बिहार भवन उपविधि, 2014

नगर विकास एवं आवास विभाग

बिहार सरकार

GOVERNMENT OF BIHAR

विषय सूची :–

अध्याय–I
परिभाषाएं

1	संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ
2	परिभाषाएं

अध्याय–II
प्रशासन

3	लागू होना
4	समझी गई अनुज्ञा (डीम्ड परमिसन)
5	आवेदन
6	योजनाओं पर हस्ताक्षर करना
7	फीस
8	अनुज्ञा
9	अनुज्ञा की अवधि
10	कार्य प्रारंभ करने की नोटिस
11	निर्माण स्थल पर सूचना
12	निर्माण का आवधिक रिपोर्ट
13	निरीक्षण
14	रद्दकरण
15	निर्माण कार्य पूर्ण होना
16	अधिभोग प्रमाण–पत्र
17	योजना अननुरूप निर्माण
18	एकल खिड़की क्लीयरेंस
19	कला आयोग
20	संरक्षित स्मारकों के पास निर्माण
21	महत्वपूर्ण भवनों के निकट निर्माण
22	नदी के सामने की भूमि के निकट निर्माण
23	असुरक्षित भवन
24	भवन को तोड़ा जाना
25	स्वामी का दायित्व और कर्तव्य
26	प्राधिकार का दायित्व

अध्याय–III
भूमि उपयोग वर्गीकरण और अनुमत उपयोग

27	जोन में विभाजित करना
28	भूमि का विभिन्न उपयोग

https://civil.amitkumarsachin.com

	अध्याय–IV ***सामान्य आवश्यकताएँ***
29	अनुज्ञा पर निर्बधन
30	स्थल की अपेक्षा
31	विद्युत लाईन से दूरी
32	पेड़ पौधे लगाना
33	पहुंच मार्ग
34	भखंडों का न्यूनतम आकार
35	गैर हाइराज भवनों के लिए न्यूनतम सेट बैंक और उँचाई
36	हाई–राईज भवनों के लिए न्यूनतम सेट बैक
37	सेटबैक की सामान्य शर्ते
38	फर्श क्षेत्र अनुपात
39	भवन की उँचाई
40	अप पथ (ऑफ स्ट्रीट) पार्किंग स्थान
41	भवन के अंगों की अपेक्षा
42	सीढ़ी/निकास से संबंधित अपेक्षाएं
43	आंतरिक खुले स्थान
44	किसी भवन की उँचाई में छूट
45	खुले स्थान में छूट
46	मध्य तल (मेजानीन)
47	तलघर/तलकक्ष
48	लिफ्ट की व्यवस्था
49	विरासत जोन
50	शारीरिक नि:शक्त व्यक्ति के लिए रोध मुक्त गमना–गमन
51	वर्षा जल संभरण प्रणाली
52	संकेत और वाह्य प्रदर्शन की संरचनाएं
53	आई.सी.टी. लगाने का स्थान
54	निर्माणकर्ता द्वारा संघ का रजिस्ट्रीकरण कराया जाना
55	मानकों का निर्देश
56	जीवन सुरक्षा
	अध्याय–V ***सुरक्षा एवं सेवाओं के लिए अतिरिक्त अपेक्षाएं***
57	बहुमंजिले भवन के निर्माण पर निर्बधन
58	अनुरक्षण
59	संरचनात्मक सुरक्षा डिजाइन, मानकों और सेवा–सुविधाओं से संबंधित अन्य अपेक्षायें

https://civil.amitkumarsachin.com

अध्याय–VI ***समेकित टाउनशिप***	
60	वृहत परियोजनाएँ
अध्याय–VII ***विशिष्ट अधिभोग की आवश्यकता***	
61	उप भवन (आउट हॉउस)
62	एक तरफ से जुड़े और पंक्ति बद्ध आवासन (मकान)
63	दुकान–सह–आवास
64	सिनेमा/मल्टी प्लेक्स और थियेटर भवन
65	द्रवीकृत पेट्रोलियम गैस
66	पेट्रोल पंप
67	फार्म हाउस
अध्याय–VIII ***भूमि का विकास और उप विभाजन***	
68	आवेदन
69	विकास योजन के संदर्भ में उपयोग
70	भूखंड का आकार और सड़क की चौड़ाई
71	विकास के लिए क्षेत्र
72	उद्यान और खुले स्थान
73	सामुहिक सुविधाएं
74	विवर्जन
75	ले–आउट योजना दाखिल करना
अध्याय–IX ***प्रशमन दण्ड और शास्ति***	
76	प्रशमन पर निर्बधन
77	प्रशमन की दर
78	प्रशमन राशि
79	अस्थायी प्रतिधारण
80	भवन निर्माताओं/तकनीकी व्यक्तियों के विरूद्ध दंडात्मक कार्रवाई
81	अनुश्रवण की प्रणाली
अध्याय–X ***ई–शासन और सेवा परिदान***	
82	ई–शासन
अध्याय–XI ***व्यावति/निरसन और निर्वचन***	
83	निरसन और व्यावृति
84	अंतरिम विकास योजना
85	राष्ट्रीय भवन संहिता का लागू होना

https://civil.amitkumarsachin.com

86	पूर्व वचनबद्धता
87	सरकार का निर्णय अंतिम होना
88	सरकार द्वारा उपान्तरण एवं शिथिलीकरण
परिशिष्ट—क	
बिहार में, भकम्पीय खतरों से न्यूनीकरण के लिये, ***भवनों के निरूपण एवं निर्माण का परिपत्र, बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण द्वारा निर्गत।***	
उपाबद्ध (एनेक्सर)—I	
तकनीकी कर्मी और भवन निर्माता की आर्हता, अनुभव और सक्षमता	
उपाबद्ध (एनेक्सर)—II	
सौर जल—तापन प्रणाली का प्रतिष्ठापन के लिए मार्गदर्शन	
फारम	
फारम—I	भूमि विकास के लिए अनुज्ञा
फारम—II	भवन योजना आवेदन फारम
फारम—III	संरचनात्मक सुरक्षा की अपेक्षाओं के अनुसार कार्य के निष्पादन का प्रमाण—पत्र
फारम—IV	संरचनात्मक स्थायित्व का प्रमाण—पत्र
फारम—V	पर्यवेक्षण के लिए फारम
फारम—VI	जाँच सूची
फारम—VII—क	तकनीकी व्यक्ति (वास्तुविद, अभियंता, संरचना अभियंता, नगर निवेशक, पर्यवेक्षक) को सूचीबद्ध करना
फारम—VII—ख	निर्माणकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के लिए
फारम—VIII(क)	भवन की परमिट के अनुमोदन का फारम
फारम—VIII(ख)	भूमि विकास अनुज्ञा के अनुमोदन का फारम
फारम—IX	भवन परमिट/विकास परमिट की अस्वीकृति का फारम
फारम—X	कार्य प्रारंभ के लिए सूचना फारम (भूस्वामी एवं निर्माता/विकासक के द्वारा दिया जाएगा)
फारम—XI	आवधिक प्रगति प्रतिवेदन (सूचीवद्ध संरचना अभियंता/वास्तुविद/अभियंता द्वारा प्रस्तुत किया जाने वाला)
फारम—XII	कार्य पूर्णता (समापन) प्रमाण—पत्र
फारम—XIII	अधिभोग प्रमाण—पत्र
फारम—XIV	अनुरक्षण रजिस्टर का फारम
फारम—XV	तलघर (बेसमेंट) के लिए क्षतिपूर्ति बंध—पत्र
फारम—XVI	जोखिम सुरक्षा की अपेक्षा के लिए वचनबंध—प्रमाण—पत्र

https://civil.amitkumarsachin.com

बिहार सरकार
नगर विकास एवं आवास विभाग

अधिसूचना

संख्या–11न०वि०(मा०)– 06 / 2013 / 577 न० वि० एवं आ० वि, पटना, दिनांक 8/12/14

बिहार नगरपालिका 2007, की धारा–321 और बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम की धारा–81(2)(ब) के अन्तर्गत प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा इस विषय पर विद्यमान सभी नियमों का अवक्रमण एवं संशोधन करते हुए बिहार सरकार एतद् द्वारा बिहार भवन उपविधि, 2014 अधिसूचित करती है जो नगरपालिका क्षेत्रों में प्रकाशन की तिथि से लागू होगा एवं आयोजना क्षेत्रों, महानगर क्षेत्र (घोषणा के उपरान्त) के अधीन ग्राम पंचायत क्षेत्रों में इस उपविधि में विहित रीति से लागू होगा।

अध्याय–I
परिभाषाएं

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ ।–(1) यह उपविधि बिहार भवन उपविधि, 2014 कहलांएगी।

(2) यह निम्नलिखित के क्षेत्रों में होनेवाले भवन संबंधी क्रियाकलापों पर लागू होगी :–

(i) सभी नगर निगमों,

(ii) सभी नगर परिषदों,

(iii) सभी नगर पंचायतों,

(iv) सरकार द्वारा घोषणा किए जाने पर सभी महानगर क्षेत्र (क्षेत्रों),

(v) सरकार द्वारा इस उप–विधि के कार्यान्वयन की अधिसूचना के बाद सभी आयोजना क्षेत्रों,

(vi) सरकार द्वारा इस उप–विधि के कार्यान्वयन की अधिसूचना के बाद, बिहार शहरी आयोजना एवं विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित संबद्ध विकास योजना/आयोजना प्राधिकारों या किसी योजना स्कीम के अधीन आच्छादित ग्राम पंचायत क्षेत्रों, में होने वाले भवन संबंधी सभी क्रियाकलापों पर लागू होगी।

(vii) इस उप–विधि के विरोधाभाषी या असंगत सभी विद्यमान नियमावली, विनियमावली, उप–विधि, आदेश इस उप–विधि के उपबंधों की हद तक उपान्तरित हो जाएंगे।

(3) राज्य सरकार स्वयं या आयोजना प्राधिकार या नगर पालिकाओं की अनुशंसा पर कतिपय क्षेत्रों को अधिसूचित कर सकेगी जहाँ यह उप–विधि लागू नहीं होगी।

(4) इस उप–विधि के प्रकाशन के पश्चात् प्राधिकार द्वारा मास्टर प्लान/विकास योजनाएं/परिक्षेत्रीय (जोनल) योजनाएं अधिसूचित किए जाने की दशा में मास्टर प्लान/विकास योजनाओं/ परिक्षेत्रीय योजनाओं में किए गए तत्समान उपबंध इस उप–विधि में किए गए उपबंधों पर अभिभावी होंगे।

(5) यह उप–विधि बिहार राजपत्र में इसके प्रकाशन की तारीख से लागू होगी।

2. परिभाषाएँ ।–(I) इस उपविधि में, जबतक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो;

(1) "अधिनियम" से अभिप्रेत है बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012।

(2) "नगरपालिका अधिनियम" से अभिप्रेत है बिहार नगर पालिका अधिनियम, 2007।

https://civil.amitkumarsachin.com

(3) "विज्ञापन संकेत" से अभिप्रेत है ऐसी कोई सतह या संरंचना जो लिपिबद्ध या अक्षरांकित या दृष्टांकन युक्त हो और जिसे किसी भी प्रकार से विज्ञापन के प्रयोजनार्थ या किसी स्थान, व्यक्ति, लोक–कृति, वस्तु या माल की जानकारी देने या उसकी ओर आकर्षित करने के लिए प्रदर्शित किया गया हो तथा वह जिस सतह या संरचना से लगाया गया हो वह किसी ऐसे भवन का भाग हो या उससे जुड़ा हुआ हो अथवा ऐसी जमीन या किसी खंभा, परदा या चाहरदीवारी या होर्डिंग से लगाया गया हो या हवा में लटकाया गया हो या ऐसी जल ग्राही पर लगाया गया हो जो प्राधिकार के क्षेत्राधिकार में पड़ता हो;

(4) "कृषि उपयोग" से अभिप्रेत है कृषि, उद्यान कृषि, रेशम उत्पादन, पशुपालन, कुक्कुर पालन, पौधशाला, सूअर पालन, दुग्ध उत्पादन, साग–सब्जी उत्पादन तथा कृषि या दूध शीतन से संबंधित किसी क्रियाकलाप के प्रयोजनार्थ भूमि का उपयोग;

(5) "वातानुकूलन" से अभिप्रेत है वायु को इस प्रकार संसाधित करने की प्रक्रिया जिससे कि एक साथ उसका तापमान, आद्रता, स्वच्छतां और वितरण इस प्रकार हो कि उससे अनुकूलित स्थान की अपेक्षा की पूर्ति हो;

(6) "हवाई अड्डा निर्देश बिन्दु से अभिप्रेत है ऐसा पूर्वनिर्दिष्ट क्षेत्र जो अवतरण क्षेत्र के ज्यामितिक केन्द्र पर या उसके आस–पास क्षैतिज स्थल में स्थापित किया जाता है;

(7) "सुख–सुविधा" से अभिप्रेत है सड़क, गली, खुले स्थान, पार्क, आमोद–प्रमोद के मैदान, खेल के मैदान, उद्यान, जलापूर्त्ति, विद्युत आपूर्त्ति, सड़क पर प्रकाश व्यवस्था, मलनिकास, जलनिकास, जनकार्य तथा अन्य उपयोगिताएं, सेवाएं और सुविधाएं;

(8) "उपाबद्ध" से अभिप्रेत है इस उपविधि में संलग्न उपाबद्ध;

(9) "अपार्टमेंट" से अभिप्रेत है प्रवर्तक/विकासकर्ता द्वारा किसी बहुमंजिले भवन में स्वतंत्र उपयोग की मंशा से उपलब्ध करायी गयी सम्पति का ऐसा हिस्सा जिसमें एक या एक से अधिक कमरे या बंद जगह, जो एक या एक से अधिक तलों या उसके/उनके किसी हिस्से में अवस्थित हो और जिसका उपयोग आवास, कार्यालय, व्यवसाय, वाणिज्य या व्यापार के संचालन या यथा उल्लेखित अन्य किसी स्वतंत्र उपयोग के लिए हो और जिसका सीधा बहिगर्मन किसी सार्वजनिक गली, सड़क, उच्चमार्ग या ऐसे किसी सार्वजनिक स्थल में हो, जो किसी सार्वजनिक गली/सड़क या उच्चवर्ग में सीधे मिलते हो और इसमें, प्रवर्तक द्वारा उपबंधित ऐसे अपार्टमेंट यथास्थिति मालिक को गाड़ी पार्क करने या ऐसे अपार्टमेंट में घरेलू सहायकता के लिए नियुक्त व्यक्ति के रहने के उपयोग हेतु उपलब्ध कराया गया तहखाना/बेसमंट या तलघर/सोलर, कोई गराज या कमरा (चाहे ऐसे अपार्टमेंट वाले बहुमंजिले भवन से जुड़ा हुआ या अलग हो) शामिल है;

(10) "परिवर्धन" या परिवर्तन से अभिप्रेत है संरचनात्मक परिवर्तन, यथा किसी भवन के आच्छादित क्षेत्र या ऊँचाई में परिवर्धन या उसके किसी भाग को हटाया जाना या किसी दीवार, पार्टीसन, कॉलम, सहतीर (बीम), कड़ी, फर्श या अन्य अवलंब (सपोर्ट) का निर्माण या उसकी काट–खण्ड या उसे हटाना, या भवन के जुड़नार या उपकरण में परिवर्तन करना;

(11) "आवेदक" से अभिप्रेत है वह व्यक्ति जो भूमि या भवन का मालिक हो या भूमि या भवन पर उसका हक हो और इसमें निम्नलिखित शामिल है :–

क. वैसा न्यासी जिसे कोई भवन सौंपा गया हो या वह उससे संबंद्ध हो;

ख. स्वामी का प्रभार लेने या उसके अधिकारों का प्रयोग करने के लिए सक्षम अधिकारिता वाले किसी न्यायालय द्वारा नियुक्त रिसीवर, निष्पादक या प्रबंधक, और

ग. सकब्जा बंधकदार;

https://civil.amitkumarsachin.com

(12) "कला आयोग" से अभिप्रेत है बिहार शहरी आयोजन तथा विकास अधिनियम, 2012 की धारा 77 के अधीन गठित बिहार नगर कला एवं विरासत आयोग;

(13) "प्राधिकार" से अभिप्रेत है सुसंगत आयोजना प्राधिकार का नामनिर्दिष्ट पदाधिकारी। यदि क्षेत्र आयोजना प्राधिकार के अधीन नहीं आते हों तो यह सुसंगत नगर पालिकाओं के मुख्य नगरपालिका पदाधिकारी होगें;

(14) "बाल्कनी" से अभिप्रेत है हैंड रेल या कटधरा सहित गलियारा या बैठका (सिट आऊट) के रूप में काम आने वाला बाहर की ओर निकला भाग;

(15) "बरसाती" से अभिप्रेत है वर्षा के समय बचाव के रूप में प्रयुक्त छत का आच्छादित स्थान। इसमें कम–से–कम एक ओर खुला होगा तथा छत के क्षेत्र का 20% से अधिक आच्छादित नहीं होगा और किसी भी हालत में वैसा आच्छादित क्षेत्र 20 वर्ग मीटर से अधिक नहीं होगा। बरसाती भवन का सामान्य क्षेत्र होगा और अलग इकाई के रूप में बेचा नहीं जाएगा अगर निर्माण सन्नियम में वर्णित का उल्लंघन कर किया गया हो तो बरसाती इस उपविधि के अधीन पृथक तल्ला गिना और माना जाएगा।

(16) "तहखाना (बेसमेंट) या सेलर" से अभिप्रेत है धरातल के नीचे या अंशतः नीचे भवन का निचला तल (सतही तल);

(17) "निर्माता" से अभिप्रेत है वह आवेदक, भू–स्वामी, संविदाकार, भू–स्वामी का वकालतनामा धारक, भागीदार, न्यास या कंपनी जिसे आवासीय तथा अन्य प्रयोजनों के लिए भवन का निर्माण करने, पट्टा पर देने, बिक्री करने या अन्यथा निष्पादन करने का उत्तरदायित्व हो और जो प्राधिकार द्वारा रजिस्ट्रीकृत हो;

(18) "भवन" से अभिप्रेत है ऐसी कोई संरचना या निर्माण या संरचना या निर्माण का भाग जो आवासीय, वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए और खास तौर पर उपयोग में लाने के लिए आशयित हो, चाहे वह वस्तुतः उपयोग में हो या न हो। भवन का वर्गीकरण नीचे के अनुसार होगा –

क. "सभा भवन" उस भवन या भवन के भाग का निर्देश करता है जहाँ लोगों के समूह मनोविनोद, मनोरंजन, सामाजिक, धार्मिक, देशभक्ति तथा इसी प्रकार के प्रयोजनों से जमा या इकट्ठा होते हों और इसमें थियेटर, सभागार, प्रेक्षागृह, प्रदर्शनी हॉल, संग्रहालय, स्केटिंग रिंक, व्यायामशाला, नृत्यागार, क्लब रूम, मनोरंजन पीयर तथा स्टेडिया सम्मिलित है;

ख. "वाणिज्यिक भवन" उस भवन या भवन के भाग का निर्देश करता है जो कारोबारी संव्यवहार, लेखा तथा अभिलेखों के संधारण या इसी प्रकार के प्रयोजनों के लिए उपयोग में लाया जाता है तथा इसमें बैंक तथा वाणिज्यिक कार्यालय और निगमित कार्यालय शामिल हैं। इसमें थोक या खुदरा माल प्रदर्शित करने और बिक्री करने वाले दुकान, स्टोर, बाजार जैसे व्यापारिक भवन अथवा माल की बिक्री के आनुषंगिक कार्यालय या भण्डार या सेवा सुविधाएं शामिल होंगी तथा इसमें सिनेमा हॉल, पेट्रोल पम्प, होटल, रेस्तराँ, क्लीनिक, पैथोलॉजी प्रयोगशाला, नर्सिंग होम, लॉज–सह–गेस्ट हाऊस तथा धर्मकांटा आदि शामिल होंगे;

ग. "शैक्षिक भवन" उस भवन का निर्देश करता है जिसका उपयोग प्रतिसप्ताह 8 (आठ) घण्टे से अधिक समय के लिए सभा, प्रशिक्षण शिक्षण या मनोरंजन में प्रयोजनार्थ विद्यालय, महाविद्यालय या देखभाल (डे केयर) के लिए किया जाता हो;

घ. "जोखिमवाला भवन" उस भवन या भवन के उस भाग का निर्देश करता है जिसका उपयोग अत्यन्त ज्वलनशील या विस्फोटक सामग्री या उत्पादों, जो अत्यन्त तेजी से जलने वाला हो और/या जहरीला धूआँ उत्पन्न करने वाला

हो, के भण्डारण, काम–काज, निर्माण या संसाधन के लिए किया जाता हो अथवा लौ, धूआँ तथा विस्फोटक, जहरीला, प्रदाहजनक या क्षयकारी गैसों का उत्पादन करने वाले अत्यन्त क्षयकारी, जहरीला, हानिकर क्षार, अम्ल या अन्य द्रव, गैस या रसायनों के भण्डारण, काम–काज, निर्माण या संसाधन के लिए किया जाता हो तथा जिसका उपयोग धूल के ऐसे विस्फोटक मिश्रण का उत्पादन करनेवाली किसी सामग्री के भण्डारण, काम–काज या संसाधन के लिए किया जाता हो जिससे वस्तु का विभाजन ऐसे सूक्ष्म कणों में होता हो जिसके स्वतः प्रज्वलित हो जाने की संभावना हो इसके अन्तर्गत पेट्रोल भराव केन्द्र भी शामिल होंगे;

ङ.. "औद्योगिक भवन" उस भवन या भवन के भाग का निर्देश करता है जिसमें सभी प्रकार के उत्पादों या सामग्री तथा साज सामान को गढ़ा, सज्जीकरण या संसाधित किया जाता हो, यथा, सज्जीकरण संयंत्र, प्रयोगशाला, विद्युत संयंत्र, धूमगृह (स्मोक हाऊसेज), रिफाइनरी, गैस संयंत्र, मिल, दुग्धशाला या कारखाना;

च. "सांस्थिक भवन" उस भवन या भवन के भाग का निर्देश करता है जिसका उपयोग अनुसंधान कार्य तथा प्रशिक्षण केन्द्र, सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक कार्यालयों, अस्पतालों, औषधालय तथा स्वास्थ्य केन्द्रों जैसे प्रयोजनों के लिए किया जाता हो;

छ. "मर्केन्टाईल भवन" इसके अन्तर्गत ऐसा कोई भवन या भवन का भाग आएगा जिसका उपयोग दुकान, भण्डार (स्टोर), बाजार के रूप में थोक या खुदरा प्रदर्शन एवं बिक्री के लिए, वाणिज्यक (मर्केन्टाईल) की बिक्री के आनुषंगिक कार्यालय, भण्डार तथा सेवा सुविधाओं के लिए किया जाता हो और जो उसी भवन में अवस्थित हो, ऐसे सारे भवन इस समूह में शामिल होंगे;

ज. "आवासीय भवन" उस भवन का निर्देश करता है जिसमें पाकशाला या भोजन या दोनों की सुविधाओं के साथ या उसके बिना सोने की व्यवस्था हो तथा इसके अन्तर्गत एक या दो या अधिक परिवारों के निवास वाला शयनागार, अपार्टमेंट भवन, फ्लैट और हॉस्टल शामिल हैं;

झ "लोकोपयोगी भवन" से अभिप्रेत है तथा इसमें शामिल है, डाकघर, थाना, अग्निशमन केन्द्र, अस्पताल, औषधालय और दूरभाष केन्द्र, उप–केन्द्र, जल–कार्य (वाटर–वर्क्स), टैक्सी स्टैण्ड, बस अड्डा आदि;

ञ. "भण्डारण भवन" उस भवन या भवन के भाग का निर्देश करता है जिसका उपयोग प्रमुखतः वस्तुओं के भण्डारण या सुरक्षा के लिए, भण्डार गृह, हैंगर, टर्मिनल डिपो, अन्न उत्थापक (ग्रेन एलिवेटर), बखार या अस्तबल के रूप में किया जाता हो;

ट. "बहुस्तरीय कार पार्किंग भवन" से अभिप्रेत है वह भवन जो अंशतः भूतल से नीचे हो जिसमें दो या अधिक बेसमेंट हों या भूतल से ऊपर हो और जिसका उपयोग प्रमुखतः कार, स्कूटर या किसी प्रकार के हल्के मोटरयुक्त वाहनों की पार्किंग के लिए किया जाता हो;

(19) "भवन समानुषंगिक (एक्सेसरी)" से अभिप्रेत है ऐसा उप भवन जिसका उपयोग मुख्य भवन के आनुषंगिक हो और वह उसी भूखण्ड पर हो, यथा गराज, कोयला या इंधन शेड, चपरासी, चौकीदार या घरेलू सेवकों का क्वार्टर आदि;

(20) "भवन की ऊँचाई" से अभिप्रेत है फ्लैट (सपाट) छतों के मामले में निकटस्थ स्ट्रीट के केन्द्रीय लाइन के औसत स्तर से स्ट्रीट से सटे भवन के उच्चतम बिन्दु तक मापी गई खड़ी दूरी तथा तम्बूनुमा छतों के मामले में उस बिन्दु तक की दूरी जहाँ बाहरी दीवार

https://civil.amitkumarsachin.com

का बाहरी भाग ढलवाँ छत के परिष्कृत फलक को काटता हो और सड़क के सम्मुख त्रिअंकी छत के मामले में ओलतियों के स्तर और मंगरों के बीच का मध्य बिन्दु। ऐसी वास्तुविषयक विशिष्टताएं, जिनका उद्देश्य अलंकरण के सिवाय और कुछ भी न हो, उन्हें भवन की ऊचाई की माप लेने में छोड़ दिया जाएगा।

यदि भवन का संलग्न जमीनी स्तर पार्श्व के पथ की मध्यरेखा के औसत स्तर से ऊँची हो तो भवन की ऊचाई की माप ऐसे संलग्न जमीनी स्तर या कुर्सी (प्लीन्थ) से ली जाएगी, किन्तु यह पार्श्व के पथ की मध्यरेखा के विद्‌यमान औसत स्तर से 0.90 मीटर की सीमा के मध्यधीन होगी।

तलघर के मामले में भवन की ऊचाई की माप तलघर की छत के स्तर से ली जाएगी, जो पार्श्व के पथ की मध्य रेखा के विद्‌यमान औसत स्तर से 1.20 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(21) "भवन लाइन" से अभिप्रेत है वह लाइन जहाँ तक भवन की कुरसी (प्लींथ) निकटस्थ स्ट्रीट या स्ट्रीट के बढ़े हुए भाग या भावी स्ट्रीट तक विधिपूर्ण ढंग से विस्तारित हो और इसके अन्तर्गत प्राधिकार के क्षेत्राधिकार के अधीन किसी क्षेत्र में चालू किसी विकास योजना या किसी आयोजना या विकास स्कीम में या इस उपविधि में उपदर्शित विनिर्देश में विहित लाइनें भी शामिल हैं;

(22) "निर्मित क्षेत्र" से अभिप्रेत है किसी अचल संपत्ति के सभी तल्लों पर कुल आच्छादित क्षेत्र;

(23) "चँदवा" से अभिप्रेत है किसी प्रवेशद्वार के ऊपर लिंटल स्तर पर कैंटीलीवर युक्त आगे निकला हुआ भाग;

(24) "कोर्निस" से अभिप्रेत है धूप और वर्षा से बचाव के लिए सामान्यतः द्वार या बाहरी दीवारों पर लटकता हुई ढलवाँ या अनुप्रस्थ संरचना;

(25) "छज्जा/धूप झांप (सन शेड)" से अभिप्रेत है लिंटल स्तर पर सामान्यतः धूप और वर्षा से बचाव के लिए या वास्तु की दृष्टि से लगाया गया लटकती ढलवाँ या अनुप्रस्थ संरचना;

(26) "चिमनी" से अभिप्रेत है गर्मी पैदा करने वाले किसी ऐसे उपकरण या साधन, जिसमें ठोस, द्रव या गैसीय इंधन का उपयोग होता हो, के चलाने से दहनशील उत्पाद को बाहरी हवा बहाव के लिए लगाया गया एक या अधिक चिमनियों वाला खड़ा शाफ्ट;

(27) "दहनशील सामग्री" से अभिप्रेत है वह सामग्री जो जलती हो या जब अनुकूल प्रक्रिया के अनुसार दहनशीलता के लिए उपयोग में लायी जाती हो तब आग के प्रज्वलन को बढा देती हो;

(28) "सक्षम प्राधिकार" से अभिप्रेत है, नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा अधिसूचित प्राधिकार;

(29) "समपरिवर्तन" से अभिप्रेत है अधिभोग को दूसरे अधिभोग में परिवर्तन अथवा भवन संरचना या उसके भाग में ऐसा परिवर्तन जिससे स्थान की उपलब्धता या उपयोग में परिवर्तन होता हो फलस्वरूप अतिरिक्त अधिभोग प्रमाण-पत्र की अपेक्षा होती हो;

