ उपलब्ध नही है, तो उसका प्राविधान भूखण्ड स्वामी द्वारा अपने भूखण्ड के अन्दर किया जाएगा।

(III) मल्टीफ्लेक्स की अन्य अपेक्षाएं अध्याय– 3.8 में वर्णित अनुसार निर्धारित होंगी।

(IV) इन्टीग्रेटेड ऑफिस काम्पलेक्स अन्तर्गत राजकीय कार्यालय, लोकल राजकीय कार्यालय, पब्लिक सेक्टर अण्डरटेकिंग सम्मिलित होंगे।

(5) 2500 वर्गमीटर से अधिक भूखण्ड क्षेत्रफल में व्यवसायिक/ कार्यालय क्षेत्र के तलपट मानचित्र में भूखण्ड के 10 प्रतिशत पर पार्क एवं हरित पट्टिकाए ,ग्रीनरी/ग्रीन बैल्ट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा।

(6) इन्टीग्रेटेड 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)।

3.4.2 सुविधाजनक दुकानें:

महायोजना अन्तर्गत आवासीय/ निर्मित क्षेत्र यूज जोन अथवा प्रि–डोमिनेटली आवासीय क्षेत्र में ही सुविधाजनक दुकानें अनुमन्य होगी।

मार्ग के किनारे इस प्रकार की पट्टिनुमा दुकानों का निर्माण अनियंत्रित समूह के रूप में न हो, को सुनिश्चित करने हेतु सुविधाजनक दुकानों के समूहों के बीच की दूरी न्यूनतम 500 मीटर होगी तथा ऐसे समूह मार्ग के जंक्शन (कारनर) पर एक ओर स्थित होंगे। ऐसी दुकानों के समूह निम्नानुसार अनुमन्य होगें।

	मैदानी	**पर्वतीय**
भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल	50 व0मी0	25 व0मी0
प्रति दुकान का न्यूनतम क्षेत्रफल	10 व0मी0	05 व0मी0
प्रति दुकान की न्यूनतम चौड़ाई	3.0 मीटर	1.5 मीटर
न्यूनतम अग्र सेट बैक	2.0 मीटर	1.2 मीटर

टिप्पणीः–

(i) सुविधाजनक दुकानों का भूखण्ड आवासीय भूखण्ड का भाग न होकर पृथक भूखण्ड के रूप में होगा।

(ii) सुविधाजनक दुकानें अनिवार्य रूप से भूतल/ रोड लेबल पर अनुमन्य होगी।

(iii) इस प्रकार की सुविधाजनक दुकानों की अनुमन्यता ले–आउट के सब–डिवीजन परियोजना में अनुमन्य नहीं होंगी।

3.5 होटल, मोटल, रिजोर्ट्स व एम्यूजमेंट पार्क निर्माण हेतु अपेक्षाएं:

(1) भूखण्ड क्षेत्रफल :

	मैदानी क्षेत्र	**पर्वतीय क्षेत्र**
होटल	1000 वर्गमीटर	750 वर्गमीटर
मोटल व रिजोर्ट्स	4000 वर्गमीटर	2500 वर्गमीटर

(2) विद्यमान पहुँच मार्ग : निम्नानुसार प्राविधान आवश्यक होंगे :

		मैदानी क्षेत्र	**पर्वतीय क्षेत्र**
होटल	2500 वर्गमीटर तक	12.0 मीटर	7.5 मीटर
	2500– 5000 वर्गमीटर तक	18.0 मीटर	9.0 मीटर
	5000 वर्गमीटर से अधिक	24.0 मीटर	12.0 मीटर
मोटल, एम्यूजमेंट पार्क		24.0 मीटर	12.0 मीटर
रिजोर्ट्स		12.0 मीटर	7.5 मीटर

(3) सेट बैक **:**

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवश्यक न्यूनतम सेट बैक (मीटर में)							
	मैदानी क्षेत्र				**पर्वतीय क्षेत्र**			
	अग्र	**पृष्ठ**	**पार्श्व–1**	**पार्श्व–2**	**अग्र**	**पृष्ठ**	**पार्श्व–1**	**पार्श्व–2**
मोटल, रिजोर्टस, एम्यूजमेंटपार्क	15.0	7.5	7.5	6.0	12.0	7.5	6.0	6.0
होटल								
1000 तक	–				6.0	3.6	3.6	–
1500 तक	9.0	6.0	4.0	4.0	7.5	4.5	3.6	3.6
3000 तक	12.0	6.0	5.0	4.5	9.0	5.0	5.0	4.5
3000 से अधिक	15.0	7.5	6.0	6.0	12.0	7.5	6.0	6.0

टिप्पणी –

(I) उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिये लागू होगें। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर–**2.2.1** (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।

(II) भूखण्ड के रिटेनिंग वॉल की ओर भवन निर्माण न्यूनतम 1.2 मीटर खुला छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(4) भू– आच्छादन/ एफ0ए0आर0 :

क्र0 सं0	**उपयोग समूह (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
1	होटल	5000 तक	40%	1.60	2.00	45%	1.40	1.80
		5000 से अधिक	35%	1.80	2.10	40%	1.60	1.60
2	रिजोर्टस		25%	0.50	0.75	30%	0.60	0.90
3	मोटल		25%	0.50	0.50	30%	0.60	0.60
4	एम्यूजमेंट पार्क		15%	0.25	0.25	20%	0.25	0.25

(5) 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 क्रियाकलाप हेतु प्राविधानित किया जा सकता है।

3.6 हॉस्टल/ बोर्डिंग/ गेस्ट हाउस/ लॉजिंग हाउस/ धर्मशाला/ मुसाफिरखाना

(1) भूखण्ड क्षेत्रफल :

धर्मशाला व मुसाफिरखाना, हॉस्टल, बोर्डिंग, गेस्ट हाऊस/ लॉजिंग हाऊस	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	
	मैदानी क्षेत्र	**पर्वतीय क्षेत्र**
	750 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर

टिप्पणी – गेस्ट हाउस का अधिकतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर ही अनुमन्य होगा तथा उक्त में डाईनिंग एरिया अधिकतम 50 वर्गमीटर या तल क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत में से जो भी कम हो, अनुमन्य होगा।

(2) पहुँच मार्ग :

	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	**मैदानी क्षेत्र**	**पर्वतीय क्षेत्र**
धर्मशाला व मुसाफिरखाना, हॉस्टल, बोर्डिंग, गेस्ट हाऊस/ लॉजिंग हाऊस	1000 तक	9.0 मीटर*	6.0 मीटर**
	1000 से अधिक	12.0 मीटर	7.5 मीटर

टिप्पणी –

(I) * केवल ऐसे भूखण्डों के लिये अनुमन्य, जो **मैदानी क्षेत्र** में 12.00 मीटर एव इससे अधिक चौड़े मार्ग से अधिकतम 100 मीटर की दूरी तक स्थित एवं सम्बद्ध हो तथा जिसमें वांछित मार्गाधिकार अपने भूखण्ड में होगा।

(II) ** केवल ऐसे भूखण्डों के लिये अनुमन्य, जो **पर्वतीय क्षेत्र** में 7.5 मीटर एव इससे अधिक चौड़े मार्ग से अधिकतम 50 मीटर की दूरी तक स्थित एवं सम्बद्ध हो तथा जिसमें वांछित मार्गाधिकार अपने भूखण्ड में होगा।

(3) सेट बैक **:**

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
1000 तक	6.0	4.5	3.6	–	6.0	3.6	3.6	–
1500 तक	9.0	6.0	3.6	3.6	7.5	4.5	3.6	3.6
3000 तक	12.0	6.0	5.0	4.5	9.0	5.0	5.0	4.5
3000 से अधिक	15.0	7.5	6.0	6.0	12.0	7.5	6.0	6.0

टिप्पणी –

(I) उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिये लागू होगें। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर–**2.2.1** (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।

(II) भूखण्ड के रिटेनिंग वॉल की ओर भवन निर्माण न्यूनतम 1.2 मीटर खुला छोड़ने के उपरान्त अनुमन्य होगा।

(4) भू– आच्छादन / एफ0ए0आर0

उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	**मैदानी क्षेत्र**			**पर्वतीय क्षेत्र**		
	अधिकतम भू–आच्छादनः	**अनुमन्य एफ0ए0आर0**		**अधिकतम भू–आच्छादनः**	**अनुमन्य एफ0ए0आर0**	
		नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर		नगर निकाय सीमान्तर्गत	नगर निकाय सीमा से बाहर
हॉस्टल/गेस्टहाउस/ लॉजिंग हाउस/ धर्मशाला व मुसाफिरखाना	40%	1.20	1.60	45%	1.0	1.35

3.7 औद्योगिक

(1) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल :

	मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
औद्योगिक परिसर	10.0 है0	6.0 है0
औद्योगिक इकाई	450 वर्गमीटर*	300 वर्गमीटर
घरेलू, सर्विस या लघु उद्योग/ इकाई	200 वर्गमीटर**	175 वर्गमीटर

