

4-1 rduhdh 'kCn , oa i fjHkk"kk, W

1. igbb : गलिया या सड़कों के अलावा प्लॉट या भवन का रास्ता ।
2. df"k eMh : कृषि उत्पादों के लिए गाँव/नगर चौक या खाली स्थानों तथा विपणन केन्द्र पर स्थानीय किसानों के लिए बाजार लगाना ।
3. , dhjdj .k% दो या दो से अधिक प्लॉटों को एकल प्लॉट से जोड़ना ।
4. l fo/kk : इसमें सड़क, जलापूर्ति, गली का प्रकाश, निकासी भूमिगत नाला, लोक निर्माण शामिल है तथा इस विनियम के उद्देश्य के लिए प्रशासक, अधिकारिक राजपत्र में अधिसूचित कर, इस प्रकार के अन्य सुविधाओं का उल्लेख सुविधा के रूप में कर सकता है ।
5. viKveW % तीन आवास ईकायों से बने भवन खण्ड के भीतर कमरों के युग्म से बना व्यक्तिगत घर ।
6. ckydkuh: बाहर बैठने के उपयोग के लिए रेलिंग (हैंडरेल) या वेंदिका या ऊँची दीवार के साथ उर्ध्वाधर प्रक्षेपण जो गहराई में 1.2 मी. से अधिक न हो तथा भवन की पूरी लम्बाई और चौड़ाई तक लगातार न हो ।
7. f}Hkk tu : इसका अर्थ एकल प्लॉट को दो भागों में विभाजित करना ।
8. Hkou : इसमें घर, झोपड़ी या अन्य छत वाली संरचना, चाहे वह किसी भी उद्देश्य के लिए हो तथा किसी भी सामग्री से निर्मित हो एवं उसके प्रत्येक भाग तथा दीवार एवं कूओं शामिल हो, लेकिन इसमें तंबू या इस प्रकार के सुवाह्य या लगभग अस्थायी आश्रम तथा भवन का भाग जिसमें भूमिगत कमरे का कोई दीवार या गली, बरामदा, स्थिर चौकी, सीढ़ी या दहलीज संलग्न हो या विद्यमान भवन या प्रस्तावित भवन के भीतर का क्षेत्र हो ।
9. Hkou j\$kk : पवित्रबद्ध, जिसमें गली से सटा भवन या कुरसी या गली का विस्तार या भावी गली पर विधिक रूप से विस्तार । किसी भी योजना में यदि कोई रेखा निर्धारित है, तो वह इसमें सम्मिलित होगी । न.ग्रा.नि. विभाग द्वारा किए गए निर्णय अनुसार भवन रेखा समय-समय पर परिवर्तन हो सकता है ।
10. d\$uki h Wforku½ : भवन के प्रवेश के ऊपर खिड़की का ऊपरी हिस्सा या छत की ऊँचाई में बहुधरण प्रक्षेपण ।
11. l kenkf; d l Hkkxkj : समुदायों के एकत्र होने तथा सामाजिक अवसरों के आयोजन के उद्देश्य के लिए सभागार ।
12. Øfed Hkou : बिना किसी किनारे सेटबेक के निर्मित भवन । पंक्ति प्रकार की आवास भी इस श्रेणी में आते हैं ।
13. dkuk LFky : दो सड़कों का एक दूसरे में मिलने वाला तथा दो या दो से अधिक सड़कों/गलियों के आमने-सामने का स्थल ।
14. xfy; kjk : भवन के भीतर सभी के लिए बना तंग रास्ता या यहाँ-वहाँ घूमने के लिए स्थान ।
15. vkofjr {k= : भवन द्वारा कुरसी स्तर से ऊपर आवरित भू-क्षेत्र तथा भवन का भाग जो अन्य तल के कारण आवरित है ।
16. fodkl : इसका तात्पर्य जमीन में/पर/ ऊपर या भूमि के नीचे भवन का निर्माण, अभियांत्रिकी या अन्य प्रचालन या भवन/भूमि में कोई भी भौतिक बदलाव तथा पुनर्विकास सम्मिलित है ।
17. fodkl {k= : हैवलॉक और नील द्वीपों के सभी राजस्व गाँव के विशिष्ट भाग ।

18. /keʒ kkyk : तीर्थ यात्रियों के लिए विश्राम गृह, जिसका निर्माण धार्मिक उद्देश्य के लिए किया गया है ।
19. 'k; u vkokl : सोने के लिए बनी आवासों का निवास सभागार या भवन जो बड़ी संख्या में लोगों के लिए मुख्य रूप से सोने तथा रिहायसी आवास उपलब्ध कराता है, जो अक्सर बोर्डिंग स्कूल, महाविद्यालय या विद्यापीठ से संबद्ध रहता है ।
20. ukyk : मल से जाने वाली भूमिगत नाली, पाईप, खाई, खुली नाली या बाल्टी, सिंक टंकी, प्लश टंकी या उससे संबंधित अन्य जुड़नारों के साथ अन्य भूमि नालियों में बहता मल, दूषित जल, वर्षाजल या उप-मृदा जल ले जाने के कोई अन्य साधन ।
21. vkokl x'g bdkbz : रहने, भोजन बनाने तथा स्वच्छता संबंधी आवश्यकताओं तथा भवन के किसी भाग के लिए अलग-अलग सुविधाओं सहित एक स्वतंत्र आवासीय ईकाई ।
22. i ;bj.k vuply xfy; kjk : हैवलॉक द्वीप में विजयनगर समुद्रीतट और राधानगर समुद्री-तट के साथ गोविन्दनगर बोट घाट के साथ सड़क संयोजन और नील द्वीप में सीतापूर और लक्ष्मणपूर समुद्रीतट के साथ नील केन्द्र बोट घाट के साथ सड़क संयोजन ।
23. i ;bj.k vuply l kefxz kw % पारंपरिक सीमेंट कंकरीट, हॉलो ब्लॉक तथा पुनर्चक्रण योग्य, पुनर्उपयोग, कम उर्जा उपभोगीय तथा कम कार्बन फुटप्रिंट सामग्रियाँ ।
24. i ;bj.k vuply fj l kwz : रिसॉर्ट, जिसे पर्यवरणीय हितैषी सामग्रियों से निर्माण करने का इरादा रखते हैं तथा अभिकल्प, निर्माण, प्रचालन और रखरखाव में परिस्थितिकी के ऊपर सहित निर्मित क्षेत्र । इसे संबंधित तलों के तल स्तर में मापा जाता है ।
25. ry {ks= % भूतल सहित सभी तलों के ऊपरी छत के साथ तरणताल सहित निर्मित क्षेत्र । यह संबंधित तलों के तल स्तर पर मापी जाती है ।
26. ry {ks= vuqkr : कुल तल क्षेत्र का गुणज तथा प्लॉट के क्षेत्र द्वारा 100 को भाग करने पर प्राप्त भागफल ।  
तल क्षेत्र अनुपात :  $\frac{\text{कुल तल क्षेत्र}}{\text{प्लॉट क्षेत्र}} \times 100$
27. xknke : निर्माताओं, आयातकों, निर्यातकों, थोक विक्रेताओं, परिवहन, व्यापार आदि द्वारा उपयोग में लाए जाने वाले सामानों के भण्डारण के लिए वाणिज्यिक भवन ।
28. l ewg fodkl : इसका तात्पर्य, इन संरचनाओं में अन्तसंबंध है या नहीं, इसका विचार किए बिना किसी निश्चित स्थल पर दो या इससे अधिक भवन खण्डों में स्थापित आवासीय या वाणिज्यिक या इस प्रकार की संयुक्त क्रियाकलापों का स्थान ।
29. vfrfk x'g : इसमें किसी संस्थान के अतिथियों के आवास के लिए उपयोग में लाने वाले भवन या भवनों का समूह या किसी भवन का भाग शामिल है ।
30. Hkou dh A'pklz : लम्बाई में माप, सपाट छत के मामलों में भवन के चारों ओर तथा पास या न.ग्रा.नि.वि द्वारा निर्मित भूमि के औसत स्तर से बाहरी दीवारों के बगल भवन के अंतिम रहने योग्य तल के छत के ऊपरी हिस्से तक, ढालू छतों के मामलों में उस बिन्दू तक जहाँ पर बाहरी दीवारों के बाह्य सतह से आपस में मिलती हो, सड़क की आरे सम्मुख बाहरी दीवार के बाह्य सतह, ढालू छत के अंतिम सतह से आपस में मिलती हो, सड़क की ओर सम्मुख तिकोना के मामले में छज्जा स्तर एवं ऊपर उठा हुआ भाग के बीच का मध्यबिंदू । ऊँचाई को मापने के उद्देश्य से वास्तु संबंधी तत्वों को इसमें शामिल नहीं किया गया है ।
31. gkly : इसमें भवन या कई भवनों का समूह जिसमें यात्रियों या पर्यटक के आवास तथा सराय के लिए प्रावधान शामिल है ।

32. Hkfe : वे सभी भूमि सम्मिलित है जिस पर कुछ बनाई जा रही है या जल अच्चादित, जिसमें भूमि से बाहर पहुँचने में मदद मिलती है, धरती से संबद्ध वस्तुएँ या किसी गली द्वारा सृजित धरती या झाईवों से संबद्ध किसी भी वस्तु के साथ स्थाई रूप से जुड़ी हुई ।
33. vfHku; kl : किसी व्यक्तिगत या निकाय या व्यक्ति चाहे सहयोगी हो या नही, के द्वारा 8 से अधिक संख्या में भूमि का प्लॉटों में विभाजन ।
34. LFkkuh; fudk; : का अर्थ अण्डमान तथा निकोबार द्वीप समूह (पंचायत) विनियम, 1994 या अण्डमान तथा निकोबार द्वीप समूह (नगरपालिका ) विनियम, 1994 के तहत गठित ग्राम पंचायत या शहरी स्थानीय निकाय ।
35. vLFkkl vkokl x'g : इसमें भवन या कई भवनों का समूह या भवन का भाग, जिसे यात्रियों या पर्यटकों के आवास के लिए उपयोग में लाया जाता है, शामिल है ।
36. fookg gkly : विवाह/स्वागत समारोह आदि जैसे सामाजिक अवसरों के आयोजन के उद्देश्य के लिए कार्यक्रम हॉल ।
37. Lokeh@fdjk, nkj : किसी भी भूमि के संबंध में अण्डमान तथा निकोबार द्वीप भूमि-सुधार एवं भू-राजस्व विनियम-1966 के अधीन कोई व्यक्ति कुछ समय के लिए लाइसेंस, परमिट या अनुदान अपने पास रखता हो, कुछ समय के लिए किसी भूमि या भवन का किराया प्राप्त करता हो, चाहे अपने खाते पर या किसी व्यक्ति या समीति या किसी धार्मिक या परोपकारी उद्देश्य के लिए अभिकर्ता या न्यासी के रूप में या जो भूमि या भवन किराएदार को दिया है, इसमें शामिल है ।
38. okgu [kMk djus dk LFkku : आवरित या खुला स्थान जो वाहन खड़ा करने के लिए आकार में पर्याप्त हो, जो पार्किंग स्थान को सड़क या गली से जोड़ता हो तथा जिसमें वाहन प्रवेश और निर्गम कर सकें ।
39. dg| h {ks= % भवन/भवनों की भूमि/स्टिल्ट तल स्तर पर मापी गई निर्मित आवरित क्षेत्र ।
40. lYkW l hek : निश्चायक सीमाओं द्वारा संलग्न भूमि का समीपस्थ खण्ड क्षेत्र । नोट : यदि प्लॉट का विस्तार कार्यस्थल स्थिति के अनुसार पी.एल.आर.सार/पट्टा तथा पंजीकृत स्वामित्व दस्तावेज से भिन्न है, तो तल क्षेत्र अनुपात तथा प्लॉट आवरण विनियम के आवेदन हेतु उस क्षेत्र के न्यूनतम की गणना की जाएगी (किसी भी अतिक्रमण को छोड़कर) सेटबैक विनियम के आवेदन हेतु किसी भी अतिक्रमण या भूमि के भाग, जिसके ऊपर आवेदक/डेवलॉपर का कोई अधिकार नहीं होगा, को छोड़कर आंतरिक सीमा इसका आधार होगा ।
41. lYkW vkokj.k : भवन या संरचना सहित आवरित प्लॉट का विस्तार तथा भू-स्तर से प्लॉट आकार पर निर्मित क्षेत्र अनुपात की प्रतिशत के रूप में व्यक्त किया गया है ।
42. lYkW l Eeqk : कार्यस्थल के किनारे प्लॉट की चौड़ाई या प्लॉट का किनारा संपर्क सड़क से मिला होना ।
43. fuf t xyh : कोई भी गली, सड़क चौक, संकीर्ण स्थान गलियारा या यात्री मार्ग, जो सार्वजनिक गली नहीं है, लेकिन परिसर के मालिक द्वारा अपनी भूमि पर सुरक्षित पहुँचने के लिए या उस परिसर के सुविधापूर्वक उपयोग के लिए बनाई गई पगडंडी इसमें शामिल नहीं होगी ।
44. l kołt fud LFkku % योजना क्षेत्र का वह स्थान जो निजि संपत्ति नहीं है और जो लोगो के उपयोग या आनन्द के लिए होता है ।
45. l Md@ xyh% नगरपालिका क्षेत्र में कोई भी गली, सड़क, पुल, पगडंडी, तंग सड़क या गलियारा, जिससे आम लोगों को आने जाने का अधिकार है तथा नाली या दोनों ओर के गटर तथा कोई भी सटे हुए संपत्ति के परिभाषित सीमा तक की भूमि । किसी भी वरामदा या अन्य सुपर संरचना के इस प्रकार की भूमि के ऊपर शेड प्रक्षेपण होने के बावजूद भी यह क्षेत्र इसमें शामिल होगा ।