(30) "कोना वाला भूखण्ड" से अभिप्रेत है दो या अधिक भागों के मिलन स्थल तथा चौराहे के सम्मुख का भूखण्ड। "कोना वाले भूखण्ड" से अभिप्रेत है दो मार्गों के सम्मुख भुखण्ड जिसका अगला भाग अधिक चौड़े मांर्ग की ओर हो, जहां दोनों मार्ग समान चौड़ाई वाले हो वहां भूखण्ड का बड़ा किनारा उसके अगले भाग के लिए निर्णायक होगा। ऐसे मामले में (कोना वाले भूखण्ड पर) गराज, यदि खुली जगह के भीतर बनाया जाए तो वह चौराहे के सामने तिरछे अवस्थित होगा।

(31) "प्रांगण" से अभिप्रेत है स्थाई तौर पर खुले आसमान वाली जगह जो मण्डप के साथ या उसके बिना भवनों से पूर्णतः या अंशतः घिरी हो सकती है और वह भवन के भीतर निचले तल्ले पर या अन्य तल्ले पर हो सकती है;

(32) "आच्छादन (कवरेज)" से अभिप्रेत है निचले तल्ले पर आच्छादित क्षेत्र का प्रतिशत जिसके ऊपर खुला आसमान न हो और इसमें कुल भूखण्ड क्षेत्र के खुले स्थान पर प्रलम्बी 0.75 मीटर तक छज्जा/छत का आगे निकला भाग शामिल नहीं होगा;

(33) सतही तल्ला (भू–तल्ला) की बाबत "आच्छादित क्षेत्र" से अभिप्रेत है भवन के कुरसी स्तर के ठीक ऊपर का आच्छादित क्षेत्र, किन्तु इसमें निम्नलिखित से आच्छादित खुला स्थान शामिल नहीं होगा :–

(क) बागीचा, शैलोद्यान (रॉकरी), कूप और कूप–संरचना, वर्षा जल संभरण संरचना, पौधशाला, जलकुण्ड (यदि अनाच्छादित हो), वृक्ष के चारों ओर का प्लेटफार्म, तालाब, झरना, बेंच, किनारों पर बिना दीवार के ऊपर खुला चबूतरा, चाहरदीवारी, झूला तथा जमीन को छूते खंभों के बिना छज्जा;

(ख) जल–निकास, पुलिया, नाली, कैच–पिट, चहबच्चा, निरीक्षण–प्रकोष्ठ, मोरी (गटर), तथा इसी तरह की अन्य संरचनाएं; और

(ग) चहारदीवारी, गेट, सरकने/ झूलने वाला दरवाजा, चँदवा, तथा छज्जा या इसी प्रकार की बाहर निकली संरचना से आच्छादिज क्षेत्र और सीढ़ी, जो अनाच्छादित हो एवं कम–से–कम तीन तरफ से खुली हो, तथा ऊपर खुला आकाश हो;

(घ) दरवान का बूथ, पंप हाऊस, कूड़ादान, विद्युत केबिन या उपकेन्द्र और ऐसी अन्य उपयोगी संरचनाएं जो निर्माणधीन भवन के कार्यों के लिए बनाई गई हों,

(34) "बन्दगली" से अभिप्रेत है ऐसा क्षेत्र, जिसका कोई विस्तार 9 मीटर से कम का न हो, में 150 मीटर तक की लम्बाई वाला तथा 81 वर्ग मीटर से अन्यून का अतिरिक्त मोड़ वाला पहुँच का साधन;

(35) "सीलरोक रद्दा (डैंप–प्रूफ कोर्स)" से अभिप्रेत है वह रद्दा जो कतिपय उपर्युक्त जलरोधी सामग्रीयुक्त हो और जिसे सीलन रोकने के लिए लगाया जाता हो;

(36) "वियोजित (डिटैच्ड) भवन" से अभिप्रेत है वह भवन जिसकी दीवारें और छत किसी अन्य भवन से स्वतंत्र हों और सभी तरफ खुले स्थान हों;

(37) "विकास योजना/व्यापक विकास योजना" के अन्तर्गत प्राधिकार के क्षेत्राधिकार के अधीनस्थ क्षेत्र के लिए आंतरिक या व्यापक या प्रक्षेत्रीय योजना के रूप में चालू कोई विकास योजना आती है;

(38) "विचलन" से अभिप्रेत है कुल फर्श क्षेत्र, आच्छादन, फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ०ए०आर०), आकृति (सेटबैक), ऊँचाई, पार्किंग स्थान, लोकोपुयोगिताओं आदि परिवर्तन या परिवर्धन के माध्यम से उपान्तरण कर अनुमोदित योजना से विचलन कर किया गया कोई निर्माण;

(39) "अपवाहिका" से अभिप्रेत है भवन या कई भवनों या उसी कार्टिसेज के अन्तर्गत भवनों से जुड़े प्रांगणों के उपवहन के लिए सभी जुड़वार (फिटिंग) तथा उपकरण, यथा मैनहोल, निरीक्षण चैम्बर, ट्रैप, मोरी तथा फर्श ट्रेप सहित, पाइप लाइन और इसमें सतही जल के वहन के लिए खुले चैनल भी शामिल हैं;

(40) "जल निकास" से अभिप्रेत है इस प्रयोजन के लिए निर्मित प्रणाली द्वारा किसी द्रव को हटाया जाना;

(41) "निवास इकाई" से अभिप्रेत है रहने, खाना–पकाने तथा स्वच्छता की जरूरतों की सुविधाओं के साथ स्वतंत्र आवास इकाई;

(42) "ई०डब्लू०एस० घर" से अभिप्रेत है अधिकतम 32 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र वाला या राज्य सरकार द्वारा जैसा निश्चित किया गया हो, आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों के लिए आशयित घर या निवास इकाई;

(43) "ई०डब्लू०एस० भूखण्ड" से अभिप्रेत है अधिकतम 48 वर्ग मीटर के भूखण्ड क्षेत्र वाला या जैसा राज्य सरकार द्वारा निश्चित किया गया हो, आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों के लिए आशयित आवासीय भूखण्ड;

(44) "अतिक्रमण" से अभिप्रेत है स्थानीय निकाय या राज्य/केन्द्र सरकार की भूमि या निर्मित संपत्ति पर स्थाई या अस्थाई प्रकृति का कब्जा या अधिकार जमा लेने का काम करना;

(45) "विद्यमान उपयोग" से अभिप्रेत है इस उपविधि के प्रारंभ होने के पूर्व प्राधिकार के अनुमोदन से प्राधिकृत रूप में विद्यमान भवन या संरचना का उपयोग;

(46) "घेरा युक्त सीढ़ी" से अभिप्रेत है ऐसी सीढ़ी जो भवन के शेष भाग से अग्निरोधी दीवारों द्वारा पृथक किया गया हो;

(47) "विद्यमान भवन या उपयोग" से अभिप्रेत है इस उपविधि के प्रारंभ होने के पूर्व से विद्यमान् सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत/अनुमोदित/नियमित भवन, संरचना या उसका उपयोग;

(48) "निकास" से अभिप्रेत है इसी भवन, मंजिल या तल्ला से सड़क की ओर या सुरक्षा के अन्य खुले स्थान पर बहिर्गमन का द्वार, रास्ता या साधन;

(49) "बाहरी दीवार" से अभिप्रेत है किसी भवन की बाहरी दीवार भले ही वह किसी दूसरे भवन की दीवार से सटी हुई क्यों न हो तथा इससे किसी भवन के आंतरिक खुले स्थान के साथ लगी हुई दीवार भी अभिप्रेत है;

(50) "फार्म हाऊस" से अभिप्रेत है प्राधिकार द्वारा कृषि भूमि के लिए अभिहित क्षेत्र में किए गए निर्माण सहित भूखण्ड;

(51) "फार्म शेड" के अन्तर्गत फार्म हाऊस के रूप में प्रयुक्त भूखण्ड पर निर्मित स्थाई या अस्थाई संरचना शामिल होगी;

(52) "अग्नि–सचेतक प्रणाली" से अभिप्रेत है सचेतन के संप्रेषण तथा संकेत के लिए तथा कभी–कभी सर्किट का परीक्षण करने के लिए सिग्नल के रूप में प्रयुक्त और जब कभी आवश्यक हो सहायक सेवाओं के लिए कॉल प्वाइंट या डिटेक्टर, साउन्डर एवं अन्य उपकरणों की व्यवस्था। यह युक्ति (डिवाइस) आग लगने की स्थिति में रहनेवालों को सचेत करने के लिए स्वतः या हाथ से चलाने पर काम कर सकेगा;

(53) "अग्नि उत्थापक (फायर लिफ्ट)" से अभिप्रेत है आग लगने की स्थिति में अग्निशाम कर्मियों द्वारा उपयोग किए जाने के लिए विशिष्टतः बनाया गया उत्थापक;

(54) "अग्निरोधी दरवाजा" से अभिप्रेत है ताप और आग को फैलने से विनिर्दिष्ट अवधि तक रोकने की जरूरत से निर्मित तथा लगाया गया और दीवार के खुले स्थान से लगाया गया दरवाजा या शटर;

(55) "अग्नि–रोधी सामग्री" से अभिप्रेत है वह सामग्री जिसका उपयोग सामान्यतः आग को रोकने के लिए किया जाता है;

(56) "फ्लैट" से अभिप्रेत है भवन में निवास इकाई;

(57) "फर्श" से अभिप्रेत है किसी तल्ला का निचला सतह जिस पर सामान्यतः भवन में लोग चलते हैं;

(58) "फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ०ए०आर०)" से अभिप्रेत है सभी तल्ले पर आच्छादित क्षेत्र को भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर निकाला गया भागफल;

(59) "फूटिंग" से अभिप्रेत है संरचना का वह भाग जो जमीन के सीधे संसर्ग में हो और जो जमीन पर भार को प्रेषित करता हो;

https://civil.amitkumarsachin.com

(60) "फारम" से अभिप्रेत है इस उपविधि से संलग्न फारम;

(61) "नींव" से अभिप्रेत है संरचना का वह भाग जो जमीन से सीधे संसर्ग में हो और जो उस जमीन में भार प्रेषित करता है;

(62) "गैलरी" से अभिप्रेत है किसी सभाभवन या हॉल की दीवार से बाहर की ओर निकला हुआ फर्श या प्लेटफार्म जिससे अतिरिक्त फर्श क्षेत्र, बैठने का अतिरिक्त स्थान आदि बन जाता हो। इसमें स्टेडियम में बैठने के लिए बनाया गया स्थान भी शामिल होगा;

(63) "गराज–निजी" से अभिप्रेत है निजी स्वामित्ववाले मोटर वाहनों या अन्य वाहनों को पार्क करने के लिए भवन या उसका भाग;

(64) "गराज–सार्वजनिक" से अभिप्रेत है मोटर चालित या किसी अन्य वाहन की मरम्मत, सर्विस, भाड़े पर देने ,बिक्री करने या पार्किंग के लिए प्रयुक्त या अभिहित भवन या उसका भाग;

(65) "निचला तल्ला" (सतही तल्ला) से अभिप्रेत होगा वह मंजिल, जिसके फर्श की सतह भवन के चारों ओर की जमीन से निकटस्थ हो;

(66) "ग्रुप हाऊसिंग" से अभिप्रेत है अनेक अपार्टमेंट खण्डों वाले विकसित भूखण्डों पर हाऊसिंग कम्पलेक्स;

(67) "वासयोग्य कमरा" से अभिप्रेत है (न्यूनतम) 2.4 मीटर चौड़ाई, न्यूनतम 2.75 मीटर ऊँचाई का 9.0 वर्ग मीटर से अन्यून क्षेत्रफल का कमरा जो अध्ययन, रहने, सोने, खाने, खाना पकाने के लिए एक या अधिक व्यक्तियों के दखल में हो या दखल के लिए अभिहित हो, यदि उसका उपयोग रहने के कमरा के रूप में किया जाता हो, किन्तु इसमें स्नानघर, वाटरक्लोजेट कंपार्टमेंट, धुलाईघर, परोसने तथा भण्डारण का खाद्यकक्ष, अटारी तथा अक्सर या विस्तारित अवधियों के दौरान उपयोग में नहीं लाए जाने वाले स्थान शामिल नहीं हैं;

(68) "जोखिम वाली सामग्री" से

(क) अभिप्रेत है रेडियोधर्मी पदार्थ,

(ख) अत्यन्त दहनशील या विस्फोटक सामग्री और/या ऐसी सामग्री जो जहरीला धूआँ, विस्फोटक प्रसर्जन उत्पन्न कर सकता हो या जिसके भण्डारण, व्यवहार, प्रसंस्करण या निर्माण में अत्यन्त क्षयकारी, विषैला, हानिकर क्षार या अम्ल या अन्य द्रव उत्पन्न हो सकता हो,

(ग) ज्वाला, धूआँ, विस्फोटक, जहरीला, उत्तेजक या क्षयकारी गैस उत्पन्न करने वाले द्रव या रसायन अथवा जो धूलकण या सूक्ष्म कणों के ऐसे विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न करने वाले हो जिससे स्वतः प्रज्वलन हो सकता हो,

(69) "जोखिमवाला तथा हानिकर उद्योग" से अभिप्रेत है ऐसा उद्योग जो गंध, धूआँ, गैस, धूलकण, वायु प्रदूषण, जल प्रदूषण तथा अन्य अस्वास्थ्यकर स्थितियों के रूप में आस–पास के विकास के लिए क्षतिकारी हो;

(70) "प्राकृतिक जोखिम प्रवण क्षेत्र" से अभिप्रेत है ऐसे क्षेत्र जहाँ मध्यम और उच्च तीव्रतावाले भूकम्प या चक्रवाती तूफान या महत्वपूर्ण बाढ़ या जल प्लावन या भूस्खलन/मिट्टी धंसने/ हिम स्खलन या इन जोखिम में से एक या अधिक के घटने की संभावना हो;

टिप्पणी :–भूकम्प के माध्यम से बहुत उच्च नुकसान के खतरे वाले प्रक्षेत्रों को भारतीय मानक आई०एस० 1893 में विनिर्दिष्ट भूकंपीय प्रक्षेत्र III, IV और V में दर्शाया गया है, तथा (असंरक्षित और संरक्षित) नदी वाले मैदानों के बाढ़ प्रवण क्षेत्रों को केन्द्रीय जल आयोग द्वारा तैयार बाढ़ एटलस में दर्शाया गया है, इसके अतिरिक्त किसी क्षेत्र की विकास योजना में स्थानीय सर्वेक्षण किए जाने के माध्यम से चिन्हित भारी वर्षा की स्थिति में बाढ़ से प्रभावित हो सकने वाले, डूब जाने वाले, नाली में उल्टा प्रवाह होने,

https://civil.amitkumarsachin.com

जलनिकास की अपर्याप्त व्यवस्था होने, आदि तथा राज्य सरकार/भू–सर्वेक्षण द्वारा भूस्खलन प्रवण क्षेत्रों के रूप में चिह्नित;

(71) "विरासती प्रक्षेत्र" से अभिप्रेत है विकास योजना में इस रूप में रेखांकित क्षेत्र;

(72) "प्रदीप्त निकास संकेत" से अभिप्रेत है सामान्य परिस्थितियों में तथा बिजली चले जाने पर बाहर निकलने का रास्ता इंगित करने वाली युक्ति;

(73) "झाम्प" से अभिप्रेत है धूप या वर्षा से बचाव के लिए बालकोनी से झूलता नीचे की ओर सीधा या तिरछा निकला हुआ भाग;

(74) "कटरा/चाल" से अभिप्रेत है इस प्रकार बनाया गया भवन हो एक भवन में अलग–अलग परिवारों के रहने के कक्ष के रूप में हो जिसके हरेक में एक या दो कमरा हो, किन्तु दो से अधिक कमरा नहीं हो तथा सबके लिए स्वच्छता (शौचालय) की एक साथ व्यवस्था हो;

(75) "भूमि उपयोग" से अभिप्रेत है विकास योजना/परिक्षेत्रीय (जोनल) योजना में प्रस्तावित भूमि का उपयोग। इस उप विधि को लागू करने के प्रयोजनार्थ, विकास योजना/परिक्षेत्रीय योजना के प्रवर्तन मे आने के पूर्व प्राधिकार सरकार के अनुमोदन से, भूमि उपयोग परिक्षेत्र अभिहित कर सकेगा;

(76) "शौचालय–संसयुक्त" से अभिप्रेत है नगरपालिका, मलनिकासी प्रणाली से जुड़ा शौचालय;

(77) "शौचालय–असंसक्त" से अभिप्रेत है वह शौचालय जो नगरपालिका मल निकासी प्रणाली से जुड़ा हुआ न हो; यह सेप्टिक टंकी या उपयुक्त शोधन या निपटान प्रणाली से जुड़ा हो सकता है;

(78) "उठा किनारा (लेज) या टांड़" से अभिप्रेत है कमरा के भीतर ही किसी अर्ध्व आलम्ब के बिना किसी भी रूप में टिका बाहर निकला हुआ शैल्फ (टेक) जैसा निकला भाग, किन्तु वह 1.0 मीटर से अधिक चौड़ा नहीं हो और फर्श के स्तर से न्यूनतम 2.1 मीटर की स्पष्ट ऊँचाई पर हो;

(79) "एल०आइ०जी० मकान" से अभिप्रेत है निम्न आय समूहों के लिए आशयित अधिकतम 48 वर्ग मीटर या राज्य सरकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट आकार के निर्मित क्षेत्रफल का मकान या निवास इकाई;

(80) "एल०आई०जी० भूखण्ड" से अभिप्रेत है निम्न आय समूहों के लिए आशयित अधिकतम 60 वर्ग मीटर या राज्य सरकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट आकार का आवासीय भूखण्ड;

(81) "दुछत्ती (लॉफ्ट)" से अभिप्रेत है दो तल्लों के बीच अन्तरवर्ती तल्ला या पिच्ड छत में रहने का ऐसा स्थान जो सामान्य फर्श के स्तर के ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई का हो और जो भण्डारन के प्रयोजनों से बनाया या अंगीकार किया गया हो;

(82) "अनुज्ञप्त (लाइसेंस प्राप्त) तकनीकी व्यक्ति" से अभिप्रेत है वास्तुकला परिषद से रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद् या प्राधिकार द्वारा अनुज्ञप्त (लाइसेंस प्राप्त) सिविल इंजीनियर/संरचना इंजीनियर/ नगर निवेशक/ पर्यवेक्षक;

(83) "पक्की चिनाई (मैसॉनरी)" से अभिप्रेत है गारा (मॉर्टर) से अच्छी तरह एक साथ जुड़ाई की गई पक्की चिनाई वाली इकाइयाँ;

(84) "बिचला तल्ला (मेजनाइन तल्ला)" से अभिप्रेत है निचला तल्ला से ऊपर, दो तल्लों के बीच का मध्यमवर्त्ती तल्ला जिस पर केवल निचले तल्ले से जाया जा सकता हो;

(85) "मिश्रित भूमि उपयोग" से अभिप्रेत है एक से अधिक सुसंगत उपयोग वाले भवन/परिसर का मिश्रित उपयोग जिसका मुख्य उपयोग कुल निर्मित क्षेत्र के 2/3 भाग से अन्यून न हो;

(86) "बहुमंजिला या अधिक ऊँचाई (हाई राइज) वाला भवन" से अभिप्रेत है 15 मीटर या उससे अधिक ऊँचाई वाला भवन;

https://civil.amitkumarsachin.com

(87) "मम्टी या सीढ़ी–आच्छादन (स्टेयर–कवर)" से अभिप्रेत है सीढ़ी के ऊपर छतदार संरचना तथा उसका अवतरण जो मौसम से बचाव मात्र के प्रयोजनार्थ सीढ़ियों को ढंकने के लिए बनाया गया हो और उसका उपयोग मानव आवासन के लिए न किया जाता हो;

(88) "शमन" से अभिप्रेत है समाज पर तथा पर्यावरण पर किसी आपदा के प्रभाव को न्यूनतम करने या समाप्त करने के उद्देश्य से किया गया अग्रिम उपाय और इसमें उसके लिए तैयारी एवं रोकथाम भी शामिल है;

(89) "नया क्षेत्र" से अभिप्रेत है नगर विकास एवं आवास विभाग के अनुमोदन से प्राधिकार द्वारा यथा अधिसूचित क्षेत्र;

(90) "अदहनशील सामग्री" से अभिप्रेत है वह सामग्री जिसकी दहनशीलता की जाँच कुशल व्यवहार के अनुसार किए जाने पर वह न तो जलती हो और न आग के ताप में वृद्धि करती हो;

(91) "भवन या भूमि का अननुकूल उपयोग" से अभिप्रेत है इस उपविधि के प्रारंभ होने के समय विद्यमान भवन या भूमि का ऐसा उपयोग कि वह जहाँ अवस्थित हो उस प्रक्षेत्र से संबंधित उपविधि के उपबंधों से वह मेल न खाता हो;

(92) "अधिभोग या उपयोग" से अभिप्रेत है वह मुख्य अधिभोग जिसके लिए भवन या भवन के भाग का उपयोग हो रहा हो या उपयोग करने के लिए आशयित हो;

(93) "पुराना क्षेत्र" से अभिप्रेत है नगर विकास एवं आवास विभाग के अनुमोदन से प्राधिकार द्वारा यथा अधिसूचित क्षेत्र;

(94) "खुला स्थान" से अभिप्रेत है वह क्षेत्र जो भूखण्ड का समाकलित भाग हो किन्तु जो आकाश के नीचे खुला छोड़ा गया हो;

(95) "स्वामी (भू–स्वामी)" से अभिप्रेत है वह व्यक्ति, व्यक्ति समूह, कम्पनी, न्यास, संस्थान, रजिस्ट्रीकृत निकाय, राज्य या केन्द्र सरकार और इसके विभाग, उपक्रम तथा ऐसे ही अन्य जिसके नाम से राजस्व अभिलेख में संपत्ति रजिस्ट्रीकृत हो। स्वामी में निम्नलिखित भी शामिल होंगे –

- (क) स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करने वाला अभिकर्ता या न्यासी,
- (ख) धार्मिक या पूर्त (पुण्यार्थ) प्रयोजन के लिए समर्पित किसी भवन का किराया प्राप्त करने वाला या उससे व्यस्त या संबंद्ध अभिकर्ता अथवा न्यासी,
- (ग) स्वामी का प्रभार ग्रहण करने या उसके अधिकारों का प्रयोग करने के लिए सक्षम अधिकारिता वाले किसी न्यायालय द्वारा नियुक्त रिसीवर, निष्पादक या प्रशासक या प्रबंधक; और
- (घ) कब्जा रखने वाला बंधककर्ता,

(96) "प्राचीर" (पारापेट) से अभिप्रेत है किसी छत या फर्श के फलक के साथ–साथ बना न्यूनतम 1.0 मीटर ऊँचाई की छोटी दीवार या रैलिंग;

(97) "पार्किंग स्थान" से अभिप्रेत है वाहनों को पार्क करने के लिए घेरादार या बिना घेरा के आच्छादित या अनाच्छादित यथेस्ट आकार का क्षेत्र तथा उसके साथ पार्किंग स्थान से सड़क तक या किसी सार्वजनिक स्थान तक जुड़ा हुआ रास्ता हो जिससे वाहनों को अन्दर बाहर ले जाया जा सके;

(98) "विभाजक–दीवार (पार्टीसन)" से अभिप्रेत है गैर भार ग्राही आंतरिक दीवार जो ऊँचाई में एक मंजिल तक या मंजिल के भाग तक हो;

(99) "परमिट" से अभिप्रेत है इस उपविधि द्वारा विनियमित कार्य को करने के लिए प्राधिकार द्वारा लिखित अनुज्ञा या प्राधिकरण;

(100) "वृक्षारोपण" से अभिप्रेत है पौधे और वृक्ष लगाना;

https://civil.amitkumarsachin.com

(101) "कुरसी (प्लींथ)" से अभिप्रेत है जमीन से ठीक ऊपर अगल–बगल की जमीन की सतह तथा सतह पर के तल्ला के बीच संरचना का भाग;

(102) "कुरसी क्षेत्र" से अभिप्रेत है भू–तल्ला के फर्श स्तर पर मापा गया निर्मित क्षेत्र;

(103) "द्वारमण्डप (पोर्च)" से अभिप्रेत है भवन में पैदल या वाहन से जाने के प्रयोजनार्थ पाया (पिलर) या अन्यथा खड़ा किया गया आच्छादित सतह;

(104) "लोकोपयोगी सेवा" से अभिप्रेत है जल निकास, मल निकास, विद्युत, जलापूर्त्ति, ठोस अपशिष्ट निपटान, स्वच्छता, अग्निशमन सेवा, सड़क तथा कोई अन्य आलम्ब या आधारभूत संरचना और ऐसी ही अन्य सुविधा जिसके लिए किसी भवन को सार्वजनिक निकाय, प्राधिकारों या एजेंसियों पर निर्भर रहना पड़ता हो;

(105) "ढलाव (रैम्प)" से अभिप्रेत है दो स्तरीय सतहों को जोड़ते क्रमिक रूप से ढ़ाल वाला मार्ग;

(106) "स्थावर संपदा (रीयल एस्टेट) विकास" से अभिप्रेत है बिक्री के लिए किया गया विकास;

(107) "रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद्" से अभिप्रेत है वास्तुकला परिषद के साथ रजिस्ट्रीकृत तथा प्राधिकार द्वारा अविवर्जित वास्तुविद्;

(108) "रजिस्ट्रीकृत निर्माता (बिल्डर)/विकासक" से अभिप्रेत है प्राधिकार के साथ पैनलित/रजिस्ट्रीकृत निर्माता;

(109) "रजिस्ट्रीकृत अभियंता" से अभिप्रेत है प्राधिकार के साथ पैनलित/रजिस्ट्रीकृत अभियंता;

(110) "सड़क" से अभिप्रेत है कोई पहुँच मार्ग यथा उच्चपथ, पथ (स्ट्रीट), गली (लेन), पगडंडी, गलियारा या सेतु चाहे वह आर–पार निकलता हो या नहीं किन्तु जिस पर पार करने या पहुँचने का जनसामान्य को अधिकार हो या जिसे विनिर्दिष्ट अवधि के लिए पार करने और पहुँच मार्ग के रूप में इस्तेमाल किया गया हो तथा इसमें सभी तटबंध, चैनल, खड्डे, वर्षा जल निकास, पुलिया, पार्श्व रेल पथ (साइड ट्रैक), चौराहा मंच (ट्रैफिक आइलैण्ड), सड़क किनारे के वृक्ष और झारियाँ, पुश्ता दीवार, चाहर–दीवारी, घेरा तथा सड़क सीमा के अन्तर्गत रैलिंग शामिल हैं;

(111) "सड़क चौड़ाई अथवा सड़क/पथ की चौड़ाई" से अभिप्रेत है नगर के सर्वेक्षण या विकास योजना में यथा अधिकथित नई सड़क/पथ या विधि के किसी कार्य द्वारा विहित सड़क रेखाओं (रोड लाइन्स) के संदर्भ मे समकोण पर मापा गया सड़क की परिसीमाओं के अन्तर्गत आने वाला संपूर्ण विस्तार।

इस उप विधि के अधीन योजनाओं का अनुमोदन योजनाओं की स्वीकृति के दिन विद्यमान सड़क/पथ की चौड़ाई के आधार पर किया जाएगा।

सड़क/पथ की चौड़ाई की गणना करते समय औसत चौड़ाई को ध्यान मे रखा जाएगा जो प्राधिकार द्वारा विनिश्चित और अधिसूचित की जाएगी।

इस उप विधि के कार्यान्वयन के दो माह के भीतर प्राधिकार अपने क्षेत्र में पड़ने वाली सभी सड़कों की चौड़ाई को माप कर सभी सड़कों की औसत चौड़ाई अधिसूचित करेगा। सड़कों की औसत चौड़ाई की माप वास्तविक आधार पर ली जाएगी न कि सड़कों के किसी प्रस्तावित योजनाबद्ध चौड़ीकरण के आधार पर तथा उपयुक्त अन्तराल पर सड़क की मापी की जाएगी।

(112) "कतारबद्ध भवन (रो हाऊसिंग)" से अभिप्रेत है ऐसे भवन जो कतारबद्ध हो और जिसमें मात्र सामने का, पीछे का और भीतर में खुले स्थान हों;

(113) "कमरा की ऊँचाई" से अभिप्रेत है तैयार फर्श स्तर से तैयार छत (सीलिंग) तक मापी गई दूरी;

(114) "अनुसूची" से अभिप्रेत है इस उपविधि से संलग्न अनूसूची;

(115) "धारा" से अभिप्रेत है अधिनियम और नगरपलिका अधिनियम की धारा;

(116) "अर्धबिलगित भवन" से अभिप्रेत है उपविधि के अधीन यथा विनिर्दिष्ट ऐसा भवन जो तीन ओर (सामने, पीछे और बगल में) से विलग हो;

(117) "सेट बैक" से अभिप्रेत है भवन की कुर्सी की रेखाओं और भूखण्ड के सीमांत के बीच की दूरी। सेट बैक की मापी जमीन के स्तर पर ली जाएगी।

(118) "सेट बैक लाइन" से अभिप्रेत है वह लाईन जो सामान्यतः भूखण्ड की सीमाओं के समानान्तर हो तथा प्रत्येक मामला में प्राधिकार द्वारा विनिर्धारित हो, जिसके परे प्लौट की चौहद्दी की ओर कुछ भी निर्माण नहीं किया जाएगा।