टिप्पणी– *न्यूनतम चौड़ाई 15.0 मीटर से कम नहीं होगी।

** न्यूनतम चौड़ाई 10.0 मीटर से कम नहीं होगी।

(2) **पहुँच मार्ग** की न्यूनतम चौड़ाई :

		मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
औद्योगिक परिसर	15.0 है0 तक	24 मीटर	12 मीटर
	15.0 है0 से अधिक	30 मीटर	15 मीटर
औद्योगिक इकाई		15 मीटर	12 मीटर
घरेलू, सर्विस या लघु उद्योग/ इकाई		12 मीटर	7.5 मीटर

(3) सेट बैक :

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	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

टिप्पणी – (I) उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिये लागू होगें। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर–**2.2.1** (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।

(II) कार्नर प्लॉट के रोड साइड सेट बैक उसके साथ लगे हुये प्लॉट के फ्रन्ट सेट बैक के बराबर होगा।

(III) केवल 600 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्थापित औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुये गार्ड रूम का निर्माण अनुमन्य होगा जिसका क्षेत्रफल अधिकतम 10 वर्गमीटर होगा।

(IV) औद्योगिक इकाईयों की चिमनियों की ऊंचाई को एतद्संबंधी गणना से मुक्त रखा गया है।

(V) 6.0 हेक्टेयर क्षेत्रफल से अधिक की एकल औद्योगिक इकाईयों हेतु औद्योगिक परिसर अन्तर्गत विभिन्न भू–उपयोग मानक प्राविधान 3.7(5) (1) में वर्णित अनुसार होगें तथा पहुँच मार्ग मानक 3.7 (2) में वर्णित औद्योगिक परिसर के अनुसार होंगे।

(4) भू– आच्छादन/ एफ0ए0आर0 : औद्योगिक इकाई व सर्विस या लघु उद्योग

क्र0 सं0	भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र			पर्वतीय क्षेत्र		
		अधिकतम भू–आच्छादनः%	अनुमन्य एफ0ए0आर0		अधिकतम भू–आच्छादनः%	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

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

(I) भू–उपयोग मानक (LANDUSE NORMS)

	6 है0 से 20 है0 तक	20 है0 से 50 है0 तक	50 है0 से 100 है0 तक	100 है0 से 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%
सर्विसेज क्षेत्र	न्यूनतम 2%	न्यूनतम 4%	न्यूनतम 6%	न्यूनतम 8%
व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण	न्यूनतम 9%	न्यूनतम 10%	न्यूनतम 10%	न्यूनतम 15%

(II) भू–उपयोग वर्गीकरण अन्तर्गत वर्णित उपयोग में निम्न क्रियाकलाप/ प्रयोजन अनुमन्य होंगे–

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

(ब) आवासीय क्षेत्र –

(1) 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।

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

(स) 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।

(द) सर्विसेज क्षेत्र –

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

(2) उपयोगितायें– इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, फायर फाइटिंग वाटर टेंक, ट्रीटमेंट प्लान्ट आदि अनुसांगिक क्रियाकलापों हेतु।

(III) आन्तरिक मार्गो की लम्बाई के आधार पर चौड़ाई प्रस्तर– 2.1(2) के अनुसार होगी।

(IV) शुद्ध औद्योगिक क्षेत्रफल का न्यूनतम 20 प्रतिशत तक फ्लेटेड औद्योगिक इकाई हेतु प्रस्तावित किया जाना अनिवार्य होगा। फ्लेटेड औद्योगिक इकाईयों के अन्य प्राविधान प्रस्तर–6 में वर्णित अनुसार होगें।

(6) फ्लैटेड औद्योगिक इकाई (FLATTED FACTORIES)

भूखण्ड का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर जो मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग व पर्वतीय क्षेत्र में न्यूनतम 15 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। एक तल की न्यूनतम ऊँचाई 4.5 मीटर होगी।

– अधिकतम भू– आच्छादन –40%

–एफ0ए0आर0 अधिकतम – 1.75

–सेट बैक :

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**
1000 से अधिक	8.0	6.0	4.5	4.5	7.0	5.5	4.5	4.5

टिप्पणी – **(I)** उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिये लागू होगें। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर–**2.2.1** (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।

(7) आई0टी0 इकाई/ आई0टी0ई0एस0 :

– भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर जो मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग वं पर्वतीय क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। एक तल की न्यूनतम ऊँचाई 4.0 मीटर अनुमन्य होगी।

– अधिकतम भू– आच्छादन –40%

– अधिकतम एफ0ए0आर0 – 2.0

– सेट बैक :

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**
1500 से 3500	8.0	6.0	6.0	4.5	7.0	5.0	5.0	4.5
3500 से 5000	10.0	8.0	7.0	6.0	8.0	6.0	6.0	5.0
5000 से 15000	12.0	10.0	8.0	7.5	10.0	8.0	7.0	6.0
15000 से 30000	15.0	12.0	10.0	8.5	12.0	10.0	8.0	7.0
30000 से अधिक	20.0	15.0	12.0	9.0	15.0	12.0	10.0	8.0

टिप्पणी – **(I)** उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिये लागू होगें। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर–**2.2.1** (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।

– 6.0 है0 से अधिक प्रौद्योगिकी इकाई में औद्योगिक परिसर भू–उपयोग मानक प्राविधान 3.7 (5) में वर्णित अनुसार होगें।

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

- कुल खुले स्थल के भाग मे ं 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।
- खुले स्थल की न्यूनतम औसत चौड़ाई 10.0 मीटर होगी एवं इसकी सीमा भूखण्ड /बिल्डिगं लाइन से न्यूनतम 3 मीटर की दूरी पर होगी।
- 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।
- 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।
- 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।

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

3.8 मल्टीप्लेक्स

(1) प्रयोज्यता : मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक ही काम्पलेकस में छविगृह तथा वाणिज्यिक क्रियायें एवं अन्य मनोरंजन सुविधायें निर्धारित अनुपात में उपलब्ध कराई जा सकती है।

(2) छविगृह, मनोरंजन तथा वाणिज्यिक क्रियाओं 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।

(3) 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।

(4) पहुँच मार्ग : मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल/ भूखण्ड मैदानी क्षेत्र में 24 मीटर व पर्वतीय क्षेत्र में 12.0 मीटर (नगर निकाय सीमा से बाहर 15.0 मीटर) न्यूनतम चौड़े मार्ग पर स्थित होना आवश्यक है तथा भूखण्ड में किसी दूसरी ओर निर्धारित सेट बैक के अतिरिक्त क्रमशः न्यूनतम 9.0 मीटर व 7.5 मीटर चौड़ा मार्ग की व्यवस्था आवश्यक होगी।

(5) सैट बैक : मल्टीप्लेक्स भवन में प्रस्तर–3.4 (3) के अनुसार सैट बैक का प्राविधान आवश्यक होगा। परन्तु पार्किंग स्थल से 24 मीटर या अधिक चौड़ी सड़क की ओर गाड़ियों की निकासी के लिये ''सर्कुलेशन स्पेस'' की व्यवस्था अनिवार्य होगी।

(6) भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 : महायोजना/ प्रचलित भवन उपविधि/ विनियमयों के अनुसार भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा।

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

(8) पार्किंग प्रावधान : प्रत्येक 100 मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.5 'इक्यूवेलेन्ट कार स्पेस' (ई0सी0एस0) का प्राविधान किया जायेगा। खुले क्षेत्र के 50 प्रतिशत भाग का उपयोग पार्किंग व सड़कों के रूप में किया जा सकता है तथा अवशेष क्षेत्र में लैण्ड्सकेपिंग की जा सकती है।

(9) अन्य अपेक्षाएं :

(I) छविगृह भवन की प्लानिंग, डिजाइनिंग एवं अग्निशमन व्यवस्था उ0प्र0 सिनेमेटोग्राफ, रूल्स, 1951 तथा नेशनल बिल्डिंग कोड तथा IS-4878 के 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।

(II) मल्टीप्लेक्स में भूकम्परोधी एवं अग्निशमन सुरक्षा व्यवस्थाओं का प्राविधान एन0बी0सी0–2005 के अनुसार अनुपालन आवश्यक होगा।

(10) 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।

(11) मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत छविगृह के अतिरिक्त प्रावधानित की जाने वाली अन्य क्रियाओं/ 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 क्रियाओं/ 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।

(12) 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।

3.9 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 –

(1) 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।

(2) पहुँच मार्ग : विद्यमान भवन का भूखण्ड मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में क्रमशः न्यूनतम 12.00 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 पहुँच मार्ग पर अनुमन्य नहीं होगा। मार्ग चौड़ाई का आंकलन सड़क के दूसरे किनारे से किया जायेगा। मैदानी व पर्वतीय क्षेत्र में क्रमशः 12.00 मीटर व 9.0 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर आवेदक द्वारा अपने भूखण्ड में से मार्ग विस्तारीकरण हेतु कुल 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।

(3) आसन क्षमता : भूखण्ड पर अधिकतम दो मिनी सिनेमा हॉल अनुमन्य होंगे तथा इन दो सिनेमा की कुल न्यूनतम आसन क्षमता 200 अनिवार्य होगी।