46.  $I Md@xyh dh pKkbl$  % इसका अर्थ इस प्रकार के सड़क/गली के दिशा के सही कोणों में मापीय सड़क/गली की सीमाओं के भीतर स्थानों का पूर्ण विस्तार ।
47.  $dejs dh \dot{A}pkbl$  % का अर्थ समाप्त तल फर्श से समाप्त छत की भीतरी ऊँचाई के फर्श तक की मापी गई उर्ध्वाधर दूरी । जहाँ समाप्त छत की भीतरी ऊँचाई उपलब्ध नहीं है वहाँ के लिए कड़ीधरन का आंतरिक ओर या धरन या टाई धरन शीर्षांतर को निश्चित करने हेतु माप के ऊपरी बिन्दु को निश्चित करेगा ।
48.  $I Lohdr ;kstuk$  % मुहर सहित यथा अनुमोदित एवं प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत भवन या विकास के संबंध में प्रस्तुत किया गया आरेखों का सेट एवं विनिर्देशन ।
49.  $I ok \frac{1}{2} fo\frac{1}{2} \frac{1}{2} Md$  % प्लॉट के किसी भी ओर सेवा उद्देश्यों के लिए उपलब्ध सड़क/गली ।
50.  $I \backslash cd jskk$  % रेखा जो सामान्यतः प्लॉट सीमा के समानान्तर होती है तथा प्रत्येक मामले में स्थानीय निकाय/न.ग्रा.नि.वि. द्वारा निर्धारित की गई है, जिसके बाहर कार्यस्थल सीमा की ओर किसी भी भवन का निर्माण नहीं हो सकता है ।
51.  $dk; LFky$  % निश्चित सीमाओं द्वारा संलग्न प्लॉट सहित भूमि का समीपस्थ भाग ।
52.  $fLVV \frac{1}{2} \dot{A}ij mBk gvk\frac{1}{2}$  % 2.7मी. या उससे कम ऊँचाई की स्टिल्ट क्षेत्र सहित भू-स्तर से ऊपर उठा भवन, जिसे पर्याप्त सरचनात्मक घटकों सहित सभी ओर पर खुला रखा गया है और वाहन के खड़ा करने या सेवाओं के लिए उपयोग किया जाता है ।
53.  $xyh I jsk.k$  % का अर्थ भूमियों को एक रेखा द्वारा द्विभाजित करना तथा यह सटे भूमि से गली का आरंभिक भाग होगा ।
54.  $mi fo\hktu$  % का अर्थ भूमि का प्लॉटों में विभाजन जोकि संख्या में 8 से अधिक न हो ।
55.  $dq ry \{ks=$  % भूतल सहित सभी तलों के तल क्षेत्र का योग, लेकिन आवरित पार्किंग एवं स्टिल्ट तल में पार्किंग, सीढ़ी के ऊपर छत के बीच का कक्ष, लिफ्ट मशीन कक्ष तथा वास्तुकीय विशेषताओं के अलावा ।
56.  $foyk \frac{1}{2} CMk edku\frac{1}{2}$  % कोई भी बड़ा उपनगरीय मकान जो मैदान के दृश्यभूमि में स्वतंत्र रूप से बना हो ।
57.  $os jgk\dot{A}l \frac{1}{2} eky xkne\%$  सामानों के भण्डारन के लिए वाणिज्यिक भवन । वेयरहाऊस का इस्तेमाल निर्माताओं, आयातकों, थोक विक्रेतओं, परिवहन व्यापारी, सीमा शुल्क विभाग आदि द्वारा किया जाता है ।

## 4-2 Hkfe mi ; ks {ks=hdj .k fofu; e

### 4-2-1 Hkkskfyd I hek

यह विनियम अण्डमान तथा निकोबार द्वीप नगर एवं ग्राम नियोजन विनियम, 1994 की धारा 11 की उपधारा (1) के अन्तर्गत अधिसूचित विकास क्षेत्र (हैवलॉक और नील द्वीपों के सभी राजस्व गॉवों निर्दिष्ट भाग) में लागू होगा । इस दस्तावेज के प्रावधान अण्डमान तथा निकोबार द्वीप समूह नगर एवं ग्राम नियोजन विनियम, 1994 की धारा 8 से 10 के संयोजक अव्यव के रूप के पढ़ा जाएगा ।  $bl ds I kfk i Lrkfor fofu; e I \hkkfor gS$  । विभिन्न भूमि उपयोग क्षेत्रों तथा उसमें अनुमत्य विकास क्रियाकलापों का चित्रण का इरादा विकास प्रस्तावों में भूमि उपयोग कार्यनीतियों के अनुसार व्यवस्थित विकास प्राप्त करने के लिए किया गया है ।

4-2-2 Hkfe mi ; ks {ks=

हैवलॉक और नील द्वीप हेतु मास्टर प्लान ने निम्नलिखित 7 मुख्य भूमि उपयोग क्षेत्र को अंगीकृत किया है :-

- आवासीय (आ)
- वाणिज्यिक (वा)
- सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक (सा.अ.सा)
- परिवहन एवं संचार (पं.सं.)
- उद्यान एवं खुला-स्थान (उ.खु.स्था)
- कृषि (कृ)
- विशेष आरक्षण (वि.आ)

4-2-3 fofHkUu Hkfe mi ; ks {ks=ka ea Hkfe mi ; ks dk oxhZdj .k

प्रत्येक भूमि उपयोग क्षेत्र के अन्तर्गत अनुमत्य उपयोगों एवं क्रियाकलापों को कम प्रबलता की क्रियाकलापों से आरंभ कर अधिक प्रबलता की क्रियाकलापों के अधिक्रम में वर्गीकृत किया गया है, जैसा कि तालिका 4.2.3 में दिया गया है । प्रत्येक भूमि उपयोग क्षेत्र में अन्य भूमि उपयोग के विभिन्न वर्गीकरणों की अनुमत्यता को मुख्य भूमि उपयोग क्षेत्रों के विनियमों के अधीन 4.2.4 में शामिल किया गया है ।

rkfydk I a4-2-3 1/2 vkokl h; {ks= ds vlrxir vupeR; mi ; ks , oa f0; kdyki

vkokl h; {ks= ds vlrxir vupeR; I Hkh ixdkj ; k vkokl h; fodkl ka dks fuEu ixdkj oxhZir fd; k x; k	
oxl d	oxl [k
<ul style="list-style-type: none"> <li>• किया गया प्लॉट का विकास</li> <li>• बृहत एवं असंबद्ध आवास</li> <li>• अर्ध-असंबद्ध आवास</li> <li>• कच्चा घर</li> <li>• अपार्टमेंट</li> <li>• समूह आवास</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• अतिथि गृह</li> <li>• सेवा अपार्टमेंट</li> <li>• फ्लैट/शयन आवास</li> </ul>

नोट :

- वर्ग क के अन्तर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप 300 वर्ग. मी के कुल तल क्षेत्र तक सीमित है ।
- वर्ग क के अन्तर्गत अनुमत्य 300 वर्ग. मी के कुल तल क्षेत्र से अधिक के सभी क्रियाकलापों को वर्ग ख के अन्तर्गत विचार किया जाएगा ।
- वर्ग क और ख के अन्तर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप तालिका 4.3.2 में उल्लेख अनुसार लागू नियोजन मानकों पर आधारित है ।

Rkkfydk 4-2-3 ¼[k½ okf.kfT; d {ks= ds vUrxr vupR; mi ; ksx , oa fØ; kdyki

okf.kfT; d {ks= ds vUrxr vupR; | Hkh izdkj ds okf.kfT; d fodkl ka dks fuEu izdkj oxhDr fd; k x; k g\$A

oxl d	oxl [k	oxl x
<ul style="list-style-type: none"> <li>• प्रतिदिन की आवश्यक वस्तुओं के व्यापार करने वाले छोटे दुकान जो 30 वर्ग मी. से अधिक न हो ।</li> <li>• एस.टी.डी / फैंक्स / इंटरनेट / ए.टी.एम केन्द्र जो 30 वर्ग मी. से अधिक न हो</li> <li>• केश सज्जा तथा सौन्दर्य पार्लर, जो 30 वर्ग मी. से अधिक न हो ।</li> <li>• ड्राई क्लिनर / सिलाई ईकाई / बेकरी / मिठाई दुकान / चाय स्टाल 30 वर्ग मी. से अधिक न हो ।</li> <li>• व्यवसायिक परामर्श कार्यालय, अनुशिक्षण केन्द्र, वाणिज्य विद्यालय तथा विद्युत एवं इलेक्ट्रॉनिक मरम्मत केन्द्र, पर्यटक सुविधा केन्द्र 50 वर्ग मी. से अधिक न हो</li> <li>• रेस्त्रां / कॉफी दुकान, 100 वर्ग मी. से अधिक न हो ।</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• बैंक व बीमा कार्यालय / सुरक्षित जमा कक्ष, कार्यालय, 300 वर्गमी. से अधिक न हो ।</li> <li>• होटल / रेस्त्रां / स्वास्थ्य स्पा / सौन्दर्य पार्लर, 300 वर्ग मी. से अधिक न हो ।</li> <li>• खुदरा दुकान / गोदाम 300 वर्ग मी. से अधिक न हो ।</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• कार्यालय</li> <li>• खुदरा दुकानें / मॉल</li> <li>• सिनेमा थियेटर, दर्शकदीर्घा एवं संगीत समारोह हॉल</li> <li>• रेस्त्रां, स्वास्थ्य स्पा, सौन्दर्य पार्लर, फिटनेस केन्द्र</li> <li>• परिपाटी केन्द्र, कला बाजार, हस्तकला इम्पोरियम एवं पर्यटक पैवेलियन</li> <li>• होटल, अवकाश रिसॉर्ट, लॉज स्थापनाएँ</li> <li>• गोदाम</li> </ul>