(119) "अधिवास" से अभिप्रेत है मानव अधिवास चाहे वह शहरी हो या ग्रामीण प्रकृति का। इसमें गाँव, शहर, टाउनशिप, नगर तथा प्राधिकार के नियंत्रणाधीन अधिसूचित क्षेत्र शामिल है।

(120) "स्थल" से अभिप्रेत है सुनिश्चित सीमाओं से आबद्ध भूखण्ड या भूमि का टुकड़ा;

(121) "दोहरा अगवाड़ा वाला स्थल" से अभिप्रेत है कोना वाला भूखण्ड से भिन्न वह स्थल जिसका अगला भाग दो सड़कों की ओर हो;

(122) "सेवा सुविधावाला तल्ला (सर्विस फ्लोर)" से अभिप्रेत है चार मंजिलों से अधिक मंजिल वाले भवनों में भूतल (सतही तल) तल्ला के ऊपर होटल या वाणिज्यिक भवन का तल्ला;

(123) "सर्विस लेन" से अभिप्रेत है वह लेन जो भूखण्ड के पिछले या बगल वाले भाग में सेवा संबंधी प्रयोजनों के लिए उपबंधित किया गया हो;

(124) "सेवा सुविधा वाली सड़क" से अभिप्रेत है किसी भूखण्ड के अगले, पिछले या बगल वाले भाग में सेवा–सुविधा के लिए उपबंधित सड़क/लेन;

(125) "साईट डेप्थ" से अभिप्रेत है अगले और पिछले भाग की सीमाओं के बीच की क्षैतिज दूरी;

(126) "धूआँ रोधी दरवाजा" से अभिप्रेत है एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र की ओर धूआँ फैलने से रोकने या अवरूद्ध करने वाला दरवाजा;

(127) "लम्बपाद तल्ला (स्टील्ट फ्लोर)" से अभिप्रेत है स्तंभों (पीलर) पर खड़ा सभी ओर से खुला तल्ला जिसका उपयोग पार्किंग, स्वीच रूम, जेनेरेटर रूम, सोसाइटी रूम तथा सूचना कक्ष के रूप में किया जाता है और जिसकी ऊँचाई 2.4 मीटर से कम न हो;

(128) "भण्डार स्थान" से अभिप्रेत है वह स्थान जहाँ जोखिम रहित सामान का भण्डारण किया जाता हो और इसमें कोल्ड स्टोरेज और बैंकिंग सेफ वाउल्ट्स शामिल हैं;

(129) "भण्डार कक्ष" से अभिप्रेत है भण्डारण के लिए प्रयुक्त कक्ष;

(130) "घुमावदार सीढ़ी" से अभिप्रेत है खड़े भागों के बिना पावड़ी के साथ खुले स्थान में लगाया गया केन्द्रबिन्दु या धुरी के चारों ओर गोलाई में लगातार घुमती हुई सीढ़ी;

(131) "मंज़िल (स्टोरी)" से अभिप्रेत है किसी तल्ला के सतह तथा इसके ठीक ऊपरी तल्ले के सतह के बीच का स्थान अथवा यदि इसके ऊपर कोई तल्ला न हो तो किसी तल्ला एवं इसके ठीक ऊपर की छत के बीच की दूरी, किन्तु इसमें परछत्ती (मेजेनाइन) तल्ला शामिल नहीं होगा;

(132) "पर्यवेक्षक" से अभिप्रेत है वास्तु संबंधी असिस्टेंटशिप, सिविल अभियंत्रण में डिप्लोमा/समतुल्य अर्हत्ता रखने वाला व्यक्ति;

(133) "टेनिमेंट" से अभिप्रेत है एक टेनिमेंट के अधिभोग में या अधिभाग के लिए आशयित कमरा या कमरे;

(134) "सटा होना" से अभिप्रेत है किसी सड़क से इस प्रकार सटा होना कि भवन का कोई भाग सड़क की सीमा पर हो;

(135) भवन "खड़ा करना" से अभिप्रेत है :–

https://civil.amitkumarsachin.com

(क) किसी स्थल पर नया भवन बनाना चाहे उस पर पहले से भवन बनाया गया हो या नहीं,

(ख) कोई ऐसा भवन बनाना जिसका कुर्सी से ऊपर वाला भाग गिरा दिया गया हो या नष्ट कर दिया गया हो;

(136) "न्यायाधिकरण" से अभिप्रेत है नगर पालिका अधिनियम की धारा 329 के अधीन नगर पालिका भवन न्यायाधिकरण या बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अध्याय–XII के अधीन गठित न्यायाधिकरण;

(137) "असुरक्षित भवन" से अभिप्रेत हे ऐसे भवन जो संरचनात्मक एवं निर्माण की दृष्टि से असुरक्षित हों या अस्वास्थ्यकर हों या जिनमें निकास के पर्याप्त साधन न हों या जिनमें आग लगने का जोखिम हो या जो मानव जीवन अथवा संपत्ति के लिए अन्यथा खतरनाक हो या जो अपर्याप्त रख–रखाव, जीर्ण–शीर्ण होने परित्यक्त होने के कारण सुरक्षा/स्वास्थ्य/जन कल्याण के लिए जोखिम भरे हों;

(138) "अप्राधिकृत निर्माण" से अभिप्रेत है ऐसा निर्माण या पुनर्निर्माण, परिवर्धन या परिवर्तन जो प्राधिकार द्वारा अनुमोदित या स्वीकृत न हो;

(139) "भूमिगत/ऊपरी टंकी" से अभिप्रेत है पानी जमा करने के लिए बनाई गई भूमिगत/ऊपरी पानी टंकी;

(140) "वरामदा" से अभिप्रेत है ऐसा स्थान जिसका कम–से–कम एक भाग बाहर की ओर खुला हो, किन्तु ऊपरी तल्लों पर एक मीटर वाला मुँडेर, जो खुले भाग की ओर बनाया गया हो, इसका अपवाद होगा;

(141) "संवातन" इसका अर्थ है बाहरी हवा और तापमान से उत्पन्न संवहन प्रभाव या भवन के अन्दर और बाहर के वाष्पदाव में भिन्नता (या दोनों) के कारण भवन के अन्दर खिड़की या अन्य खुली जगह के जरिये बाहर के हवा की आपूर्त्ति।

(142) "जल शौच (डब्लू०सी०)" शौचालय जिसमें पैन को पानी से प्रक्षालय की व्यवस्था हो। लेकिन स्नानघर इसमें शामिल नहीं है।

(143) जल सारणी– इसका अर्थ है प्राकृतिक जल प्रणाली या कृत्रिम जल प्रणाली जो निकासी या प्राकृतिक जल प्रणाली के मोड़ से स्टौर्म जल या बेकार जल के बहाव के काम आता है।

(144) "खिड़की" आंतरिक जगहों के लिए अपेक्षित स्वाभाविक प्रकाश या संवातन या दोनों सम्पूर्ण या आंशिक रूप से मुहैया कराने के लिए बाहर की ओर खुली दरवाजे से भिन्न जगह।

(II). "इस उप विधि मे अपरिभाषित शब्दों और अभिव्यक्तियों के वही अर्थ होंगे जो क्रमशः अधिनियम/नगर पालिका अधिनियम/क्रमिक विनियमावली और भारतीय भवन संहिता, 2005 में जैसा कि समय समय पर संशोधित हो।

अध्याय–II

प्रशासन

3. ***लागू होना*** *।*–अधिनियम और नगरपालिका अधिनियम के उपबंधों के अध्यधीन, यह उप–विधि निम्नलिखित पर लागू होगी :

(1) किसी भवन के परिनिर्माण के मामले में भवन की योजना,रूपांकण (डिजाइन) और निर्माण करने में;

(2) भवन के सभी भागों पर, चाहे उसे हटाया गया हो या नहीं और हटाए जाने की दशा में भवन के संपूर्ण या किसी भाग पर,

https://civil.amitkumarsachin.com

(3) भवन के संपूर्ण या किसी भाग को तोड़े जाने की दशा में तोड़े जाने के बाद भवन के शेष बचे भाग तथा तोड़े जाने के लिए किए जाने वाले कार्य पर,

(4) किसी भवन में परिवर्तन के मामले में संपूर्ण भवन पर चाहे वह विद्यमान भवन हो या नया भवन (भवन के मात्र उस भाग को छोड़कर जो इस उप–विधि के संगत हो)

(5) किसी भवन के अधिभोग के परिवर्तन की दशा में उस परिवर्तन से प्रभावित भवन के सभी भागों पर, और

(6) जहाँ किसी भूमि का उप विभाजन किया जाता है या भूमि अथवा भवन के उपयोग में परिवर्तन होता हो, उस भूमि या भवन के उपयोग पर।

4. ***समझी गई अनुज्ञा (डीम्ड परमिसन) ।–(1)***इस उप विधि के लागू होने के पूर्व यदि किसी भवन के निर्माण की अनुज्ञा जारी की गई हो तो जहाँ तक वह उस पुरानी उप विधि के उपबंधों से असंगत न हो, वहां तक उसे विधिमान्य ढंग से बनाया गया माना जाता रहेगा तथा उक्त अनुज्ञा इस उप विधि के तत्संबंधी उपबंधों के अधीन जारी की गई समझा जाएगी।

(2) जहां किसी भवन का निर्माण इस उप विधि की अधिसूचना जारी किए जाने के पूर्व अनुमोदित योजना का विचलन कर किया गया हो, वहां पुराने उप–विधि के उपबंधों के पालन का आग्रह किया जाएगा।

(3) जहां किसी भवन का निर्माण अनुमोदित योजना के बिना किया गया हो, वहां इस उप–विधि के उपबंधों के पालन का आग्रह किया जाएगा।

5. ***आवेदन ।–(1)*** भूमि का विकास करने, किसी भवन का परिनिर्माण, पुनिर्माण करने या उसमें परिवर्धन या परिवर्तन करने, किसी भवन को तोड़े जाने या किसी भूखंड को उपविभाजित कर विकास करने के लिए उपविभाजित करने का आशय रखने वाला कोई व्यक्ति सक्षम प्राधिकार को आवेदन करेगा। सक्षम प्राधिकार विभिन्न कोटियों के भवनों तथा समुह भवन (ग्रुप हाउसिंग) तथा भूमि विकास के लिए पृथक–पृथक प्रारूपों का फारम विहित कर सकेगा।

(2) ***योजनाओं को रंग देना*** –योजनाओं को सारणी–। में यथा विनिर्दिष्ट रूप में दर्शाया जाएगा। जहां कार्य के मद अधिसूचित हो वहां उपयोग में लाए गए रंग संकेत सूचीबद्ध किए जाएंगें।

सारणी–1 ; योजनाओं का रंगों के द्वारा संकेतन

क्रoसंo	***मद***	***स्थल योजना***			***भवन योजना***		
		कम्प्यूटर प्रिंट/सफेद प्रिंट	***ब्लूप्रिन्ट***	***अमोनिया प्रिन्ट***	***कम्प्यूटर भूखंड/सफेद प्रिंट***	***ब्लू प्रिन्ट***	***अमोनिया प्रिन्ट***
1	2	3	4	5	6	7	8
1	भू–खण्ड लाइन	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला	मोटा काला
2	विद्यमान पथ	हरा	हरा	हरा	–––	–––	–––
3	प्रस्तावित गली	हरा बिन्दुकित	हरा बिन्दुकित	हरा बिन्दुकित	हरा बिन्दुकित	–––	–––
4	अनुज्ञेय भवन	मोटा बिन्दुकित काला	मोटा बिन्दुकित काला	मोटा बिन्दुकित काला	मोटा	मोटा	मोटा

5	खुला स्थान	रंग नहीं	रंग नहीं	रंग नहीं	रंग नहीं	रंग नहीं	रंग नहीं
6	विद्यमान बाहरी रेखा (खाका)	काला	सफेद	निला	काला	सफेद	काला
7	तोड़े जाने के लिए प्रस्तावित कार्य	पीली तिरछी रेखा	पीली तिरछी रेखा	पीली तिरछी रेखा	पीली तिरछी रेखा	पीली तिरछी रेखा	पीली तिरछी रेखा
8	प्रस्तावित – (क)–परिवर्धन और परिवर्तन (,ख)–पूर्णतः नया कार्य	लाल भरे हुए; रंग नहीं किया जाएगा;	लाल रंग नहीं किया जाएगा;	लाल रंग नहीं किया जाएगा;	लाल रंग नहीं किया जाएगा;	लाल रंग नहीं किया जाएगा;	लाल रंग नहीं किया जाएगा;
9	जल एवं मल निकासी	लाल बिन्दुकित	लाल बिन्दुकित	लाल बिन्दुकित	लाल बिन्दुकित	लाल बिन्दुकित	लाल बिन्दुकित
10	जलापूर्त्ति कार्य	काला बिन्दुकित पतली	काला बिन्दुकित पतली	काला बिन्दुकित पतली	काला बिन्दुकित पतली	काला बिन्दुकित पतली	काला बिन्दुकित पतली

(3) ***विकास अनुज्ञा (परमिट) के लिए आवेदन*** –आवेदन सक्षम प्राधिकार को फारम–I में किया जाएगा। भूमि का भूखंडों, उपविभाजनों या भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में विकास या पुनर्विकास के मामले में विकास परिमिट के लिए आवेदन के साथ निम्नलिखित लगाए जाएंगे। पी०डी०एफ० और कैड प्रारूप में साफ्ट प्रति के साथ–साथ दस्तावेजों की चार–चार प्रतियां प्रस्तुत की जाएगी।

(i) मूल योजना (की प्लान) : इसमें उप विभाजित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि की अवस्थिति दर्शाई जाएगी। इसमें उत्तरी छोर और उपयोग में लाया गया पैमाना भी दर्शाया जाएगा।

(ii) स्थल योजना : यह 10 हेक्टेयर तक के भूखंडो के लिए 1:1000 और 10 हेक्टेयर से ऊपर के भूखडों के लिए 1:2000 से अन्यून पैमाने पर बनाई जाएगी और इसमें निम्नालिखित दर्शाए जाएंगे :–

(क) स्थल की लंबाई–चौड़ाई के साथ चौहद्दी तथा आवेदक की सटी हुई भूमि की खेसरा संख्या या कोई अन्य समतुल्य स्थानीय अभिधान दर्शाते हुए उसका ब्यौरा और यदि आवेदक की स्वामित्व वाली सटी हुई भूमि का पहले उप विभाजन किया गया हो तो उसमें उपबंधित जन सुविधाएं एवं जिस स्थल के लिए अनुज्ञा मांगी गई हो उसके अन्तर्गत उससे बाहर निकलने वाली सभी गलियां,

(ख) जिस भूमि को उपविभाजित करने की आवेदक मंशा रखता हो उससे विद्यमान पथ तक का पहुंच मार्ग (पथ का नाम और चौड़ाई का उल्लेख किया जाएगा),

(ग) सभी विद्यमान संरचनाओं तथा विशिष्टताओं, यथा हाई टेंशन लाइन, टेलिग्राफ और विद्युत पोल, भूगर्भ पाइप लाईन, वृक्षों, कब्रिस्तानों, धार्मिक

भवनों, रेलवे लाइन आदि, जो स्थल के निकटतम छोर से 30 मीटर की दूरी के अन्तर्गत हो,

(घ) विकास के लिए प्रस्तावित भूमि की सभी प्रमुख भौतिक विशेषताएं, जिसमें जल क्षेत्र, सामान्य बाढ़ प्रभावित क्षेत्रों के आकार तथा जिस स्थल में 20 में 1 से अधिक ढाल हो उसके मामले में 0.5 मीटर के अंतराल पर ढांचा (कान्टुर),

(ड़) प्राधिकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट, मास्टर प्लान/परिक्षेत्रीय (जोनल) विकास योजना या परिक्षेत्रीकरण में स्थल की अवस्थिति/मास्टर प्लान/परिक्षेत्रीय विकास योजना की प्रतियां भुगतान लेकर प्राधिकार द्वारा आपूरित की जाएगी।मास्टर प्लान/ परिक्षेत्रीय विकास योजना प्राधिकार की वेबसाइट पर भी उपलब्ध कराई जाएगी जिसे उपयोग के लिए आवेदक द्वारा डाउन लोड किया जा सकेगा,

(च) भूमि का वर्तमान और प्रस्तावित उपयोग,

(छ) उपयोग में लाया गया पैमाना और उत्तरी छोर।

(iii) ***उपविभाजन लेआऊट योजना*** —यह 10 हेक्टेयर तक के भूखंड के लिए 1:500 और 10 हेक्टेयर से ऊपर के भूखंड के लिए 1:1000 से अन्यून पैमाना पर तैयार किया जाएगा यह समेकित विकास स्कीमों वाली योजनाओं पर भी लागू होगा। इसमें निम्नलिखित अंतर्विष्ट होंगे :—

(क) पैमाना (स्केल) और उत्तरी छोर,

(ख) सभी प्रस्तावित और विद्यमान सड़कों की अवस्थिति, भूमि के अंतर्गत उनकी चौड़ाई के साथ,

(ग) जहां लागू होता हो, प्रत्येक भूखंड के अन्तर्गत लंबाई—चौड़ाई के साथ सेट बैक दर्शाते हुए भवन रेखाएं,

(घ) जल निकासों, मलनिकासों, जन सुविधाओं तथा सेवाओं और विद्युत लाइन आदि की अवस्थिति एवं विद्यमान जन उपयोगिता सेवा प्रणाली से उनका संयोजन,

(ड़) उपविभाजन लेआऊट योजना में सभी भूखंडों का आकार, क्षेत्रफल और उपयोग दर्शाते हुए विश्लेषण,

(च) स्थल क्षेत्र में से सड़कों, खुली जगहों, विद्यालयों, दुकानदारी तथा अन्य सार्वजनिक स्थानों के लिए उपयोग में लाए गए कुल क्षेत्र के साथ उपविभाजन के लिए प्रस्तावित स्थल के कुल क्षेत्रफल में उनका प्रतिशत दर्शाने वाला विवरण,

(छ) इसके अतिरिक्त, निर्मित क्षेत्रों में उप विभाजित किए जाने वाले भूखंडों के मामले में, विद्यमान पथों से उन उप विभाजनों तक आने—जाने का रास्ता तथा बिछायी गई विद्यमान सेवा लाइन।

(iv) ब्योरे (स्पेसिफिकेशन) —भूमि के उपविभाजन की अनुज्ञा के लिए हरेक आवेदन के साथ निम्नलिखित विवरण भी संलग्न होंगे :—

(क) क्षेत्र के अन्तर्गत किए जाने के लिए प्रस्तावित सभी सुधारों के सामान्य ब्यौरे वाला विवरण, उदाहरणार्थ, सड़कों और गलियों का ग्रेडिंग एवं पट्टियां जड़ना (पेविंग), गटर, किनारे वाले जल निकास (साइड ड्रेन) की व्यवस्था, यथेष्ट, सुरक्षित एवं सुनिश्चित जलापूर्ति की व्यवस्था, मलजल निस्तारण, पथ प्रकाश की व्यवस्था तथा उद्यानों, खेल के मैदानों और जन उपयोगिताओं का विकास,

(ख) भूमि के उपयोग का प्रयोजन तथा विभिन्न उपयोगों के अधीन भूमि के वितरण का लिखित विश्लेषण,

https://civil.amitkumarsachin.com

(ग) उपयोग में लायी जाने वाली सामग्री का सामान्य ब्यौरा तथा क्षेत्र के प्रस्तावित विकास की आकलित लागत,

(घ) औद्योगिक ईकाइयों की बाबत निस्सारी की गुणवता और परिमाण,

(ङ) प्राधिकार द्वारा अपेक्षित कोई अन्य विवरण।

(v) ***स्वामित्व का हक*** –स्वामित्व के हक का सत्यापन करने के लिए विकास परमिट के हरेक आवेदन के साथ निम्नलिखित संलग्न होंगे :–

(क) मूल विक्रय/पट्टा विलेख की अधिप्रमाणित प्रति, और

(ख) मालगुजारी रसीद, खाता/खेसरा सं० के साथ नगरपालिका घृति (होल्डिंग) कर रसीद या दाखिल–खारिज अभिलेख। पारम्परिक बंटबारा विलेखों (अरजिस्ट्रीकृत) की दशा में "दखल कब्जा" के साथ–साथ मालगुजारी रसीद देना अनिवार्य है अथवा,

शपथ–पत्र या प्राधिकार को स्वीकार्य अन्य दस्तावेज,

(4) ***भवन–परमिट के लिए आवेदन*** –आवेदन फारम–II में सक्षम प्राधिकार को किया जाएगा। परिनिर्माण, पुनर्निर्माण या तात्विक परिवर्तन करने की दशा में, भवन परमिट के आवेदन के साथ निम्नालिखित संलग्न किए जाएंगे। दस्तावेज पी०डी०एफ० और कैड प्रारूप में सॉफ्ट प्रति के साथ–साथ, चार प्रतियों में प्रस्तुत किए जाएंगे।

(i) ***स्थल योजना*** –आवेदन के साथ भेजी गई योजना 1 हेक्टेयर तक के क्षेत्रों के लिए 1:500 और 1 हेक्टेयर से अधिक के क्षेत्रों के लिए 1:1000 से अन्यून पैमाना पर बनाई जाएगी तथा उसमें निम्नलिखित दर्शाए जाएंगे –

(क) स्थल की चौहद्दी तथा उससे संलग्न भूमि।

(ख) पड़ोस के पथ के संदर्भ में स्थल की स्थिति के साथ–साथ नगरपालिका भूखंड संख्या तथा राजस्व भूखंड संख्या, जिस पथ पर भवन का अवस्थित होना प्रस्तावित हो उसका नाम, यदि कोई हो,

(ग) जिस पथ पर भवन का अवस्थित होना प्रस्तावित हो उसका नाम, यदि कोई हो,

(घ) स्थल पर या उसके अधीन खड़े सभी विद्‌यमान भवन,

(ङ) उस भवन या सभी अन्य उन भवनों (यदि कोई हो) की स्थिति जिसका परिनिर्माण (क) के संदर्भ में आवेदक अपनी संलग्न भूमि पर करने का आशय रखता हो

1. स्थल की चौहद्दी और यदि स्थल का उपविभाजन किया गया हो तो आवेदक के स्वामित्व वाले भाग की तथा अन्य के स्वामित्व वाले भागों की भी चौहद्दी।
2. स्थल के तथा (क) में निर्दिष्ट संलग्न भूमि (यदि कोई हो) के 15 मीटर की दूरी के अन्तर्गत आनेवाले सभी निकटवर्ती पथ, भवन (मंजिलों की संख्या के साथ) और परिसर और
3. यदि स्थल से 15 मीटर की दूरी के अन्तर्गत कोई पथ न हो तो निकटतम विद्‌यमान पथ।

(च) (क) में निर्दिष्ट अपनी संलग्न भूमि पर भूस्वामी जो भवन तथा अन्य सभी भवन का परिनिर्माण करने का आशय रखता हो उसमें आने के लिए पहुंच मार्ग,

(छ) हवा, प्रकाश की मुक्त आवाजाही तथा साफ–सफाई के प्रयोजनार्थ आवागमन सुनिश्चित करने के लिए भवन में और उसके इर्द–गिर्द छोड़े गए स्थानों की लंबाई–चौड़ाई तथा खुले स्थानों पर प्रक्षेपण (यदि कोई हो) का ब्योरा,

(ज) प्रस्तावित भवन के सामने के पथ (यदि कोई हो) की तथा स्थल के पिछले भाग के किसी पथ (यदि कोई हो) की चौड़ाई,
(झ) भवन की योजना के संदर्भ में उपयोग में लाए गए पैमाने तथा उत्तरी छोर की दिशा।
(ञ) कोई विद्‌यमान भौतिक विशिष्टताएं, यथा, कूआँ, जल निकास आदि,
(ट) निस्तार बिन्दु तक मल निकास तथा जल निकास लाइन और जलापूर्ति लाइन,
(ठ) वृक्षों की अवस्थिति,
(ड) प्राधिकार द्वारा यथा विहित अन्य ब्योरे।

(ii) ***भवन योजना*** –भवन की योजना तथा दो उत्थापन (एलिवेशन) (सामने और बगल के) और आवेदन के साथ संलग्न सेक्शन (1:100) से अन्यून पैमाने पर बनाए जाएंगे। योजना में :–
(क) आच्छादित क्षेत्र के साथ–साथ सभी मंजिलों की मंजिल योजना (फ्लोर प्लान)/ मेजनाइन योजना/सेवा सुविधा वाली मंजिल की योजनाएं शामिल होंगी जिसमें सभी फ्रेमिंग मेम्बर के आकार तथा उनके बीच के अंतर (स्पेसिंग) एवं आकार तथा कमरों के आकार एवं सीढियों, ढलानों और लिफ्ट कूपों के आकार स्पष्टतः दर्शाए जाएंगे,
(ख) भवन के सभी भागों का उपयोग या अधिभोग दर्शाया जाएगा,
(ग) पार्किंग स्थान का ब्यौरा,
(घ) अनिवार्य सेवाओं, यथा, डब्लू०सी०, सिंक, स्नानघर तथा इसी तरह के अन्य के साथ–साथ जलापूर्ति और जल निकास लाइन की सही अवस्थिति दर्शायी जाएगी।
(ङ) दो एलिवेशन (सामने और बगल के) तथा सेक्शनल रूप–रेखा शामिल होगी जिसमें फूटिंग के आकार, तल घर (बेबमेंट) की दीवारों की मोटाई, दीवार निर्माण का आकार तथा फ्रेमिंग मेम्बरों, फ्लोर स्लैब और रूफ स्लैब की सामग्री के साथ उनके बीच के अंतर तथा दरवाजे, खिड़कियों और अन्य निकासों के आकार एवं अवस्थिति दर्शाए जाएंगे। सेक्शन में भवन की उँचाई और कमरे तथा मुंडेर (पारापेट) की उँचाई और जल निकास तथा छत की ढलान भी दर्शायी जाएगी। कम से कम एक सेक्शन सीढ़ी के पास से होकर लिया जाना चाहिए।
(च) सभी पथ एलिवेशन (स्तरों) को दर्शाएगे। परिस्कृत निचला स्तर (ग्राउंड लेवल)
(छ) चौहद्दी के चारो ओर चाहरदीवारी (उँचाई और सेक्शन सहित) का ब्यौरा इंगित करें।
(ज) खुली जगहों के अन्तर्गत अनुज्ञेय प्रक्षेपित मार्गों की लंबाई–चौड़ाई दें।
(झ) वर्षा जल संभरण प्रणाली, जल निकास और छत की ढलान इंगित करते हुए ऊपरी छत की योजना,
(ञ) योजना के संदर्भ में उत्तरी छोर तथा उपयोग में लाए गए पैमाने को इंगित करें, और
(ट) प्राधिकार द्वारा यथा वांछित कोई अन्य ब्यौरे।

(iii) ***सेवा सुविधा संबंधी योजना*** –नगरपालिका सेवा सुविधा (यदि कोई हो) से अलग 1:10 के पैमाना पर तैयार की गई निजी जलापूर्ति तथा मल निस्सारण प्रणाली की योजनाएं, उत्थापन (एलिवेशन) और सेक्शन शामिल किए जाएंगे।

(iv) ***विनिर्देश*** –आवेदन के साथ उपयोग में लायी गई सामग्री का प्रकार और कोटि सहित सामान्य विनिर्देश संलग्न किए जाएंगे।

(v) ***स्वामित्व का हक*** – भवन अनुज्ञा के हरेक आवेदन के साथ स्वामित्व के सत्यापन के लिए निम्नलिखित संलग्न किए जाएंगे –

(क) मूल विक्रय/पट्टा विलेख की अधिप्रमाणित प्रति, और

(ख) राजस्व सर्वे शीट/नगरपालिका शीट की अधिप्रमाणित प्रति, खेसरा सं० या दाखिल खारिज अभिलेख के साथ,

(5) ***बहुमंजिले/विशेष भवनों की भवन योजना*** ।–15 मीटर या अधिक ऊचाई वाले सभी बहुमंजिले भवनों के लिए तथा शैक्षिक, सभा, सांस्थिक, औद्योगिक, भण्डारण, दुकानदारी कम्पलैक्स तथा मल्टीप्लेक्स और हानिकारक एवं 500 वर्गमीटर से अधिक के आच्छादित जमीनी क्षेत्रफल वाले उपर्युक्त अधिभोगों में से किसी तरह के मिश्रित अधिभोग वाले विशेष भवनों के लिए (4) में दिए गए मदों के अतिरिक्त, यथा उपर्युक्त, निम्नलिखित जानकारी भी भवन योजना में भी दर्शायी जाएगी –

(क) वाहनों के घुमने तथा मोटर वाहन को भवन के चारों ओर चलाने के मार्ग का ब्यौरा के साथ अग्निशमन उपकरणों/वाहनों का पहुँच मार्ग,

(ख) वालकनी, गमन मार्ग, कोरिडोर, हवादार लॉबी गमन मार्ग के साथ–साथ मुख्य और वैकल्पिक सीढ़ियों का आधार (चौड़ाई)