(4) अधिकतम ऊँचाई : पुनर्निर्मित भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.00 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।

(5) 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 12.00 मीटर , पृष्ठ में 6.00 मीटर तथा दोनों पार्श्व में 3.60– 3.60 मीटर सेट बैक का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

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

(7) 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।

(8) 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।

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

3.10 नये सिनेमाघर

(1) भूखण्ड क्षेत्रफल– मैदानी क्षेत्रों में न्यूनतम 1500 वर्गमीटर (भूखण्ड चौड़ाई न्यूनतम 30.0 मीटर) एवं पर्वतीय क्षेत्रों में न्यूनतम 1000 वर्गमीटर आवश्यक होगी।

(2) 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।

(3) 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।

(4) 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

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

(6) 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।

(7) 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।

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

3.11 मल्टी–लेवल पार्किंगः

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 पाकिर्गं निम्न मापदण्डों के अनुसार विकसित की जाएगीः–

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

(2) पार्किगं हेतु चयनित स्थलः–

(I) नगर निकाय सीमान्तर्गत मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर एवं पर्वतीय क्षेत्र में न्यूनतम 9 मीटर चौड़े मार्ग तथा

(II) नगर निकाय सीमा से बाहर मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर एवं पर्वतीय क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।

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

(4) पाकिगं ब्लाक की ऊँचाई 9.0 मीटर तक न्यूनतम सेट बैक 3 मीटर होगा तथा 12.0 मीटर तक ऊंचे भवनों के चारों ओर न्यूनतम 5.5 मीटर तत्पश्चात प्रत्येक 3.00 मीटर भवन ऊंचाई अथवा उसके अंश पर सेट बैक में 1.00 मीटर अतिरिक्त सेट बैक का प्राविधान आवश्यक होगा ।

(5) मल्टी–लेवल पार्किग में अधिकतम 02 बेसमेन्ट अनुमन्य होंगे।

(6) मल्टी–लेवल पार्किग की लागत को पूरा करने/वायबिलिटी सुनिश्चित करने के लिए कुल तल क्षेत्रफल के अधिकतम 20 प्रतिशत का उपयोग व्यवसायिक/ कार्यालय एवं मनोरजंन के प्रयोजनार्थ किया जा सकेगा।

(7) 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 ट्रेवल डिस्टेंस 30.0 मीटर होना चाहिए।

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

(9) ड्राईविंग लेन की न्यूनतम चौड़ाई वन–वे के होने पर बिना डिवीजन वॉल के 4.0 मीटर तथा डिवीजन वॉल सहित 4.20 मीटर आवश्यक है। टू–वे होने पर बिना डिवीजन वॉल के न्यूनतम 8.0 मीटर तथा डिवीजन वॉल सहित न्यूनतम 8.50 मीटर आवश्यक है।

(10) ड्राइव–वे बिना किसी रूकावट एवं पर्याप्त आन्तरिक टर्निंग रेडियस (न्यूनतम 7.0 मीटर) का होना आवश्यक है तथा इसमें किसी प्रकार की पार्किंग या निर्माण अनुमन्य नहीं।

(11) आवश्यक तल क्षेत्रफल (फ्लोर एरिया) प्रति कार पार्किंग निम्न प्रकार से दिया जायेगा।

	पार्किंग (क्षेत्रफल वर्गमीटर में)		
	90^0	60^0	45^0
अनडिवाइडेड बेज	21.0	24.0	25.0
डिवीजन वॉल सहित	25.0	32.0	38.0

(12) 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।

(13) 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।

(14) 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।

(15) 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।

3.12 हैबिटैट सेन्टर

(1) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.0 हैक्टेयर एवं भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 36.0 मीटर हो। पर्वतीय क्षेत्र में उक्त वर्णित मानक 25 प्रतिशत कम मान्य होंगे।

(2) पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई :

मैदानी क्षेत्र	**पर्वतीय क्षेत्र**
24.0 मीटर	15.0 मीटर

(3) सेट बैक **:**

सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक							
मैदानी क्षेत्र				**पर्वतीय क्षेत्र**			
अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व–1	पार्श्व–2
20.0	12.0	12.0	12.0	15.0	10.0	10.0	10.0

टिप्पणी – (I) उक्त सेट बैक 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों के लिये लागू होगें। इससे अधिक ऊँचाई के भवनों के लिये प्रस्तर–**2.2.1** (2) के अनुसार या उक्त तालिका में वर्णित में से जो भी अधिक हो, सेट बैक निर्धारित होंगे।

(4) भू– आच्छादन / एफ0ए0आर0

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
30	1.0	1.25	35	0.8	1.0

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

कार्यालय/ वाणिज्यिक केन्द्र	एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 30%
सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाए /सामुदायिक भवन	एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 30%
होटल/ सर्विस अपार्टमेंट/ गेस्ट हाउस	एफ0ए0आर0 का अधिकतम 5%
फूड कोर्ट/ रेस्तराॅ	एफ0ए0आर0 का अधिकतम 15%
व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण	भूखण्ड का न्यूनतम 15% (अधिकतम 5% बेसमेन्टके ऊपर अनुमन्य)
आउटडोर रिक्रेशन क्रियाकलाप	भूखण्ड का अधिकतम 10%

(6) विभिन्न क्रियाकलापों 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, Visual Art Gallery and library ,Helath club with spa, Multi purpose hall,
होटल/ सर्विस अपार्टमेंट/ गेस्ट हाउस	Guest rooms,
फूड कोर्ट/ रेस्तरॉ	Speciality restaurants, Food courts
आउटडोर रिक्रेशन क्रियाकलाप	Amphitheatre, Kiosks, food court sitting area.

(7) पार्किंग प्रावधान :
प्रत्येक 100 मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 'इक्यूवेलेन्ट कार स्पेस' (ई0सी0एस0) का प्राविधान किया जायेगा।

3.13 फिलिंग स्टेशन/ फिलिंग कम सर्विस स्टेशन– यथा पेट्रोल, डीजल, एलपीजी, सीएनजी, बायो डीजल आदि:

(1) 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।

(2) 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	30.00 मीटर	18.00 मीटर
2	मार्ग के एक ओर दो फिलिंग स्टेशन की परस्पर दूरी	एक किलोमीटर	300 मीटर
3	मार्गो के क्रासिंग से फिलिंग स्टेशन का प्रवेश व निकास की न्यूनतम दूरी	60.00 मीटर	60.00 मीटर
4	फिलिंग स्टेशन में प्रवेश करने व बाहर निकलने के मार्गो की चौड़ाई	9.00 मीटर	7.50 मीटर व फिलिंग कम सर्विस स्टेशन हेतु 9.00 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 9.00 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 30.00 मीटर आवश्यक होगी अर्थात फिलिंग स्टेशन के भूखण्ड की आवश्यक गणना मार्ग मध्य से 30.00 मीटर के उपरान्त की जायेगी।

(3) भूखण्ड का आकार :

	मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमा से बाहर	**मैदानी क्षेत्र में नगर निकाय सीमान्तर्गत /पर्वतीय क्षेत्र में**	एफ0ए0 आर0
फिलिंग स्टेशन	35.0 **X** 35.0 वर्गमीटर	20.0 **X** 20.0 वर्गमीटर एलपीजी, सीएनजी– 30.0 **X** 30.0 वर्गमीटर	0.05
फिलिंग स्टेशन–कम– सर्विस स्टेशन	35.0 **X** 45.0 वर्गमीटर	25.0 **X** 30.0 वर्गमीटर एलपीजी, सीएनजी– 35.0 **X** 40.0 वर्गमीटर	0.15
फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन–कम–डिपार्टमेंटल शोरूम	37.0 **X** 47.0 वर्गमीटर	25.0 **X** 35.0 वर्गमीटर एलपीजी, सीएनजी– 35.0 **X** 45.0 वर्गमीटर	0.20

(4) 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–

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

(2) 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।

(3) बफर स्ट्रिप के चारों ओर 27.5 सेन्टीमीटर ऊँचा कर्ब निर्मित किया जाना आवश्यक होगा जिससे कि वाहनों का बफर स्ट्रिप पर आवागमन न हो।

(5) 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– कार्यालय, 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।

(6) पार्किंग :

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

(7) अग्नि सुरक्षा :

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

(8) 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।

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

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

(2) 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।

(3) 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	55
Fill Connection of LPG Storage Tank	15	55
Road Tanker Unloading Bay	15	55
LPG Dispenser	15	15

(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

3.14 एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु अपेक्षाएंः

(1) अनुमन्यताः

एल.पी.जी. गैस गोदाम की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार होगी। 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।

(2) स्थल हेतु विद्यमान पहुँच ˙ मार्ग मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 9.0 मीटर चौड़ा होगा।

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

(4) सेट–बैकः

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

(5) 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 क्षेत्रफल का गार्ड रूम सम्मिलित हो सकता है।