नोट : i) अनुबंधित क्षेत्र से अधिक के वर्ग क के अंतर्गत क्रियाकलापों को वर्ग ख के अन्तर्गत विचार किया जाएगा ।

ii) वर्ग ख के अन्तर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप 300 वर्ग. मी के कुल तल क्षेत्र तक सीमित है ।

iii) 300 वर्ग. मी के कुल तल क्षेत्र से अधिक के वर्ग क और ख के अन्तर्गत सभी क्रियाकलापों को वर्ग ग के अन्तर्गत विचार किया जाएगा ।

iv) वर्ग ग के अन्तर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप के बिना किसी तल क्षेत्र प्रतिबंध के है ।

v) वर्ग क, ख और ग के अन्तर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप तालिका 4.3.2 में उल्लेख अनुसार लागू नियोजन मानकों पर आधारित है ।

Rkkfydk I a 4-2-3 ¼x½ vk\$ kfxd {ks= ds vUrxr vupR; mi ; ksx , oa fØ; kdyki

ox&d	ox&[k
<ul style="list-style-type: none"> <li>• विद्युत उर्जा का उपयोग करने वाले कुटीर उद्योग, जो 5 एच.पी. से अधिक के यंत्रों का उपयोग नहीं करते हैं एवं जिसमें 8 व्यक्ति से अधिक कार्यरत नहीं हैं ।</li> <li>• कुक्कुटशाला, दुग्धशाला, कृषि आधारित कुटीर उद्योग, 100 वर्गमी. तल क्षेत्र से अधिक प्लॉट का आकार न हो ।</li> <li>• मोटर कार / यांत्रिक / विद्युत / इलेक्ट्रॉनिक मरम्मत केन्द्र, 100 वर्ग मी. तल क्षेत्र से अधिक प्लॉट का आकार न हो ।</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• तल क्षेत्र के प्रतिबंध के बिना हल्के उद्योग— विद्युत उर्जा का उपयोग करने वाले सभी उद्योग, 10 एच.पी से अधिक के यंत्रों का उपयोग नहीं करते या जिसमें 15 व्यक्ति से अधिक कार्यरत नहीं हैं ।</li> </ul> <p>mknkj . kfkz m   ksx</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• खाद्य उत्पाद, वस्त्र उत्पाद, लहड़ा एवं लकड़ी उत्पाद, कागज उत्पाद एवं मुद्रण, धातू कार्य, विद्युत सामान, परिवहन, उपस्कर, कांच कार्य एवं बोट मरम्मत ।</li> </ul>

नियोजन 4-2-3 के अंतर्गत, नगर एवं ग्राम नियोजन ईकाई, अ.लो.नि.वि

oxl d	oxl [k	oxl t
<p>सरकारी कार्यालय</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>सरकारी विभाग के कार्यालय, 300 वर्ग मी. तक</li> <li>बिल जमा केन्द्र (पानी/मल, बिजली आदि) पुलिस थाना एवं डाकघर, 300 वर्ग मी. तक</li> <li>अग्नि शमन केन्द्र</li> </ul> <p>शैक्षिक संस्थान</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>नर्सरी एवं प्राथमिक विद्यालय, शिशुगृह</li> <li>सार्वजनिक पुस्तकालय</li> </ul> <p>स्वास्थ्य सुविधाएँ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>नर्सिंग गृह, पॉली-क्लिनिक, औषधालय, फिसियोथेरेपी केन्द्र, 300 वर्ग मी. से अधिक न हो।</li> <li>पशुचिकित्सा क्लिनिक, 300 वर्ग मी. से अधिक न हो।</li> <li>स्वास्थ्य क्लिनिक, रोग विज्ञान संबंधी प्रयोगशाला, रोग निदान केन्द्र, 300 वर्ग मी. से अधिक न हो</li> </ul> <p>धार्मिक एवं सामुदायिक सेवाएँ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>पूजा स्थल, 100 वर्ग मी. से अधिक न हो</li> <li>समाज कल्याण एवं सांस्कृतिक संस्थान, 300 वर्ग मी. से अधिक न हो</li> <li>सामुदायिक सभागार, 300 वर्ग मी. से अधिक न हो</li> </ul> <p>अन्य</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>सार्वजनिक सुविधाएं</li> <li>धोबीघाट</li> <li>घरेलू गैस सिलिंडर, 300 वर्ग मी. से अधिक न हो</li> </ul>	<p>सरकारी कार्यालय</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>सरकारी विभाग के कार्यालय, 600 वर्ग मी. तक</li> </ul> <p>शैक्षिक संस्थान</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>माध्यमिक, उच्च एवं उच्च माध्यमिक विद्यालय</li> <li>तकनीकी प्रशिक्षण संस्थान</li> </ul> <p>स्वास्थ्य सुविधाएँ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>रोग विज्ञान संबंधी प्रयोगशाला, फिसियोथेरेपी केन्द्र तथा रोग निदान केन्द्र</li> <li>सामान्य अस्पताल, विशेषज्ञता अस्पताल-तल क्षेत्र के प्रतिबंध के बिना।</li> </ul> <p>धार्मिक एवं सामुदायिक सेवाएँ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>पूजा स्थल, 200 वर्ग मी. से अधिक न हो</li> <li>समाज, कल्याण एवं सांस्कृतिक संस्थान/संग्रहालय 600 वर्ग मी. से अधिक न हो</li> <li>सामुदायिक सभागार, 600 वर्ग मी. से अधिक न हो</li> </ul> <p>अन्य</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>जल एवं मल शोधन संयंत्र, जमीन क्षेत्र में 0.25 हेक्टेयर से अधिक न हो</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>जलापूर्ति, सीवेज, बरसाती पानी के नाले, ठोस अपशिष्ट निपटान, प्रणाली, बिजली, दूर संचार इत्यादि जैसे भौतिक अवसंरचना के धारण के लिए विचार किए गए सभी भूमियों को सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक क्षेत्र में शामिल किया गया है।</li> <li>शमशान घाट, शवदाह गृह इत्यादि जैसे सामाजिक अवसंरचना के धारण के लिए विचार किए गए सभी भूमियों।</li> </ul>
<p>नोट : 1) अनुबंधित क्षेत्र से अधिक के वर्ग क के अंतर्गत क्रियाकलापों को वर्ग ख के अंतर्गत विचार किया जाएगा।                  2) अनुबंधित क्षेत्र से अधिक के वर्ग ख के अंतर्गत क्रियाकलापों को वर्ग ग के अंतर्गत विचार किया जाएगा।                  3) वर्ग ग के अंतर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप बिना तल क्षेत्र के प्रतिबंध के हैं तथा समय-समय पर मामले दर मामले के आधार पर न.ग्रा.नि.वि द्वारा निर्धारित मानकों के आधार पर होगा।                  4) वर्ग क, ख और ग के अंतर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप तालिका 4.3.2 में उल्लेख अनुसार लागू नियोजन मानकों पर आधारित हैं।</p>		

rkfydk I a4-2-3 1/2 ifjogu , oa l pkj {ks= ds vllrxr vuæR; mi ; ksx , oa fØ; kdyki

परिवहन एवं संचार से संबंधित सभी प्रकार के विकासों को परिवहन एवं संचार क्षेत्र के अन्तर्गत वर्गीकृत किया गया है और इसे निम्नप्रकार वर्गीकृत किया गया है : सभी प्रकार के सड़कों और गलियों को इस क्षेत्र में शामिल किया गया है ।

oxl d	oxl [k	oxl x
<ul style="list-style-type: none"> <li>• बस खड़ा करने का स्थान, ऑटो/टैक्सी स्टैंड, बस अड्डा, सूचना बूथ</li> <li>• संचार मीनार, बुकिंग कार्यालय</li> <li>• ईंधन भरने का केन्द्र, मरम्मत केन्द्र, 5 एच.पी से अधिक संस्थापित न हो</li> <li>• पार्किंग लॉट</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ईंधन भरने का केन्द्र 30 एच.पी.से अधिक संस्थापित न हो ।</li> <li>• मोटर गैराज एवं कार्यशाला 100 वर्ग मी. तल क्षेत्र से अधिक न हो</li> <li>• बस अड्डा/डिपो</li> <li>• बोट घाट</li> <li>• दूरभाष केन्द्र भवन</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ईंधन भरने का केन्द्र एच.पी.पर बिना प्रतिबंध के</li> <li>• मोटर गैराज एवं कार्यशाला</li> <li>• परिवहन कार्यालय</li> <li>• माल टर्मिनल</li> <li>• भारी सामान घर गोदाम, माल पारगमन यार्ड</li> <li>• लदने और उतारने का प्लेट फार्म, भार मापने का ब्रिज</li> <li>• हैलीपेड</li> </ul>
<p>नोट: 1. वर्ग क, ख और ग के अन्तर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप वर्ग ख के अंतर्गत मोटर गैराज एवं कार्यशाला को छोड़कर तलक्षेत्र के बिना प्रतिबंध है ।</p> <p>2. वर्ग क, ख और ग के अन्तर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप तालिका 4.3.2 में उल्लेख अनुसार लागू नियोजन मानकों पर आधारित है ।</p>		

rkfydk I a4-2-3 1/2 m | ku , oa [kyk LFku {ks= ds vllrxr vuæR; mi ; ksx , oa fØ; kdyki

किसी भी विशेष आरक्षण के अन्तर्गत न आने वाले तथा पदनामित उपयोगों के अनुषंगिक भवन क्रियाकलापों सहित क्रियाशील और प्रतिक्रियाशील मनोरंजन हेतु विचार किए गए सभी भूमि इस क्षेत्र के अन्तर्गत आती है ।

oxl d	oxl [k	oxl x	oxl ?k
<ul style="list-style-type: none"> <li>• मोहल्ला उद्यान</li> <li>• क्रीडागन</li> <li>• पौधशाला</li> <li>• तरणताल</li> <li>• पादप गृह</li> <li>• जड़ी-बूटीशाला</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• खेलकूद क्लब</li> <li>• खेलकूद स्टेडियम (इनडोर एवं आऊटडोर)</li> <li>• मनोरंजनात्मक परिसर</li> <li>• खेलकूद प्रशिक्षण केन्द्र</li> <li>• समाजिक एवं मनोरंजनात्मक क्लब</li> <li>• खुली स्थान में थियेटर</li> <li>• पर्यवरण अनुकूल रिसॉर्ट</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• प्रदर्शनी मैदान</li> <li>• त्यौहार मैदान</li> <li>• मेला मैदान</li> <li>• सर्कस मैदान</li> <li>• कैंपिंग मैदान</li> <li>• मनोरंजन एवं मनोविनोद उद्यान</li> <li>• जल/साहसिक खेलकूद</li> <li>• एकत्र होने का स्थान (मैदान)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• वाटर फ्रंट का विकास</li> <li>• चिड़ियाखाना</li> <li>• वनस्पति उद्यान</li> <li>• पक्षी विहार</li> </ul>
<p>नोट :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) वर्ग क, ख, ग और घ के अन्तर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप बिना भूमि क्षेत्र के प्रतिबंध के है तथा क्रियाकलापों का निर्माण की अनुमति न.ग्रा.नि.वि की विशेष मंजूरी पर निर्भर होगा ।</li> <li>2) वर्ग-क के अंतर्गत वर्गीकृत आवासीय क्रियाकलाप, वर्ग-क एवं वर्ग ख के अंतर्गत वर्गीकृत वाणिज्यिक क्रियाकलाप, वर्ग-क के अंतर्गत वर्गीकृत सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक क्रियाकलाप, वर्ग-क के अंतर्गत वर्गीकृत परिवहन एवं संचार क्रियाकलाप को विशेष स्वीकृति से अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते कि निर्माण के लिए उपयोग मे लाई गई सामग्रियों पर्यवरण अनुकूल हो ।</li> <li>3) 100 वर्ग मी. या उससे कम तल क्षेत्र के पॉल्ट्री फार्म, डेयरी फार्म, कृषि आधारित कुटीर उद्योग को विशेष स्वीकृति से अनुमति दी जा सकती है, बशर्ते कि निर्माण के लिए उपयोग मे लाई गई सामग्रियों पर्यवरण अनुकूल हो ।</li> <li>4) वर्ग क, ख, ग और घ के अन्तर्गत अनुमत्य सभी क्रियाकलाप तालिका 4.3.2 में उल्लेख अनुसार लागू नियोजन मानकों पर आधारित है ।</li> <li>5) विशेष अनुमति प्रधान करने के लिए प्राधिकरण अतिरिक्त शर्तें लगा सकती है ।</li> </ol>			