(ग) लिफ्ट प्रकोष्ठों की अवस्थिति एवं ब्यौरा,

(घ) अग्निशमन लिफ्ट की अवस्थिति एवं ब्यौरा

(ङ) घूम्र रोधी लॉबी/द्वार का स्थान

(च) कचड़ा प्रणाली, कचरा–कक्ष, सेवा–सुविधा वाली वाहिका (सर्विस डक्ट), आदि,

(छ) वाहनों के पार्किंग का स्थान, अग्निशमन वाहन और एम्बुलेंस के पार्किंग का स्थान,

(ज) अग्निशमन वाहन/एम्बुलेंस भूखंड के अन्तर्गत किस प्रकार घूमेंगे इस का ब्यौरा,

(झ) कचरा–क्षेत्र, यदि कोई हो,

(ञ) भवन सेवा सुविधाओं के ब्यौरे – वातानुकूलन प्रणाली के साथ–साथ फायर डैम्पर का स्थान, यांत्रिक संवातन प्रणाली, विद्‌भुत सेवाएं, वाष्पित्र (बायसर), गैस पाइप, आदि

(ट) अस्पतालों और विशेष जोखिम वाले भवनों/उपयोगों के लिए ढलानों (रैम्पस) की सुविधा सहित निकासों के ब्यौरा,

(ठ) जेनेरेटर, ट्रांसफार्मर और स्वीच गीयर कक्ष की अवस्थिति

(ड) धूम–निकास प्रणाली, यदि कोई हो,

(ढ़) अग्नि सचेतक प्रणाली के नेटवर्क का ब्यौरा,

(ण) अग्नि–सुरक्षा व्यवस्था के सभी अग्नि–सचेतक प्रणाली तक लोक–संशोधन प्रणाली से स्वतः जुड़े केन्द्रीकृत नियंत्रण की अवस्थिति,

(त) स्थायी पानी टंकी तथा पंप–कक्ष की अवस्थिति और आकार के साथ साथ मोबाइल पंप और पानी टंकी के लिए अग्निशमन सेवा हेतु प्रवेश मार्ग,

(थ) झारा (स्प्रिंक्लर), वेट–राइजर, होज–रील, ड्रेंचर आदि जैसे स्थिर अग्नि–सुरक्षा यंत्रों की अवस्थिति और ब्यौरा तथा

(द) प्राथमिक उपचार, अग्निशमन उपकरणों/यंत्रों की अवस्थिति।

(ध) फूटिंग, तल घर, सुपर स्ट्रक्चर फ्रेमिंग मेम्बर तथा भवन एवं कमरे की उँचाई तथा सीढ़ी के ब्यौरे सहित भवन का अनुदैर्ध्य काट (लॉगिच्यूडनल क्रॉस–सेक्शन)

(i) ***सेवा सुविधा संबंधी योजना*** –सेवा सुविधा योजना के अनतर्गत भवन एवं नलकारी (प्लंबिंग) की सुविधाओं सहित योजना, एलिवेशन, सेक्शन निजी जलापूर्ति, मल–जल निस्सारण प्रणाली और वर्षा जल संभरण प्रणाली की सभी ब्योरे भी शामिल होगें।

(ii) ***भू–दृश्य योजना*** –भू–दृश्य योजना के अन्तर्गत लॉन, वाटिका वगीचा आदि के रूप में विकसित किए जाने वाले क्षेत्र शामिल होगें।

(iii) ***विशेष विवरण*** –नोटिस के साथ सामान्य और विस्तृत दोनों प्रकार के विशेष विवरण दिए जाएंगे जिसमें रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद, अभियंता, संरचना अभियंता द्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित, उपयोग में लायी जाने वाली सामग्री के प्रकार और ग्रेड उल्लेखित होंगे।

(6) ***प्रमाण पत्र/अनापत्ति*** ।–

(i) मूल विक्रय/पट्टा विलेख की अनुप्रमाणित प्रति राजस्व रसीद/नगरपालिका धृति (होडिंग) कर रसीद/धृति संख्या और दाखिल–खारिज अभिलेख की अनुप्रमाणित प्रति,

(ii) यदि आवेदक कोई न्यास, व्यक्तियों का समूह, भागीदारी या कंपनी हो तो अधिकार, हक और हित धारण करने वाले और आवेदक के बीच किया गया रजिस्ट्रीकृत करार, जो संपत्ति अन्तरण अधिनियम, 1982 के अधीन विधिमान्य हो और करार/संगम/ज्ञापन के अनुच्देद/उप–विधि की प्रतियां।

(iii) यदि बिहार राज्य आवास बोर्ड/किसी क्षेत्रीय विकास प्राधिकार द्वारा गृह (घर) प्रदान किया गया हो तो अतिरिक्त निर्माण के लिए बोर्ड/प्राधिकार से अनापत्ति प्रमाण पत्र।

(iv) जहां कहीं लागू होता हो उपयुक्त प्राधिकार से पर्यावरण विषयक आवश्यक अनापत्ति (क्लीयरेंस) प्रमाण पत्र। (पर्यावरण और वन मंत्रालय भारत सरकार द्वारा उत्तरवर्ती अधिसूचनाओं द्वारा यथा संशोधित, पर्यावरण प्रभाव मूल्यानि अधिसूचना, 2006, दिनांक 14 सितम्बर, 2006 में विनिर्धारित उपबंधों का निर्देश करें। पर्यावरण विषयक अनापत्ति के लिए पर्यावरण और वन विभाग, बिहार सरकार, भी मानक विहित कर सकेगी।

(v) 15 मीटर और इससे अधिक उँचाई वाले या 500 वर्ग मीटर से अधिक जमीनी आच्छादन वाले सभी भवनों के लिए बिहार अग्नि सेवा अधिनियम, 2014 के अध्याय–VI के अधीन अधिसूचित किए जाने वाले प्राधिकार से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया जाएगा।

(vi) जहां कहीं लागू होता हो, भारतीय विमानपत्तन प्राधिकार से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया जाएगा।

(vii) बिहार में, भूकम्पीय खतरों से न्यूनीकरण के लिए भवन के निरूपण एवं निर्माण का परिपत्र, बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण, पत्रांक–10/विविध/आ०प्र०प्रा०–13/2011–2253/आ०प्र०, बिहार सरकार, बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण (आपदा प्रबंधन विभाग) के परिशिष्ट–क में यथानियत के अनुसार रजिस्ट्रीकृत अभियंता से प्रमाण पत्र प्राप्त करेगा, कि भवन योजना और डिजाइन भूकम्प सुरक्षा की अपेक्षाओं का पालन करता है। सतही+2 (अधिकतम 10 मीटर ऊचाई) से उपर के भवनों के लिए रजिस्ट्रीकृत अभियंता भवन के निर्माण का पर्यवेक्षण भी करेगा ताकि उपर्युक्त परिपत्र में उल्लेखित उपबंध का अनुपालन हो। (देखें फारम–III)

(viii) 15 मीटर से अधिक उँचाई वाले भवनों के लिए अभियंता/संरचना अभियंता और भू–स्वामी के संयुक्त हस्ताक्षर से विहित फारम–IV में संरचनात्मक स्थायित्व प्रमाण–पत्र और डिजाइन आधारित रिपोर्ट प्रस्तुत किया जाएगा।

(ix) फारम–V में पर्यवेक्षण प्रमाण–पत्र पर्यवेक्षण करने वाले रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद/अभियंता/संरचना अभियंता/पर्यवेक्षक/नगर निवेशक द्वारा प्रस्तुत किया जाएगा।

(x) सूचीबद्ध/रजिस्ट्रीकृत तकनीकी व्यक्ति द्वारा फारम–VI में चेक लिस्ट प्रस्तुत किया जाएगा।

6. ***योजनाओं पर हस्ताक्षर करना*** ।–(1) सभी योजनाएं परिशिष्ट–1 में रजिस्ट्रीकृत/सूचीबद्ध तकनीकी व्यक्ति (यथा वास्तुविद, अभियंता, संरचना अभियंता, नगर निवेशक, पर्यवेक्षक, प्रारूपकार) द्वारा तैयार और सम्यक रूप से हस्ताक्षरित की जाएगी तथा निर्माणकर्ता अपने हस्ताक्षर के साथ योजना के पाठ पर और अन्य सभी सुसंगत कागजात पर अपना नाम पता, रजिस्ट्रीकरण संख्या दर्शाएगा। योजनाओं पर संबद्ध भू–स्वामी भी अपना हस्ताक्षर करेगा।

(2) सभी योजनाओं, रेखांकणों, विवरणों, रूपांकण के ब्यौरे पर आवेदक का हस्ताक्षर होगा और उसे सूचीबद्ध वास्तुविद/तकनीकी व्यक्ति द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित किया जाएगा। संरचनात्मक रूपांकणों से संबंधित सभी दस्तावेज एवं योजनाओं पर संरचना अभियंता का पूरा नाम और पूर्ण हस्ताक्षर होगा। स्वच्छता व्यवस्था से संबंधित योजनाओं और कागजात पर किसी तकनीकी व्यक्ति का पूरा नाम एवं पूर्ण हस्ताक्षर होगा।

टिप्पणी : 1. योजना तैयार करने वाला सूचीबद्ध वास्तुविद्/तकनीकी व्यक्ति इसके द्वारा हस्ताक्षरित सभी योजनाओं और दस्तावेज पर अपना पैनल संख्या/सी0ओ0ए0 रजिस्ट्रीकरण संख्या और मुहर अंकित करेगा तथा इस आशय का प्रमाण पत्र भी देगा कि वह भवन के निर्माण का पर्यवेक्षण करेगा और अनुमोदित योजना से किसी विचलन के लिए उत्तरदायी होगा, उस स्थिति को छोड़कर यदि स्वामी/वास्तुविद/तकनीकी व्यक्ति उसे यह सूचित करता हो कि उनका करार समाप्त कर दिया गया है।

2. संरचनात्मक रूपाकंण (डिजाइन) बनाने वाला सूचीवद्ध संरचना अभियंता, उसके द्वारा हस्ताक्षरित सभी दस्तावेज पर अपनी मुहर और पता अंकित करेगा तथा इस आशय का प्रमाण पत्र भी फारम–IV में देगा कि वह निर्माण के संरचनात्मक भाग का पर्यवेक्षण करेगा और अप्रत्याशित प्राकृतिक विपत्तियों के कारण घटित स्थिति को छोड़कर तथा स्वामी द्वारा उस की सेवाएँ समाप्त जाने की सूचना दिए जाने की स्थिति को छोड़कर, किसी संरचनात्मक विफलता के लिए उत्तरदायी होगा।

3. सरंचनात्मक डिजाईन, भवन के सतह, नलसाजी, वैधुतिक संस्थापना, सैनेटरी व्यवस्था, अग्नि सुरक्षा के सभी पहलू, भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 द्वारा अनुशंसित रीति के मानक एवं संहिता से अवलंबित होंगे और इनका किसी प्रकार के उल्लंघन को इस उपविधि के अधीन अपेक्षाओं का उल्लंघन समझा जायगा।

(3) उपर्युक्त उप उप–विधि (1) और (2) में विनिर्दिष्ट तकनीकी कार्मिक एवं निर्माणकर्ता को प्राधिकार में रजिस्ट्रीकृत/ सूचीवद्ध होना होगा। उनकी अर्हता और सक्षमता परिशिष्ट-I के अनुसार होगी। आवेदन का प्ररूप, फारम–VII क और फारम–VII ख के अनुसार होगी।

(4) अपार्टमेंट भवन, समूह आवासन और वाणिज्यिक भवन के निर्माण की कोई योजना तबतक स्वीकार नहीं की जाएगी जबतक कि निर्माणकर्त्ता परिशिष्ट I में विनिर्दिष्ट सक्षमता के अनुसार प्राधिकार द्वारा रजिस्ट्रीकृत न हो। किन्तु 500 वर्गमीटर से कम के भूखंडो के लिए निर्माणकर्ता का रजिस्ट्रीकरण आवश्यक नहीं है।

(5) जब आयोजना प्राधिकार/नगरपालिकाओं/शहरी स्थानीय निकायों या किसी अन्य व्यक्ति की नोटिस में यह तथ्य आए कि उप–उपविधि (1) और (2) के अधीन विनिर्दिष्ट तकनीकी कर्मी या निर्माणकर्ता द्वारा हस्ताक्षरित योजना इस उप विधि के मानकों का उल्लंघन है तब वह इस तथ्य को प्राधिकार की नोटिस में जाएगा।

(6) प्राधिकार पन्द्रह दिनों के भीतर कारण पृच्छा करते हुए नोटिस जारी करेगा कि ऐसे तकनीकी कार्मिक या निर्माणकर्ता को क्यों न निरर्हित कर दिया जाए/काली सूची/विविध कार्रवाई में डाल दिया जाए। कारण पृच्छा यदि कोई हो, प्राप्त होने पर ऐसी निरर्हता/काली सूची में डाले जाने पर निर्णय के लिए यह विषय संबंधित प्राधिकार के समक्ष लाया जाएगा। निरर्हता/काली सूची में डाले जाने का संबंधित प्राधिकार का निर्णय प्राधिकार के सूचना पट्ट पर प्रकाशित किया जाएगा।

(7) उपर्युक्त उप–खंड (6) के अधीन किए गए आदेश के विरूद्ध अपील नगरपालिका अधिनियम की धारा 329 द्वारा गठित नगरपालिका भवन न्यायाधिकरण या अधिनियम के अधीन गठित न्यायाधिकरण के समक्ष होगी।

7. ***फीस*** ।–*(1)* प्राधिकार निम्नलिखित फीस उद्‌गृहीत करेगा –

(I) भवन कार्य या विकास करने की अनुज्ञा के लिए हरेक आवेदन के साथ इस उप विधि में यथा विनिर्दिष्ट भवन फीस लगाई जाएगी।

(II) राज्य सरकार के अनुमोदन से समय समय पर प्राधिकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट प्रीमियम एफ०ए०आर० संबंधी फीस।

(III) समय समय पर प्राधिकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट अस्थाई अवधि के लिए संरचनाओं को बरकरार रखने के लिए फीस।

(IV) समय समय पर प्राधिकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट अधिभोग परिवर्तन के लिए फीस।

(V) समय समय पर प्राधिकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट भूमि के उपयोग में परिवर्तन के लिए फीस।

(VI) नगर विकास एवं आवास विभाग के अनुमोदन से प्राधिकार द्वारा विनिर्दिष्ट कोई अन्य फीस।

(VII) विभाग अधिसूचना के माध्यम से इस उप विधि में विहित फीस में परिवर्तन कर सकेगी।

(2) ***विकास परमिट फीस*** –विकास अनुज्ञा के लिए फीस का पैमाना सारणी–2 के अनुसार होगी।

सारणी–2

क्र० सं०	भूखंड का क्षेत्रफल	आयोजना क्षेत्र के अन्तर्गत ग्राम पंचायत (रुपये)	नगर पंचायत (रुपये)	नगर परिषद (रुपये)	नगर निगम (रुपये)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)
1.	1.0 हेक्टेयर तक	5000	6000	8000	10,000
2.	1.0 हेक्टर से ऊपर और 2.5 हेक्टेयर तक	10,000	12,000	15,000	20,000
3.	2.5 हेक्टेयर से ऊपर और 5.0 हेक्टेयर तक	15,000	16,000	20,000	30,000

(i) 5 हेक्टेयर से ऊपर के मामले में विकास परमिट हेतु हरेक अतिरिक्त 1 हेक्टेयर या उसके अंश के लिए 2000 रुपये प्रति हेक्टेयर अतिरिक्त फीस

(ii) गैर आवासीय उपयोग के लिए विकास परमिट की स्थिति में भूमि के विभिन्न आकारों के लिए उपर्युक्त फीस दोगुनी कर दी जाएगी।

(3) ***भवन परमिट फीस*** ।–आवासीय भवन परमिट के लिए फीस सारणी–3 के अनुसार होगी।

सारणी–3

भवन परमिट फीस (रुपये प्रति वर्गमीटर बिल्टअप एरिया में)

क्र० सं०	भवन की ऊँचाई	आयोजना क्षेत्र के अन्तर्गत ग्राम पंचायत	नगर पंचायत	नगर परिशद	नगर निगम	
					10 लाख तक की	10 लाख से अधिक

					जनसंख्या	जनसंख्या
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)
1.	10.0 मीटर तक	3.0	4.0	6.0	10.0	12.0
2.	15.0 मीटर तक	5.0	6.0	8.0	15.0	18.0
3.	15 मीटर से अधिक	6.0	8.0	12.0	20.0	25.0

(i) दात्व्य प्रयोजन वाले भवन : दात्व्य, धार्मिक प्रयोजन हेतु बनाए गए सांस्थिक भवनों के मामले में सारणी–3 में विहित दरों से आधी दरों में फीस प्रभारित की जाएगी।

(ii) गैर आवासीय भवन –ऊपर (i) में उल्लेखित से भिन्न गैर आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग में लाए जाने वाले भवनों के मामले में सारणी–3 में विहित दरों से दो गुनी दरों पर फीस प्रभारित की जाएगी।

(4) ***फीस का निर्धारण*** ।–इन फीसों का निर्धारण निम्नलिखित के द्वारा विनियमन होगा –

(i) विद्यमान भवन के पुनर्निर्माण के लिए प्रभार्य फीस नए भवनों के परिनिर्माण के लिए प्रभार्य फीस ही होगी।

(ii) विद्यमान भवन में परिवर्धन और परिवर्तन के लिए मात्र परिवर्धित भागों के लिए फीस प्रभार्य होगी और उसका पैमाना नए भवनों के समान ही होगा।

(iii) किसी भवन योजना जिसे प्राधिकार ने पहले ही स्वीकृत किया हो, के पुनरीक्षण और पुनर्विधिमान्यकरण के लिए मूल योजना पर प्रभार्य फीस का 1/4 फीस प्रभार्य होगा, किन्तु इस शर्त के अध्यधीन कि भवन का आच्छादित क्षेत्र स्वीकृत मूल योजना से बढ़ा न दिया गया हो।

(iv) भवन के परिवर्धन और परिवर्तन की दशा में यदि भवन के उपयोग में भी परिवर्तन किया जाता हो तो प्रभार्य फीस की गणना प्रस्तावित उपयोग के अनुसार की जाएगी।

(v) तस घर (बेसमेंट) के मामले में, फीस गणना के लिए तल घर के अधीन आच्छादित क्षेत्र को आच्छादित क्षेत्र में गिना जाएगा।

(vi) मुख्य एवं सहायक (सब्सिडियरी) अधिभोगों वाले भवनों के मामले में, जिनमें उद्ग्रहणीय फीस भिन्न भिन्न होती है तो संपूर्ण भवन स्कीम के लिए फीस की गणना व्यक्तिगत अधिभोगों की दरों के अनुसार की जाएगी।

स्वीकृत किए जाने के पूर्व भूस्वामी अपना आवेदन और योजना वापस ले सकेगा तथा ऐसी वापसी किए जाने पर ऐसे आवेदन की बावत सभी कार्यवाहियाँ समाप्त हो जाऐगा ऐसे मामलों में भुगतान की गई फीस लौटायी नहीं जाएगी।

(5) ***आधारभूत संरचना विकास फीस –***

विभाग के अनुमोदन से प्राधिकार आधारभूत संरचना विकास फीस भी अधिरोपित कर सकेगा।

8. ***अनुज्ञा*** ।–(1) निम्नलिखित तथा इसी तरह के अन्य परिवर्तनों जो राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 की भवन संबंधी सामान्य अपेक्षाओं, संरचनात्मक स्थायित्व तथा अग्नि और स्वास्थ्य सुरक्षा विषयक अपेक्षाओं से संबंधित किन्हीं उपबंधों का अन्यथा उल्लेखन नहीं करते हो, के लिए किसी नोटिस तथा भवन अनुज्ञा (परमिट) की आवश्यकता नहीं होगी :–

(i) खिड़की या दरवाजा या वातायनी खोलना और बंद करना

(ii) आंतरिक आवागमन के द्वार लगाना

(iii) विभाजक दीवार लगाना

https://civil.amitkumarsachin.com

(iv) नकली छत (फाल्स सीलिंग) लगाना
(v) बागवानी
(vi) पुताई करना
(vii) रंगाई करना
(viii) फिर से टाइल लगाना और फिर से जल सह बनाना (रीप्रूफिंग)
(ix) प्लास्टर करना और चप्पकारी (पैचवर्क)
(x) फिर से फ र्श बनवाना
(xi) अपनी भूमि पर झाँप (सन भोड) का निर्माण करना।

(क) यदि योजनाएं सरकारी वास्तुविदों द्वारा हस्ताक्षरित हो तो केन्द्र सरकार तथा राज्य सरकार के विभागों/बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा किए जाने वाले कार्यों के लिए किसी अनुज्ञा की आवश्यकता नहीं होगी। किसी विकास योजना/स्कीम के बाहर के क्षेत्र में पड़ने वाली ऐसी सरकारी परियोजनाओं के मामले में सरकारी वास्तुविद् यह सुनिश्चित करेगें कि इस उप विधि और अधिनियमों के उपबंधों के अनुसार अपेक्षित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया जाए।

(ख) ग्राम पंचायत क्षेत्र के अन्तर्गत किन्तु किसी आयोजना प्राधिकार के क्षेत्राधिकार से बाहर के क्षेत्र में पड़ने वाली अन्य योजनाओं की स्वीकृति के लिए अलग से दिशा निर्देश निर्गत किया जाएगा।

(2) योजना, दस्तावेज में कमी की बावत आवेदक से सभी स्पष्टीकरण 30 दिनों के भीतर मांगे जाएंगे।

(3) योजनाओं की जांच कर लेने और आपत्तियाँ चिंह्नित कर दिए जाने पर आवेदक उठाई गई आपत्तियों का अनुपालन कर योजना को उपान्तरित करेगा और पुनः प्रस्तुत करेगा। सक्षम प्राधिकार पुनः समर्पित योजना की जांच करेगा और उसमें और आपत्तियां हो तो उठाई गई उन आपत्तियों का निराकरण 30 दिनों के भीतर करने का एक और अवसर आवेदक को दिया जाना चाहिए इसके बाद यदि अंतिम पुनरीक्षित योजना पुनः प्रस्तुत नहीं की जाती हो तो योजना अस्वीकार कर दी जाएगी।

(4) सक्षम प्राधिकार उप विधि 5 के अधीन आवेदन प्राप्ति की तारीख से 60 दिनों के भीतर अथवा सक्षम प्राधिकार द्वारा उठाई गई आपतित्तयों के अनुपालन से 30 दिनों के भीतर या तो फारम–VIII (क) में अनुमोदन का या फारम–IX में अस्वीकृति का संसूचन करेगा।

(5) 15 मीटर और इससे अधिक उँचाई वाले भवनों के लिए सशर्त अनुमति दी जाएगी और निर्माणकर्ता को यह निदेश दिया जाएगा कि स्थानीय प्राधिकार के विनिर्देशों के अनुसार मल–जल निकास, जल निकास जलापूर्ति, सड़क आदि जैसे संयोजन स्थल पर और स्थल के बाहर आधारभूत संरचना का विकास करे।

निर्माणकर्ता/विकासक संबद्ध प्राधिकारों से अपेक्षित प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करेगा और कार्य प्रारंभ करने के पूर्व प्राधिकार को सुपुर्द करेगा। अलग से अनुमति अपेक्षित नहीं है।
आयोजन प्राधिकार/प्राधिकार एकल खिड़की स्वीकृति प्रणाली स्थापित करेगा जो ऐसी अनापति और इससे संबंधित स्वीकृतियों की कार्रवाई करेगी।

(6) यदि भूखंड का आकार 300 वर्गमीटर से अधिक न हो और यदि निम्नलिखित सभी शर्तों का समाधान किया जाता है तो प्राधिकार द्वारा योजना के पूर्व अनुमोदन के बिना ही भू–स्वामी द्वारा आवासीय भवन का निर्माण किया जा सकेगा।

(क) बिहार में भूकम्पीय खतरों से न्यूनीकरण के लिए भवनों के निरूपण एवं निर्माण का परिपत्र बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण पत्रांक–10/विविध/आ०प्र०प्रा०–13 /2011–2253 /आ०प्र०, बिहार सरकार, बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण (आपदा प्रबंधन विभाग) के परिशिष्ट–क में यथा नियत भूकम्प सुरक्षा अपेक्षाओं का भवन योजना और डिजाइन में अनुपालन किए हाने संबंधी रजिस्ट्रीकृत अभियंता के

https://civil.amitkumarsachin.com

प्रमाण पत्र के साथ उप विधि 5(4) में यथा विहित आवेदन आवेदक प्राधिकार को प्रस्तुत करेगा।

(ख) ऊँचाई 10 मीटर से अधिक न हो।

(ग) मंजिलों की संख्या निचली मंजिल (सतही तल) के अतिरिक्त दो मंजिलों से अधिक न हो

(घ) किसी तल घर (बेसमेंट)/अवस्तंभ (स्टिल्ट) का निर्माण नही किया जाना हो

(ड़) अनुमोदित रूपरेखा (ले–आउट) योजना के अनुसार सड़क, जल–निकास, मल–जल निकास तथा अन्य आधारभूत संरचना का विकास किया गया हो या भवन योजना में उनके विकास के लिए उपबंध किया गया हो।

(च) निर्माण प्रारंभ किए जाने के 60 दिन पूर्व प्राधिकार को योजना एवं अधिकार अभिलेख तथा ऊपर (क) में उल्लेखित दस्तावेज की प्रति के साथ फारम–X में नोटिस प्रस्तुत कर दी गई हो, और

(छ) उप–विधि की अन्य सभी शर्तें पूरी की जाती हो।

(ज) भू–स्वामी को यथापेक्षित कार्य संपूर्णता की प्रति प्रस्तुत करनी होगी।

(झ) भू–स्वामी और निर्माणकर्ता उप–विधि के अधीन विहित मानकों के किसी उल्लंघन का जिम्मेवार होगा। इस उपबंध के किसी भी बात से भू–स्वामी और निर्माणकर्ता उप–विधि के किसी उपबंध का उल्लंघन करने के लिए समर्थ नहीं हो जाएगा।

(ञ) यदि अपेक्षित हो तो प्राधिकार द्वारा समय–समय पर इस संबंध में विस्तृत दिशा–निर्देश तैयार किए जाएंगे।

(7) यदि अनुज्ञा अस्वीकार की जाती हो तो न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर की जाएगी।

9. ***अनुज्ञा की अवधि*** ।–इस उप–विधि के अधीन प्रदान की गई हरेक ऐसी अनुज्ञा दिए जाने की तारीख से तीन वर्षों तक विधिमान्य रहेगी। इस अवधि के अन्तर्गत कार्य संपूर्णता का प्रमाण पत्र दाखिल करना होगा किन्तु विहित अवधि के भीतर कार्य संपूर्णता प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करने के विफल रहने की दशा में प्राधिकार द्वारा यथा विहित फीस का भुगतान करने पर उस अनुज्ञा को उपर्युक्त अवधि के अवसान के पूर्व पुनः विधिमान्य कराना होगा और ऐसा पुनः विधिमान्यकरण और दो वर्षों के लिए विधि मान्य होगा।

यदि भवन/विकास कार्य उपर्युक्त पांच वर्षों की अवधि के अन्तर्गत पूरा नहीं किया जाता हो तो भवन योजना के अनुमोदन के लिए आवेदक नए सिरे से आवेदन करेगा।

10. ***कार्य प्रारंभ करने की नोटिस*** ।–भवन परमिट या भूमि के विकास की परमिट (अनुज्ञा) के अधीन अपना कार्य प्रारंभ करने पर भूस्वामी/आवेदक प्राधिकार को फारम–X में नोटिस देगा कि वह कार्य प्रारंभ कर रहा है और प्राधिकार नोटिस प्राप्त होने के बाद 14 दिनों के भीतर किए जाने वाले कार्य का निरीक्षण यह सत्यापन करने के लिए करवाएगा कि भवन स्वीकृत योजनाओं के अनुरूप विकास कार्य किया जा रहा है। किन्तु यदि विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर प्राधिकार निरीक्षण करने में विफल रहता हो तो यह मान लिया जाएगा कि प्राधिकार को निर्माण के संबंध में कोई आपत्ति नहीं है।

11. ***निर्माण स्थल पर सूचना*** ।–(1) चूंकि, किसी सामग्री की जांच इस उपविधि की अपेक्षाओं की अनुरूपता सुनिश्चित करने के लिए की जाती है, इस जांच के परिणाम के अभिलेख भवन निर्माण के दौरान निरीक्षण के लिए उपलब्ध रखे जाएंगे और उसके बाद प्राधिकार द्वारा यथापेक्षित अवधि तक रखे जाएंगे।

(2) निर्माण के दौरान जिन व्यक्तियों को अनुज्ञा (परमिट) जारी की जाती हो वे उस संपत्ति के सहजदृश्य स्थान पर जिसके लिए अनुज्ञा जारी की गई हो उसकी तथा अनुमोदित आरेखणों और विनिर्देशों की प्रति साट कर रखेंगे।