(6) भवन की ऊंचाई :
गैस गोदाम की न्यूनतम ऊँचाई 6 मीटर होगी तथा इसके अग्रेत्तर भाग में कोई निर्माण अनुमन्य नही होगा।

(7) तल क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्र संवातन हेतु खिड़कियों तथा वन्टीलटेर्स, आदि के रूप में होगा।

(8) अन्य अपेक्षाएं :

(I) गैस गोदाम अज्वलनशील सामग्री से निर्मित होंगे।

(II) गैस गोदाम के निर्माण हेतु स्थानीय अग्निशमन विभाग तथा मुख्य नियन्त्रक, विस्फोटक का तथा अग्नि शमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

3.15 ऑडीटोरियम एवं कन्वेन्शन सेन्टर्स

(1) आडीटोरियम एवं कन्वेन्शन सेन्टर्स हेतु प्रस्तावित स्थल नगर निकाय सीमान्तर्गत न्यूनतम 24.0 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर तथा नगर निकाय सीमा से बाहर न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पर्वतीय क्षेत्र में 12.0 मीटर चौड़ा पहुँच मार्ग आवश्यक होगा।

(2) आडीटोरियम का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल नगर निकाय सीमान्तर्गत 2000 वर्गमीटर एवं बाहर 3000 वर्गमीटर होगा एवं अधिकतम भू–आच्छादन 35 प्रतिशत अनुमन्य होगा।

(3) 10 एकड से कम क्षेत्रफल में प्रस्तावित कन्वेन्शन सेन्टर के लिए अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा, जबकि 10 एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्र में प्रस्तावित कन्वेन्शन सेन्टर जो अन्तर्राष्ट्रीय मापदण्डों के अनुरूप हो तथा जिसमें न्यूनतम 4000 व्यक्तियों के बैठने की क्षमता का आडीटोरियम हो, हेतु अधिकतम 2.0 एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि कन्वेन्शन सेन्टर/ काम्पलेक्स के अन्तर्गत प्रस्तावित अन्य अनुषांगिक उपयोगों यथा–व्यावसायिक, होटल, कार्यालय, मनोरंजन, प्रशिक्षण केन्द्र, सामुदायिक सुविधाएं, आदि का निर्माण इसी एफ.ए.आर. के अधीन किया जाएगा।

(4) सेट बैक, पार्किंग तथा अन्य अपेक्षायें भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम के अनुसार होगी।

3.16 फार्म हाउस

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

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

(3) ऊँचाई का प्रतिबन्ध :

(I) फार्म हाउस अधिकतम दो मंजिला होगा। स्थाई/अस्थाई निर्माण की अधिकतम ऊँचाई भूमि तल से अधिकतम 7.5 मीटर होगी। मेजनाइन 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। विशिष्टियॉ शेड खम्भों पर बनाया जाएगा, जिसकी दीवारें 1.2 मीटर से अधिक ऊँची नहीं होगीं। शेष ऊँचाई नेंटिगं या समान सामग्री से आच्छादित की जाएगी।

(4) सेट बैक :

(I) भूखण्ड की सीमा रेखा से भवन की दूरी, गार्ड रूम को छोड़कर, कम से कम 15 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।

(5) पहुँच मार्ग :

(I) 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।

(6) वृक्षारोपण :

भूखण्ड के 15 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण होगा। जिसमें कम से कम 100 वृक्ष प्रति हक्टेयेर लगाए जाएगें।

(7) अन्य सेवाएं

कुएं इत्यादि से सेप्टिक टैक 15 मीटर दूरी पर होगा जिससे भूमिगत जल प्रदूषित न हो एवं चाहरदीवारी से यह टैंक 4.5 मीटर दूरी पर होगा।

3.17 डेयरीफार्म

(1) 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।

(2) 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 फ्रन्टेज 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 भूसे का संग्रहण, दुग्ध संग्रहण एवं संरक्षण, दुग्ध विक्रय केन्द्र, पहरा–चौकी एवं पशुओं के रख–रखाव हेतु आवश्यक कर्मचारियों हेतु आवासीय सुविधा तथा पशु चिकित्सा एवं प्रजनन सुविधा, अन्य अनुषांगिक कियाओं से सम्बन्धित निर्माण अनुमन्य होंगे।

(3) भवन की ऊंचाई : भवन की अधिकतम ऊंचाई दो मंजिल (7.5 मीटर) होगी।

(4) वृक्षारोपण : भूखण्ड के न्यूनतम 15 प्रतिशत भाग पर वृक्षारोपण होगा जिसमें कम से कम 100 छायादार वृक्ष प्रति हेक्टेयर लगाए जाएगें।

(5) 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।

(6) 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 इन्स्टीट्यूट के मानकों के अनुसार किया जाएगा।

3.18 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 प्रतिशत, पशुधन हेतु फार्म शेड कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत एवं मत्स्यपालन 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 ऊॅचाई 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 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 ऊॅचाई –

(क) आवासीय उपयोगार्थ अनुमन्य भवनों की अधिकतम ऊॅचाई 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 ऊॅचाई 4.5 मीटर तक ही अनुमन्य होंगे। मुर्गीपालन हेतु 6.0 मीटर ऊॅचाई अथवा भूमि एवं प्रथम तल अथवा जो भी कम हो, अनुमन्य होंगे। इनमें मेजनिन फ्लोर अनुमन्य नहीं होगें।

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

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

6– जलापूर्ति एवं नालियॉ –

(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 नालियॉ 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।

3.19 सेलुलर/ मोबाइल/ बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण

1. 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 अन्य भू–उपयोगों में सक्षम प्राधिकारी/ विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त अनुज्ञा विशेष परिस्थितियों में देय होगी।

(ii) केवल उन्ही निर्मित भवनों पर टावर का निर्माण अनुमन्य होगा जिनके मानचित्र सक्षम प्राधिकारी/ प्राधिकरण से स्वीकृत हो एवं भवन निर्माण का अधिभाग प्रमाण पत्र (Completion Certificate) प्राधिकरण से प्राप्त कर लिया गया हो।

(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 9.00 मीटर 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 होगीं।

(iv) भूखण्ड का क्षेत्रफल :– इस प्रयोजनार्थ प्रस्तावित स्थल के भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 100 वर्गमीटर तथा भवन की छत पर निर्माण होने पर छत का क्षेत्रफल भी न्यूनतम 100 वर्गमीटर 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) सेट बैक :– प्रस्तावित भवन व एन्टीना टावर के अग्र भाग में न्यूनतम 3.0 मीटर तथा अन्य तीनों ओर न्यूनतम 1.25 मीटर सेट बैक का प्रावधान आवश्यक होगा। Roof Top टावर निर्माण हेतु उक्त सेट बैक की आवश्यकता नहीं होगी। हाई, मीडियम एवं लो टेन्सन विद्युत लाईन से टावर की न्यूनतम दूरी टावर की ऊँचाई एवं एन0बी0सी0 में निर्धारित विद्युत लाईन से दूरी के बराबर आवश्यक होगा।

2. निर्माण अनुज्ञा हेतु अपेक्षायें :–

सामान्य निर्माण अपेक्षाओं, संरचना की स्थिरता और अग्नि सुरक्षा 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 लाईसेंस 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। जनरेटर केवल 'साइलेन्ट' प्रकृति के होंगे तथा भू–तल पर ही लगाए जाएगें।

(ii) सेवा आपरेटर द्वारा टावर का निर्माण कार्य किये जाने से पूर्व 'काउसिल ऑफ आर्कीटेक्चर' में पंजीकृत 'आर्किटेक्ट' 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 सुदृढ़ता के सम्बन्ध में अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर के स्थान पर आई0आई0टी0 तथा राजकीय संस्थानों यथा एन0आई0टी0, राजकीय इंजीनियरिंग कॉलेज आदि से 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 भवन की छत से न्यूनतम 3 मीटर ऊपर होना आवश्यक होगा।

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

(v) सेल्यूलर टावर हेतु लगाये जाने वाले जनरेटर का अनापत्ति प्रमाण–पत्र उत्तराखण्ड प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा। भवन की अग्नि सुरक्षा की दृष्टि से एन0बी0सी, 2005 के प्राविधानों का अनुपालन एवं अग्नि शमन विभाग से तकनीकी अनापत्ति भी आवश्यक होगी।

(vi) सेवा आपरेटर कम्पनी और भवन स्वामी के संयुक्त हस्ताक्षर से इस आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत करना होगा कि यदि टावर निर्माण के फलस्वरूप आस–पास के भवन एवं जान–माल को किसी प्रकार की क्षति पहुँच ती है, तो उसकी क्षतिपूर्ति का समस्त दायित्व सम्बन्धित कम्पनी एवं भवन स्वामी का होगा।