rkfydk I a4-2-3 W1/2 d'k {k= ds vllrxr vupe; mi ; ks , oa fØ; kdyki

<p>कृषि, बागवानी तथा कृषि क्षेत्र में पशुपालन क्रियाकलाप को बढ़ावा देने के लिए सुरक्षित, आरक्षित किए जाने वाले सभी भूमि इस क्षेत्र के अन्तर्गत आते हैं। कृषि क्रियाकलापों तथा जो पर्यटकों की आवश्यकता की पूर्ति करते हैं, जो कृषि क्रियाकलापों को देखने और उसमें शामिल होने में रुचि रखते हैं से इतर कोई भी निर्माण क्रियाकलाप इस क्षेत्र में सामान्यतः अनुमत्य नहीं है।</p>
<p><b>d1/2</b> आवासीय विकास, (इस शर्त पर कि इस प्रकार का विकास अधिकतम 3 आवास ईकाई तक सीमित हो, प्रत्येक 100 वर्ग मी. के तल क्षेत्र से अधिक न हो) पशुपालन क्रियाकलाप, बीज/खाद डिपो, कृषि क्रियाकलापों के आनुषंगिक क्रियाकलाप, बशर्ते कि इस प्रकार के सभी क्रियाकलापों की कुल तल क्षेत्र, कुल भूमि क्षेत्र का 10% से अधिक न हो।</p>
<p><b>[k1/2</b> निर्माण क्रियाकलाप, जो पर्यटकों के लिए पर्यवरण अनुकूल कुटिया/विश्राम कक्ष, प्रत्येक 40 वर्ग मी. के तल क्षेत्र से अधिक नहीं हो तथा खाद्य बाजार अनुभाग सं. 4.5.5 के अंतर्गत विनिर्दिष्ट दिशा निर्देशों के अनुसार हो बशर्ते कि इस प्रकार की सभी क्रियाकलापों की कुल तल क्षेत्र, कुल भूमि सीमा की एक तिहाई में फैले कुल प्लॉट क्षेत्र के 10% से अधिक न हो। लेकिन प्लॉट की शेष दो तिहाई सीमा कृषि के अंतर्गत रहेगी।</p>
<p><b>x1/2</b> निर्माण क्रियाकलाप जो कुक्कुट/दुग्ध उत्पाद कृषि तथा कृषि आधारित उद्योग, भूमि क्षेत्र के 20% से अधिक न हो।</p>
<p><b>ukv %</b> i) उपरोल्लिखित क्रियाकलाप संयोजन में अनुमत्य है, बशर्ते कि इस प्रकार के सभी क्रियाकलापों के तल क्षेत्र कुल प्लॉट क्षेत्र के 20% से अधिक न हो तथा प्रत्येक मामले के अंतर्गत अनुबंधित शर्तों की पूर्ति करता हो।                  ii) सभी क्रियाकलाप केवल भू-स्तर या स्टिल्ट + 1 तल स्तर तक अनुमत्य है तथा अनुभाग 4.3.1 में उल्लेख अनुसार सेटबैक अपेक्षाओं तथा तालिका 4.3.2 में उल्लिखितत अनुसार नियोजन मानक को पूरा करने की आशा रखता हो।                  iii) अधिकतम 1 मी की स्टिल्ट ऊँचाई अनुमत्य है।                  iv) सभी क्रियाकलाप न.ग्रा.नि.वि. की विशेष स्वीकृति से अनुमत्य है।                  v) उप विभाजित भूमि, जो भूमि का निर्दिष्ट भाग था, जिस पर निर्माण हेतु नियोजन अनुमति पहले ही प्रदान की जा चुकी है, पर निर्माण की अनुमति नहीं है।</p>

rkfydk I a4-2-3 W1/2 fo'k'k vlj {k.k ds vllrxr Hkñe ds çdkj

<p>सतत विकास के लिए सुरक्षित, संरक्षित एवं आरक्षित किए जाने वाले सभी भूमि इस क्षेत्र के अन्तर्गत आते हैं। इस क्षेत्र के अन्तर्गत भूमि उपयोग श्रेणियाँ निम्न प्रकार है</p>
<p><b>d1/2 outkñe %</b> सामान्यतः आरक्षित वनों के अधीन वे सभी भूमि शामिल है जो भारतीय वन अधिनियम तथा राजस्व विभाग और राजस्व भूमियों के वनों सहित अन्य वनों के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत आता है। वनभूमि में पेड़ों को काटना तथा किसी भी प्रकार की निर्माण क्रियाकलाप पूर्णतः निषिध है।</p>
<p><b>[k1/2 exko %</b> सामान्यतः वे पेड़ एवं झाड़ियाँ शामिल है, जो उष्ण कटिबंध और उपोष्ण कटिबंध में खारे पानी के तटीय क्षेत्र में पाए जाते हैं। इस शब्द का व्यापक रूप में अर्थ लगाया जाता है। यह झुण्ड में भी होता है और अलग-अलग भी। इसे मैंग्रोव दलदल तथा मैंग्रोव वन भी कहते हैं।</p>
<p><b>x1/2 ty jk'k %</b> इसका तात्पर्य विद्यमान सभी जलराशि, अप्रवाही जल, नदी का मुहाना, नदी, नाला, झील, तालाब तथा टंकी से है। जल राशियों की सीमाओं का संबंध अधिकतम बाढ़ स्तर से है। जलराशि क्षेत्र में जल फैलाव में कोई निर्माण कार्य की अनुमति नहीं है तथा सीमा से 30 मी. की प्रतिरोधक क्षेत्र को छोड़ना होगा। मछली पकड़ना, नौका चालन तथा मौज-मस्ती केवल किनारे के साथ-साथ करने की अनुमति है। जल राशि के चारों ओर केवल नौका चालन के लिए खुली घाट, मछली पकड़ने का प्लेटफार्म तथा वर्षा से बचने हेतु छत एवं स्नैकबार के निर्माण की ही अनुमति है और वह भी 10 वर्ग मी. से अधिक न हो तथा जल राशि के चारों ओर संख्या में 4 से अधिक भी न हो।</p>
<p><b>?k1/2 i ; bj.k vuqly xfy; kjk %</b> सामान्यतः पर्यवरण अनुकूल गलियारे के रूप में विकास योजना/विनियम में प्रस्तावित सड़कों के दोनों ओर 3 मी. अन्दर तक सभी भूमियाँ शामिल है। किराएदार पर्यावरण अनुकूल गलियारे में वनस्पति फैलाव को हरा-भरा बफर के रूप में विकसित करेगा। हरा-भरा बफर क्षेत्र बनाने के पीछे का उद्देश्य विकास क्षेत्र की परिस्थिति की विशेषता और व्याप्त बहुमूल्य जैव-विविधता का संरक्षण करना है, जिसका स्थाई पर्यटन को बढ़ावा देने के लिए उपयोग कर सकते हैं। 3 मी. का बफर क्षेत्र का प्रस्ताव इसलिए भी किया गया है ताकि भविष्य में होने वाले विकास क्रियाकलापों के प्रभाव को कम किया जा सके। यद्यपि हरे-भरे बफर क्षेत्र में सामान्यतः क्रियाकलाप की अनुमति नहीं है तथापि हरा-भरा बफर क्षेत्र से होकर पर्यवरण अनुकूल गलियारे से लगी संपत्तियों के लिए पहुँच मार्ग अनुमत्य है, जिसमें 20 मी. तक के सामने का हिस्सा वाले प्लॉटों के लिए 4 मी. चौड़ी गली हो, 20 मी. से अधिक तथा 40 मी. तक सामने का हिस्सा वाले प्लॉटों के लिए 7 मी. की गली हो तथा 40 मी. से अधिक सामने का हिस्सा वाले प्लॉटों के लिए 10 मी. की गली हो।</p>
<p><b>ukv %</b> हालांकि विशेष आरक्षण क्षेत्र का मुख्य उद्देश्य इस क्षेत्र के अन्तर्गत वर्गीकृत भूमियों को सुरक्षित और परिरक्षित करना है, उपयोग के आनुषंगिक को छोड़कर कोई भी निर्माण क्रियाकलाप अनुमत्य नहीं है। उपयोग के आनुषंगिक क्रियाकलाप भी न.ग्रा.वि की विशेष मंजूरी भी निर्भर करता है। पर्यवरण एवं वन विभाग, अ तथा नि प्रशासन, भारतीय वन अधिनियम 1927 के अनुसार आरक्षित वनों के विकास और प्रबंधन के लिए संक्षम अभिकरण होगी।</p>

#### 4-2-4 ed; Hkife mi ; ks {ks= fofu; e

सामान्यता अनुमत्य तथा न.ग्रा.नि.वि की विशेष स्वीकृति सहित एवं भूमि उपयोग क्षेत्रों के विभिन्न वर्गीकरण में निषिद्ध 'उपयोग एवं क्रियाकलापों' को तालिका 4.2.4 में प्रत्येक क्षेत्रों के सामने प्रस्तुत किया गया है ।

#### rkfydk 4-2-4 fofHkUu Hkife mi ; ks {ks=ka ea vupeR; , oa fuf"k) mi ; ks rFkk fØ; kdyki oxl

Hkife mi ; ks {ks=	I keku; r% vupeR; mi ; ks					fo'k'k eat'jh I fgr vupeR nh xbz mi ; ks					i frca/kr mi ; ks							
	vk	ok	I k- v- I k-	i - I a	m- [kq LFkk	vkS	vk	ok	I k- v- I k-	i - I a	m- [kq LFkk	vkS	vk	ok	I k- v- I k-	i - I a	m- [kq LFkk	vkS
आवासीय	क	क	क	क	क	—	ख	ख	ख	ख	ख	क	—	ग	ग	ग	ग	ख
वाणिज्यिक	क	क ख	क	क	क ख	क	ख	ग	ख ग	ख ग	ग	ख	—	—	—	—	घ	—
सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनि क	—	क	क ख	क	क	क	क ख	ख	ग	ख ग	ख ग घ	ख	—	ग	—	—	—	—
परिवहन एवं संचार	—	क	क	क ख	—	क	क	ख	ख	ग	क	ख	ख	ग	ग	—	ख ग घ	—
उद्यान एवं खुला स्थान	—	—	—	—	क	—	क	क ख	क	क	ख ग घ	—	ख	ग	ख ग	ख ग	—	क ख
कृषि	अनुमत्य उपयोगों और क्रियाकलापों के लिए तालिका सं 4.2.3(छ) देखे																	
विशेष आरक्षण	अनुमत्य उपयोगों और क्रियाकलापों के लिए तालिका सं 4.2.3(ज) देखे																	

vk—आवासीय, ok—वाणिज्यिक, I k-v-I k.—सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक, i a l a—परिवहन एवं संचार, m-[kq LFkk—उद्यान एवं खुला स्थान, vkS—औद्योगिक

नोट : न. ग्रा.नि.वि द्वारा विशेष मंजूरी सहित अनुमति दी गई उपयोग, मामले—दर—मामले में न.ग्रा.नि.वि द्वारा निर्धारित अतिरिक्त शर्तों पर निर्भर होगा ।