12. ***निर्माण का आवधिक रिपोर्ट*** ।–हाईराइज भवनों के मामले में निर्माणकर्ता/भू–स्वामी/आवेदक प्रत्येक रूफ स्लैब कार्स्टिंग के बाद फारम–XI में प्राधिकार को आवधिक प्रगति प्रतिवेदन (रिपोर्ट)

https://civil.amitkumarsachin.com

प्रस्तुत करेगा। ऐसी रिपोर्ट प्रस्तुत करने की प्रक्रिया ऑन लाइन प्रक्रिया के माध्यम से सहज बनाई जाएगी।

13. ***निरीक्षण*** ।–(1) सामान्यतः, वे सभी निर्माण या कार्य जिनके लिए अनुज्ञा की अपेक्षा होती है, पूर्व सूचना देकर सभी युक्ति युक्त समयों पर प्राधिकार द्वारा निरीक्षण के अध्यधीन होते हैं।

(2) जहां अपेक्षित हो, वहां फारम–XI में निर्माण की आवधिक रिपोर्ट प्राप्त होने के सात दिनों के भीतर निरीक्षण कर लिया जाएगा। प्रथम निरीक्षण के समय ही प्राधिकार यह अवधारित कर लेगा कि भवन निर्माण का कार्य अनुमोदित योजनाओं के अनुसार किया जा रहा है। निरीक्षण रिपोर्ट की प्रति निर्माणकर्ता/विकासक को भी उपलब्ध कराई जाएगी।

14. ***रद्दकरण*** ।–किसी भवन का निर्माण करने या विकास कार्य करने की अनुज्ञा देने के बाद किसी समय यदि प्राधिकार का समाधान हो जाए कि किसी तात्विक मिथ्या प्रस्तुति या आवेदन में अंतर्विष्ट कपट पूर्ण कथन या दी गई सूचना के प्रतिफल स्वरूप ऐसी अनुज्ञा दी गई है तो प्राधिकार ऐसी अनुज्ञा रद्द कर सकेगा और उसके बाद किया गया कोई कार्य बिना अनुज्ञा के किया गया माना जाएगा।

15. ***निर्माण कार्य पूर्ण होना*** ।–(1) उप–विधि 8(6) में निर्दिष्ट आकार के भूखंड पर स्वंय या अन्यथा रूपांकित आवासीय भवनों के लिए भवन की पूर्णता का प्रमाण–पत्र जारी करने की अनुमति प्राधिकार पैनलित वास्तुविद/अभियंता को देगा। इस उप–विधि के उपबंधों के अनुपालन का उत्तरदायिन्व रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद/अभियंता/भू–स्वामी पर होगा।

(2) उपर (1) में उल्लेखित सहित सभी भवनों के लिए भू–स्वामी/संबद्ध पैनलित वास्तुविद/अभियंता/संरचना अभियंता फारम–XII में प्राधिकार को कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र की सूचना देगा कि अनुमोदित योजना और उप–विधि के उपबंध के अनुसार सभी दृष्टियों से भवन पूर्ण हो गया है। उक्त सूचना के साथ निम्नालिखित दस्तावेज संलग्न किए जाएंगे –

(क) पूर्ण की गई भवन योजना की तीन प्रतियां
(ख) 1000/–रु० फीस
(ग) स्वामित्व से संबंधित अधिकार अभिलेख
(घ) अनुमोदित योजना और अनुमोदन पत्र की प्रति
(ङ) जहां भी लागू होता हो, नांम निर्दिष्ट प्राधिकार द्वारा अग्नि सुरक्षा उपकरणों के लगाए जाने का प्रमाण पत्र।
(च) इस आशय का साक्ष्य कि सभी जन उपयोगी सेवाओं तथा खास तौर पर मल जल निकास, जल निकास, जलापूर्ति तथा विद्युत का संयोजन मुख्य जनोपयोगी प्रणाली से कर दिया गया है।

(3) किसी विचलन की सूचना (सुसंगत दसतावेज के साथ) भी प्राधिकार को दी जाएगी।

(4) 15 दिनों के भीतर अधिकारियों का दल स्थल का दौरा करेगा और अधिभोग प्रमाण–पत्र दिया जाएगा। वह दल निम्नलिखित तथ्यों का सत्यापन करेगा –

(क) तलों की संख्या
(ख) भवन की ऊँचाई
(ग) बाहरी सेटबैक
(घ) भवन रेखा (बिल्डिंग लाइन)
(ङ) पार्किंग स्थान की व्यवस्था
(च) निकटस्थ सड़क की चौड़ाई
(छ) एफ०ए०आर०
(ज) वृक्ष आच्छादन (ट्री कवर)
(झ) जल संभरण संरचना
(ञ) यदि अपेक्षित हो तो अभ्यर्पित की जाने वाली भूमि

यह दल अनुमोदित योजना से विचलन को अभिलिखित करेगा।

(5) जहां कहीं लागू होता हो, राश्ट्रीय भवन संहिता, 2005 (समूह–1 भाग–IV अग्नि तथा जीवन सुरक्षा में यथा उल्लेखित जीवन सुरक्षा के उपबंधों का कार्यान्वयन का अनुपालन किया जाएगा।

16. ***अधिभोग प्रमाण–पत्र*** ।–आवेदन किए जाने की तारीख से 30 दिनों के भीतर प्राधिकार सभी कोटियों के भवन के लिए फारम–XIII में यथा स्थिति, इसके निर्माण के दौरान भवन के किसी भाग के लिए या निर्माण पूरा हो जाने पर संपूर्ण भवन के लिए अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी करेगा या उसे अस्वीकार करेगा। अधिभोग प्रमाण–पत्र देने से अस्वीकार किए जाने का आदेश सकारण आदेश होगा जिसमें अधिभोग प्रमाण–पत्र अस्वीकार किए जाने के कारण उल्लेखित किए जाएंगे। यदि ऊपर उल्लेखित समय सीमा के अन्तर्गत अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया जाता हो तो आवेदक शपथ पत्र के साथ सूचना देगा कि निर्माण विशुद्ध रूप से अनुमोदित योजना के अनुसार किया गया है और विकास प्रभारों का कोई बकाया नहीं है या सक्षम प्राधिकार को किसी अन्य रूप में किया जाने वाला भुगतान लंबित न है तथा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र की सभी शर्तों का पालन किया गया है। 15 दिनों के भीतर ऐसी सूचना का अनुपालन नहीं होने की दशा में, यह समझा जाएगा कि यह प्रदान कर दिया गया है। किसी प्रकार मिथ्या कथन देने की दशा में आवेदक इस उपविधि के उपवन्धों के अधीन दण्ड का भागी होगा और दूसरा यथोचित विधिक कारवाई का भागी होगा।

(2) ***अस्थायी अधिभोग*** –लाइसेंस प्राप्त तकनीकी कर्मी के अनुरोध पर, प्राधिकार, भवन परमिट में आच्छादित संपूर्ण कार्य के पूरा होने के पूर्व किसी भवन के लिए या उसके किसी भाग के लिए अस्थायी अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी कर सकेगा, परन्तु ऐसा भाग या ऐसे भाग भवन के पूरी तरह पूर्ण होने के पूर्व जीवन या जन कल्याण को खतरे में डाले बिना सुरक्षित ढंग से अधिभोग में लाए जा सकते हैं।

(3) ***विकास प्रमाण–पत्र*** –तत्पश्चात स्वीकृत योजना तथा फारम–XIII में दिए गए प्रपत्र के अनुसार विहित विनिर्देश के अनुसार विकास कार्य किए जाने की सुनिश्चितता के बाद प्राधिकार द्वारा विकास का प्रमाण–पत्र जारी किए जाने तक किसी भी भूमि या भूखंड का संपूर्ण या आंशिक कब्जा नहीं दिया जाएगा। विकास प्रमाण–पत्र आवेदन प्राप्ति के 30 दिनों के भीतर दिया जाएगा। विकास प्रमाण–पत्र अस्वीकार किए जाने का आदेश सकारण आदेश होगा और उसमें अस्वीकार किए जाने के कारण स्पष्टतः उल्लेखित किए जाएगें।

(4) अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी करने के पूर्व सक्षम प्राधिकार यह सत्यापन करेगा कि जहां कहीं लागू होता हो, भवन राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 (समूह–1, भाग–IV अग्नि और जीवन सुरक्षा–4) में उल्लेखित जीवन सुरक्षा के उपबंधों का पालन करता है या नहीं।

(5) ऐसा अधिभोग/विकास प्रमाण–पत्र प्रस्तुत नहीं किए जाने पर विद्युत, जलापूर्ति, जल निकास और मल–निकास से संबंधित विभाग/लाइन एजेंसी भवन को संयोजन (कनेक्शन) प्रदान नहीं करेगा। इस संबंध में विभाग/प्राधिकार/एजेंसी द्वारा कोई भी उल्लंघन बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 और अधिनियम के अधीन अपराध माना जाएंगा। किन्तु निर्माण के प्रयोजनार्थ जलापूर्ति और विद्युत का सीमित संयोजन भवन योजना के अनुमोदन के पश्चात दिया जा सकता है।

(6) अधिभोग/विकास प्रमाण–पत्र में भवन के उपयोग/अधिभोग के प्रकार का उल्लेख भी किया जाएगा। किन्तु जहां कहीं अपेक्षित हो, आवेदक, विकास योजना/परिक्षेत्रीय योजना/परिक्षेत्रीय विनियमावली के दायरे के अन्तर्गत, अनुज्ञात (परमिटेड) उपयोग/अधिभोग में परिवर्तन के लिए आवेदन कर सकेगा।

(7) बहुमंजिला भवन (15 मीटर से अधिक की ऊँचाई वाले आवासीय भवन) तथा 500 वर्गमीटर से अधिक के जमीनी आच्छादित वाले शैक्षिक, सभा, सांस्थिक, औद्योगिक, भंडारण और जोखिम वाले एवं मिश्रित अधिभोग जैसे विशेष भवनों के मामले में बिहार अग्निशाम सेवा अधिनियम 2014 के अध्याय–VI के अधीन राज्य सरकार द्वारा नाम–निर्दिष्ट प्राधिकार द्वारा पांच वर्षों में

एक बार आवधिक निरीक्षण यह सुनिश्चित करने के लिए किया जाएगा कि भवन अग्नि सुरक्षा के उपबंध उचित ढंग में हो तथा भवन अग्नि और जीवन सुरक्षा से संबंधित अपेक्षाओं (अग्नि और जीवन सुरक्षा राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 का भाग–4) के उपबंधों का अनुपालन हो रहा है या नहीं। यदि भवन अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाओं का अनुपालन करने में विफल रहता हो तो भवन को असुरक्षित घोषित कर दिया जाएगा।

(8) दखलकृत सभी भवन तथा उपर्युक्त उप विधि (41) के अधीन आनेवाले भवन प्राधिकार के बहुविषयक वृत्तिकों के दल द्वारा आवधिक भौतिक निरीक्षण के अध्यधीन होंगे। प्राधिकार द्वारा, जैसा आवश्यक समझा जाए, इस कार्य को बाह्य स्त्रोत से भी कराया जा सकेगा। यह दल संरचनात्मक और विद्युतजन्य सुरक्षा के अतिरिक्त उपवधि के अनुपालन, प्राकृतिक प्रकाश व्यवस्था और वातायन, लिफ्ट के संबंध में रिपोर्ट करेगा। निरीक्षण के दौरान यदि कोई त्रुटि/कमी या उल्लंघन पाया जाता हो तो अधिभोगियों द्वारा छः माह की विनिर्दिष्ट समय के अन्तर्गत उनका अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा। यदि अनुपालन नहीं किया जाता हो तो भवन को असुरक्षित घोषित कर दिया जाएगा। निरीक्षण की अवधि पांच वर्षों में एक बार होगी।

(9) प्राधिकार के निर्णय के विरूद्ध अपील अधिनियम या नगरपालिका अधिनियम के अधीन सुसंगत न्यायाधिकरण के समक्ष होगी।

17. ***योजना अननुरूप निर्माण*** ।–(1) किसी स्तर पर यदि प्राधिकार को पता चलता हो कि स्वीकृत योजना के अनुसार निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है या इस उप विधि के किन्हीं उपबंधों का उल्लंघन हुआ है तो वह विचलन का ब्यौरा देते हुए भू–स्वामी को अधिसूचित करेगा और जबतक योजना में आवश्यक सुधार नहीं कर लिया जाता तथा सुधार की गई योजना अनुमोदित नहीं हो जाती तबतक आगे कोई निर्माण करने की अनुमति नहीं होगी। यदि विचलन कन्डोनेवुल किए जाने के सीमा के अन्तर्गत हो तो निर्माण रोका नहीं जाऐगा।

(2) निर्माण के किसी स्तर पर यदि भू–स्वामी अपेक्षाओं का अनुपालन करने में विफल रहता हो तो प्राधिकार निर्गत भवन अनुज्ञा रद्द कर सकेगा और उक्त निर्माण स्थल पर ऐसा रद्दकरण की नोटिस चिपकाएगा। यदि भू–स्वामी नोटिस में दिए गए पता पर उपलब्ध नहीं हो तो ऐसी नोटिस को उस परिसर में साटा जाना उसके भू–स्वामी को पर्याप्त ढंग से रद्दकरण का अधिसूचन माना जाएगा। उसके बाद विधिमान्य भवन अनुज्ञा जारी किए जाने तक ऐसे निर्माण पर आगे कोई कार्य नहीं किया जाएगा और न उसकी अनुमति होगी।

(3) उप उप–विधि (2) के अधीन अधिसूचना सार्वजनिक सूचना के रूप में और वेबसाइट पर भी प्रकाशित की जाएगी।

(4) उपर्युक्त प्रक्रिया रूपरेखा (ले–आउट) से विचलन के मामले में भी अपनाई जाएगी।

(5) उपर्युक्त उप उप–विधि (2) के अधीन किए गए आदेश के विरूद्ध अपील अधिनियम और नगरपालिका अधिनियम के अधीन गठित सुसंगत न्यायाधिकरण के समक्ष की जाएगी।

18. ***एकल खिड़की क्लीयरेंस*** ।–(1) सभी अनापत्ति प्रमाण पत्रों पर प्रक्रिया (कार्रवाई) करने तथा अनुज्ञा प्रदान करने के लिए आयोजना प्राधिकार एकल खिड़की क्लीयरेंस प्रणाली स्थापित करेगा। एक वेबसाइट होगा जिस के माध्यम से सभी आवेदन/दस्तावेज/फारम ऑनलाइन दाखिल किए जाएंगे। अनुमोदन/अस्वीकृति भी वेबसाइट के माध्यम से संसूचित किए जाएंगे।

(2) बशर्ते इस उप विधि के अधीन छूट प्राप्त न हो, अनापत्ति प्रमाण पत्र और अनुज्ञा चाहने वाला हरेक आवेदक वेबसाइट के माध्यम से सामान्य आवेदन फारम में आवेदन करेगा।

(3) इस उपविधि के अधीन भुगतान की जाने वाली फीस के साथ–साथ भरा हुआ आवेदन फारम सुसंगत अनुलग्नकों, प्रमाण पत्रों, फीस की प्राप्ति रसीद और संलग्नकों सहित प्राधिकार के कार्यालय में एकल खिड़की कोषांग में अपेक्षित प्रतियों में जमा किए जाएंगे।

https://civil.amitkumarsachin.com

(4) आवेदन फारम जमा करते समय सभी आवेदक आवेदन के साथ स्वप्रमाणन फारम तथा सक्षम तकनीकी व्यक्ति द्वारा दिया गया प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत करेंगे।

(5) सामान्य आवेदन फारम के साथ उपबद्ध जांचपत्रक होगा जिसे आवेदक द्वारा भरकर हस्ताक्षरित किया जाएगा और उसकी पावती जारी करने के पूर्व उसे सक्षम प्राधिकार के कार्यालय में एकल खिड़की कोषांग के प्राधिकृत प्रतिनिधि द्वारा जांच कर स्वीकार किया जाएगा।

(6) पावती जारी करने के पूर्व, प्राधिकार के कार्यालय के एकल खिड़की कोषांग का प्राधिकृत प्रतिनिधि यह समाधान कर लेगा कि आवेदन सभी दृष्टियों से पूर्ण हो।

(7) पावती जारी करने की तारीख से तीन कार्य दिवस के भीतर, सामान्य आवेदन फारम के सुसंगत अंश उनके संबंधित प्राधिकारों को तामील कराए जाएंगे।

(8) संबंधित प्राधिकार आवेदन पर कार्रवाई करेगा और अगले 10 कार्य दिवस के भीतर नोडल प्राधिकार को निर्णय से अवगत कराएगा।

(9) अनापत्ति की अस्वीकृति या संबंधित प्राधिकार द्वारा उपान्तरण के साथ अनुमोदन किए जाने की स्थिति में नोडल प्राधिकार अन्तर्ग्रस्त मुद्दों की जाँच करेगा और आवेदक को वैसे सुधार करने के लिए कह सकता है जैसा कि सम्बन्धित प्राधिकार द्वारा अग्रेत्तर विचार के लिए वांछित हो।

19. ***कला आयोग*** ।–(1) सरकार द्वारा नगर कला एवं विरासत आयोग का गठन किया जाऐगा। नगर कला और विरासत आयोग द्वारा विनिर्दिष्ट क्षेत्रों और परिक्षेत्रों में, जहां अनुज्ञा के आवेदन के साथ संलग्न भवन योजना में, धारा–77 के अधीन गठित, नगर कला और विरासत आयोग की अनापत्ति की अपेक्षा हो वहां प्राधिकार उक्त आयोग द्वारा दी गई अनापत्ति के बाद ही अनुज्ञा प्रदान करेगा। अन्य सभी मामलों में वास्तु विषयक नियंत्रण इस उप–विधि के उपबंधों के अनुसार विनियमित किए जाएंगे। आयोग विनिर्दिष्ट रंग संकेत और वास्तुविषयक विशिष्टताएं सहित यथावश्यक शर्तें एवं निबंधन भी अधिरोपित कर सकेगा।

(2) नगर कला और विरासत आयोग की अनुशंसा पर, प्राधिकार समय समय पर सार्वजनिक सूचना जारी कर विभिन्न परिक्षेत्रों में वास्तु विषयक मानक विहित कर सकेगा।

20. ***संरक्षित स्मारकों के पास निर्माण*** ।–(1) किसी घोषित संरक्षित स्मारक की बाहरी चाहरदीवारी से 100 मीटर की त्रिज्या में या भारतीय पुरातन्व सर्वेक्षण तथा बिहार राज्य कला, संस्कृति एवं युवा विभाग द्वारा किसी पुरातत्वीय स्थल से समय समय पर यथा विनिश्चित, अधिक दूरी तक किसी भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(2) (i) ऐसे स्मारकों से 100 मीटर से अधिक और 300 मीटर तक की त्रिज्या में पहली मंजिल से ऊपर तथा 7 (सात) मीटर से ऊपर के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।

(ii) उप उप– विधि (2) के अधीन किसी भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण कुल मिलाकर 7 (सात) मीटर से अधिक ऊँचाई का नहीं होगा।

(3) उपर्युक्त उप उप–विधि (1) और (2) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी यथा स्थित, भारतीय पुरातन्व सर्वेक्षण (ए०एस०आई०) राज्य के पुरातत्व विभाग से अनापत्ति प्रस्तुत किए जाने पर निर्माण/पुनर्निर्माण/परिवर्धन/परिवर्तन की अनुमति दी जाएगी।

(4) प्राधिकार की राय में यदि कोई भवन या परिसर, जो प्राचीन संस्मारक परिरक्षण अधिनियम, 1904 या प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 के अधीन नहीं आता हो, ऐतिहासिक या पुरातत्वीय अभिरूचि का हो और किसी विकास के कारण उसके गिर जाने या परिवर्तित हो जाने का खतरा हो या उसके स्वरूप पर प्रभाव पड़ने की संभावना हो तो प्राधिकार उक्त भवन या परिसर के नजदीक अवस्थित किसी भूमि पर निर्माण की अनुमति नहीं देगा। यह मामला कला आयोग को निर्दिष्ट किया जाएगा, जिसका निर्णय अंतिम होगा।

(5) ये उपबंध, आवश्यक परिवर्तनों सहित, कला आयोग द्वारा अधिसूचित पुरातत्विक स्थलों कि बाबत भी लागू होगें।

(6) उप उप–विधि (4) के अधीन किए गए निर्णय के विरूद्ध अपील अधिनियम या नगरपालिका अधिनियम के अधीन सुसंगत न्यायाधिकरण के समक्ष किया जाएगा।

21. ***महत्वपूर्ण भवनों के निकट निर्माण*** ।–राज्यपाल भवन, बिहार राज्य सचिवालय, बिहार विधान सभा, उच्च न्यायालय तथा प्राधिकार या राज्य सरकार द्वारा समय समय पर यथा विनिश्चित अन्य भवनों की चाहरदीवारी से 200 मीटर की त्रिज्या के अन्तर्गत 10 मीटर से अधिक ऊँचाई के किसी भवन की अनुमति नहीं दी जाएगी।

22. ***नदी के सामने की भूमि के निकट निर्माण*** ।–(1) विरासत वाले भवनों की मरम्मत तथा नवीकरण के कार्य के सिवाय, गंगा के सामने वाली भूमि की बाहरी चाहरदीवारी (सिंचाई विभाग द्वारा यथा विहित) से 200 मीटर का भूमि पट्टी या राज्य सरकार द्वारा समय समय पर यथा विहित इससे अधिक दूरी के अन्तर्गत किसी भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(2) गंगा से भिन्न नदियों के मामले में, किसी नदी के सामने वाली भूमि की बाहरी चाहरदीवारी (सिंचाई विभाग द्वारा यथा विहित) से 100 मीटर की भूमि पट्टी या राज्य सरकार द्वारा समय समय पर यथा विहित इससे अधिक दूरी के अन्तर्गत किसी भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। राज्य सरकार ऐसी नदियों की सूची अधिसूचित करेगी।

(3) नदी की परिसीमा के अन्तर्गत किसी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी

(4) उपर्युक्त उपबंध के होते हुए भी, कोई आयोजना प्राधिकार या सरकारी निकाय सरकार के अनुमोदन से नदी के सामने की भूमि, घाटों, का विकास और सौंदयीकरण या पुनर्रूद्धार की गई भूमि पर कोई अन्य योजनाबद्ध विकास कार्य करने में समर्थ होगा।

23. ***असुरक्षित भवन*** ।–(1) सभी असुरक्षित भवनों को जन सुरक्षा के लिए खतरनाक माना जाएगा और उनकी मरम्मत कर या गिराकर या प्राधिकार द्वारा यथानिदेशित रूप में कार्रवाई कर उनका जीर्णोद्वार किया जाएगा।

(2) असुरक्षित या क्षतिग्रस्त के रूप में प्रतिवेदित हरेक भवन को प्राधिकार जांच करेगा या जांच करवाएगा और ऐसी जांच का लिखित अभिलेख तैयार करेगा।

(3) जब कभी, प्राधिकार किसी भवन या उसके भाग को असुरक्षित पाता हो, तब वह ऐसे भवन के स्वामी या अधिभोगी को विधिक नोटिस की स्थापित प्रक्रिया के अनुसार, लिखित नोटिस देगा जिसमें उसकी त्रुटियों का उल्लेख होगा। इस नोटिस के द्वारा स्वामी या अधिभोगी से यह अपेक्षा की जाएगी कि भवन या उसके माँग की उल्लेखित समय सीमा के भीतर विनिर्दिष्ट मरम्मत या सुधार कराये या उसे तोड़ दे और हटा दें।

(4) प्राधिकार की राय में जो भवन खतरनाक हो या जिसमे आग लगने की दशा में निकास की कोई व्यवस्था न हो उसके संबंध में वह कारणों को अभिलिखित करते हुए लिखित निदेश देगा कि उसे तुरत या तत्प्रयोजनार्थ विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर खाली कर दिया जाए।

(5) यदि कोई व्यक्ति भवन को खाली करने के आदेशों का अनुपालन नहीं करता हो तो प्राधिकार पुलिस की मदद से उस व्यक्ति को भवन से हटा सकेगा।

(6) यदि स्वामी या अधिभोगी उक्त भवन या उसके भाग की मरम्मत करने या तोड़ देने की नोटिस का अनुपालन करने में विफल रहता हो या उसकी अवहेलना करता हो या अनुपालन करना अस्वीकार करता हो तो प्राधिकार भवन या उसके भाग को तोड़कर या मरम्मत करवा कर या अन्यथा उस खतरा को हटवाएगा।

(7) आपातिक स्थिति में जिसमें प्राधिकार की राय में, मानव जीवन या स्वास्थ्य के लिए आसन्न खतरा अन्तर्गस्त हो, प्राधिकार का निर्णय अंतिम होगा। प्राधिकार, तुरंत या यथा संभव तत्पूर्वक नोटिस देकर, पूर्व फिटिंग (रेट्रो फिटिंग) मजबूतीकरण करके ऐसे भवन या उसके भाग को सुरक्षित बनाएगा या उसे हटा देगा। इस प्रयोजनार्थ प्राधिकार ऐसी संरचना में या

जिस भूमि पर वह निर्मित हो उस भूमि पर या निकटवर्ती भूमि या संरचना में यथावश्यक सहयोग एवं लागत के साथ तुरंत प्रवेश करेगा। प्राधिकार निकटवर्ती संरचना को खाली भी करा सकेगा और उपर्युक्त घेराबंदी या यथावश्यक अन्य साधनों के माध्यम से जनसामान्य का परिरक्षण करेगा।

(8) उप उप–विधि (6) और (7) के अधीन उपगत लागत संबंधित परिसरों के स्वामी से चार्ज किया जाएगा। जिन परिसरों की बावत या जिसके हितार्थ ऐसी लागत उपगत हुई हो वहीं पर वह लागत चार्ज की जाएगी और वह विधि के अधीन यथा उपबंधित रूप में वसूलनीय होगी।

24. ***भवन को तोड़ा जाना*** ।–(1) किसी भवन को तोड़े जाने के पूर्व, उसका स्वामी भवन में सेवा सुविधा प्रदान करने वाली सभी उपयोगिताओं, यथा जल, विद्युत, मल निकास, गैस तथा अन्य संयोजन को अधिसूचित करेगा। किसी भवन को तोड़ने की अनुज्ञा तबतक जारी नहीं की जाएगी जबतक कि उपयोगिता विभागों से इस आशय की विमुक्ति प्राप्त नहीं हो जाती कि उनके अपनी–अपनी सेवाओं के संयोजन और अनुष्ठान उपकरण, यथा मीटर और रेगुलेटर हटा लिए गए हैं या सुरक्षित रीति से सील और बंद कर दिए गए हैं।

(2) स्वामी, ध्वनि और धूल प्रदूषण से बचने के सभी पूर्वोपाय करेगा तथा पड़ोस के भूखंड स्वामियों के लिए कोई असुविधा उत्पन्न नहीं करेगा।

25. ***स्वामी का दायित्व और कर्तव्य*** ।–(1) न अनुज्ञा प्रदान किए जाने या रेखांकण और विनिर्देशों का अनुमोदन किए जाने और न भवन के निर्माण के दौरान प्राधिकार द्वारा निरीक्षण किए जाने से ऐसे भवन का स्वामी इस उपविधि की अपेक्षानुसार कार्य करने की अपनी जिम्मवारी से किसी भी प्रकार से मुक्त नहीं हो जाएगा।

(2) हरेक स्वामी/आवेदक :

(क) इस उप–विधि के प्रवर्तन के प्रयोजनार्थ किसी युक्तियुक्त समय पर प्राधिकार को उस भवन या परिसर में प्रवेश की अनुमति देगा जिसके लिए अनुज्ञा प्रदान की गई हो,

(ख) जहां लागू होती हो, प्रस्तावित कार्य के सिलसिले में सक्षम प्राधिकार से अपेक्षित अनुज्ञा/अनापत्ति प्राप्त करेगा।

(ग) 12 मीटर से अधिक ऊचाई वाले भवनों के लिए भवन स्थल पर कार्य प्रारंभ करने के पूर्व फारम–X में लिखित नोटिस फारम–XI में आवधिक प्रगति रिपोर्ट, फारम–XII में कार्य पूरा होने की नोटिस तथा उसके द्वारा रखे गए तकनीकी व्यक्तियों के सेवा समापन की नोटिस प्राधिकार को देगा, और

(घ) भवन का पूर्णतः या अंशतः अधिभोग के पूर्व प्राधिकार से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करेगा।

26. ***प्राधिकार का दायित्व*** ।–(1) योजनाओं के अनुमोदन तथा ऐसी योजना से संबंधित किसी विवरण या दस्तावेज के प्रतिग्रहण से स्वामी या जिसके या जिनके पर्यवेक्षण में भवन का निर्माण किया जाता हो वह व्यक्ति या वे व्यक्ति इस उप विधि या तत्समय प्रवृत किसी अन्य विधि के अधीन अधिरोपित दायित्वों से विवर्जित नहीं हो जाएंगे।

(2) योजना के अनुमोदन का अर्थ मात्र यह होगा कि इस उपविधि के अधीन निर्माण करने की अनुज्ञा प्रदान की गई है और अन्य बातों के साथ इसका यह अर्थ नहीं होगा कि :–