(vii) निर्माण से पूर्व मानचित्र, शपथ पत्र व अन्य आवश्यक प्रमाण–पत्र रूपया एक लाख (रू0 1,00,000–00) की अनुज्ञा फीस के साथ सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में जमा किए जाएगें तथा प्रत्येक 3 वर्ष के उपरान्त अनुज्ञा फीस का 25 प्रतिशत नवीनीकरण शुल्क जमा किया जाएगा। बिना अनुमति के स्थापित मोबाईल टावर पर यह शुल्क रू0 2,00,000/– देय होगा। यदि एक टावर का प्रयोग एक से अधिक कम्पनियों द्वारा किया जाता है तो प्रति कम्पनी शुल्क रू0 50,000/– अतिरिक्त देय होगा। अनुज्ञा फीस के रूप में प्राप्त धनराशि प्राधिकरण के 'इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट फण्ड' में जमा की जायेगी। प्राधिकरण क्षेत्र के बाहर के क्षेत्र में उक्त शुल्क शासन के निर्धारित मद में जमा किया जायेगा।

3. अन्य अपेक्षाऐं :

(i) निर्माण अनुज्ञा प्रदान करने हेतु उपर्युक्त प्रस्तर.2 (Vii) के अतिरिक्त अन्य कोई विकास शुल्क आदि नहीं लिया जायेगा।

(ii) शपथ पत्र 10 रूपये के 'नॉन जुडीशियल' स्टॉम्प पेपर पर आवेदक के फोटो सहित नोटरी से सत्यापित होगा।

(iii) आवेदन–पत्र की समस्त औपचारिकताऐं पूर्ण करने के उपरान्त आवेदन–पत्र की एक छाया प्रति जिलाधिकारी एवं एक छाया प्रति 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 लिए समुचित उपाय यथा चाहरदीवारी, कंटीले तारबाड़ (barbed wire fencing) जो न्यूनतम 10 फिट ऊँची 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 ! आर.एफ. 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।

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

3.20 General Guidelines for the Development of 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. <u>Golf Course Site Area Requirement</u>

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.*
***Annexure – 2,*

4.3. Parking

S.No:	Type Of Clubhouse	ECS required
1.	Small (for one Half Golf Course, 9- holes)	75 ECS- 130ECS
2.	Medium (for one Complete Golf Course, 18- holes)	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 *may* be *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.

3.21 General Building Byelaws for 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 9mt wide approach road in hill and 18mt 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 Sletback: 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 developmed 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 EXS in gills and 20 EXD in plains OR 1 ECS For every 75 stqmt 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	90
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)	**490**
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	850.515 = 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)**

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

(4)

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 no. 2269 Dt 06 Nov. 2007.

6. The above mentioned planning norms are fro 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.

अध्याय – 4

<u>छूट सम्बन्धी प्रावधान</u>

4.1 <u>ऊँचाई, एफ0ए0आर0, सेट बैक व भू–आच्छादन में छूट</u> :

(1) ऊंचाई व एफ0ए0आर0 में छूट :–

(I) ढ़ालदार छत की स्थिति में नियमानुसार अनुमन्य ऊँचाई के अतिरिक्त अधिकतम 1.5 मीटर का रिज लेवल अनुमन्य होगा।

(II) वास्तुकलात्मक फीचर, पैरापिट वॉल, रूफ– टॉप वाटर टैंक, डिस्क एण्टिना, चिमनी (अधिकतम 1.5 मीटर ऊँचाई तक) एयर कन्डीशनिंग एक्यूपमेन्ट, लिफट–मशीन रूम भवन में लिफट होने पर (अधिकतम 4.20 मीटर ऊँचाई तक) ममटी 2.40 मीटर तक को मुक्त रखा गया है। औद्योगिक इकाईयों की चिमनियों की ऊंचाई को एतद्संबंधी गणना से मुक्त रखा गया है।

(III) 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।

(IV) भवन से सम्बन्धित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथा अस्पताल एवं तत्सम्बन्धी व्यवसायिक क्रियाकलापों के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 1.75 मीटर (बीम सहित) की ऊँचाई की ''सर्विस मंजिल'' अनमुन्य होगी, जिसकी गणना एफ.ए.आर. व ऊँचाई में नहीं की जाएगी।

(V) बेसमेन्ट की ऊँचाई भूमि सतह से अधिकतम 1.20 मीटर होने की स्थिति में इसकी गणना भवन की ऊँचाई व एफ.ए.आर. में नहीं की जायेगी। बेसमेन्ट की भूमि सतह से ऊँचाई 1.20 मीटर से अधिक होने की स्थिति में बढ़े हुये भाग की गणना भवन की ऊँचाई में की जायेगी तथा तत्सम्बन्धित बेसमेन्ट की गणना एफ0ए0आर0 में की जायेगी। ।

(2) **सेट बैक में छूट :**

भवनों हेतु सैट बैक में निम्नवत छूट प्रदान की जा सकती हैः–

(I) भूखण्ड अन्तर्गत सेट बैक/ खुले स्थान में अधिकतम 1.2 मीटर तक की चौड़ाई की बालकोनी, छत/छज्जे का निर्माण सेट बैक में किया जा सकता है। 1.2 मीटर के उपरान्त बढ़े हुये भाग की गणना एफ0ए0आर0 में होगी। यह निर्माण सेट बैक की चौड़ाई की आधे से अधिक नहीं होगा। उक्त से अधिक होने की स्थिति में यह शमनीय 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) आवासीय भूखण्ड में अधिकतम 250 वर्गमीटर के भूखण्डों में निर्धारित अग्र सेट बैक की चौड़ाई का अधिकतम 25 प्रतिशत क्षेत्र में पोर्च इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि इसके अनुवर्ती भाग में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा तथा इस प्रकार का निर्माण शमनीय नहीं होगा।

(v) बेसमन्ेट तथा भूतल के अधिकतम एक अनुवर्ती तल में जाने के लिए सैट–बैक के अन्तर्गत रैम्प का निर्माण अग्निशमन सुरक्षा हेतु फायर टण्ेडर के सुगम आवागमन के लिए वाछित क्षेत्र को अवराधेमुक्त आरक्षित रखते हुए अनुमन्य होगा।

(vI) कुल सेट बैक के अधिकतम 50 प्रतिशत भाग पर ई0सी0एस0 आधारित खुली पार्किंग अनुमन्य होगी। खुले क्षेत्र में इस प्रकार की पार्किंग का प्राविधान अग्नि सुरक्षा हेतु भवन के आस–पास सुचारू संचालन हेतु अवरोधमुक्त मार्ग अनिवार्य होगा। खुले क्षेत्र में इस प्रकार की पार्किंग का प्राविधान भवन से न्यूनतम 3.6 मीटर की दूरी पर होगा।

(vII) परियोजना में सेट बैक का अधिकतम 33 % व्यवस्थित पार्क हेतु अनुमन्य होगा।

(3) भू–आच्छादन में छूट :

(I) उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिगं 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 हा) आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत सम्मिलित नही ंहागें।

(II) 450 वर्गमीटर से अधिक एकल आवासीय प्लॉट में गार्ड रूम अधिकतम 5.00 वर्गमीटर का अनुमन्य होगा, जिसकी अधिकतम ऊॅचाई 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 अपक्षेाओं का उल्लंघन न हो।

4.2 क्रय योग्य एफ.ए.आर.

(1) 'मार्केट डिमान्ड' के अनुसार एफ.ए.आर. को लचीला (Flexible) बनाने हेतु क्रय– योग्य एफ.ए.आर. का प्राविधान निम्न शर्तो एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनमुन्य होगाः–

(क) नगर निकाय सीमान्तर्गत तथा नगर निकाय सीमा से बाहर, 18.0 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े वर्तमान मार्गो पर ही क्रय–योग्य एफ.ए.आर. का प्राविधान अनुमन्य होगा।

(ख) ग्रुप हाउसिंग , व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएँ भू– उपयोगों के लिए क्रय–योग्य एफ.ए.आर. निम्न सीमा तक अनुमन्य होगाः–

- नगर निकाय सीमान्तर्गत – बेसिक एफ.ए.आर. का 15 प्रतिशत
- नगर निकाय सीमा से बाहर – बेसिक एफ.ए.आर. का 25 प्रतिशत (परन्तु बेसिक एफ.ए.आर. सहित अधिकतम 3.0 एफ.ए.आर.) में से जो भी कम हो।

(2) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु निम्न अपेक्षाएं पूर्ण होना अनिवार्य हैः–

(क) ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अतिरिक्त इकाईयां सामान्यतः अधिकतम निर्धारित घनत्व की सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होंगी। अतिरिक्त इकाईयों का न्यूनतम 1/ 4 भाग दुर्बल एवं निम्न आय वर्ग की इकाईयों हेतु होने की दशा में निर्धारित घनत्व सीमा का उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा।

(ख) भवन में स्ट्रक्चरल सेफ्टी सम्बन्धी प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/ विनियम में निहित अपेक्षाओं के अनुसार किए जाने होंगे।

(ग) प्रस्तावित भवन हेतु अग्नि शमन विभाग से अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना होगा।

(घ) एफ.ए.आर. क्रय उपरान्त भवन में प्रस्तावित कुल तल क्षेत्रफल हेतु भवन उपविधि/ विनियम में निर्धारित मानकों के अनुसार पार्किगं व्यवस्था तथा भवन की ऊँचाई के अनुसार सेट बैक का प्राविधान करना अनिवार्य होगा।