#### 4-3 fuekZ k fØ; kdyki ka ds fy, fu; kst u ekud

विभिन्न भूमि उपयोग क्षेत्रों में सभी निर्माण क्रियाकलापों के लिए नीचे निर्धारित नियोजन मानक, हैवलॉक और नील द्वीपों के सभी राजस्व गाँवों के लिए लागू होगी ।

इस नियोजन मानक का उद्देश्य विकास क्षेत्र में विद्यमान नाजुक परिस्थितिकी पर बिना प्रभाव डाले व्यवस्थित और स्थाई विकास सुनिश्चित करना है । निर्धारित मानक, मास्टर प्लान में विचार किए गए विकास प्रस्तावों की भावना को प्रतिबिंबित करता है ।

निर्माण क्रियाकलापों के लिए विनिर्दिष्ट नियोजन मानकों को दो वर्गों में वर्गीकृत किया गया है; पहले वर्ग में मानक समाविष्ट है, जो सभी भूमि उपयोगों के लिए सामान्य है तथा दूसरे में वह समाविष्ट है जो विभिन्न भूमि उपयोग क्षेत्रों के लिए भिन्न है । ये दो मानक वर्ग क्रमशः अनुभाग 4.3.1 और 4.3.2 में उपलब्ध है ।

4-3-1 I Hkh Hkufe mi ; ksx {ks=ka ds fy, I eku fu; kstu ekud

¼d½ I ¼cd vl {kk, W

सडु डकर के वलकस के ललए सलडने, डीछे एवं कलनारे डें सेडडेक स्थलन अनलवरुड है । नलडे दलडल गडल सेडडेक अडेकुललएँ डुलुड के सलडने, डीछे तथल दलनलं स्थलनलं कु नलडतुरल करतल है ।

I keus dk I ¼cd

सलडने कल सेडडेक डुलुड से कुडु सडक कु कुडुडई दुरल नलडतुरल हुतुी है तथल नुडनतड अडेकुललत स्थलन नलडन डुरकल हुगल :

rkfydk d

I Md I s I Vs LFkku dh pkMkbZ ¼vkj-vksMcy; ¼	I keus dk U; wure I ¼cd	Lkkeus ds I ¼cd ds Hkhrj vuæR; ckgj dh vkj fudyk ckydkuh
7 डुी. तक	1.5 डुी.	-
7 डुी. से अधलक	2.5 डुी.	1.2 डुी.

uk¼ : डरुवरण अनुकुल गललडलरे के डलडले डें, सेडडेक डरुवरण अनुकुल गललडलरे के अलगे डलडल कुललल ।

i hNs dk I ¼cd

डीछे कल सेडडेक डुलुड कल डीछे कु अलर लडुडई दुरल नलडतुरल हुतुी है तथल नुडनतड अडेकुललत स्थलन नलडन डुरकल हुगल :

rkfydk [k

lykW dh vkj r xgjkB	i hNs dk U; wure I ¼cd	i hNs ds I ¼cd ds Hkhrj vuæR; ckydkuh i {ki .k
20 डुी. तक	2.0 डुी.	1.0 डुी.
20 डुी. से अधलक तथल 30 डुी. तक	4.0 डुी.	1.2 डुी.
30 डुी. से अधलक	6.0 डुी.	1.2 डुी.

fdukjs dk I ¼cd %

ऐसे डुवनलं के दलनलं अलर उडलडुध करलई कुलने वललुी कलनलरल सेडडेक डुलुड कु कुडुडई दुरल नलडतुरल हुतुी है, कु ऐक तल कल है तथल डुवनलं डल डकलनलं डल अलवलसलं कु डुरसुतलवलत डुवन ऊँकलई असंडुध डुवनलं के ललए ऊँकलई डें ऐक तल से अधलक है । अरुध असंडुध डुवन के ललए केवल ऐक हुी अलर कलनलरल सेडडेक अनलवरुड है । नुडनतड अडेकुललत स्थलन नलडन डुरकल हुगल ।

rkfydk x

ryka dh I {; k	lykW dh vkj r pkMkbZ	vl {kr fdukjs dk I ¼cd@fdukjs ds I ¼cd ds Hkhrj ckydkuh i {ki .k vuæR;¼eh- e¼		
		vl {k) Hkou ds fy, , d fdukjs ij		v/k&vl {k) Hkou ds fy, fdl h Hkh , d fdukjs ij
		nl js fdukjs ij		
doy Hkury	10 डुी. तक	1.0/0.0	1.0/0.0	2.0/1.0
	10 डुी. से अधलक तथल 15 डुी. तक	1.5/0.0	1.5/0.0	3.0/1.2
	15 डुी. से अधलक	2.0/1.0	2.0/1.0	4.0/1.2
fLVYV +1 ry	10 डुी. तक	1.5/1.0	1.5/0.0	3.0/1.2
	10 डुी. से अधलक तथल 15 डुी. तक	2.0/1.0	2.0/1.0	4.0/1.2
	15 डुी. से अधलक	2.25/1.2	2.25/1.2	4.5/1.2
Hkury + 1 ; k fLVYV + 2 ry	10 डुी. तक	1.5/0.00	1.5/0.0	ललगु नहुी है ।
	10 डुी. से अधलक तथल 15 डुी. तक	2.0/1.0	2.0/1.0	
	15 डुी. से अधलक	2.25/1.2	2.25/1.2	



6.	fl rkjk gkly	प्रत्येक 5 अतिथि कमरों के लिए 1 कार का स्थान तथा गैर कमरा क्षेत्र के लिए 200 वर्ग मी. तल क्षेत्र या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान ।
7.	jæep]n'kðnh?kk] vk; kstu ¼ æhr vkfn½ gkly l kenkf; d l Hkkxkj] fookg gkly	प्रत्येक 100 वर्ग मी. या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान, न्यूनतम 5 कारों के लिए पार्किंग स्थान पर आधारित ।
8.	vLi rky rFkk ufl æ gke	
	नर्सिंग होम	200 वर्ग मी. तल क्षेत्र या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान
	अस्पताल	
	2000 वर्ग.मी. तक	प्रत्येक 300 वर्ग.मी. या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान ।
	2000 वर्ग. मी. से अधिक	प्रत्येक 400 वर्ग मी. या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान ।
9.	LokLF; Dyc] LokLF; Li k] fQVud dðn] eukj at u Dyc	न्यूनतम 2 कार का स्थान सहित प्रत्येक 200 वर्ग मी. क्षेत्र या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान ।
10.	vk] kfxd fØ; kdyki	
	कुटीर उद्योग एवं मरम्मत केन्द्र	प्रत्येक 50 वर्ग.मी. क्षेत्र के लिए 1 दुपहिया का स्थान
	हल्के उद्योग के लिए	प्रत्येक 300 वर्ग.मी. क्षेत्र या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान तथा 50 वर्ग.मी. क्षेत्र के लिए 1 दुपहिया का स्थान
11.	xknke]Fkkd , oa Hkkjh eky xknke Hkou	प्रत्येक 1000 वर्ग मी. भण्डारण स्थान या उसके भाग के लिए 1 लॉरी का स्थान
12.	/kkfed Hkou	प्रत्येक 200 वर्ग मी. तल क्षेत्र या उसके भाग के लिए 1 कार का स्थान

नोट :

- i) विभिन्न वाहनों के लिए पार्किंग स्टॉल का आयाम कारों के लिए 2.5 मी. X 5 मी. दुपहिया के लिए 1.2 मी. X 1.8 मी. तथा लॉरियों के लिए 10 मी. X 3.5 मी.
- ii) समूह विकास और अपार्टमेंट के लिए आवश्यक कार/दुपहिया पार्किंग स्थान का 10% शारीरिक विकलांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश के पास आरक्षित रखना होगा लेकिन यह इस बात पर निर्भर करेगा कि वहाँ पर कम से कम 1 कार तथा 2 दुपहिया का स्थान हो ।
- iii) ड्राईव करने के रास्ते की चौड़ाई एक ओर के संचलन के लिए 3.5 मी. तथा दोनों ओर के संचलन के लिए 6 मी. होगी । प्रवेश एवं निकास द्वारों की चौड़ाई कम से कम 3.5 मी. होगी ।
- iv) ड्राईव रास्ते एवं रैम्पों में कारों के लिए न्यूनतम आंतरिक मोड़ का अर्धव्यास 3.5 मी. होगा । ट्रकों और लॉरियों के लिए आंतरिक मोड़ का अर्धव्यास 7 मी. से कम नहीं होगा ।
- v) रैम्पों में ढलान या चढ़ाई 1:8 से अधिक नहीं होगी तथा पार्किंग स्थानों की ढलान किसी भी दिशा में 4% से अधिक नहीं होगी ।
- vi) वाहन के पार्किंग हेतु उपलब्ध स्टिल्टतल की अधिकतम ऊँचाई छत स्लैब के नीचे के तल स्तर के माप से 2.7 मी. से अधिक नहीं होगी, यह इस बात पर निर्भर करेगा कि ऊपरी तल क्षेत्र से ऊपरी धरण के नीचे तक

अधिकतम 2.4 मी. उपलब्ध कराया गया हो। स्ट्रिप तल में उपलब्ध पार्किंग स्थान को तल क्षेत्र अनुपात की गणना से छूट दी गई है।

vii) पार्किंग लॉटों में मध्यविधि की चौड़ाई निम्न विवरणानुसार होगा :

वहन प्रकार	लोकल लेन	दक्षिण; लेन 60 री	60 ली स्वीच/कि दक्षिण री/कि लेन
दुपहिया	2.5 मी.	2.5 मी.	2.5 मी.
चार पहिया	3.5 मी.	3.5 मी.	6.0 मी.
ट्रक एवं लॉरी	7.0 मी.	3.5 मी.	10.0 मी.

1/2 0/कि.मी.

शहरी विकास के कारण हरियाली क्षेत्र में हुई हानि की क्षतिपूर्ति के लिए वृक्षारोपण हेतु मानदण्ड निर्धारित किए गए हैं, जो नियोजन अनुमति प्राप्त करने की पूर्वापेक्षा है। स्थानीय निकाय/न.ग्रा.नि.वि जिसके पास क्षेत्राधिकार है, इस शर्तों के आधार पर भवन निर्माण की अनुमति देगा कि मालिक द्वारा निर्धारित जाति की निर्धारित संख्या में वृक्षारोपण किया गया है। परिसर या मकान मालिक वृक्षों की देखरेख करेगा तथा वे संबंधित अधिकारी के पूर्व अनुमति के बिना वृक्षों को नहीं काटेंगे। वृक्षारोपण के लिए निर्धारित मानदण्ड इस प्रकार होगा :

वृक्ष क्षेत्र; क्षेत्रीय; संख्या		क्षेत्रीय; क्षेत्रीय क्षेत्र; संख्या		क्षेत्रीय, क्षेत्रीय क्षेत्र; क्षेत्रीय क्षेत्र; संख्या	
क्षेत्रीय क्षेत्र (वर्ग.मी.)	रोपण किए जाने वाले वृक्षों की संख्या	क्षेत्रीय क्षेत्र (वर्ग.मी.)	रोपण किए जाने वाले वृक्षों की संख्या	क्षेत्रीय क्षेत्र (वर्ग.मी.)	रोपण किए जाने वाले वृक्षों की संख्या
50 से कम	शून्य	100 से कम	शून्य	200 से कम	2
51-100	1	101-200	1	201-500	4
101-200	2	201-300	2	501-1000	6
201-300	3	301-500	3	1000 से अधिक	
300 से अधिक	प्रत्येक 200 वर्ग मी. की वृद्धि के लिए 3+1	500 से अधिक	प्रत्येक 300 वर्ग मी. की वृद्धि के लिए 3+1		प्रत्येक 200 वर्ग मी. की वृद्धि के लिए 6+1

नोट : वृक्षों के प्रकार, भवन से वृक्षों/पौधों की दूरी तथा वृक्षों के बीच की दूरी भवनों की संरचनात्मक सुरक्षा तथा सौंदर्यविषयक आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए सावधानी पूर्वक लगाया जाएगा।

1/2 0/कि.मी.