(क) भूमि या भवन पर हक प्राप्त हो गया,

(ख) अधिकारों का सुरवाचार (Easement rights) हो गया,

(ग) भूखंड या भवन के अभिलिखित क्षेत्र से क्षेत्र में फेर फार हो गया,

(घ) संरचनात्मक स्थायित्व हो गया,

(ड़) बनाने का तरीका और भवनों के निर्माण में प्रयुक्त सामग्री निर्देशित है,

(च) भवन की सेवा सुविधाएं तथा भवन के निर्माण में सुख सुविधाएं गुणवत्तापूर्ण हैं।

https://civil.amitkumarsachin.com

(छ) भूमि की प्राकृतिक स्थिति के अनुसार उचित जल निकास की व्यवस्था नहीं किए जाने के फलस्वरूप वह स्थल/क्षेत्र बाढ़ प्रभावित होने लायक है,

(ज) विभिन्न विधियों के अधीन अन्य अपेक्षाओं या लाइसेंसो या स्थल/परिसरों के लिए अपेक्षित अनापत्तियों या क्रियाकलापों से मुक्ति मिल गई।

(3) अनुमोदन या अनुज्ञा किसी भी प्रकार प्राधिकार को उपर्युक्त उप उप विधि (2) (क) से (ज) तक में विनिर्दिष्ट विषयों के संबंध में आबद्ध या दायी नहीं करेगा।

(4) ***रजिस्टर का अनुरक्षण*** –फारम–XIV में एक रजिस्टर अनुरक्षित किया जाएगा जिसमें प्राधिकार द्वारा अनुज्ञा के आवेदनों पर किस प्रकार कार्रवाई की गई से संबंधित जानकारी सहित आवश्यक विवरण अंतर्विष्ट होंगे।

अध्याय–III

भूमि उपयोग वर्गीकरण और अनुमत उपयोग

27. ***जोन में विभाजित करना*** **।**–(1) आयोजना क्षेत्र में या जहां क्षेत्रों को विभिन्न उपयोगों यथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, प्रशासनिक, सांस्थिक, खुले स्थान के रूप में उपयोग, परिवहन और संचार, हरित क्षेत्र, प्राकृतिक जल निकास प्रणाली तथा जलग्राही के जोन हो और उनके जोन की चौहद्दी दर्शायी गई हो वहां उनका विनियमन सारणी–4 के अनुसार किया जाएगा। अन्यथा उपबंधित के सिवाय, इसके बाद किसी संरचना या भूमि का उपयोग तथा किसी संरचना का निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन तभी किया जाएगा जब उसका उपयोग इस उप विधि के अनुरूप हो।

(2) सभी प्रकार के अननुरूप भूमि उपयोग के किसी विस्तार की अनुमति नहीं दी जाएगी। पुनर्विकास के समय जोन में विभाजित करने के लिए नियत विनियमावली का अनुपालन किया जाएगा।

28. ***भूमि का विभिन्न उपयोग*** **।**–(1) विभिन्न उपयोगों की अनुज्ञा स्पष्टतया तथा सारणी–4 के स्तंभ (2) में वर्णित विभिन्न जोन में कर्णांकित मुख्य उपयोग के लिए दी जाएगी।

(2) सारणी के स्तंभ (3) में वर्णित विभिन्न उपयोगों की अनुज्ञा विशेष बात के आधार पर तथा प्राधिकार के अनुमोदन से दी जाएगी और ऐसी बात के कारण अभिलिखित किए जाऐंगे।

(3) उक्त सारणी के स्तंभ (4) में विनिर्दिष्ट प्रयोजनों के लिए उन क्षेत्रों में नहीं दी जाएगी जो विशिष्ट उपयोगों के लिए आरक्षित हो।

(4) इस उपविधि की अन्य शर्त्तों के साथ–साथ यदि निम्नलिखित शर्तों का समाधान हो जाता हो तो शहरी कृषि उपयोग वाले जोन में आवासीय भवनों के निर्माण की अनुमति दी जा सकेगी :–

(क) भूमि पट्टाधृति भूमि न हो,

(ख) आच्छादन 20 प्रतिशत से अधिक न हो,

(ग) उँचाई 7.0 (सात) मीटर से अधिक न हो और न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि का उपयोग बागान लगाने/कृषि के लिए किया जाए।

(5) प्राधिकार द्वारा शहरी कृषि परिक्षेत्रों में नियोजित टाउनशिप (नगरीय) विकास के परियोजना की अनुमति दी जा सकेगी। बिहार शहरी आयोजना एवं विकास अधिनियम, 2012 के अधीन बिहार शहरी आयोजना तथा विकास बोर्ड की स्वीकृति से प्राधिकार द्वारा ऐसी अनुमति दी जाएगी।

https://civil.amitkumarsachin.com

(6) प्राधिकार के अनुमोदन से किसी खास जोन में मिश्रित भूमि उपयोग की अनुज्ञा दी जा सकेगी। किन्तु कुल फर्श क्षेत्र का 2/3 भाग से अन्यून भाग में मुख्य उपयोग होगा और आनुषंगिक उपयोग कुल क्षेत्र के 1/3 भाग से अधिक में न होगा।

(7) उपरोक्त उपबंधों की बावत अपील न्यायाधिकरण के समक्ष होगी।

(8) सरकारी और सरकार प्रायोजित परियोजनाओं के मामले में, राज्य सरकार सारणी–4 में उल्लेखित भूमि उपयोग के मानदण्डों को शिथिल कर सकेगी।

(9) वहाँ किसी प्राधिकार द्वारा विकास योजना/मास्टर प्लान का अन्तिम रूप नहीं दिया गया है, विभाग द्वारा भूमि उपयोग वर्गीकरण के लिए दिशा निर्देश निर्गत किया जाएगा।

सारणी–4 विभिन्न उपयोग के जोन में अनुमत/प्रतिषिद्ध भूमि उपयोग

क्र०सं०	उपयोग जोन	अनुमत उपयोग/क्रियाकलाप	प्राधिकार के अनुमोदन से अनुज्ञेय उपयोग/क्रियाकलाप	प्रतिषिद्ध उपयोग/क्रियाकलाप
	1	2	3	4
1.	1. आवासीय उपयोग वाला जोन	1. आवास, भूखंडो में विभाजित (विमुक्त, अर्द्ध विमुक्त और कतारबद्ध आवास), अपार्टमेंट, समूह–आवासन, कामकाजी–सह–आवासीय	पूजा के स्थान	1. भारी, बृहत और विस्तृत उद्योग, हानिकर, अनिष्टकारी, जोखिम उद्योग।
		2. हॉस्टल, बार्डिंग और लॉजिंग हाऊस	2. शौपिंग केन्द्र	2. भण्डागारण, विनश्चर, जोखिमवाले, ज्वलनशील माल के भंडारण का गोदाम, थोक मंडी, जंक यार्ड
		3. रात्रि शरणस्थल, धर्मशाला, अतिथि गृह	3. नगरपालिका, राज्य और केन्द्र सरकार के कार्यालय	3. बसों के लिए कार्यशाला
		4. शैक्षिक भवन (नर्सरी प्राथमिक और उच्च विद्यालय)	4. महाविद्यालय और शोध संस्थान	4. वधशाला
		5. पर्याप्त पार्किंग व्यवस्था के साथ आस–पड़ोस की सामाजिक, सांस्कृतिक और आमोद–प्रमोद की सुविधाएँ	5. पेट्रोल पंप	5. सांसर्गिक रोगों के इलाज वाले अस्पताल
		6. विवाह और सामुदायिक हॉल	6. मनोरंजन के स्थान, सिनेमा हॉल, रेस्टरॉं और होटल	6. मलवाही शोधन संयंत्र और निपटान स्थल
		7. सुविधा शॉपिंग, स्थानीय (खुदरा) शॉपिंग	7. खुदरा वस्तुओं का बाजार	7. जल–शोधन संयंत्र, ठोष अपशिष्ट डालने के

				मैदान
		8. सामुदायिक केन्द्र, क्लब, श्रोताकक्ष (सभागार)	8. सूचना प्रौद्योगिकी और सूचना प्रौद्योगिकी युक्त सेवाएँ	8. वाह्य और अंतः क्रीडा स्टेडियम, शूटिंग रेंज
		9. प्रदशर्नी और कला गैलरी, जैविक उद्यान, वनस्पति उद्यान	9. पर्यटन से संबंधित सेवाएँ	9. पक्षीविहार
		10. पुस्तकालय और व्यायामशाला	10. मोटर वाहन मरम्मती कार्यशाला गैराज, एल०पी०जी० सिलेण्डरों का गोदाम।	अन्तर्राष्ट्रीय सम्मेलन केन्द्र
		11. स्वास्थ्य क्लीनिक, योग केन्द्र, औषद्यालय, नर्सिंग होम और स्वास्थ्य केन्द्र	11. कब्रिस्तान	जिला बटालियन कार्यालय, विधिविज्ञान प्रयोगशाला
		12. जन सुविधाएं और भवन सेवा और भंडारण यार्डों को छोड़कर, विद्युत वितरण डिपो तथा पानी पंप करने के केन्द्र	12. दस व्यक्तियों से अनधिक नियोजन वाले मुद्रणालय	ऐसे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		13. पौधशाला और ग्रीन हाऊस	13. गोदाम/अविनश्वर वस्तुओं का भंडारण	
		14. घर–परिवारों के लिए सेवा–सुविधाएं (सैलून, पार्लर, बेकरी, मिठाई की दुकान, ड्राइक्लीनिंग, स्टेशनरी, टेलरिंग, इन्टरनेट कियोस्क आदि) घरेलू उद्योग जो 10 कर्मचारी से ज्यादा न हो।	14. कर्मशाला रहित बस स्टॉप	
		15. एक से अनधिक तल वाले बैंक और व्यवसायिक कार्यालय	15. घरेलू उद्योग, यदि ऐसे उपयोग का क्षेत्र एक तल (मंजिल) से अधिक न हो और सामानों का सार्वजनिक प्रदर्शन न किया जाता हो	
		16. बस स्टॉप, टैक्सी स्टैण्ड, तिपहिया/ऑटो स्टैंड, रिक्शा स्टैण्ड	16. कौंसुलेट	
		17. पुलिस चौकी और डाकघर		

		18. पार्क और टॉट लॉट		
		19. समेकित टाउनशिप		
2.	***खुदरा वाणिज्यिक और कारोबारी उपयोग वाले जोन***	1. खुदरा कारबार, वाणिज्यिक	1. सहबद्ध आवासीय उपयोग	1. प्रदुषणजन्य उद्योग
		2. वाणिज्यिक केन्द्र	2. थोक भंडारण यार्ड	2. भारी, विस्तृत, हानिकर, अनिष्टकारक, जोखिमवाले और निस्सारक औद्योगिक इकाई
		3. बैंक, वित्तीय सेवाएँ	3. सर्विस गराज, वशर्ते वे सीधे मुख्य सड़क, स्टाक एक्सचेंज से सटे न हों	3. अस्पताल, सांसर्गिक रोगों के उपचार वाली शोध प्रयोगशाला
		4. विनश्वर वस्तुओं के बाजारों	4. दस व्यक्तियों से अनधिक नियोजन वाले मुद्रणालय	4. कुक्कुट फार्म, दुग्धशाला, बधशाला
		5. कारबार और व्यवसायिक कार्यालय	5. 20 शय्यावाले अस्पताल जहाँ सांसर्गिक और मानसिक रोगियों का इलाज नहीं होता हो	5. मलवाही शोधन संयंत्र और निपटान स्थल, ठोष अपशिष्ट शोधन संयंत्र और डालने के मैदान
		6. निजी सांस्थिक कार्यालय और अर्द्ध सरकारी कार्यालय	6. काँटा	6. कृषिजन्य उपयोग, विनश्वर और ज्वलनशील वस्तुओं का भंडारण
		7. दुकान और शॉपिंग मॉल	7. महाविद्यालय पॉलिटेकनिक और उच्चस्तर तकनीकी संस्थान	7. बजरी, बालू, मिट्टी और पत्थर का उत्खनन
		8. वाणिज्यिक सेवाएँ	8. क्रीडा परिसर और स्टेडियम, जैविक उद्यान, वनिस्पतिक उद्यान	8. पक्षी–विहार
		9. रेस्टराँ और होटल	9. अल्पकालिक आगन्तुक गृह	9. खेल–कूद प्रशिक्षण केन्द्र
		10. हॉस्टल, बोडिंग हाऊस, सामाजिक और कल्याण संस्थापक, अतिथि गृह	10. मनोरंजन, आमोद–प्रमोद के उपयोग वाले स्थान और संग्रहालय	10. जिला बटालियन कार्यालय

https://civil.amitkumarsachin.com

		11. सेवा–सुविधा और पड़ोस के शॉपिंग केन्द्र, स्थानीय शॉपिंग केन्द्र, साप्ताहिक और औपचारिक बाजार, बेकरी और हलवाई की दुकान (कन्फेक्शनरी)	11. समागम केन्द्र	11. विधि–विज्ञान प्रयोगशाला और ऐसे अन्य क्रियाकलाप जिससे न्यूसेंस (उपताप) हो सकता हो
		12. सिनेमा हॉल, थियेटर, भोजशाला, सभागार (श्रातेकक्ष)	12. धार्मिक स्थान	12. न्यायालय
		13. विवाह और सामुदायिक हॉल, रात्रि शरण–स्थल	13. जन सुविधाएं, दुरभाष केन्द्र	13. ऐसे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		14. क्लीनिक और नर्सिंग	14. पुलिस चौकी और डाकघर	
		15. पेट्रोल पंप	15. आवासीय अपार्टमेंट, समूह आवासन	
		16. सूचना प्रौद्योगिकी और सूचना प्रौद्योगिकी युक्त सेवाएँ	16. पिकनिक हट	
		17. वाणिज्यिक संस्थान, शोध और प्रशिक्षण संस्थान		
		18. पार्किंग लॉट		
		19. टैक्सी स्टैण्ड, तिपहिया/ऑटो स्टैण्ड, रिक्शा स्टैण्ड		
		20. समेकित टाउनशिप		
3.	थोक वाणिज्यिक उपयोग जोन	1. थोक और खुदरा कारबार	1. ट्रक अड्डा, बस डिप्पो और पार्किंग	1. प्रदूषक उद्योग
		2. थोक और भंडारण भवन	2. ढुलाई अड्डा (फ्रेट टर्मिनल)	2. हानिकारक और ज्वलनशील सामग्री का बड़े पैमाने पर भंडारण, इस प्रयोजन के लिए विनिर्दिष्टतः कर्णांकित क्षेत्र को छोड़कर
		3. वाणिज्यिक और कारबार के कार्यालय तथा कार्य स्थान	3. भांडागारण, विनश्वर, ज्वलनशील वस्तुओं के भंडारण के गोदाम, कोयला, लकड़ी, टिम्बर यार्ड	3. ऐसे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		4. 12 मीटर या अधिक इससे	4. सफाई एवं मरम्मत	

		सड़क की चौड़ाई पर मोटर वाहनों की सफाई एवं मरम्मत केन्द्र और पेट्रोल पंप	केन्द्र, गराज, कर्मशाला	
		5. गोदाम, आच्छादित भंडारण और भांडागारण	5. गैर प्रदूषक, गैर–अनिष्टकारक हल्के उद्योग	
		6. काँटा	6. जंक–यार्ड	
		7. बस स्टॉप, टैक्सी स्टैण्ड, तिपहिया/ऑटो स्टैण्ड, रिक्शा स्टैण्ड	7. गैस प्रतिष्ठान और गैस कर्मशाला	
		8. पार्किंग स्थान	8. रेल यार्ड और स्टेशन, सड़क फेट स्टेशन	
		9. रेस्तराँ	9. बैंक और वित्तीय सेवाएं	
		10. जन उपयोगिताएं	10. सहबद्ध आवासीय उपयोग, आवासीय अपार्टमेंट, समूह–आवासन	
		11. थाना/चौकी, डाकघर	11. सरकारी और अर्द्ध सरकारी कार्यालय	
			12. जल–शोधन संयंत्र	
4.	औद्योगिक उपयोग–जोन	1. सभी प्रकार के गैर–प्रदूषक उद्योग	1. बिहार प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के अनुमोदन के अध्यधीन, भारी, विस्तृत तथा अन्य अनिष्टकारक, जोखिम वाले उद्योग	1. सामान्य कारबार, वशर्ते उद्योग के आनुषंगिक और उद्योग वाले स्थल पर ही हो
		2. सूचना प्रौद्योगिकी और आई० टी० ई० एस०	2. औद्योगिक शोध संस्थान	2. विद्यालय और महाविद्यालय
		3. भारत सरकार द्वारा अधिसूचित विशेष आर्थिक जोन	3. तकनीकी शिक्षा संस्थान	3. होटल, मोटर और जंगम पार्क
		4. लदाई, उतराई के स्थान	4. जंक यार्ड, खेल–कूद स्टेडियम/खेल के मैदान	4. आमोद–प्रमोद के स्थल या केन्द्र
		5. गैर विनश्वर और	5. वाहित मल	5. अन्य गैर औद्योगिक

https://civil.amitkumarsachin.com

		अज्वलनशील वस्तुओं का भांडागारण, भंडारण और डिपो	निपाटन कार्य, विद्युत ऊर्जा संयंत्र, सर्विस स्टेशन	क्रियाकलाप
		6. कोल्ड स्टोरेज, वर्फ का कारखाना	6. सरकारी, अर्द्धसरकारी, निजी कारबार के कार्यालय	6. धार्मिक भवन
		7. गैस गोदाम	7. बैंक, वित्तीय संस्थान और वाणिज्यिक कार्यालय	7. सिंचित और वाहितमल फार्म
		8. थोक कारबार के प्रतिष्ठान	8. कृषि आधारित उद्योग, दुग्धशाला, खेती—बारी	8. बृहत तेलडिपो और एल० पी० जी० रिफिलिंग संयंत्र
		9. गराजयुक्त पेट्रोल फिलिंग स्टेशन और सर्विस स्टेशन	9. गैस प्रतिष्ठान और गैस कर्म	9. सामाजिक भवन
		10. बस अड्डा और बस डिपो और कर्मशाला	10. कार्यशाला, गराज	10. ऐसे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		11. पार्किंग, टैक्सी स्टैण्ड, तिपहिया/ऑटो स्टैण्ड, रिक्शा स्टैण्ड	11. आवासीय अपार्टमेंट समूह आवासन, होटल और अतिथि गृह	
		12. अनिवार्य कर्मचारियों और पहरा एवं निगरानी कर्मियों के लिए आवासीय भवन	12. संग्रहालय	
		13. जन—उपयोगिताएं	13. हेलिपैड	
			14. अस्पताल और चिकित्सा केन्द्र	
5.	सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग वाले जोन	1. सरकारी कार्यालय, केन्द्रीय, राज्य, स्थानीय और अर्द्धसरकारी, लोक उपक्रमों के कार्यालय	1. आवासीय फ्लैट, समूह आवास और कर्मचारियों के आवासन के लिए आवासीय भूखण्ड आवासीय अपार्टमेंट, समूह आवसन।	1. भारी, विस्तृत और अन्य अनिष्टकारक, जोखिमवाले उद्योग
		2. विश्वविद्यालय और विशिष्ट शैक्षिक संस्थानों महाविद्यालय, विद्यालय, अनुसंधान एवं विकास केन्द्र	2. सूचना प्रौद्योगिकी (आई० टी०) सेवाएं	2. वधशाला
		3. सामाजिक और कल्याण	3. रक्षा से संबंधित	3. जंक यार्ड

		केन्द्र	क्वार्टर	
		4. पुस्तकालय	4. हॉस्टल, यात्राकालीन वास–सुविधा	4. थोक बिक्री मंडी
		5. अस्पताल, स्वास्थ्य केन्द्र औषधालय और क्लीनिक	5. मनोरंजन तथा आमोद–प्रमोद के परिसर	5. दुग्ध और कुक्कुट फार्म हाऊस
		6. सामाजिक और सांस्कृतिक संस्थान	6. नर्सरी और किंडरगार्डन, कल्याण केन्द्र	6. सफाई और मरम्मती की कार्यशाला
		7. धार्मिक भवन	7. खुला आकाश–थियेटर, खेल का मैदान	7. खेती के उत्पादों का संसाधन और बिक्री
		8. सम्मेलन हॉल	8. आवासी क्लब, अतिथि–गृह	8. वे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		9. सामुदायिक हॉल, विवाह–हॉल, धर्मशाला	9. बस और ट्रक अड्डा, हेलिपैड	
		10. संग्रहालय, कला–गैलरी प्रदर्शनी हॉल, प्रेसागृह	10. पार्किंग क्षेत्र, टैक्सी स्टैंड, तिपहिया/ऑटो स्टैण्ड, रिक्शा स्टैण्ड	
		11. थाना, पुलिस लाईन, कारागार		
		12. स्थानीय, राज्य और केन्द्र सरकार के कार्यालय, रक्षा प्रयोजनों के लिए उपयोग		
		13. शैक्षिक और शोध संस्थान		
		14. सामाजिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थान		
		15. स्थानीय नगरपालिक सुविधाएं		
		16. सरकारी कार्यालयों तथा उनके उपयोग के आनुषंगिक उपयोग		
		17. संस्मारक		
		18. डाकघर, तारघर, जन–उपयोगिताएं एवं भवन		

		19.रेडियो और टेलिविजन केन्द्र		
		20.समेकित टाउनशिप		
6.	***उपयोगिता और सेवा संबंधी उपयोग वाला जोन***	1. डाकघर, तारघर, जन–उपयोगिताएं एवं भवन	1. सेवा उद्योग	1. इसमें ऐसे किसी ऐसे भवन या संरचना की अनुमति नहीं होगी जो जन–उपयोगिताओं और क्रियाकलापों से संबंधित उपयोगों के लिए अपेक्षित न हों
		2. जल–शोधन संयंत्र, वाहित मल शोधन संयंत्र, ठोष अपशिष्ट फेंकने के मैदान	2. भांडागारण / भंडारण गोदाम	2. भारी, विस्तृत और अन्य अनिष्टकारक और जोखिम वाले उद्योग
		3. रेडियो, ट्रांसमीटर और वायरलेस केन्द्र, दूरसंचार केन्द्र, दूरभाष केन्द्र	3. जन सामान्य और कर्मचारियों के लिए स्वास्थ्य केन्द्र या जन उपयोगिताओं एवं सेवाओं के आनुषंगिक कोई अन्य उपयोग	3. वे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत नहीं है।
		4. जलापूर्ति प्रतिष्ठान	4. सूचना / भुगतान कियोस्क	
		5. वाहित मल निपटान कार्य	5. आनुषंगिक / सहायक आवासीय उपयोग	
		6. सर्विस स्टेशन	6. ट्रक अड्डा, हेलिपैड	
		7. कब्रिस्तान और शवदाह–गृह / श्मशानघाट	7. वाणिज्यिक उपयोग केन्द्र	
		8. शक्ति (पावर) संयंत्र / विद्युत उपकेन्द्र		
		9. रेडियो और टेलिविजन केन्द्र		
		10. अग्निशमन केन्द्र		
7.	***खुले स्थान के रूप में उपयोग वाला जोन***	1.बहुउदेश्यीय उपयोग के लिए विशिष्ट उदयान / मैदान	1. खुले स्थान और उद्यानों में अनुमत उपयोग के आनुषांगिक उपयोग यथा भाड़े के वाहनों, टैक्सी, स्कूटर, के लिए भवन और संरचना	1. कोई भवन या संरचना जो खुले आकाश में आमोद–प्रमोद, आवासीय इकाई के लिए अपेक्षित न हो, किन्तु पहरा और निगरानी के लिए अपेक्षित को छोड़कर

				तथा उसमें विनिर्दिष्टतः अननुमत उपयोग
		2. क्षेत्रीय उद्यान, जिला उद्यान, खेल के मैदान, शिशु उद्यान	2. अस्थाई प्रकृति के वाणिज्यिक उपयोग यथा सिनेमा, सर्कस और अन्य प्रदर्शन	2. वे ऐसे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		3. क्लब	3. सार्वजनिक सभा हॉल	
		4. स्टेडियम, पिकनिक हट, अवकाश रिजॉर्ट	4. रेस्तराँ	
		5. शूटिंग रेंज, खेल कूद प्रशिक्षण केन्द्र	5. पार्किंग क्षेत्र, जंगम पार्क	
		6. तरण–ताल	6. खुला–आकाश सिनेमा/थियेटर	
		7. वनस्पति/जैविक उद्यान, पक्षी–विहार	7. मनोरंजन तथा आमोद–प्रमोद परिसर	
		8. हरित–पट्टी	8. सामुदायिक हॉल, पुस्तकालय	
		9. बस और रेल यात्री अड्डा	9. खुला आकाश थियेटर, थीम उद्यान, रंगभूमि	
			10. आवासीय कल्ब गेस्ट हाऊस	10. लोक उपयोगिताएं और सुविधाएं, यथा पुलिस चौकी, अग्निशमन चौकी, डाक–तार कार्यालय, खिलाडियों तथा कर्मचारियों के लिए स्वास्थ्य केन्द्र
			11. शिविर स्थल	11. पशु–दौड़ या सवारी के लिए पशुशाला
			12. योग और ध्यान केन्द्र	
			13. वाणिज्यिक उपयोग केन्द्र	
			14. विशेष शिक्षा क्षेत्र	
			15. आनुषंगिक/सहायक आवासीय उपयोग	

8.	***परिवहन–उपयोग जोन***	1. सभी प्रकार की सड़कें	1. रास्ते के किनारे की दुकानों और रेस्टराँ	1. ऐसे उपयोग/क्रियाकलाप जो इसमें अनुमत परिवहन और संचार से विनिर्दिष्टतः संबंधित न हो
		2. रेल स्टेशन और यार्ड	2. प्राधिकृत/योजनाबद्ध विक्रय क्षेत्र	2. ऐसे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		3. हवाई अड्डा	3. आनुषंगिक/सहायक आवासीय उपयोग	
		4. बस स्टॉप तथा बस और ट्रक अड्डा	4. आपातकालीन स्वास्थ्य देखभाल केन्द्र	
		5. टेक्सी स्टैण्ड, ऑटो स्टैण्ड, रिक्शा स्टैंड	5. पर्यटन से संबंधित क्रियाकलाप	
		6. नौवहन घाट	6. उपर्युक्त कोटियों के उपयोगों के लिए (प्राधिकार के निर्णय के अध्यधीन) सभी अनुषंगिक (पूरक)	
		7. पार्किंग क्षेत्र		
		8. बहुस्तरीय कार पार्किंग		
		9. (इधन) भराव स्टेशन		
		10. परिवहन कार्यालय, टिकट कार्यालय		
		11. रात्रि आश्रय स्थल, बोर्डिंग हाऊस		
		12. बैंक		
		13. रेस्तराँ		
		14. कर्मशाला और गराज		
		15. ऑटो मोबाईल के कल–पूर्जे और सफाई एवं मरम्मत, गोदाम		
		16. लदाई–उतराई प्लेटफार्म (कोल्ड स्टोरेज की सुविधा		

		सहित / रहित)		
		17. भांडागार, भंडारण डिपो		
		18. उपयोगिता नेटवर्क (जल निकास, मल निकास बिजली, दूरसंचार		
9.	***कृषि और वन उपयोग जोन***	1. कृषि और उद्यान कृषि	1. इस उपयोग के आनुषंगी मकान	1. आवासीय उपयोग, कृषि उपयोग जोन में अनुमत आनुषंगिक उपयोग को छोड़कर
		2. दुग्ध और कुक्कुट फार्मिंग, दूध शीतल केन्द्र	2. उद्यान और आमोद–प्रमोद के अन्य केन्द्र	2. भारी, विस्तृत, अनिष्टकारक हानिकर तथ जोखिम वाले उद्योग
		3. कृषि उत्पाद का भंडारण, संसाधन और बिक्री	3. रास्ते किनारे की दुकान तथा रेस्तराँ	3. ऐसा कोई क्रियाकलाप जो उपताप उत्पन्न करता हो और जो अनिष्टकारी स्वरूप का हो
		4. कृषि कार्य में लगे लोगों के लिए निवास स्थान (ग्रामीण बंदोबस्त)	4. प्राधिकार से अनापत्ति के बाद, संक्रामक, सांसर्गिक रोगों के लिए अस्पताल, मानसिक अस्ताल	4. वे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		5. फार्म हाऊस और समानुषंगिक भवन	5. कृषि उत्पाद के वितरण, कृषि उत्पाद के संसाधन, कृषि उत्पाद के कारबार	
		6. वनरोपण	6. कुटीर उद्योग	
			7. श्मशान और कब्रगाह	
			8. अनिष्टकारक और जोखिम वाले उद्योगों के समानुषंगी सेवा से संबंधित उद्योग	
			9. बर्फ का कारखाना कोल्ड स्टोरेज	
			10. गोदाम एवं भंडागार	