(ङ) क्रय–योग्य एफ0ए0आर0 का प्राविधान निर्मित क्षेत्र, एकल आवास तथा औद्योगिक भू–उपयोग में लागू नहीं होगा।

क्रय–योग्य एफ0ए0आर0 एक समर्थक प्राविधान (Enabling Provision) है, ऐसी स्थिति में आवेदक को यह अधिकार के रूप में अनुमन्य नहीं होगा। स्थल विशेष 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 चिन्हित किया जाएगा जहॉ क्रय योग्य अतिरिक्त एफ0ए0आर0 अनुमन्य नहीं होगा।

(3) नगर निकाय सीमान्तर्गत तथा नगर निकाय सीमा से बाहर में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासन द्वारा पृथक से गठित समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी। समिति में लोक निर्माण विभाग, जल निगम, नगर नियोजन विभाग, अग्निशमन विभाग तथा सक्षम प्राधिकारी सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट–बैक, स्ट्रक्चरल सफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति आवास विभाग को प्रस्तुत करेगी कि क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष उक्त अपक्षाएं पूर्ण हो रही है अथवा

नहीं अर्थात् क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर ही शासन द्वारा क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

(4) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न पद्धति के अनुसार की जाएगीः–

- 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 भू–उपयोग के अनुसार गुणाकं निम्नवत् होगाः–

क्र.सं.	भू–उपयोग	गुणाकं
(1)	वाणिज्यिक	0.50
(2)	कार्यालय	0.45
(3)	ग्रुप हाउसिग	0.40
(4)	सार्वजनिक एव अर्द्ध–सावर्जनिक/सामुदायिक सुविधाए	0.20

टिप्पणीः भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान प्रभावी सर्किल रेट से है।

(I) 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।

(II) 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।

(III) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क से प्राप्त धनराशि एक पृथक मद में जमा की जाएगी, जिसका उपयोग इस प्रयोजनार्थ गठित समिति की संस्तुति के अनुसार सम्बन्धित क्षेत्र की अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण/सम्वर्धन में ही किया जाएगा।

4.3 क्षतिपूर्ति एफ.ए.आर.

महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग़ 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।

अध्याय – 5

भूमि विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं

5.1 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, 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 उपरांत सडक् की मध्य रखेा से अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल का निर्माण, परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में निर्धारित सडक् की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर बाउण्ड्री वाल का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(XII) मल–नालियों मुख्य गलियों, पाइपों, केबिलों या अन्य सयंत्र का निरीक्षण या उसके नवीनीकरण तथा मरम्मत के प्रयोजनार्थ किसी केन्द्र/राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय द्वारा किन्ही सेवाओं के क्रियान्वयन किए जाने के लिए निर्माण कार्य।

(XIII) छत/टेरेस, बालकनी/बरामदे में पैरापेट का निर्माण ।

(XIV) भवन उपविधि/ विनियम में प्राविधानित मानकों के अनुसार पोर्टिको/पोर्च का निर्माण।

(XV) सैप्टिक टैकं /सोक पिट का निर्माण।

(XVI) हैण्ड पम्प लगाना।

(XVII) निर्माण कार्य हेतु अस्थाई वाटर टैंक का निर्माण।

(XVIII) प्राकृतिक आपदा के कारण नष्ट हुए भवन को उस सीमा तक जिस सीमा तक नष्ट होने से पूर्व निर्माण था, का पुनर्निर्माण।

(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।

5.2 अनुज्ञा हेतु आवेदन

(I) विकास अनुज्ञा के लिये निर्धारित प्रपत्र 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 जायेगें।

(II) जमा किये जाने वाले मानचित्रों के सैट में 'की प्लान', 'महायोजना में स्थिति का मानचित्र', 'साइट प्लान', 'तलपट मानचित्र' और 'सर्विसेज प्लान' भी सम्मिलित होगें

(III) मानचित्र पर अनुज्ञा प्रदत्त हो जाने पर एक सेट कार्यालय, में अभिलेख हेतु रखा जाएगा।

(IV) समस्त मानचित्र अनुज्ञापित व्यक्ति द्वारा तैयार किए जाएंगे और उनके द्वारा नाम, पता, योग्यता और अनुज्ञप्ति सख्ंया दर्शाते हुए हस्ताक्षर किये जायेंगे। इसके अतिरिक्त मानचित्र में भवन स्वामी के हस्ताक्षर भी होगें।

(V) मानचित्र निम्न कलर स्कीम के अनुसार होगें।

क्र0 सं0	मद	साइट प्लान		भवन मानचित्र	
		सफेद प्लान	ब्लू प्रिन्ट/ अमोनिया प्रिन्ट	सफेद प्लान	ब्लू प्रिन्ट/ 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 (आउट लाइन)	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 (टिप्पणी : (1))	लाल (फिल्ड)	लाल	लाल	लाल
10	ड्रने एव ं सीवर	डॉटडे लाल	डॉटडे लाल	डॉटडे लाल	डॉटडे लाल
11	जलापूर्ति लाइन	पतला काला डॉटड	पतला काला डॉटड	पतला काला डॉटड	पतला काला डॉटड

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।

5.3 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) भूखण्डों के उप—विभाजन अथवा कॉलोनी के विकास या पुर्नविकास की 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 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।

(क) प्रस्तावित उप—विभाजन में स्थल से मुख्य सड़क या मार्ग तक पहुँचने के स्थान की वर्तमान दूरी, सडक् का नाम एवं चौड़ाई के उल्लेख सहित सहित दर्शाए जाएंगे।

(ख) 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 मीटर के अन्तर्गत हों, दर्शाई जाएगी।

(ग) भूखण्ड की समस्त मुख्य भौतिक विशेषताएं जिनके अन्तर्गत किसी जलाशय की स्थिति और लगभग आकार, बाढ क्षेत्र और स्थल का ढाल (1:20 से अधिक होने पर 0.3 मीटर के अन्तराल पर कन्टूर सहित विवरण) दर्शाई जाएगी।

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

(ड.) प्रयुक्त पैमाना और उत्तर दिशा—सूचक।

5.4 विकास अनुज्ञा हेतु अनुबन्ध

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

5.5 विकास अनुज्ञा – पत्र की वैधता

(I) आर0एच0डी0 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 प्रक्रियानुसार प्राप्त किया जाएगा। आर0एच0डी0 के प्रकरण में खण्ड दो के अध्याय–2 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।

5.6 विकास के प्रारम्भ की सूचना

अनुज्ञा के अधीन विकास प्रारम्भ करने पर आवेदक द्वारा उसकी सूचना दी जाएगी।

5.7 विकास के समय विचलन

विकास 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।

5.8 पूर्णता प्रमाण–पत्र

विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति सूचना देगा और उसके साथ मानचित्र की प्रति/कम्प्यटूरीकृत ड्राइगं (.dwg या समकक्ष फार्मेट में) सी.डी. में जमा करेगा, जिसके आधार पर पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किया जाएगा।

(पी0 सी0 शर्मा)
प्रमुख सचिव।

<u>खण्ड– 2</u>

1– आर0एच0डी0 पंजीकरण मार्ग निर्देशिका 88–95

2– हेबिटाट परियोजनाओं पर अनुज्ञा की प्रक्रियायें 96–98

2.1 हैविटाट 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 हैबिटाट परियोजनाअें पर शमन के आवेदन

2.6 अधिभोग प्रमाण–पत्र

अध्याय – 1

Guidelines and Regulations forDevelopment of

Sub-Clusters, Clusters, Neighborhoods and Townships in Uttarakhand

Contents

1. Background and Objectives

2. Norms and Standards

3. Procedure for Development of Habitats

4. Sale/ Lease of Plots of Land/ Built up Structure

1.0 Background and Objectives:

1.1 The State of Uttarakhand is undergoing rapid demographic changes due to induced and increased pace of industrialization and urbanization resulting in growing economic and employment opportunities in urban and peri-urban areas which consequently has witnessed large scale migration of population from rural areas and hills to urban/ semi-urban areas.

1.2 Department of Housing (DoH) proposes to take-up a proactive role to ensure that there is adequate commensurate supply of good quality housing, tourism, recreational and industrial infrastructure in the state. To this effect, DoH proposes to issue revised Guidelines regulating development of Sub-Clusters, Clusters, Neighborhoods and Townships in the state referred as "Habitats". Habitats could be developed for a specific purpose like residential, tourism, industrial areas/ estates and combination of aforesaid purpose or any such additional purpose.

1.3 Promotion and facilitation of Habitats seek to :

- Increase new housing stock and improvement of construction quality including delivery of basic housing infrastructure services.
- Encourage planned development of emerging urban centers , upgrading existing urban centres and inducing growth for development of New Townships.
- Increasing and improving delivery systems of quality housing for Economically Weaker Sections,low income group housing and subsequently enabling their integration into the social fabric of the towns
- Encourage private sector participation with an increased and direct role in providing necessary infrastructure.