मालिक द्वारा प्रत्येक परिसर के भीतर वर्षाजल संरक्षण द्वारा न.ग्रा.नि.वि के नियमानुसार अधिकतम संभव सीमा तक पुनःचक्रित जल के उपयोग तथा वर्षा जल संचय उपायों द्वारा वर्षाजल संरक्षण के लिए प्रभावी उपाय करना होगा। छतों एवं टेरेस से वर्षाजल संग्रह तथा उसे भण्डारण टंकी या रिचार्ज कुएं में छोड़ने के लिए प्राधिकरण द्वारा आग्रह किया जा सकता है। राष्ट्रीय भवन कोड, 2005 (भाग 9 अनुभाग 1, पैरा 5.2.12) के अनुसार वर्षाजल संरक्षण संरचना मालिक द्वारा उपलब्ध कराई जाएगी तथा रखरखाव की जाएगी।

### M½ mtkl dk vko}L

भवनों की निम्नलिखित श्रेणियों के लिए आनुषंगिक सौर्य/पवन या गैर-पारंपरिक उर्जा प्रणाली के किसी भी प्रकार उपलब्ध करानी होगी तथा नियोजन अनुमति हेतु जमा किए गए नक्शों में इसे दर्शाना होगा। इस प्रकार की प्रणाली अनुमानित उर्जा की कम से कम 25% आवश्यकताओं को पूरा करने के योग्य होगी।

fofHkku Hkfe mi ; ks {ks=ka ds vlr xr fodkl ds fy, ykxw	dy ry {ks=
आवासीय	वर्ग ख 2000 वर्ग मी. से अधिक
वाणिज्यिक	वर्ग ग 750 वर्ग मी. से अधिक
सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक	वर्ग ख तथा वर्ग ग 1000 वर्ग मी. से अधिक
उद्यान एवं खुला स्थान	वर्ग ख तथा वर्ग ग (केवल मनोरंजन एवं मनोविनोद उद्यान) 1000 वर्ग मी. से अधिक

स्थानीय निकाय/न.ग्रा.नि.वि के पास यह सुनिश्चित करने का अधिकार सुरक्षित है कि उपलब्ध कराई गई सुविधाओं का संस्थापन और रखरखाव प्राधिकरण की संतुष्टि से किया गया है।

### p½ iou mtkl

1000 वर्ग मी. तल क्षेत्र से अधिक वाले बड़े पैमाने के विकासों में जहां कहीं भी तकनीकी संभावना है, आवेदक द्वारा पवन उर्जा जैसे गैर पारंपरिक उर्जा स्रोतों की खोज कर सकता है। न.ग्रा.नि.वि इस प्रकार के विकासों के लिए 25 वर्ग मी. तक अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात के रूप में प्रोत्साहन देने पर विचार कर सकता है। स्थानीय निकाय/ न.ग्रा.नि.वि के पास यह सुनिश्चित कराई गई सुविधाओं का संस्थापन और रखरखाव न.ग्रा.नि.वि की संतुष्टि से किया गया है।

### N½ vif'k"V icdku

500 वर्ग मी. से अधिक तल क्षेत्र के सभी प्रकार की वाणिज्यिक विकासों, 1000 वर्ग मी. से अधिक तल क्षेत्र के पर्यवरण अनुकूल रिसॉर्टों को उत्पन्न गंदे जल के पुनर्चक्रण एवं पुनर्उपयोग की व्यवस्था करनी होगी तथा उसे नियोजन अनुमति हेतु जमा किए गए नक्शों में दर्शाना होगा।

इसी तरह 500 वर्ग मी. से अधिक तल क्षेत्र के पर्यवरण अनुकूल रिसॉर्टों सहित किसी भी प्रकार की आवासीय सुविधाओं के ठोस अपशिष्ट प्रबंधन के पर्यवरणीय स्थाई तरीकों की व्यवस्था करनी होगी तथा इसका नक्शा, नियोजन अनुमति की मांग करते समय जमा करना होगा।

### t½ l eeg fodkl ds fy, fo'k'k fu; e

- समूह विकास की अनुमति दी जाएगी, केवल यदि प्रस्तावित विकास में संपर्क के रूप में सेवा प्रदान करने वाली सड़क 6 मी. कम न हों।
- भवन विकास के लिए, जिसमें एक से अधिक भवन खण्ड शामिल है, बालकोनी/सनशेड छतरी सहित किसी भी दो खण्डों के बीच की स्पष्ट दूरी अधिकतम 2.5 मी. होगी।
- दो भवनों के मध्य गलियारा संयोजन इत्यादि जैसे किसी भी अन्तः संयोजन, एक खण्ड के अंदर कोई भी दो भवन के रूप में निर्मित नहीं होगा। लेकिन यदि ये खण्ड संयोजन स्थान पर किसी भी एक खण्ड की कम से कम एक तिहाई चौड़ाई के लिए मजबूती से जुड़ा हो, तो इस प्रकार के खण्डों को एकल खण्ड के रूप में माना जाएगा।

iv) गली सहित आंतरिक वाहन आवाजाही पहुंच मार्ग की चौड़ाई कम से कम 6 मी. होगी। इस प्रकार की वाहन आवाजाही पहुंच कार्य स्थल पर 50 मी. की दूरी के अंदर प्रत्येक भवन खण्ड के लिए उपलब्ध होगी।

**D) i ; bj.k vuply fj l kwka ds fy, oa foJke d{kk ds fuekZk ds fy, fn'kk&funZk**

कृषि क्षेत्र में पर्यवरण अनुकूल कुटियों एवं विश्राम कक्षों तथा अन्य भूमि उपयोग क्षेत्रों, जहां यह अनुमति है में पर्यवरण अनुकूल रिसॉर्टों के निर्माण के लिए निम्नलिखित दिशा निर्देश लागू होंगे :-

**d- d'k {s= ea i ; bj.k vuply fj l kwka ds fy, fn'kk&funZk**

1. केवल भूतल तक प्रतिबंधित । अधिकतम अनुमत्य स्टिल्ट की ऊँचाई 1 मी. है ।
2. आवरण तलक्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई तालिका सं. 4.3.2 के अंतर्गत समाविष्ट प्रावधानों के अनुसार अनुसरण होगा ।
3. कॉटेज/विश्राम गृह की एकल ईकाई की अधिकतम तल क्षेत्र 40 वर्ग मी. से अधिक नहीं होगी ।
4. जोड़े जाने वाली ईकाइयों की अधिकतम संख्या 2 तक प्रतिबंधित है तथा कुल तल क्षेत्र 100 वर्ग मी. से अधिक नहीं होगी ।
5. सीमेंट कंकरीट का उपयोग केवल उप-संरचना (कुरसी स्तर ) के स्तर तक प्रतिबंधित है ।
6. खम्भे, धरण तथा छत सहित सुपर संरचना के लिए सीमेंट कंकरीट, छिद्र खण्ड/सीमेंट मसाला सहित ईट जोड़ने के कार्य के अलावा कोई भी नवीकरणीय तथा पुनर्उपयोग योग्य सामग्रियाँ अनुमत्य है । लेकिन स्नानघर/ शौचालयों में सर्विस/नल संबंधी लाइनों, जो दो ओर की दीवारों से अधिक न हो, को लगाने के कार्य को आसान बनाने के लिए, पारंपरिक सामग्रियों जैसे छिद्र खण्ड/ईट इत्यादि के साथ निर्माण की अनुमति है । इस मामले में प्र.सी.क. छत निर्माण की अनुमति है ।
7. सभी विकासों के लिए केवल ढालू छत की अनुमति है ।
8. सीमेंट कंकरीट का प्रयोग रसोईघर,भोजनकक्ष तथा अन्य सामान्य सुविधाओं के लिए सुपर संरचना में अनुमत्य होगी तथा पर्यवरण अनुकूल रिसॉर्ट में कुल अनुमत्य तल क्षेत्र के 10% में प्रतिबंधित होगा ।
9. भवन का निर्माण यदि स्टिल्टों में होता है, तो सीमेंट कंकरीट के अतिरिक्त पर्यवरण अनुकूल सामग्री का इस्तेमाल फर्शों में होगा । लेकिन स्नानघर/शौचालय के लिए इसमें छूट होगी ।

**[k- vU; Hkfe mi ; ks {s=ka ea i ; bj.k vuply fj l kw tgk vupR; g%**

1. केवल भूतल +1 तल तक प्रतिबंधित । अधिकतम अनुमत्य स्टिल्ट ऊँचाई जमीन स्तर से ऊपर 1 मी. है ।
2. आवरण, तलक्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई तालिका सं. 4.3.2 के अन्तर्गत समाविष्ट प्रावधानों के अनुसार अनुसरण होगा ।
3. रिसॉर्ट/ कुटिया की एकल ईकाई की अधिकतम तल क्षेत्र 50 वर्ग मी. से अधिक नहीं होगी ।
4. एक साथ जोड़े जाने वाले ईकाइयों की अधिकतम संख्या 3 तक प्रतिबंधित है तथा कुल तल क्षेत्र 170 वर्ग मी. से अधिक नहीं होगी ।
5. सीमेंट कंकरीट का इस्तेमाल एक मंजिला भवन के लिए उप-संरचना तक सीमित है । लेकिन स्नानघर/शौचालयों में सर्विस/नल संबंधी लाइनों, जो दो ओर की दीवारों से अधिक न हो, को लगाने के कार्य को आसान बनाने के लिए, पारंपरिक सामग्रियों जैसे छिद्र खण्ड/ईट इत्यादि के साथ निर्माण की अनुमति है इस मामले में प्र.सी.क. छत निर्माण की अनुमति है ।



6. भूतल +1 संरचना के मामले में सीमेंट कंकरीट का इस्तेमाल भूतल स्तर तक केवल खम्भे और धरण के लिए अनुमत्य है और छत के लिए केवल नवीकरणीय तथा पुनर्चक्रण योग्य सामग्रियाँ (सीमेंट कंकरीट को छोड़कर) अनुमत्य है । लेकिन प्रथम तल में स्नानघर /शौचालयों में सीमेंट कंकरीट फर्शीकरण एवं छतीकरण की जा सकती है ।
7. प्रथम तल स्तर पर सभी संरचना सीमेंट कंकरीट को छोड़कर केवल नवीकरणीय एवं पुनर्चक्रण योग्य सामग्रियों की होगी ।
8. भवन का निर्माण यदि स्टिल्टों में होता है, तो सीमेंट कंकरीट को छोड़कर पर्यावरण अनुकूल सामग्री का इस्तेमाल फर्श के लिए होगा ।
9. सभी विकासों के लिए केवल ढालू छत की अनुमति है ।
10. सीमेंट कंकरीट का प्रयोग रसोईघर, गंदाजल पुनर्चक्रण संयंत्र एवं वर्षाजल संचयन टंकी इत्यादि में अनुमत्य होगी तथा पर्यावरण अनुकूल रिसॉर्ट में कुल अनुमत्य तल क्षेत्र के 10% तक सीमित होगा ।

#### 4-3-2 foHkku Hkfe mi ; ks {ks=ka ds fy, fu; kstu ekud

नियोजन मानक, जो प्रत्येक भूमि उपयोग क्षेत्र के लिए अलग है, को निम्नलिखित नियोजन मानदण्ड के अंतर्गत निर्धारित किया गया है :-