			11. मिट्टी जांच प्रयोगशाला	
			12. मात्र विद्यमान वास भूमि में भूमि के उपयोगों का सामान्य विस्तार	
			13. ठोस अपशिष्ट प्रबंधन स्थल, वाहित मल निपटान कार्य	
			14. विद्युत उप केन्द्र	
			15. बजरी, बालू, मिट्टी या पत्थर की खुदाई	
			16. शहरी आयोजना स्कीम के अधीन आच्छादित भूखण्डों पर भवन निर्माण तथा तदनुरूप उपयोग	
			17. ईंट भट्ठा और निस्सारक क्षेत्र	
			18. पर्यावरण–पर्यटन शिविर–स्थल, पारिस्थितिक उद्यान, पर्यावरण लॉज	5. मात्र अधिसूचित वन भूमि के लिए वनरोपण अनुमत है और स्तंभ (3) की मद संख्या– 18 एवं 19 सक्षम प्राधिकार द्वारा अनुज्ञेय है।
			19. विशेष वाह्य आमोद–प्रमोद	
10.	***जलग्राही उपयोग जोन***	1. नदी, नहर	1. मत्स्यपालन	1. जो उपयोग / क्रियाकलाप जलग्राही के रूप में उपयोग से विनिर्दिष्टतः संबंधित न हो वह उपयोग इसमें अनुमत नहीं है।
		2. जलधारा, झरना	2. नौकायन, जलथीम उद्यान, जल–क्रीडा, समुद्रताल (लैगून)	2. वे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		3. तालाब, झील	3. विशेष उपविधि के	

			साथ जल आधारित रिजॉर्ट	
		4. नम भूमि, जल संवर्धन (एक्वा कलचन) तालाब	4. जलग्राही उपयोग जोन के आनुषंगिक कोई अन्य उपयोग / क्रियाकलाप अनुमत है	
		5. जलाशय		
		6. जलप्लावित / दलदली क्षेत्र		
11.	***विशेष विरासती जोन***	1. विरासत निर्वचन केन्द्र, कला गैलरी और मूर्ति कला परिसर	1. आवासीय	1. विशेष विरासती उपयोग जोन से विनिर्दिष्टतः असंबद्ध उपयोग / क्रियाकलाप की इसमें अनुमति नहीं होगी।
		2. सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक	2. शैक्षिक और शोध संस्थान	2. बहुमंजिला भवन
		3. आमोद–प्रमोद विषयक	3. सामाजिक और सांस्कृतिक संस्थान	3. बहुद्देश्यीय शॉपिंग मॉल
		4. थीम उद्यान, पुरातत्वीय उद्यान / बागीचा	4. वाणिज्यिक	4. कचरा फेकने का मैदान
		5. रंगभूमि	5. वाणिज्यिक कार्यालय	5. वाहितमल शोधन
		6. खुलाआकाश संग्रहालय	6. हस्तकला आधारित कुटीर उद्योग	6. वे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		7. मात्र संबद्ध प्राधिकार (ए० एस० आई० / राज्य पुरातत्व) द्वारा संरक्षित और सूचिबद्ध संस्मारकों एवं अहाते का पुनरूद्धार	7. होटल, गेस्ट हाऊस, लॉज, रिसॉर्ट	
			8. प्रेक्षागृह	
			9. शिविर स्थल, विशेष प्रशिक्षण शिविर	
			10. अस्पताल और स्वास्थ्य केन्द्र	
			11. वहुमंजली पार्किंग	

12.	***पर्यावरण संवेदी जोन***	1. नदी के सामने विकास	1. अपार्टमेंट भवन, कारपोरेट प्रकार का आवासन जिसमें आधुनिक प्रौद्योगिकी अपनाई गई हो	1. भूखण्डों में विभक्त आवासन
		2. परिदृश्य विषयक मूल्य वाले क्षेत्र थीम उद्यान, योग उद्यान, खेल कूद केन्द्र और सामुदायिक आमोद–प्रमोद के क्षेत्र, अंतराष्ट्रीय सम्मेलन केन्द्र	2. अस्पताल और स्वास्थ्य संस्थान	2. लघु उद्योग या छोटे संस्थान
		3. नदी किनारे हरित क्षेत्र	3. उच्चतर श्रेणी के शैक्षिक, तकनीकी, शोध संस्थान	3. पर्यावरण संवेदी उपयोग जोन से विनिर्दिष्टतः असंबद्ध उपयोग/क्रियाकलाप की इसमें अनुमति नहीं होगी
		4. विद्यमान ग्रामीण बन्दोबस्त	4. जल शोधन संयंत्र, वाहित मल शोधन संयंत्र, ठोष अपशिष्ट फेकने का मैदान	4. नदी/नहर/जल–धारा और तटबंध के बीच किसी प्रकार के विकास की अनुमति नहीं होगी।
		5. कला अकादमी, मीडिया केन्द्र, फूड कोर्ट, संगीत पैवेलियन		5. वे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		6. पार्किंग क्षेत्र, आगंतुक सुख–सुविधाएं		
		7. नौकायन, पिकनिक हट, शिविर स्थल, विशेष प्रशिक्षण शिविर		
		8. विद्यमान आवासीय या अन्य उपयोग		
		9. रिर्जार्ट, मूर्ति कला परिसर, लैगून और लैगून रिजॉर्ट, जल–क्रीडा		
		10. पर्यटक और तीर्थ यात्री से संबंधित वाणिज्यिक क्रियाकलाप, होटल एवं लॉज		
		11. गैर–प्रदुषक, कृषि आधारित और संसाधन (प्रोसेसिंग)		

		उद्योग का भंडारण या गोदाम		
13.	***शहरी कृषि उपयोग जोन***	1. स्वतंत्र आवास, अतिथि गृह	1. वाहित मल शोधन संयंत्र और निपटान स्थल	1. भारी, बृहत और विस्तृत उद्योग, हानिकर, अनिष्टकर और जोखिमवाले उद्योग
		2. शैक्षिक भवन (नर्सरी प्राथमिक, उच्च विद्यालय)	2. जल शोधक संयंत्र ठोष अपशिष्ट फेंकने का मैदान	2. विनश्वर, जोखिम वाले, ज्वलनशील वस्तुओं का भांडागारण, भंडारण, गोदाम मंडी, जंक यार्ड
		3. आस पड़ोस स्तरीय सामाजिक सांस्कृतिक तथा आमोद–प्रमोद की सुविधाएँ पर्याप्त पार्किंग सुविधा युक्त	3. वाह्य एवं अंतः क्रीडा स्टेडियम शूटिंग रेंज	3. बस के लिए कर्मशाला
		4. विवाह और सामुदायिक हॉल	4. जैविक उद्यान वनस्पति उद्यान पक्षी–विहार	4. बधशाला
		5. सामुदायिक केन्द्र, कल्ब, प्रेक्षागृह	5. योजनावद्ध टाऊनशिप विकास	5. सांसर्गिक रोगों के इलाज का अस्पताल
		6. प्रदर्शनी और कला गैलरी		6. अंतराष्ट्रीय सम्मेलन केन्द्र
		7. सार्वजनिक उपयोगिताएं और भवन, सेवा और भंडारण, विद्युत वितरण डिपो तथ जल पंप करने का केन्द्र छोड़कर		7. जिला बटालियन कार्यालय, विधि–विज्ञान प्रयोगशाला
		8. नर्सरी और ग्रीन हाऊस		8. वे सभी उपयोग जो स्तंभ (2) और (3) में विनिर्दिष्टतः अनुमत न हो
		9. उद्यान और कूड़ा करकट के ढेर		
		10. कृषि उपयोग जोन में अनुमत सभी उपयोग		

https://civil.amitkumarsachin.com

अध्याय–IV
सामान्य आवश्यकताएँ

29. ***अनुज्ञा पर निर्बधन*** ।–इस उप विधि में किसी अन्य अनुबंध पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, किसी स्थल पर भवन निर्माण करने की अनुज्ञा निम्नलिखित स्थितियों में नहीं दी जायेगी :–

- क. प्राकृतिक जल मार्गो या नाले वाले क्षेत्रों, जैसा कि विकास योजना में तथा समय–समय पर यथा उपान्तरित जल निकास योजना में वर्णित हो;
- ख. यदि ऐसे भवन का अभिविन्यास परिवेश से सांमजस्य नहीं रखता हो, जैसा कि कला आयोग द्वारा निर्णय किया जाए;
- ग. स्थल जिस उपयोग में लाने के लिए प्रस्तावित हो वह यदि विकास योजना में कर्णांकित उपयोग से मेल नहीं खाता हो;
- घ. यदि भवन का निर्माण किसी नगरपालिका जल निकास, मल निकास लाईन, विद्युत लाईन, जल प्रणाल, किसी अन्य सरकारी या सार्वजनिक भूमि या जन उपयोगी सेवाओं के उपर या नीचे किया जाना हो;
- ङ. यदि पथ के अगल–बगल वाली बाहरी दीवार की नींव उस पथ के कोर या सड़क के किनारे, जिस में जल निकास भी शामिल है, से एक मीटर से कम दुरी पर अवस्थित हो;
- च. चूंकि बिहार भूकंपीय जोन III, IV और V में अवस्थित है इसलिए यदि सभी संरचनात्मक योजना इस बात को ध्यान मे रखकर न बनाई गई हो,
- छ. बाढ़ से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों की स्थिति में यदि संरचनात्मक योजना इस बात को ध्यान में रखकर न बनाई गई हो,

30. ***स्थल की अपेक्षा*** ।–

- क. ऐसी किसी स्थल पर किसी भवन का निर्माण नहीं किया जाएगा जिसके किसी भाग में कचरा, मलमूत्र या प्राधिकार को आपत्तिजनक लगने वाली घृणाजनक वस्तु जमा की गई हो। जबतक कि वहां से ऐसा कचरा हटा न लिया गया हो और स्थल को प्राधिकार के समाधानपरक ढंग से इस तरह तैयार या छोड़ दिया गया हो कि भवन के प्रयोजनार्थ उपयुक्त हो।
- ख. यदि स्थल किसी तालाब के उच्चतम जल–चिह्न (वाटर मार्क) के 9 (नौ) मीटर के अन्तर्गत हो तो उस पर भवन निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी, वशर्ते, उसका स्वामी प्राधिकार का समाधन न कर दे कि वह ऐसे उपाय करेगा जिससे भवन के घरों से निकलने वाले जल तालाब में नहीं जा पाएंगें, इसके अतिरिक्त प्राधिकार यह अपेक्षा भी कर सकेगा कि ऐसे भवन के सबसे निचले मंजिल के फर्श को निकटवर्ती जमीन के सामान्य अधिकतम बाढ़ स्तर से ऊपर या प्राधिकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट अन्य स्तर तक उठा दिया जाए।
- ग. जहां कहीं स्थल की नमी या मिट्टी की प्रकृति के कारण ऐसी पूर्वावधान आवश्यक हो, उस पर निर्मित किसी भवन की दिवारों के बीच स्थल के निचले सतह को प्राधिकार के समाधानपरक ढंग से आर्द्रतारोधी बनाया जाएगा।
- घ. यदि प्राधिकार द्वारा ऐसी अपेक्षा की जाए तो किसी भूमि या गलियारा या भवन के कार्टिलेज के अन्तर्गत अन्य क्षेत्र से सतही जल–निकासी या अन्य साधनों के माध्यम से जल निकास की प्रभावकारी व्यवस्था की जाएगी।
- ङ. यदि किसी पथ से सटी बाहरी दीवार नाली सहित उस पथ या सड़क के किनारे से 1 मीटर से कम दूरी पर हो।

किसी अधोभूमि या सतहों जल–निकास को मल–जल निकास (मोरी) से जोड़ने के लिए प्राधिकार का लिखित अनुमोदन प्राप्त किया जाएगा।

31. *विद्युत लाईन से दूरी* ।–जैसा कि राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के खंड 6.4 में उपबंधित है, भवन तथा किसी ऊपरी विद्युत आपूर्ति लाइन के बीच, भारतीय विद्युत नियमावली के अनुसार नीचे उद्धृत दूरियों के अंतर्गत किसी भवन में कोई बरामदा, बॉलकनी या इसी तरह की किसी संरचना के निर्माण या पुनर्निर्माण या कोई परिवर्धन या परिवर्तन करने की अनुमति नहीं दी जाएगी। विद्युत लाइन से न्यूनतम दूरी सारणी–5 के अनुसार होगी।

सारणी–5

विद्युत लाईन से न्यूनतम दूरी

	उर्ध्व दूरी मीटर में	क्षैतिज दूरी मीटर में
निम्न और मध्यम वोल्टेज लाईन और सर्विस लाईन	2.5	1.2
उच्च वोल्टेज लाईन 11000 वोल्ट तक	3.7	1.2
उच्च वोल्टेज लाईन 11000 वोल्ट से अधिक और 33000 वोल्ट तक	3.7	2.0
अति उच्च वोल्टेज लाईन, 33000 वोल्ट से ऊपर	3.7 (जोड़ 0.3 मीटर हरेक अतिरिक्त 33000 वोल्ट या उसके अंश के लिए)	2.0 (जोड़ 0.3 मीटर हरेक अतिरिक्त 33000 वोल्ट या उसके अंश के लिए)

32. *पेड़ पौधे लगाना* ।–हरेक भवन क्षेत्र में भूमि का न्यूनतम 5% भाग पेड़–पौधों से आच्छादित होगा, किन्तु बहुमंजिला भवनों/समूह आवासन/अपार्टमेंट भवन/ औद्योगिक/सभा/शैक्षिक/सांस्थिक भवनों के मामले में भूमि का न्यूनतम 10% भाग पेड़–पौधों से आच्छादित रखना वांछनीय होगा। भवन के भीतर आंतरिक उद्यान लगान के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा।

33. *पहुंच मार्ग* ।–(1) हरेक भवन/भूखंड उस उपविधि में या मास्टर प्लान/विकास/परिक्षेत्रीय योजना/स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट सम्यक चौड़ाई वाले पथ/सड़क जैसे सार्वजनिक/निजी पहुंच मार्ग से सटा होगा।

किसी प्राधिकृत एजेंसी यथा क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, नगरपालिका, आवास बोर्ड, सरकारी सोसाइटी, सरकार और अर्द्धसरकारी संगठन द्वारा विकसित नहीं किए गए विद्यमान कॉलोनी में भवन तक आने–जाने के लिए अपेक्षित सड़क/पथ की न्यूनतम चौड़ाई सारणी–6 के अनुसार होगी।

सारणी–6

सड़क सीमा की लंबाई

पुराना क्षेत्र

क्र० सं०	मीटर में सड़क की अधिकतम लंबाई	मीटर में पथ की न्यूनतम चौड़ाई
(i)	(ii)	(iii)

1.	25 मीटर तक	3.6 मीटर या 12 फीट
2.	25 मीटर से अधिक और 100 मीटर तक	4.8 मीटर या 16 फीट
3.	100 मीटर से अधिक	6 मीटर या 20 फीट

टिप्पणी –20 फीट से कम चौड़ी सड़कों पर पथ निर्माण विभाग, पटना नगर पालिका, प्राधिकार, आवास बोर्ड, सहकारी समितियों, सरकार और अर्द्धसरकारी संगठनों द्वारा घोषित या उनकी सड़कों की चौड़ाई की मध्य रेखा से 10 फीट की माप लेकर दोनों ओर से अतिक्रमण को हटा दिया जाएगा। अन्य मामलों में 20 फीट चौड़ी सड़क बनाने के लिए दोनों ओर ऐसे राजस्व भूखण्ड से अधिकतम 10 फीट भूमि ली जाएगी और सड़क की उक्त चौड़ाई के बीच पड़ने वाले निर्माण को अतिक्रमण मान कर हटा दिया जाएगा।

इसी प्रकार से 6 फीट एवं 8 फीट भूमि प्रत्येक रेवन्यू खाता के प्रत्येक बगल से इसे क्रमशः 12 फीट एवं 16 फीट चौड़ा करने के लिए लिया जाएगा।

नए क्षेत्र (आवासीय)

1.	75	6.10 (20 फीट)
2.	250	9.10 (30 फीट)
3.	400	12.20 (40 फीट)
4.	1000	18.30 (60 फीट)
5.	1000 से ऊपर	24.40 (80 फीट)

टिप्पणी :– यदि पहुँच मार्ग के एक ही ओर विकास हो तो प्रत्येक मामलों मे विहित चौड़ाई 1 मीटर घटायी जा सकेगी किसी भी दशा में 6 मीटर से कम चौड़ाई के सार्वजनिक पथ से जाने योग्य भूखंडों पर विकास की अनुमति नहीं दी जाएगी।

नए क्षेत्र (गैर आवासीय)

1.	200	12.20 (40 फीट)
2.	400	15.0 (50 फीट)
3.	600	18.30 (60 फीट)
4.	600 से ऊपर	24.40 (80 फीट)

इसके अतिरिक्त, किसी भी दशा में, ले–आउट और उप विभाजन में दिए गए आंतरिक पहुँच मार्ग की चौड़ाई से कम चौड़ाई वाला पहुँच मार्ग नहीं होगा।

(2) 12 फीट (सड़क चौड़ीकरण सहित) से कम चौड़ाई वाली सड़क पर भवन निर्माण का कोई क्रिया–कलाप नहीं होगा।

(3) विभाग के अनुमोदन से प्राधिकार द्वारा नए क्षेत्र के रूप में अधिसूचित क्षेत्रों के मामले में जहां 20 फीट से कम चौड़ाई वाले पहुंच मार्ग हों वहां किसी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(4) बशर्ते, अन्यथा विनिर्दिष्ट न हो, भूखंडों के विकास की अनुमति तबतक नहीं दी जाएगी जबतक कि वह इस उप–विधि में विनिर्दिष्ट चौड़ाई के सार्वजनिक/निजी पथ न हो। सड़क की चौड़ाई मास्टर प्लान/विकास योजना/परिक्षेत्रीय योजना में बढ़ाई जा सकेगी, किन्तु किसी भी परिस्थिति में सड़क की चौड़ाई इस उप–विधि के अधीन किए गए उपबधों से कम नहीं होगी।

(5) सांस्थिक, प्रशासनिक, सभा, औद्योगिक और अन्य गैर–आवासीय तथा गैर–वाणिज्यिक क्रिया कलापों की दशा में सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 12.20 मीटर होगी।

(6) यदि सड़क के लिए सार्वजनिक भूमि उपलब्ध न हों तो सड़क के दोनों ओर के भू–स्वामी सड़क की चौड़ाई के समावेश के लिए सड़क की चौड़ाई पर अपना अधिकार प्राधिकार को बराबर–बराबर अभ्यर्पित करेंगे और ऐसे अभ्यर्पण के लिए सड़क की मध्य रेखा को निर्देश के रूप में लिया जाएगा।

(7) भवन की योजना की स्वीकृति के प्रयोजनार्थ पथ की चौड़ाई की गणना औसत चौड़ाई को ध्यान में रखा जाएगा, भवन योजना का अनुमोदन प्राधिकार द्वारा अधिसूचित सड़क की औसत चौड़ाई के आधार पर किया जाएगा।

(8) यदि ऐसी निजी सड़क हो, जिससे एक या अधिक भवनों में जाया जाता हो तो उक्त निजी सड़क का स्वामी स्थानीय प्राधिकार द्वारा यथापेक्षित, सड़क और स्ट्रोमजल निकास का विकास करेगा और रख–रखाव के लिए उसे रजिस्ट्रीकृत निवासी कल्याण संघ को अंतरित कर देगा।

(9) उच्च पथों/महत्वपूर्ण सड़कों से पहुँच मार्ग : पेट्रोल पंप, मोटेल आदि जैसी उच्चपथ सुख–साधनों से भिन्न किसी भी परिसर के लिए सीधे उच्च पथों और पथ निर्माण विभाग द्वारा अभिहित अन्य सड़कों से पहुँच मार्ग नहीं होगा। पथ निर्माण विभाग ऐसी सड़क की सूचना अधिसूचित करेगा जिससे विनिर्दिष्ट श्रेणी के भवनों के लिए सीधे पहुँच मार्ग नहीं होगा। प्राधिकार ऐसी सड़के का रजिस्टर अनुरक्षित करेगा जो कार्यालय अवधि के दौरान सभी समय सार्वजनिक निरीक्षण के लिए खुला रहेगा और वेबसाइट पर प्रकाशित किया जाएगा। किन्तु, ये उपबंध सुसंगत राज्य उच्चपथ अधिनियम और राष्ट्रीय उच्चपथ अधिनियम के उपबंधों के अध्यधीन होंगे।

(10) सड़क की चौड़ाई के उपबंधों को सख्ती से लागू किया जाएगा। सड़क की विहित चौड़ाई पर कोई भी निर्माण नहीं होगा। इसका कोई भी उल्लंघन, सुसंगत अधिनियमों के अधीन भूमि अतिक्रमण को हटाए जाने के उपबंधों के अतिरिक्त, बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 के अधीन अपराध माना जाएगा।

34. ***भूखंडों का न्यूनतम आकार*** *।*–विभिन्न कोटियों के भवन के लिए भूखंडों का न्यूनतम आकार नीचे सारणी–7 में दिया गया है–

सारणी–7

कोटिवार भूखंडों का आकार

कोटि	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मी०)	भूखंड का न्यूनतम आकार (वर्ग मीटर)

4.12.14

https://civil.amitkumarsachin.com

विवाह हॉल	12.20	1000
सिनेमा, खेल केन्द्र, मल्टीप्लेक्स, सम्मेलन केन्द्र	18.30	2000
सामाजिक कल्ब और सुख–सुविधाएं	12.20	1000
बहुमंजिला कार पार्किंग	12.20	1000
कार्यालय भवन	12.20	300
प्राथमिक, अपर प्राथमिक विद्यालय	12.20	2000
उच्च विद्यालय, आवासीय विद्यालय	12.20	6000
+2 महाविद्यालय / जूनियर महाविद्यालय	12.20	4000
डिग्री महाविद्यालय	12.20	6000
तकनीकी शिक्षा संस्थान	12.20	10000
पेट्रोल पंप / फिलिंग स्टेशन	12.20	500
रेस्तराँ	12.20	500
एल०पी०जी० भंड़ारण	12.20	500
जमघट के स्थान	12.20	500
सार्वजनिक पुस्तकालय	12.20	300
सम्मेलन हॉल	18.30	1000
सामुदायिक हॉल	12.20	500
नर्सिंग होम / पॉलिक्लिनिक	12.20	300
होटल (तीन स्टार के नीचे तक)	12.20	2000
होटल (तीन स्टार एवं इसके उपर)	18.30	2000
अनुसंधान और विकास (आर० एंड डी०) प्रयोगशाला	18.30	1500
समूह आवसन	12.20	4000

https://civil.amitkumarsachin.com

टिप्पणी:(i) आपवादिक मामलों में प्राधिकार, सरकार के अनुमोदन से, भूखंड के न्यूनतम आकार के पुनरीक्षण करने पर विचार कर सकेगा।

(ii) योजना की स्वीकृति प्रदान करते समय भूखण्ड के न्यूनतम आकार क्षेत्र की उपर्युक्त (अपेक्षा) को 5% तक शिथिल किया जा सकेगा।

(2) 800 वर्ग मीटर से कम भूखण्ड के आकार पर बहुमंजिला भवन (15 मीटर ऊचाई और इसके उपर के भवन) की अनुमति नहीं दी जाएगी।

35. ***गैर हाइराज भवनों के लिए न्यूनतम सेट बैक और उँचाई।***–(1) गैर हाईराइज कोटि में आवासीय भवन के लिए निर्धारित आकार/भूखंड में न्यूनतम सेट बैक तथा भवनों की ऊँचाई सारणी–8 और 9 के अनुसार होगी। वाणिज्यिक और व्यापारिक भवनों के लिए न्यूनतम सेट बैक सारणी–10 और 11 के अनुसार होगा।–

सारणी–8

भूखंड के आकार के अनुसार भवनों का न्यूनतम सेट बैक और उँचाई

क्र० सं०	भूखंड का औसत गहराई (मी०)	भवन की ऊँचाई अधिकतम 10 मीटर जी+2 तक		भवन की ऊँचाई अधिकतम 12 मीटर जी+3 तक		भवन की ऊँचाई अधिकतम 15 मीटर जी+4 तक	
		अग्रभाग का न्यूनतम सेटबैक (मी०)	पश्चभाग (पीछे) का न्यूनतम सेटबैक (मी०)	अग्रभाग का न्यूनतम सेटबैक (मी०)	पश्चभाग (पीछे) का न्यूनतम सेटबैक (मी०)	अग्रभाग का न्यूनतम सेटबैक (मी०)	पश्चभाग (पीछे) का न्यूनतम सेटबैक (मी०)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)
1.	10 मीटर तक	1.5	0.90	किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।		किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।	
2.	10 मीटर से अधिक 15 मीटर तक	1.5	1.2	2.5	1.8	किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।	
3.	15 मीटर से अधिक और 21 मीटर तक	1.8	1.5	3.6	2.0	4.0	3.0
4.	21 मीटर से अधिक और 27 मीटर तक	2.5	1.8	4.0	2.5	4.5	3.6
5.	27 मीटर से अधिक	3.0	2.5	4.0	3.0	5.0	4.0

	और 33 मीटर तक						
6.	33 मीटर से अधिक और 39 मीटर तक	3.0	3.0	4.5	4.0	5.5	4.0
7.	33 मीटर से अधिक और 45 मीटर तक	4.0	4.0	5.0	4.0	6.0	4.0
8.	45 मीटर से अधिक	4.0	4.0	6.0	4.0	6.0	4.5

सारणी–9

आवासीय भवनों का न्यूनतम पार्श्व (अगल बगल) सेट बैक

क्र० सं०	भूखंड का औसत चौड़ाई (मी०)	जी+2 तक भवन की ऊँचाई अधिकतम 10 मीटर		जी+3 तक भवन की ऊँचाई अधिकतम 12 मीटर		जी+4 तक भवन की ऊँचाई अधिकतम 15 मीटर	
		न्यूनतम पार्श्व सेटबैक (मी०)	न्यूनतम सेटबैक (मी०)	न्यूनतम पार्श्व सेटबैक (मी०)	न्यूनतम पार्श्व सेटबैक (मी०)	न्यूनतम पार्श्व सेटबैक (मी०)	न्यूनतम पार्श्व सेटबैक (मी०)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)
1.	10 मीटर तक	शून्य	शून्य	किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।		किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।	
2.	10 मीटर से अधिक 15 मीटर तक	0.75	0.75	1.5	1.5	किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।	
3.	15 मीटर से अधिक और 21 मीटर तक	1.0	1.0	1.5	1.5	2.0	2.0
4.	21 मीटर से अधिक और 27 मीटर तक	1.5	1.5	2.0	2.0	2.5	2.5
5.	27 मीटर से अधिक और 33 मीटर तक	1.5	1.5	2.5	2.5	3.0	3.0
6.	33 मीटर से अधिक और	2.0	2.0	3.0	3.0	3.66	3.66

	39 मीटर तक						
7.	33 मीटर से अधिक और 45 मीटर तक	3.00	3.00	3.66	3.66	4.00	4.00
8.	45 मीटर से अधिक	3.66	3.66	4.00	4.00	4.00	4.00

सारणी–10

वाणिज्यिक और व्यापारिक भवनों के अग्र एवं पश्च भाग का न्यूनतम सेट बैक

क्र० सं०	भूखंड की औसत गहराई (मीटर में)	भवन की ऊँचाई 15 मीटर तक	
		अग्रभाग का न्यूनतम सेट बैक (मीटर में)	पश्च भाग का न्यूनतम सेट बैक (मीटर में)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
1.	10 मीटर तक (भवन की उँचाई 10 मीटर तक सीमित रहेगी)	4.5	2.0
2.	10 मीटर से अधिक और 15 मीटर तक	4.5	3.0
3.	15 मीटर से अधिक और 21 मीटर तक	5.5	4.0
4.	21 मीटर से अधिक और 27 मीटर तक	6.0	4.0
5.	27 मीटर से अधिक और 33 मीटर तक	6.5	4.0
6.	33 मीअर से अधिक और 39 मीटर तक	7.0	4.5
7.	39 मीटर से अधिक और 45 मीटर तक	7.5	4.5
8.	45 मीटर से अधिक	8.0	4.5

सारणी–11

वाणिज्यिक और व्यापारिक भवनों का न्यूनतम पार्श्व सेटबैक

क्र० सं०	भूखंड की औसत गहराई	भवन की ऊँचाई 15 मीटर तक	
		पार्श्वभाग (बायां भाग) का न्यूनतम सेट बैक (मीटर में)	पार्श्वभाग (दाहिने भाग) का न्यूनतम सेट बैक (मीटर में)

(i)	(ii)	(iii)	(iv)
1.	10 मीटर तक (भवन की ऊँचाई 10 मीटर तक सीमित रहेगी)	शून्य	शून्य
2.	10 मीटर से अधिक और 15 मीटर तक	2.0	2.0
3.	15 मीटर से अधिक और 21 मीटर तक	2.5	2.5
4.	21 मीटर से अधिक और 27 मीटर तक	3.0	3.0
5.	27 मीटर से अधिक और 33 मीटर तक	4.0	4.0
6.	33 मीटर से अधिक और 39 मीटर तक	4.0	4.0
7.	39 मीटर से अधिक और 45 मीटर तक	5.0	5.0
8.	45 मीटर से अधिक	5.5	5.5