1.4 New townships can also be developed as joint venture (consortium) amongst private developers for which separate policy guidelines are being formulated. Government's role shall be of a promoter and a facilitator to promote development of New Townships in the State.

1.5 Registration as a Habitat Developer is essential in following conditions:

1. All projects related to development of Commercial Estates, Industrial Estates (including Flatted Factories), Tourism and Recreational activities/ estates (except individual Tourism Buildings viz Hotels, Restaurants and the like which do not involve land subdivision or development of separate building blocks, block clusters of Tourism/Recreational related activities/ infrastructure) and Habitat Projects including Group Housing, cluster housing or Plotted development or both.

2. The above mentioned projects proposed to be developed within the State of Uttarakhand including areas falling within the Regulated Areas - [as defined by Uttarakhand (U.P. Regulations of Building Operation Act, 1958) Adoption & Modification order, 2006], Development Areas [as defined by Uttarakhand (U.P. Urban Planning and Development Act, 1973) Adoption & Modification order, 2006] and Special Development Areas [as defined by Uttarakhand (U.P. Special Area Development Authorities Act, 1986) Adoption & Modification order, 2006]. The Special Development Authorities and Development Authorities may exempt the registration of developers as RHD for areas falling under their jurisdiction , provided the Developer has complied with the terms and conditions of bank guarantee or security money and all other fees as prescribed by the concerned Authority.

1.6 For the purpose of habitat development the state has been divided into (a) Hill Areas and (b) Plain Areas as defined in vol-1,chapter-1.

2.0 **Norms and Standards**:

2.1 Habitat shall follow the bye-laws and regulations followed/adopted by the concerned Development Authority/ State Government / Competent Authority of the state government.

2.2 Habitat development shall also follow The National Building Code of India 2005 (NBC 2005).

2.3 NBC 2005 shall also be followed for developing/ providing urban services viz; water supply, sewerage, solid waste, hospital waste (if any), drainage, electricity and parking facilities in the Habitats. Furthermore , wherever necessary specific guidelines viz: Urban Development Plans Formulation & Implementation Guidelines issued by the Ministry of Urban Affairs & Employment, Government of India and the like shall also be followed.

2.4 The Habitat should be self sufficient in infrastructure. Based on the area, a habitat may be broadly classified in the following manner: -

Habitat category	**Habitat Description**	**Plains**			**Hills**		
		Area (Ha.)			**Area (Ha.)**		
		Min	**Max**		**Min**	**Max**	
D	Sub Cluster	0.20	2.0		0.10	1.0	
C	Cluster	2.1	6.0		1.1	3.0	
B	Neighborhood	6.1	20.0		3.1	10.0	
A	Township	20.1	40.0		10.1	20.0	
	Special Township	Above 40.0			Above 20.0		

2.5 Land Use percentage of Project Area for Habitats is as mentioned in VOL-1, Chapter-3

2.6 In all the Habitat Catagories, EWS and LIG housing provisions shall be made as stipulated in VOL-1, Chapter-3

2.7 Provision for access to public areas for physically challenged shall be made in the Habitats as stipulated in VOL-1, annexure-2.

2.8 The right of way would comprise of the area for carriage way, drains, street lighting, road furniture etc and the minimum right of way for various categories of road are as mentioned in VOL-1, Chapter-2. The minimum width of internal roads shall be as per the area of the project as mentioned in VOL-1, Chapter-3.

2.9 Parking facilities would be required to be developed as per details set out in Vol-I -2.1.*3*

2.10 Adoption of norms for development of the green buildings are desirable. Housing Department shall invite opinion of developers regarding specific incentives for adopting green norms.

2.11 Schemes and programmes of the Government or other autonomous institutions will be applicable to the Habitats on the pattern of the rest of the state.

2.12 The developer responsible for developing the Habitat shall maintain the Habitat and perform all Municipal functions viz- roads, parks, water supply, drainage, sewerage, street lights etc., till such time a Resident Welfare Association is constituted and enabled,or the same is transferred to the concerned local body. For maintenance of such services, the developer shall be allowed to charge requisite service charges.

3.0 Procedure for Development of Habitat:

3.1 Potential Habitat Developers shall approach the authorities of DoH requesting registration in the requisite categories. Based on the qualification criteria set out in Appendix-3 Town & Country Planning Department, DoH shall register eligible developers as Registered Habitat Developers (RHD).

3.2 Interested developers may select sites on their own and then approach the relevant Competent Authorities viz: Development Authority/ Special Area Development Authority/ Prescribed Authority of Regulated Areas or Town and Country planning Deptt, (DOH), as the case may be, for approval of the same. RHD shall consider following factors while identifying sites:

- The proposed project should not damage the environment of the area. Hence barren, grassland or un-arable areas should be selected. Cultivable land could also be identified but should be considered only if adequate barren land is not available.
- Besides adequate developable land with proper vehicular accessibility should be ensured.
- Providing potable water is very expensive in hill area, therefore, the site must have a water source near by.
- Past history of earthquakes, flash-floods, land-slides, geological stability of the area, etc. will also have to be considered.

3.3 A processing fee (non-refundable) shall be required to be paid for this purpose to the Competent Authority, set out in Appendix-3. RHD shall submit complete drawings of the project alongwith the processing fees. Incomplete drawings and documents or non-compliance of the guidelines and building norms or failure to submit requisite NOC's within the stipulated time shall not be considered and in such cases the processing fees shall subsequently be forfeited.

3.4 RHD shall be required to deposit a bank guarantee as mentioned in chapter 2 of this volume.

3.5 RHD shall be required to submit details of the Habitat, in terms of location, area, estimated number of dwellings, layout, environment impact assessment and management plan including information on the basic infrastructure being provided at the Habitat.

3.6 The concerned Authority shall endeavour to provide clearance of a Habitat within a period of 3 months from the date of receipt of the project proposal, if all the required documents are submitted by the RHD.

3.7 In case of such habitat development proposals where more than one habitat are coming in close proximity to each other DoH/ local authority shall prepare a road network/ circulation plan of that particular zone in question defining thereby the Right of Way and area for higher order ancilliary services etc., which will be incorporated in the respective project of RHD.

3.8 The RHD shall own the total land required for the project before starting development on it.

3.9 However, co-development of Township and Neighbourhood level habitat projects can be taken up through registered collaboration agreement duly executed between the landowner(s) and RHD. In such cases if required the DoH shall seek necessary opinion regarding the legal propriety of such agreements from the concerned departments.

3.10 In case of clarifications on matters related to the procedure of Registration and Plan approvals, RHD can approach DoH for necessary directions.

3.11 The RHD shall not carry out advertisement of the project in any form or advance booking and registration of plots, houses or apartment before approval of the said project by Competent Authority. Any violation of the same shall amount to RHD's indulgence in fraudulent practices and if such allegations are established, the DoH reserves the rights to cancel RHD registration and the said developer will be deemed blacklisted. The RHD will also forfeit his bank guarantee / mortgaged property, as the case may be.

4.0 Sale/ Lease of Plots of Land/ Built up Structure:

4.1 RHD shall be entitled to sell the plots, flats or constructed structure as proposed in the sanctioned plan to the prospective buyers, after obtaining due Completion certificate from the competent authority.

4.2 Before sale/ lease of plotted development or builtup structure RHD shall ensure:

(a) Complete development of infrastructure such as roads, drains, sewerage, power & water supply

(b) Completion of construction of flats/houses

4.3 Outside the control area of Development Authority/Special Area Development Authority (SADA)/ Regulated Area, monitoring of habitat projects completion certificate shall be issued by the competent authority of the Controlling Authority, Development Authority or Special Area development Authority in whose vicinity the habitat project area falls.

4.4 E.W.S. residences shall be developed by the developer & allotted to bonafide applicants through the procedure adopted and at a price fixed by the Government. A nominee of the Government will be party to the allotment.

4.5 DoH would endeavour to rationalize the incidence of Stamp Duty for re-sale of flats/ plots in the Habitats. A separate notification may be issued for this purpose.