- 1) न्यूनतम प्लॉट आकार
- 2) न्यूनतम प्लॉट सम्मुख
- 3) न्यूनतम सड़क चौड़ाई
- 4) अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात
- 5) अधिकतम प्लॉट आवरण
- 6) अधिकतम ऊँचाई
- 7) अधिकतम तलों के संख्या

प्रत्येक भूमि उपयोग क्षेत्रों में लागू नियोजन मानकों को तालिकाबद्ध किया गया है तथा उसे तालिका 4.3.2 में उपलब्ध कराया गया है ।

rkfydk I a 4-3-2 fofHkUu Hkfe mi ; ks {ks=ka ds fy, fu; kstu ekun.M

fu; kstu ekud	Hkfe mi ; ks {ks=					
	आ	वा	स.अ.सा	प.स	कृ	प.खु. स्था
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
अधिकतम प्लॉट आकार (वर्ग मी.)	100	200	300	1000	4000	300
अधिकतम प्लॉट सम्मुख (मी.)	8	12 (1000 वर्ग मी. तक के प्लॉट के लिए ) 20 (1000 वर्ग मी. से अधिक के प्लॉटों के लिए )		25	50	10
अधिकतम सड़क चौड़ाई (मी.)	6	1000 वर्ग मी. तक के प्लॉटों के लिए 7 मी. 1000 वर्ग मी. से अधिक के प्लॉटों के लिए 10 मी.		10000 वर्ग मी. तक के प्लॉटों के लिए 7 मी. 10000 वर्ग मी. से अधिक के प्लॉटों के लिए 10 मी.	7	7
अनुमत्य तल क्षेत्र अनुपात	125	125	100	100	10 <sup>#</sup>	50
अधिकतम प्लॉट आवरण (%)	60	60	40	50	10 <sup>#</sup>	25 (पर्यवरण अनुकूल रिसॉर्टों के लिए 33.33%)
अधिकतम उचाई (मी.)	भूतल + 1 के लिए 7 मी. या स्टिल्ट + 2 तल के लिए 10 मी.	भूतल + 1 के लिए 8 मी. या स्टिल्ट + 2 तल के लिए			5	12
तलों की अधिकतम संख्या	भूतल + 1 या स्टिल्ट 2 तल				भूतल	भूतल + 1

vk& आवासीय ok – वाणिज्यिक, l k-v- l k. – सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक, i- l a – परिवहन एवं संचार, उ.खु. स्था. उद्यान एवं खुला स्थान, d' – कृषि

# केवल पॉलट्री/ दुग्ध कृषि तथा कृषि आधारित उद्योगों के लिए अधिकतम अनुमत्य तल अनुपात क्षेत्र एवं प्लॉट आवरण क्रमशः 20 एवं 20% है।

मुख्य भूमि उपयोग के आनुषंगिक निर्माण क्रियाकलापों के लिए मानदण्ड इस प्रकार के उपयोगों पर नियंत्रित होने वाले मानको/विनिर्दिष्टकरण के अनुसार होगा।

नोट:

- न्यूनतम प्लॉट आकार, सड़क की चौड़ाई एवं सम्मुख नये उप-विभाजन/अभिन्यास के लिए लागू होगा ।
- आवासीय एवं वाणिज्यिक भूमि उपयोग क्षेत्रों के अंतर्गत अनुमत्य क्रियाकलापों के लिए तल से तल की उँचाई क्रमशः 3 मी. और 3.2 मी. से कम नहीं होगी। भूतल के लिए उँचाई की माप कुरसीधरण के उपर से जमीन से

ठीक उपर समाप्त तल स्तर तक की जाएगी। विशेष प्रकार के तल के लिए उँचाई की माप दो निकटतम तलों के बीच समाप्त तल स्तरों से की जाएगी।

- iii) विशेष आरक्षण क्षेत्र के अंतर्गत वर्गीकृत भूमियों को सुरक्षित एवं संरक्षित करने के लिए प्रमुखता से नियोजित किया गया है। उपयोग के आनुषंगिक के अलावा कोई भी निर्माण क्रियाकलाप की अनुमति नहीं होगी, उपयोग के आनुषंगिक क्रियाकलाप भी न.ग्र.नि.वि की मंजूरी पर निर्भर करेगा। आरक्षित वनों के विकास एवं प्रबंधन के लिए पर्यावरण एवं वन विभाग, अ. तथा नि. प्रशासन, भारतीय वन अधिनियम 1927 के अनुसार सक्षम अभिकरण होगा।
- iv) विशेष मंजूरी सहित अनुमति वाले उपयोग के लिए जि.न.ग्र.नि.वि प्लॉट का आकार, उसका सम्मुख तथा स्थल से सटे सड़क की चौड़ाई पर अतिरिक्त शर्तें निर्धारित कर सकता है। न.ग्र.नि.वि अवसंरचना को सुदृढ़ करने सहित पर्यावरणीय घटकों सहित पूरक शर्तें भी लगा सकती है।

#### 4-4 vfHkU; kl , oami & foHkktu fofu; e

यह अभिन्यास और उप- विभाजन विनियम हैवलॉक और नील द्वीपों के राजस्व गांवों में उस प्रकार के सभी विकासों के लिए लागू है।

##### 4-4-1 i fj Hkk"kk

- i) अभिन्यास का अर्थ 8 से अधिक प्लॉटों में भूमि का विभाजन।
- ii) उप-विभाजन का अर्थ आवासीय उद्देश्यों के लिए 8 या उससे कम प्लॉटों का विभाजन।

##### 4-4-2 vfHkU; kl vkj mi & foHkktu fofu; eka ds mnns ;

इन विनियमों का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि विकास के लिए योजित प्लॉट, गली/गलियारा/सड़क द्वारा जुड़ा हो तथा सड़क नेटवर्क, प्लॉटों पर लंबाई तथा विकास की प्रत्याशित गति पर आधारित चौड़ाई सहित उचित पदनुक्रम के साथ अभिकल्पित हो। यह विनियम आगे यह सुनिश्चित करता है कि सार्वजनिक उपयोग के लिए योजित क्रीडांगन, उद्यान तथा आम सुविधाओं के लिए उपयुक्त खुला स्थान उपलब्ध हो।

##### 4-4-3 ykxw ekun.M

##### d½ mi & foHkktu

आवासीय अभिन्यास के उप-विभाजन के लिए मानदंड इस प्रकार है:

आवासीय क्रियाकलापों के लिए मुख्य रूप से अधिकतम 8 प्लॉटों तक के बड़े प्लॉटों के उप-विभाजन इस श्रेणी के अंतर्गत आते हैं। प्रत्येक उप-विभाजित प्लॉटों के लिए, प्लॉट, प्लॉट सम्मुख की सीमा तथा न्यूनतम सड़क चौड़ाई तालिका 4.3.2 के स्तम्भ 2 में वर्गीकृत अनुसार होगा। उप-विभाजित प्लॉटों में पहुंच के लिए उपलब्ध कराई गई सड़क नीचे दी गई तालिका-ग के अनुसार होगी। इसके अतिरिक्त 3000 वर्ग मी. की सीमा और इससे अधिक वाले प्लॉटों के लिए उप-विभाजन से पूर्व 4.4.4 में अनुबंधित अनुसार खुला स्थान के लिए भूमि का आरक्षण अनिवार्य है। यदि प्रस्तावित उप-विभाजन, ओ.एस.आर के प्रावधान को आकर्षित करता है, तो ओ.एस.आर. की ओर जाने वाली सड़क/गली, स्थानीय निकाय को उचित विकास एवं बाड़े लगाने के पश्चात उपहार विलेख द्वारा सौंपना होगा। आरक्षित खुला स्थान न.ग्र.नि.वि द्वारा विनिर्दिष्ट रूप और स्थिति में होगा। आरक्षित भूमि अभिन्यास मालिक, डेवलपर या प्रोमोटर द्वारा किसी भी निर्माण से मुक्त होगा।

**[क] खुला स्थान आरक्षण**

आवासीय क्रियाकलापों के लिए मुख्य रूप से योजित अभिन्यास इस श्रेणी के अंतर्गत आता है। प्लॉट की न्यूनतम सीमा, प्लॉट सम्मुख तथा सड़क की न्यूनतम चौड़ाई तालिका 4.3.2 के स्तम्भ 2 में वर्णित अनुसार होगा। इसके अलावा खुला स्थान के लिए भूमि का आरक्षण तथा नागरिक सुविधाएं आवासीय अभिन्यासों में एक अनिवार्य आवश्यकता है। गलियां और सड़कें भी अभिन्यास में उसकी लंबाई और विकास की गति द्वारा नियंत्रित होती हैं। आवासीय अभिन्यासों के मानदंड इस प्रकार हैं।

**i) खुला स्थान आरक्षण मानदंड**

आवासीय अभिन्यास के लिए अभिन्यास या उप-विभाजन में मनोरंजनात्मक उद्देश्यों के लिए भूमि का आरक्षण इस प्रकार होगा।

**रकबा वृद्धि [क] के लिए**

खुला स्थान आरक्षण (हैक्टे. तक)	रकबा वृद्धि (कुल रकबा के प्रतिशत)
0.3 हैक्टे. तक	शून्य
0.3 हैक्टे. से अधिक तथा 3 हैक्टे तक	5 %
3 हैक्टे. से अधिक	7.5 %

नोट:

- खुला स्थान के लिए आरक्षित क्षेत्र की संगणना करते समय अभिन्यास में प्रस्तावित सार्वजनिक सड़को, जिसे स्थानीय निकाय को सौंपना है, को अभिन्यास के सम्पूर्ण क्षेत्र के बाहर रखना होगा।
- खुला स्थान का आरक्षण के अंतर्गत क्षेत्रों को डेवेलोपर द्वारा उचित विकास एवं बाड़े लगाने के पश्चात स्थानीय निकास को उपहार विलेख द्वारा मुफ्त में सौंपना होगा।
- आरक्षित खुला स्थान न.ग्र.नि.वि द्वारा विनिर्देशित रूप एवं स्थिति के अनुसार होगा। इस प्रकार आरक्षित भूमि, अभिन्यास मालिक, डेवेलोपर या प्रमोटर द्वारा किसी भी प्रकार के निर्माण से मुक्त होगा।

**ii) नागरिक सुविधाओं के लिए भूमि का आरक्षण**

नागरिक सुविधाओं के लिए भूमि का आरक्षण जैसे स्वस्थ देखभाल सुविधाएं, वाणिज्यिक स्थापनाएं, सार्वजनिक उपयोगिताएं तथा सरकारी विभाग के कार्यालय इस प्रकार होंगे :

**रकबा वृद्धि [क] के लिए**

खुला स्थान आरक्षण (हैक्टे. तक)	रकबा वृद्धि (कुल रकबा के प्रतिशत)
1 हैक्टे. तक	शून्य
1 हैक्टे से अधिक तथा 3 हैक्टे तक	5%
3 हैक्टे से अधिक तथा 5 हैक्टे तक	7.5 %
5 हैक्टे से अधिक	10 %

नोट:

- नागरिक सुविधाओं के लिए आरक्षण केवल 1 हैक्टे की सीमा से अधिक वाले अभिन्यासों के मामलों में लागू होगा। नागरिक सुविधाओं के लिए आरक्षित क्षेत्र की संगणना के समय स्थानीय निकास को सौंपे जाने वाले अभिन्यास में प्रस्तावित सार्वजनिक सड़कें और खुला स्थान आरक्षण को अभिन्यास की कुल सीमा से बाहर रखना होगा।