अध्याय – 2

हैविटाट परियोजनाओं पर अनुज्ञा की प्रक्रियायें

2.1 हैविटाट विकास के मानचित्रों की स्वीकृति :

हैविटाट विकास से सम्बन्धित पंजीकृत हैविटाट डेवलपर्स के मानचित्रों की स्वीकृति सम्बन्धी आवेदनों को निर्धारित प्रोसेसिंग शुल्क के साथ जमा करना होगा। मानचित्रों के निस्तारण हेतु विभिन्न स्तरों पर निम्न प्रक्रिया सुनिश्चित की जायेगी :–

1– पंजीकृत हैविटाट डेवलपर्स द्वारा विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्र सीमा **के बाहरी क्षेत्रों** में हैविटाट विकास परियोजनाओं (सब क्लस्टर, क्लस्टर, नेवरहुड व टाउनशिप) के आवेदन पर शासनादेश संख्या– 3412 दिनांक 7 दिसम्बर, 2006 में निहित प्रावधान अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी। नेवरहुड व टाउनशिप परियोजनाओं पर आर0एच0डी0 तथा भू–स्वामियों के मध्य पंजीकृत कलोबरेशन अनुबन्ध द्वारा सह–विकास के प्रस्ताव पर भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में सम्बन्धित जिलाधिकारी द्वारा अनापत्ति व पुष्टि कराया जाना अनिवार्य होगा। 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 कमशः 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 हैविटाट परियोजनाओं (सब–क्लस्टर/ ग्रुप हाउसिंग, क्लस्टर , नेवरहुड व टाउनशिप) सम्बन्धी आवेदन पर स्वीकृति सम्बन्धी कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी कमशः नियत प्राधिकारी, विकास प्राधिकरण एवं विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्तर पर की जायेगी। विनियमित क्षेत्रों में हैविटाट परियोजनाओं सम्बन्धी आवेदन 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 प्रक्रिया 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 प्रोसेसिंग शुल्क/ भू–उच्चीकरण शुल्क/ भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क हेतु निर्धारित मद :

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/ स्वीकृति से सम्बन्धित प्रोसेसिंग शुल्क निर्धारित शासकीय मद में जमा होगी।

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 धरोहर राशि/ बंधक प्रोपर्टी :

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 क्रमशः नियत प्राधिकारी, उपाध्यक्ष एवं अध्यक्ष के पक्ष में बैंक गारण्टी अथवा भूमि/ भूखण्ड बन्धक किये जायेगें। परियोजना स्थल यदि विनियमित क्षेत्र/ विकास क्षेत्र/ विशेष विकास क्षेत्र के बाहर स्थित है तो परियोजना स्थल के सन्निकटतम स्थित विनियमित क्षेत्र/ विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में बैंक गारंटी 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 गारन्टी 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 कार्यो 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 आर0एच0डी0 को देय होगी।

2.4 परियोजनाओं का पर्यवेक्षण व अनुश्रवणः

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 क्रेता को किया जा सकता है।

2– विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्र के **बाहर राज्य** के शेष क्षेत्रों में इस प्रकार की परियोजनाओं के अनुश्रवण व पर्यवेक्षण परियोजना स्थल के निकटतम स्थित विनियमित क्षेत्र के नियंत्रक प्राधिकारी तथा विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा। समय–समय पर क्षेत्र में आर0एच0डी0 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 पर्यवेक्षण इस हेतु शासन द्वारा पृथक से गठित समिति द्वारा की जायेगी।

2.5 अधिभोग प्रमाण–पत्र

1– विभिन्न हैविटाट श्रेणी के अन्तर्गत परियोजनाओं की स्वीकृति की दिनांक से मार्गनिर्देशिका में निर्धारित 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 आर0एच0डी0 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 आर0एच0डी0 को अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।

(पी0 सी0 शर्मा)
प्रमुख सचिव।

अनुलग्नक

अनुलग्नक–1 शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों को सुविधायें प्रदान करने हेतु मानक

अनुलग्नक–2 Space Allocation for A Clubhouse

अनुलग्नक–3 Registration of Developers

अनुलग्नक–4 Infrastructure Elements in Sub-Cluster, Cluster, Neighborhood and Township for Habitat

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 अर्द्व–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 व्यक्यिों द्वारा चलने–फिरने `क प्रयोग में लायी जाये, पहियेदार कुर्सी का मानक आकार 1050 ग 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 :– एरियल मानचित्र 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, सीढ़ीयॉ 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 नजन 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 घ्वनि संकेतों का प्रावधान हो) जिसका विवरण "पथदर्शी फर्श सामग्री" (अनुलग्नक–ऐ) में दिया गया है। 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 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 ध्वनिसूचना देने वाले अथवा दुसरे प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जायेगी।

4– भवन सम्बन्धी अपेक्षायें :– शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए भवन सम्बन्धी संगत सुविधाए इस प्रकार होंगी:–

1– कुर्सी तल तक पहॅुच 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 पहॅुच मार्ग:– 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 मार्ग:– 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 मार्ग:– सीढीदार पहुंच मार्ग हेतु पैड़ी (सीढ़ी पर पैर रखने की जगह) 30 सेमी से कम नहीं होगी और पैड़ी की ऊंचाई 14 सेमी0 तक की होगी। ढलानदार पहुंच मार्ग की ही तरह सीढीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ 30 सेमी0 ऊंची रेलिंग लगायी जायेगी।

प्रवेश/ निकास द्वारा– प्रवेशद्वार का न्यूनतम फाट (खुलाव) 90 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–चढना :– वाहन से उतरना–चढने का स्थल ढलान के निकट रखा जायेगा, इसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1.8 ग 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 अनुलग्नक–ए ''पथदर्शी सामग्री'' के अनुसार होना चाहिए।

4.2 विकलांगों हेतु प्रवेश/ निकास द्वारों का जोड़ने वाला गलियारा– विकलांगो 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. ऊॅचा–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 ऊंचाई और चौड़ाई क्रमशः 15 सेमी0 तथा 30 सेमी0 से अधिक नहीं होगी और पैडी के सिर चिकने–नुकीले नहीं होंगे।

ग. एक उठान (single flight) सीढ़ी में 12 से अधिक सीढ़ीयां नहीं होंगी।

घ. सीढ़ीयों के ऊपर दोनो तरफ रैलिंग लगायी जायेगी तथा ये पूरी सीढ़ी पर ऊपर से नीचे तक 30 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 ग 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 ग 1.75 मी0 होगा।

ख. दरवाजा बाहर को खुलने वाला होगा तथा इसकी न्यूनतम चौड़ाई 90 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, लिफ्ट, 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 एकदम 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 ऊंचाई 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 जाय

सभी 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 लिप्ट, शौचालय सीढ़ीयों पार्किंग क्षेत्रों पर अन्तर्राष्ट्रीय प्रतीक चिन्ह अंकित किये जायेंगे।

ANNEXURE-2

Space Allocation for A Clubhouse

Functions		Small Clubhouse (400 sqmt-550 sqmt)	Medium Clubhouse (600 sqmt-750 sqmt)	Large Clubhouse (800 sqmt-1000 sqmt)
2. Administration	• Operations, Manager	150-200	200-220	260-300
2. Reception Lobby / Golf Shop	• Lobby	750-1000	1100-1280	1350-1800
	• Sales/Display			
	• Counter			
	• Inventory and receiving			
	• Repair			
3. Activity Rooms	• Indoor games/Children Room	450-750	850-1300	1350-1700
	• Social room/ movie room			
	• Bar Lounge/ movie room			
	• Dining Room	650-900	1100-1450	1600-2000
	• Function Storage			
	• Rest Room			
4. Kitchen	• Pantry/Service	650-850	850-950	950-1100
	• Food Preparation			
	• Storage			
	• Freezer			
	• Wash			
	• Supervisor			
5. Support	• Toi/locker/change rooms	350-450	450-550	600-700
	• Storage			
Walls, Circulation	*Subtotal of programmed area (net)*	3000 -4150	4550 -5750	6110 -7600
	@35% of programmed area	1050 - 1452.5	1592.5 - 2012.5	2138.5 - 2660
Mechanical, electrical, communications	*Subtotal of building area (gross)*	4050 – 5602.5	6142.5 – 7762.5	8248.5 – 10,260
	@5% of building area	202.5 – 280	307 – 388	412 – 513
Total constructed area	*(gross)*	4252.5 sqft – 5882.5 sqft or 400 sqmt - 550 sqmt	6450 sqft – 8150.5 sqft or 600 sqmt - 750 sqmt	8660 sqft – 10773 sqft or 800 sqmt - 1000 sqmt

Registration of Developers

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 resoloved.

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.

2.0Criteria 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. 1 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.

3.0 Processing Fees is to be paid to Competent Authority for seeking approval of Specific Habitat Development projects submitted.

Habitat description	Processing Fee for Each Habitat
Sub-Cluster or Group Housing	Rs. 1.0 lakh
Cluster	Rs. 2.0 lakh
Neighborhood	Rs. 7.5 lakhs
Township	Rs. 15 lakhs

Infrastructure Elements in Sub-Cluster, Cluster, Neighborhood and Township for Habitat

Minimum width of existing approach road for the project in case of Sub-Cluster, Cluster, Neighborhood and Township in plains shall be 9.0 mt., 12.0 mt., 18.0 mt., and 24.0 mt. respectively and in hills shall be 6.0 mt., 7.5 mt., 9.0 mt., and 12.0 mt. respectively

Sl. No.	Infrastructure Elements	Qualifying Parameter (#)
1.	Cluster/ sub-cluster/ Group housing	
	• Drinking water • Sewage • Electricity • Roads	At least 75% infrastructure elements defined in this table should be available within a distance of 500 m.
2.	Neighborhood	
	• Drinking water • Sewage • Electricity • Roads • Police Station/ Post (Chowki) • Post office • Bank ATM	At least 60% infrastructure elements defined in this table should be available within a distance of 2000 m.
3.	Township	No such requirement

Note: (#) The last connectivity shall be provided by the relevant government agency at the developer's cost/ alternatively the developer could obtain permission to for such connection with the relevant government agency/ agencies.