- ii) मालिक या डेवलपर अभिन्यास के अनुमोदन के दो वर्षों के भीतर निवासियों के लाभ के लिए इस प्रकार की नागरिक सुविधाओं का विकास करेगा या केवल नागरिक सुविधाएँ उपलब्ध कराने के लिए आरक्षित भूमि के उपयोग के लिए निवासियों के संघ को भूमि सौंपेगा ।
- iii) सार्वजनिक उपयोगिता उपलब्ध कराने या जनता के उपयोग के लिए कार्यालय उपलब्ध कराने के लिए आरक्षित भूमियों के उपयोग के लिए सरकारी विभागों द्वारा प्रस्ताव करने के मामले में, वे डेवलपर से अभिन्यास अनुमोदन के एक वर्ष के भीतर बाजार भाव पर इस प्रकार के आरक्षित भूमियों के 50% की अधिकतम सीमा तक खरीदने के हकदार है ।
- iv) सरकारी विभाग द्वारा प्रमोट किए गए आवासीय अभिन्यास में, नागरिक सुविधाओं के लिए आरक्षित क्षेत्र ऐसे ही रखा जाएगा तथा निर्दिष्ट उद्देश्यों के लिए ही केवल उपयोग किया जाएगा ।
- v) नागरिक सुविधाओं के लिए अलग रखी भूमि वाणिज्यिक तथा सार्वजनिक/अर्ध सार्वजनिक भूमि उपयोग क्षेत्र जैसी स्थिति हो, का क्षेत्र समझा जाएगा तथा इस विनियम के अंतर्गत अनुबंधित अनुसार नियोजन मानक, इस प्रकार के प्लॉटों में विकासों को नियंत्रित करेगा ।

iii) गलियारों/गलियां/सडकों की चौड़ाई

गलियारों/गलियां तथा सडकों की चौड़ाई विकास की गति, विकास की प्रकृति तथा गली /सडक/गलियारों की लंबाई द्वारा नियंत्रित होती है और या नीचे दिए गए तालिका के अनुसार होगी ।

रक्तकालीन सडक/गलियां/सडकों की चौड़ाई

क्र.सं.	विवरण	चौड़ाई (मी.)
1	जब 8 प्लॉटों तक की योजना हो तथा गलियारा/गली/सडक की लंबाई 120 मी. से अधिक न हो।	3.0
2	जब 16 प्लॉटों तक की योजना हो तथा गलियारा/गली/सडक की लंबाई 240 मी. से अधिक न हो।	4.0
3	जब 32 प्लॉटों तक की योजना हो तथा गलियारा/गली/सडक की लंबाई 400 मी. से अधिक न हो।	5.0
4	जब सडक की लंबाई 400 मी. से अधिक हो लेकिन 1000 मी. से कम हो ।	7.0 (न.ग्र.नि.वि.) 1000 मी. से अधिक लंबी सडकों के लिए इसे 9 मी. तक बढ़ाने का अधिकार सुरक्षित रखता है।

नोट:

1. इन नियमों के उद्देश्य के लिए अधिकतम प्लॉट सीमा 500 वर्ग मी. से अधिक नहीं होगी।
2. 8 संख्या उससे कम के प्लॉटों के विभाजन के लिए, क्रम सं. 1 में उल्लिखित गलियां निजि रह सकती है । लेकिन 8 संख्या से अधिक के प्लॉटों के विभाजन के लिए उपरोक्त क्र.सं. 2, 3 तथा 4 में उल्लिखित गलियां/सडकें अनिवार्य रूप से स्थानीय निकाय को बिना लागत के उपहार विलेख द्वारा सौंपना होगा ।
3. सडके अभिविन्यासों तथा मास्टर प्लान में पहचान किए गए सडक जाल के पर्याप्त संयोजन सुनिश्चित करने का अधिकार स्थानीय निकाय/न.ग्र.नि.वि के पास सुरक्षित है ।
4. एक सिरे पर बन्द सडक: जब अभिविन्यास में प्रस्तावित सडक जाल की लंबाई 60 मी. के भीतर है, तो समाप्ति सीमा पर 9 मी. x 9 मी. घुमने के रास्ते के साथ एक सिरे पर बंद सडक अनुमत्य है ।
5. ढलान/चढ़ाई एवं घुमाव अर्धव्यास: सडकों की ढलान-चढ़ाई 1:10 से ज्यादा नहीं होगी तथा सडको की आंतरिक घुमाव अर्धव्यास 3.5 मी. होगी ।
6. एक सिरा चौड़ा होना: दो सडको के प्रतिच्छेद में चौड़े सिरे की व्यवस्था नीचे दिए गए न्यूनतम आयामों के आधार पर की जाएगी ।

रक्यदक&?k vko'; d l Md , oa Lllys dh pkMkbZ

l adh.kZ l Md dh pkMkbZ	vi f{kr U; wure pkMk fl jk
7.0 मी. तक	1.5 मी. X 1.5 मी.
7 मी. से अधिक तथा 10 मी. तक	2.5 मी. X 2.5 मी.
10 मी. से अधिक	3.5 मी. X 3.5 मी.

4-5 vU; ekun.Mka , oa ekudks dk i kyu

इन विनियमों के अन्तर्गत विहित मानदण्डों के अतिरिक्त यह आवश्यक है कि अन्य विभागों/संगठनों/संस्थानों द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानदण्डों और मानको का, जहाँ भी लागू हो, पालन करे । इनका निर्धारण निम्न प्रकार किया गया है :-

4-5-1 Hkoclá l s l g {kk

हैवलॉक और नील द्वीप क्षेत्र V के अंतर्गत आता है, जो भूकंप की दृष्टि से अत्यधिक सक्रिय क्षेत्र है, जहाँ रिक्टर पैमाने पर 8 या उससे अधिक तीव्रता की भूकंप आ सकती है । अतः इन द्वीपों में प्रस्तावित संरचनाओं के अभिकल्प में पर्याप्त सावधानियाँ बरतनी होगी । प्रत्येक व्यक्ति, जो भवन का निर्माण, पुनर्निर्माण, आवर्द्धन या परिवर्तन करता है उसे भूकंपीय क्षेत्र V के लिए भारतीय राष्ट्रीय भवन कोड 2005 के प्रावधान के अनुसार भूकंप कंपनी से सुरक्षित अभिकल्प पर ही भवन निर्माण करना होगा ।

4-5-2 gsyhi M ds vkl & i kl ds {ks= ea fuekZk ds fy, ukxj&foekuu l aakh vko' ; drk, a %

वर्तमान एवं प्रस्तावित हेलीपडों के आस-पास के क्षेत्र में भवनों, संरचनाएं नागर-विमानन प्राधिकरण की आवश्यकतानुसार होगा । भारतीय राष्ट्रीय भवन कोड 2005 में दिए गए अनुसार आवश्यकताओं का सामान्यतः पालन करना होगा ।

4-5-3 rVh; fofu; e {ks=%

स्थानीय समुदायों के आजिविका की सुरक्षा प्रदान करने तथा इन द्वीपों में व्याप्त अद्वितीय पर्यवरण को बचाने के उद्देश्य के लिए पर्यवरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार ने 2011 में अपने अधिसूचना में हैवलॉक एवं नील द्वीप सहित अण्डमान तथा निकोबार द्वीप समूह के तटीय फैलावों के क्षेत्रों में उपयोगों को प्रतिबंधित किया है । तटीय फैलावों में उपयोग, द्वीप तटीय विनियम क्षेत्र (द्वी.त.वि.क्षे)/एकीकृत द्वीप प्रबंधन योजना (ए.द्वी.प्र.यो.) के प्रावधानों के अनुसार करने की आवश्यकता है ।

इन द्वीपों की तटीय क्षेत्रों के द्वी.त.वि.क्षे-I, द्वी.त.वि.क्षे- II, द्वी.त.वि.क्षे- III एवं द्वी.त.वि.क्षे- IV के अन्तर्गत वर्गीकृत किया गया है, तथा तटीय क्षेत्रों में क्रियाकलापों के विनियम के मानदण्ड, पर्यवरण एवं वन मंत्रालय की अधिसूचना, 2011 में निर्धारित किया गया है। हैवलॉक और नील द्वीप में किसी भी निर्माण/पुनर्निर्माण के लिए नियोजन अनुमति तथा भवन नक्शा अनुमोदन जारी करने पर विचार का प्रस्ताव, उपरोक्त अधिसूचना के प्रावधानों के अनुपालन में होगा ।

#### 4-5-4 fodykx 0; fDr; ka ds fy, i ko/kku%

विकलांग व्यक्तियों के लिए प्रावधान, विकलांग व्यक्ति अधिनियम-1995 के अनुसार अनिवार्य प्रावधान है तथा इस अधिनियम का अभिप्राय जनता द्वारा भवनों एवं परिसरों में बाधा रहित परिस्थितियों उपलब्ध कराना एवं सुनिश्चित करना है । आवसीय विकास इस प्रावधान के अंतर्गत नहीं आते है । बनाए जाने वाले कुछ महत्वपूर्ण प्रावधान निम्नलिखित है :

#### क) कार्यस्थल नियोजन :

प्रत्येक भवन के मुख्य प्रवेश/निकास में विकलांग के लिए कम से कम एक पहुँच होना चाहिए, जिसे उचित चिह्न पट्ट द्वारा दर्शाना होगा । इस प्रवेश में सीढ़ी प्रवेश के साथ रैम्प से पहुँचा जा सकेगा । द्वार के रास्ते के सामने रैम्प में लैंडिंग होना चाहिए ।

#### ख) पार्किंग :

कम से कम 2 कार स्थानों के लिए समतल पार्किंग, भवन प्रवेश से 30 मी. की अधिकतम यात्रा की गई दूरी सहित शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश द्वारा के समीप उपलब्ध कारएगा । पार्किंग स्थान की चौड़ाई न्यूनतम 3.6 मी. होगी । सूचना यह बताती है कि पहिए वाली कुर्सी का उपयोग करने वालो के लिए आरक्षित स्थान को स्पष्ट रूप से दर्शाया जाएगा ।

#### ग) भवन की आवश्यकताएं

1. कुर्सी स्तर तथा अन्य स्तरों में जहाँ ढलान एवं चढ़ाई रैंपों के लिए संपर्क मार्ग आवश्यकताओं की पुष्टि करेगा । कुर्सी स्तर के पहुँच के लिए रैम्प की ढलान 1:12 से अधिक नहीं होगी तथा इसकी चौड़ाई 1.5 मी. से कम नहीं होगी तथा इसकी लम्बाई 9 मी. से अधिक नहीं होगी । रैंप के दोनो ओर रेलिंग की व्यवस्था होगी एवं फर्श फिसलन नहीं होगी । विभिन्न तलों से जुड़ने वाली रैंपों के लिए ढलान 1:20 से ज्यादा नहीं होगी तथा इसकी चौड़ाई न्यूनतम 1.5 मी. होगी । एक जीने से दूसरे जीने के बीच का स्थान न्यूनतम 1.5मी. X 3मी. होगी तथा रैंप की लम्बाई भवनों के बीच 9 मी. से अधिक नहीं होगी ।
2. परिसरों के भीतर उपलब्ध कराई गई लिफ्टों में से कम से कम एक लिफ्ट में 80 सेमी. X 150 सेमी. के आकार की व्हील चेयर (पहिए वाली कुर्सी) को रखने की सुविधा होगी ।
3. दरवाजों एवं दरवाजा मार्ग विकलांग व्यक्तियों के मुक्त विचरण के लिए पर्याप्त चौड़ी होगी तथा यह 90 सेमी. से कम नहीं होगी ।
4. सीढ़ी और रैंप में राष्ट्रीय भवन कोड-2005, वर्ग 1 में विनिर्देशित अनुसार रेलिंग सुविधाएं होगी ।
5. शौचालय के सेट में कम से कम एक विशेष शौचालय, विकलांग व्यक्ति के उपयोग के लिए उपलब्ध करानी होगी, साथ ही विकलांग के लिए प्रवेश द्वार के समीप वॉसबेसिन का अनिवार्य प्रावधान होगा ।