सारणी–12

औद्योगिक भवनों के चारो ओर खुले स्थान

क्र० सं०	भूखंड का आकार	अग्रभाग का न्यूनतम सेट बैक (मी०)	पश्चभाग का न्यूनतम सेट बैक (मी०)	पार्श्वभागों का न्यूनतम सेट बैक (मी०)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(i)
1.	550 वर्ग मीटर से 1000 वर्ग मीटर तक	9.0	4.5	4.5
2.	1000 वर्ग मीटर से 5000 वर्ग मीटर तक	10.0	6.0	6.0
3.	5000 वर्ग मीटर से 30,000 वर्ग मीटर तक	12.0	9.0	9.0
4.	30000 वर्ग मीटर से अधिक	15.0	12.0	10.0

https://civil.amitkumarsachin.com

सारणी–13

550 वर्ग मीटर तक के भूखंड पर निर्मित औद्योगिक भवनों के लिए न्यूनतम सेट बैक

क्र० सं०	भूखंड की चौड़ाई	अग्रभाग का न्यूनतम सेट बैक (मी०)	पश्चभाग का न्यूनतम सेट बैक (मी०)	पार्श्वभागों का न्यूनतम सेट बैक (मी०)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)
1.	10 मीटर तक	3.0	3.0	1.5
2.	10 मीटर से अधिक और 12 मीटर तक	4.0	3.0	2.0
3.	12 मीटर से अधिक और 15 मीटर तक	5.0	3.0	3.0
4.	15 मीटर से अधिक और 18 मीटर तक	6.0	4.0	4.0
5.	18 मीटर से अधिक	6.0	4.5	4.5

36. ***हाईराईज भवनों के लिए न्यूनतम सेट बैक*** /–

बशर्ते अन्यथा विनिर्दिष्ट न हो, हाईराइज/बहुमंजिला भवनों के लिए भवन के चारों ओर खुले स्थान सारणी– 14 में दिए गए के अनुसार होंगे –

सारणी–14

वशर्ते अन्यथा विनिर्दिष्ट न हो, सभी प्रकार के हाई राइज भवनों के लिए न्यूनतम वाह्य खुले स्थान

क्र० सं०	भूखंड की ऊँचाई (मीटर तक)	सभी ओर छोड़े जाने वाले वाह्य खुले स्थान (मीटर में)	
		अग्रभाग का सेट बैक	पार्श्व और पश्च भाग का सेट बैक
1.	15 मीटर से अधिक और 18 मीटर तक	6.5	4.5

2.	18 मीटर से अधिक और 21 मीटर तक	7.5	4.5
3.	21 मीटर से अधिक और 24 मीटर तक	8.0	5.0
4.	24 मीटर से अधिक और 27 मीटर तक	9	6
5.	27 मीटर से अधिक और 30 मीटर तक	10	7
6.	30 मीटर से अधिक और 35 मीटर तक	11	7
7.	35 मीटर से अधिक और 40 मीटर तक	12	8
8.	40 मीटर से अधिक और 45 मीटर तक	13	8
9.	45 मीटर से अधिक और 50 मीटर तक	14	9
10.	50 मीटर से अधिक	15	9

(2) उल्लेखित कोटि के हाई राइज भवनों के लिए न्यूनतम सेटबैक किसी भी दशा में उप–विधि–37 में यथा विनिर्दिष्ट से कम नहीं होगा।

(3) बहुमंजिला भवनों के मामले में भवन के चारों ओर वाह्य खुले स्थान ऐसी सख्त सतह के होंगे कि 45 टन तक के अग्निशमन इंजन का भार सहने में समर्थ हों।

37. ***सेटबैक की सामान्य शर्तें*** ।–(1) दो भवनों के बीच न्यूनतम दूरी, दोनों में से अधिक ऊँचे भवन की ऊँचाई के 1/3 भाग या 18 मीटर जो भी निम्नतर हो, से कम नहीं होगी। किन्तु आंतरिक सड़को की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर से कम नहीं होगी।

सभी मामलों में, किसी भूखंड पर भवनों के बीच ऐसे खुले स्थान की चौड़ाई, भूखंड के अन्तर्गत न्यूनतम तीन मीटर के अध्यधीन, सबसे ऊँचे भवन के लिए विनिर्दिष्ट सेट बैक से कम नहीं होगी।

(2) अन्य अधिभोगों के लिए सेट बैक खुले स्थान निम्नलिखित रूप में होंगे :–

(क) ***शैक्षिक भवन***–शैक्षिक भवनों के मामले में भवन के चारो ओर खुले स्थान 6 मीटर से कम नहीं होंगे। अग्रभाग का सेट बैक 9 मीटर होगा।

(ख) ***सांस्थिक भवन***–ऐसे भवन के चारों ओर खुले स्थान 6 मीटर से कम नहीं होंगे। अग्रभाग का सेट बैक 9 मीटर का होगा।

(ग) ***सभा भवन***–अग्रभाग में खुला स्थान 12 मीटर से कम नहीं होगा तथा भवन के इर्द–गिर्द अन्य भागों में खुले स्थान 6 मीटर से कम नहीं होंगे।

(घ) ***मॉल और मल्टीप्लेक्स***–अग्रभाग का सेट बैक 12 मीटर से कम नहीं होगा, पश्च भाग का सेट बैक 7 मीटर से कम नहीं होगा और पार्श्वभाग का सेट बैक 7 मीटर से कम नहीं होगा।

(ङ॰) ***वाणिज्यिक और भंडारण भवन***–1000 वर्ग मीटर से अधिक के भूखंडों के मामले में भवन के चारो ओर खुले स्थान 6.0 मीटर से कम नहीं होंगे। अग्रभाग का सेट बैक 9 मीटर का होगा। सभी मामलों में यह सारणी–10 के अनुसार होगा।

https://civil.amitkumarsachin.com

(च) ***औद्योगिक भवन***–सेट बैक सारणी–12 और 13 के अनुसार होंगे।

(छ) ***जोखिम वाले अधिभोग***–भवन के चारो ओर खुले स्थान 9 मीटर से कम के नहीं होंगे। अग्रभाग का सेट बैक 12 मीटर का होगा।

(ज) ***मलिन बसती के उद्धार***–सरकार की विनिर्दिष्ट स्वीकृर्ति के अध्यधीन, सरकार के अनुमोदित कार्यक्रम के अधीन ली गई मलिन बस्तियों के मामले में सेट बैक के मानक लागू नहीं होंगे।

(झ) ***आई०टी० एवं आई०टी०एस० भवनों***–12 मीटर चौड़ी सड़क या इससे ज्यादा चौड़ी सड़क पर सेट बैक, ऊचाई, तल्लों की संख्या, एफ०ए०आर० वही लागू होगा जो वाणिज्यक भवन में तत्संबंधी सड़क चौड़ाई के सापेक्ष है।

(3) खुले स्थानों (सेट बैक) की गणना या तो ऊपर की सारणी में उल्लेखित या उप विधि में उल्लेखित सेट बैक के उच्चतम उपबंध के आधार पर की जाएगी।

(4) सड़क के चौड़ीकरण से प्रभावित होन वाले भूखण्ड/स्थल यदि कोई हो, के मामले में भूखण्ड/स्थल के प्रभावित क्षेत्र को छोड़ने के बाद सेट बैक छोड़ा जाएगा।

(5) जहाँ कोई स्थल (साइट) एक से अधिक सड़कों से सटा हो वहां अग्रभाग का सेट बैक अधिक चौड़ी सड़क की ओर रखने का आग्रह किया जाएगा और शेष भाग या भागों में पार्श्व एवं पश्च सेट बैक होंगे।

(6) 300 वर्ग मीटर से ऊपर के भूखण्डों में पार्श्व या पश्च भाग के सेट बैक के अन्तर्गत उपांत की ओर हरित पौधे लगाने के लिए एक मीटर चौड़ी लगातार पट्टी विकसित एवं अनुरक्षित करना अपेक्षित है।

(7) 400 वर्ग मीटर से अनाधिक क्षेत्रफल वाले संकरे भूखण्डों में जहां भूखण्ड की लम्बाई उसकी चौड़ाई से चार गुनी अधिक हो वहां पार्श्व के सेट बैक की क्षतिपूर्ति अग्र और पश्च भागों के सेट बैक से इस प्रकार की जाएगी कि स्थल में कुल मिलाकर समग्र सेट बैक की सुनिश्चतता बनी रहे, किन्तु ऐसा 10 मीटर तक की ऊचाई वाले भवनों के मामले में न्यूनतम एक मीटर का पार्श्व सेट बैक और 12 मीटर तक की ऊचाई वाले भवनों के मामले में न्यूनतम 2 मीटर का पार्श्व सेट बैक बनाए रखने के अध्यधीन होगा तथा अनुमत समग्र कुर्सी क्षेत्र में वृद्धि नहीं की जाएगी।

(8) मास्टर प्लान/विकास योजना/प्रक्षेत्रीय योजना में भी विभिन्न क्षेत्रों के लिए भवन रेखा विनिर्दिष्ट होगी। इस उप विधि के अधीन अपेक्षित न्यूनतम सेट बैक को घटाए बिना, सेट बैक में तद्नुसार परिवर्तन किया जाएगा।

38. ***फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ०ए०आर०)*** ।–(1) भवनों के लिए फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ०ए०आर०) का विनिश्चय, सारणी–15 और 16 के अनुसार उस सड़क की चौड़ाई के आधार पर किया जाएगा जिससे भूखंड/स्थल सटा हुआ हो।

सारणी–15

सड़क की चौड़ाई, और एफ०ए०आर०(पुराने क्षेत्रों के लिए)

कोटि	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	एफ०ए०आर०		मंजिल	अधिकतम ऊँचाई (मीटर में)	शर्तें
		आवासीय	गैर आवासीय			
0 - I	3.60 (12 फीट)	1.5	शून्य	जी+2	10	

https://civil.amitkumarsachin.com

0 - II	4.80 (16 फीट)	1.8	शून्य	जी+2	10	
0 - III	6.10 (20 फीट)	2.0	शून्य	जी+3 एस+3	12	किसी भी मंजिल पर पार्किंग की अनुमति दी जाएगी। किसी भी परिस्थिति में पार्किंग वाले मंजिलों या पार्किंग के उपबंध का उपयेग किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा। मेजेनाइन फर्श या किसी फर्श विभाजक की गणना एफ०ए०आर० में की जाएगी और मंजिल के रूप में की जाएगी।
0 - IV	9.10 (30 फीट)	2.5	शून्य	एस+5	18	
0 - V	12.20 (40 फीट)	2.5	2.0	अधिकतम ऊँचाई 24 मीटर		
0 - VI	18.30 (60 फीट) और इससे अधिक	2.5	2.5	ऊँचाई और मंजिलों की संख्या का कोई बंधेज नहीं होगा किन्तु, इसका विनियमन मास्टर प्लान/विकास योजना/प्रक्षेत्रीय योजना के अनुसार किया जा सकेगा।		
जी–निचली मंजिल (सतही मंजिल) एस–स्टिल्ट मंजिल						

नोट–3.66 मीटर से कम चौड़ी सड़क से सटे भूखण्ड पर भवन की अधिकतम ऊचाई 7 मीटर और एफ०ए०आर० 1.2 होगी।

सारणी–16

सड़क की चौड़ाई, और एफ०ए०आर०(नये क्षेत्रों के लिए)

कोड	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	एफ०ए०आर०		मंजिल	अधिकतम ऊँचाई (मीटर में)	शर्तें
		आवासीय	गैर आवासीय			
N - I	6.10 (20 फीट)	2	शून्य	जी+3 एस+3	12	किसी भी मंजिल पर पार्किंग की अनुमति दी जाएगी। किसी भी परिस्थिति में पार्किंग वाले मंजिलों या पार्किंग
N - II	9.10	2.5	शून्य	एस+5	18	

https://civil.amitkumarsachin.com

	(30 फीट)				के उपबंध का उपयेग किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा। मेजेनाइन फर्श या किसी फर्श विभाजक की गणना एफ०ए०आर० और फर्श में की जाएगी।
N - III	12.20 (40 फीट)	2.5	2.0	अधिकतम ऊँचाई 24 मीटर	
N - IV	18.30 (60 फीट)	2.5	2.5	ऊँचाई और मंजिलों की संख्या का कोई बंधेज नहीं किन्तु, इसका विनियमन मास्टर प्लान/विकास योजना/प्रक्षेत्रीय योजना के अनुसार किया जा सकेगा।	
N - V	24.40 (80 फीट)	3	2.5		
N - VI	27.40 (90 फीट)	3.25	3.0		
N - VII	30.50 (100 फीट)	3.50	3.50		

(2) 12 फीट और 16 फीट की चौड़ाई वाली सड़क पर भवन योजना की स्वीकृति प्रदान करते समय प्राधिकार यह सुनिश्चित करेगा कि भवन के भीतर वाहनों के लिए यथेष्ट पार्किंग स्थान की व्यवस्था की गई है और यह कि वाहनों को सड़क पर पार्क नहीं किया जाएगा। सड़क की लंबाई के संबंध में सारणी– 6 में किए गए उपबंधों का पालन किया जाएगा।

(3) समूह आवासन स्कीम में, एकान्तिक रूप से निम्न आय समूह (एस०आई०जी०)/आर्थिक पिछड़ा वर्ग (ई०डब्लू०एस०) के लिए तार्तपित निवास ईकाइयों के लिए 10% तक तथा अधिकतम 0.25 तक अतिरिक्त एफ०ए०आर० की अनुमति दी जाएगी।

(4) शैक्षिक, सांस्थिक और सभा भवन के मामले में 1000 वर्ग मीटर तक के भूखंडो के लिए अधिकतम अनुज्ञेय एफ०ए०आर० 1.50 और 1000 वर्ग मीटर से ऊपर के भूखंडों के लिए 1.75 होगा।

(5) परिवहन से संबंधित क्रियाकलापों, यथा, रेल यार्ड, रेलवे स्टेशन, बस स्टैंड, बस आश्रय (शेल्टर), परिवहन डिपो, हवाई अड्डा, विशेष भंडागारण, कारगो अड्डा आदि के मामले में अधिकतम अनुज्ञेय एफ०ए०आर० 1.50 होगा।

(6) औद्योगिक भवन के मामले में प्रदूषणकारी और जोखिम वाले उद्योगों के लिए अधिकतम एफ०ए०आर० 0.5 होगा। गैर–प्रदूषणकारी तथा घरेलू उद्योगों के मामले में अधिकतम एफ०ए०आर० 1.5 होगा।

(7) एफ०ए०आर० और भवन की ऊँचाई का विनियमन मास्टर प्लान/विकास योजना या प्रक्षेत्रीय योजना के अनुसार भी किया जा सकेगा।

(8) यदि भूखंड सड़क के चौड़ीकरण से प्रभावित होता हो और भूखंड का स्वामी अपनी भूमि के प्रभावित भाग को, किसी मुआवजे के दावे के बिना स्वेच्छा से या सरकार द्वारा कार्यान्वित टी०डी०आर० (अंतरणीय विकास अधिकार) के माध्यम से प्राधिकार को अभ्यर्पित कर देता हो तो भू–स्वामी ऐसा अभ्यर्पण से पूर्व कुल क्षेत्र पर प्रयुक्त एफ०ए०आर० के आधार पर

https://civil.amitkumarsachin.com

परिगणित क्षेत्र के शेष भूखंड पर निर्माण करने का हकदार होगा। परन्तु सड़क के चौड़ीकरण के लिए प्राधिकार के पक्ष में भूमि का अभ्यर्पण भूस्वामी द्वारा अंतरण विलेख के माध्यम से किया जाएगा।

(9) दमकल के घूमने के लिए न्यूनतम 6 मीटर के रास्ते में कमी किए बिना, अपेक्षित सेट बैक के अन्तर्गत एकान्तिक बहुमंजिले पार्किंग खंडों का उपबध किया जा सकता है। इसे आच्छादन और एफ०ए०आर० की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

(10) एफ०ए०आर० में निम्नलिखित सम्मिलित नहीं होंगे :–

(क) भवन के नीचे अवस्तंभों पर निर्मित तलघर या तहखाना तथा स्थान, जिस का उपयोग मात्र पार्किंग स्थान के रूप में किया जाता हो तथा मुख्य उपयोग के सहायक के रूप में प्रयुक्त वातानुकूलन संयंत्र कक्ष,

(ख) स्टिल्ट पार्किंग

(ग) एकान्तिक बहुमंजिला पार्किंग जो मात्र वाहनों के पार्किंग के प्रयोजन से बनाया गया हो और किसी अन्य उपयोग में न लाया जाता हो,

(घ) विद्युत केबिन या उपकेन्द्र, अधिकतम 3 वर्गमीटर के आकार तथा 1.732 मीटर की न्यूनतम चौड़ाई या ब्यास वाला पहरेदार बूथ, पंप हाऊस, कूड़ा शाफ्ट, अग्नि नल को, विद्युत फिटिंग्स और पानी टंकी के लिए अपेक्षित स्थान तथा अधिकतम 12 वर्गमीटर का सोसाईटी कक्ष,

(ड॰) बाहर निकले हुए भाग तथा उप–भवन जो खुले स्थान/सेट बैक की अपेक्षा से विनिर्दिष्टतः विवर्जित हो,

(च) सबसे ऊपरी मंजिल पर सीढ़ी घर, वास्तु विषयक विशेषताएं और चिमनी एवं राष्ट्रीय भवन संहिता के अधीन यथा अनुज्ञेय माप की ऐलिवटेड टंकी, लिफ्ट शाफ्ट के क्षेत्र की गणना मात्र एक मंजिल के संदर्भ में की जाएगी।

(छ) उपविधि 45(4) के अनुसार प्रोजेक्टेड वॉलकोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत शामिल नहीं होगा।

(11) सरकार के पूर्व अनुमोदन से सरकारी भवनों/सरकारी परियोजनाओं के लिए अतिरिक्त एफ०ए०आर० की अनुमति दी जा सकेगी।

39. ***भवन की उँचाई*** /–(1) भवन की ऊँचाई का निर्धारण फर्श क्षेत्र के अनुपात की सीमाओं, खुले स्थान (सेट बैक) तथा भूखंड के सामने के पथ की चौड़ाई के आधार पर निम्नलिखित ब्योरे के अनुसार किया जाएगा :–

(क) किसी भी हाल में भवन की अधिकतम ऊॅचाई (जिस सड़क से भूखंड सटा हो उसकी चौड़ाई का 1.5 (डेढ़ गुणा) जोड़ (+) अग्रभाग के सेट बैक से अधिक नहीं होगी। 9.10 मीटर से कम नहीं विद्यमान औसत सड़क चौड़ाई से सटे भूखण्ड पर यह अप्रयुक्त अनुज्ञेय एफ०ए०आर० के लिए केवल लागू होगा।

(ख) यदि भवन भिन्न–भिन्न चौड़ाई वाले दो या अधिक पक्षों से सटा हो तो महत्तम चौड़ाई वाले पथ से सटे भाग को भवन का अग्रभाग माना जाएगा और भवन की ऊॅचाई का विनियमन उस पथ की चौड़ाई से किया जाएगा।

परन्तु, अन्य ओर की सड़के भी उप विधि–33 के अधीन किए गए उपबंधो के अनुरूप होंगी।

https://civil.amitkumarsachin.com

(2) उप उप–विधि (1) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी हवाई अड्डा के पहुँच फनल और परगमन क्षेत्र सारणी–17 और 18 में दी गई ऊँचाई के निबंधनों के विवरणों का अनुपालन किया जाएगा। हवाई अड्डा प्राधिकारों द्वारा अधिरोपित ऊँचाई से संबंधित किन्हीं निबंधनों का भी अनुपालन किया जाएगा।

(3) उप–विधि (1) अधीन सारणियों में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी संबद्ध सिविल विमानन प्राधिकार/हवाई अड्डा (विमान पत्तन) प्राधिकार की पूर्वानुमति के बिना, 52 मीटर से अधिक ऊचाई का कोई रेडियो एरियल, टी०वी० एन्टीना, सेलफोन टावर या इसी प्रकार के व्यवस्थापन (इन्एटालेशन) खड़े नहीं किए जाएंगे।

(4) उक्त सारणियों में अपदर्शित ऊँचाई से अधिक ऊँचाई की कोई भवन संरचना या व्यवस्थापन की अनुमति तबतक नहीं दी जाएगी जबतक की आवेदक हवाई अड्डा (विमान पत्तन) प्राधिकार से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत नहीं करता हो।

सारणी–17

पहुँच फनल की बाबत ऊँचाई का निर्बंधन

निकटस्थ धावन पथ (रन वे) से दूरी (मीटर में)	एलिवेशन के ऊपर अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई
360 तक	0
361 से 510 तक	6
511 से 660 तक	9
661 से 810 तक	12
811 से 960 तक	15
961 से 1110 तक	18
1111 से 1260 तक	21
1261 से 1410 तक	24
1411 से 1560 तक	27
1560 से अधिक	30

सारणी–18

पारगमन क्षेत्र की बाबत ऊँचाई का निर्बंधन

पारगमन क्षेत्र की आंतरिक परिसीमा (हवाई अड्डा की बाहरी परिसीमा की दूरी (मीटर)	हवाई अड्डा के निर्देश बिन्दु के एलिवेशन के ऊपर अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई (मीटर)
21 तक	0

22 से 42 तक	3
43 से 63 तक	6
64 से 84 तक	9
85 से 105 तक	12
106 से 126 तक	15
127 से 147 तक	18
148 से 168 तक	21
169 से 189 तक	24
190 से 210 तक	27
210 मीटर से अधिक	30

40. ***अप पथ (ऑफ स्ट्रीट) पार्किंग स्थान*** ।—(1) अपार्टमेंट भवन/समूह आवासन/होटल/रेस्तरॉ और लॉज, कारबार वाले भवन, वाणिज्यिक भवन, सांस्थिक भवन, यथा अस्पताल, शैक्षिक भवन, यथा विद्यालय और महाविद्यालय, बहुमंजिला भवन/परिसरों आदि सहित सभी भवनों तथा सभी अन्य गैर आवासीय क्रिया—कलापों वाले भवनों में सारणी—19 में उल्लेखित अपेक्षाओं के अनुसार पार्किंग स्थानों की व्यवस्था की जाएगी।

(2) (सभी स्कीमों के लिए) पार्किंग स्थानों की व्यवस्था की जा सकेगी।

(क) तलघर (बेसमेंट) या तलकक्ष

(ख) स्टिल्ट तल

(ग) खुला पार्किंग क्षेत्र

(घ) एकान्तिक बहुस्तरीय पार्किंग या

(ड़) वाणिज्यिक/आई०टी०/आई०टी०ई०एस० और कॉरपोरेट भवन की दशा में छत पर पार्किंग

(च) उपर्युक्त में से कोई एक या सभी का समुच्चय।

कोई उपबंध जो पार्किंग के लिए बनाया गया है एफ०ए०आर० की गणना में शामिल नहीं होगा।

सारणी—19

विभिन्न कोटियों के अधिभागों के लिए अपपथ पार्किंग स्थान

क्र०	भवन / क्रियाकलाप की कोटि	कुल निर्मित क्षेत्र के प्रतिशत के रुप में व्यवस्था किया जाने वाला पार्किंग क्षेत्र

(1)	(2)	(3)
1	शॉपिंग मॉल, मल्टीप्लेक्स / सिनेप्लेक्स युक्त शॉपिंग मॉल, सिनेमा, खुदरा शॉपिंग केन्द्र विवाह हॉल तथा भोजशाला (वेक्वेंट हॉल)	35
2	आई० टी० / आई० टी० ई० एस० परिसर और होटल, रेस्तराँ, लॉज, नर्सिंग होम, अस्पताल, सास्थिक और औद्योगिक भवन अन्य वाणिज्यिक भवन, सभा भवन, कार्यालय और हाई राईज भवन / परिसर	30
3	आवासीय अर्पाटमेंट भवन, समूह आवासन, क्लीनिक और छोटे कार्यालय 50 वर्ग मीटर तक।	25

(3) अप–पथ पार्किंग स्थानों का उपबंध वाहनों के पथ तक और वाहन मार्ग रास्ते तक आने–जाने की पर्याप्त व्यवस्था के साथ तथा वाहनों को घुमाने–फिराने की पर्याप्त व्यवस्था के साथ किया जायेगा।

(4) यदि इस उपविधि के अधीन अपेक्षित अप–पथ पार्किंग स्थान का उपबंध संपत्ति के स्वामियों के समूह द्वारा अपने पारस्परिक फायदे के लिए एक स्थान पर की जाती हो तो ऐसे पार्किंग स्थानों का निर्माण। अप–पथ पार्किंग अपेक्षा की पूर्ति के लिए किया जा सकेगा, किन्तु यह प्राधिकार के अनुमोदन के अध्यधीन होगा। प्राधिकार भी ऐसे पार्किंग स्थानों का विकास करने का विनिश्चय कर सकेगा और अनुपालित लागत वहन करने के लिए संपत्ति के स्वामियों से चार्ज कर सकेगा।

(5) पार्किंग स्थान की अपेक्षा का अवधारण करने के लिए ताला लगाने की सुविधा युक्त गराज को फर्श क्षेत्र की परिगणना में शामिल किया जायेगा, बशर्ते, इसका उपबंध भवन के तलघर में या स्तंभों पर निर्मित भवन के बीच निचले भाग में बाहरी दिवारों के साथ न किया जाए।

(6) पार्किंग स्थान का उपबंध, इस उपविधि के अधीन भवन के चारों ओर अपेक्षित खुले स्थानों (सेट बैक) के अतिरिक्त किया जायेगा।

(7) वाहनों की पार्किंग के लिए विनिर्दिष्ट क्षेत्र का दुरुपयोग किसी अन्य उपयोग के लिए करने पर प्राधिकार द्वारा संक्षिप्त प्रक्रिया से हटा/तोड़ दिया जायेगा।

(8) तलघर में तथा पार्किंग तल की ऊपरी मंजिल के लिए न्यूनतम 3.6 मीटर चौड़ाई के दो ढलान (रैम्प) या न्यूनतम 5.4 मीटर की एक ढलान (रैम्प) तथा अधिकतम 1:10 की चढ़ाई (स्लोप) की व्यवस्था की जायेगी। ऐसे ढलान (रैम्प) की अनुमति, अग्निशमन वाहनों के घूमने के लिए 3.6 मीटर का स्थान छोड़ देने के बाद, बगल के और पिछले हिस्से के सेट बैक में दी जा सकेगी। इन तक पहुंच की पूर्ति यांत्रिक लिफ्ट की व्यवस्था कर के भी की जा सकेगी। जिस स्लैब पर अग्निशमन गाड़ी घुमेगी वह कम से कम 45 टन के अग्निशमन इंजन, अग्निशमन वाहन के भार वहन करने की क्षमता वाला होगा।

(9) तल कक्ष (सेलर) के 10 प्रतिशत तक का उपयोग उपयोगिताओं तथा गैर–निवास प्रयोजनों, यथा ए० सी० संयत्र कक्ष, जेनरेटर कक्ष, विद्युत व्यवस्थाओं, लॉउकरी आदि के लिए किया जा सकेगा।

(10) समूह आवासन, अपार्टमेंट भवन में पार्किंग का न्यूनतम 15 प्रतिशत आगन्तुकों के लिए कर्णांकित किया जायेगा। आगन्तुकों की पार्किंग सुविधा सभी आगन्तुकों के लिए होगी और किसी अधिभोगी के साथ तय नहीं होगा।

(11) 15 मीटर ऊचाई एवं इससे अधिक ऊचाई के भवनों में एम्बुलेंस, अग्निशमन गाड़ी और शारीरिक नि:शक्त व्यक्तियों के लिए पार्किंग स्थान कर्णांकित करना होगा। ऐसे स्थानों को, जिस प्रयोजन के लिए पार्किंग स्थान आरक्षित हो उसे प्रयोजन की पेंटिंग कर स्पष्टतः इंगित किया जायेगा।

5.12.14

https://civil.amitkumarsachin.com

(12) मात्र आवासीय और सांस्थिक भवनों के मामले में, तलघर (बेसमेंट) का उपयोग सेवा–सुविधा/पार्किंग/भंडारण के अलावे पुस्तकालय, अध्ययन कक्ष, खेल–कूद कक्ष तथा लाउन्डरी जैसे अन्य क्रिया कलापों के लिए किया जा सकेगा।

41. ***भवन के अंगों की अपेक्षा*** ।–भवनों के विभिन्न अंगों के लिए निम्नलिखित न्यूनतम विनिर्देश (स्पेसिफिकेशन्स) होंगे –

(i) ***कुर्सी (प्लींथ)***

(क) मुख्य भवन : भवन की कुर्सी या कोई भाग या उपभवन (आउट्हाउस) आस–पास की जमीन के स्तर के संदर्भ में इस प्रकार अवस्थित होगा कि स्थल से पर्याप्त जल निकास सुनिश्चित हो। कुर्सी की ऊँचाई आस–पास की जमीन के स्तर से 450 मी० मी० से कम नहीं होगी।

(ख) आंतरिक प्रांगण और आच्छादित पार्किंग : हरेक आंतरिक प्रांगण को अवधारक से जमीन के स्तर से न्यूनतम 150 मी०मी० ऊपर उठाया जाएगा और उससे जल निकास की संतोषप्रद व्यवस्था की जाएगी।

(ii) ***निवासनीय कमरे :***

(क) ऊँचाई : मानव निकास वाले सभी कमरों की ऊँचाई फर्श की सतह से छत (सीलिंग) के निम्नतम बिन्दु (स्लैब का निचला भाग) तक मापे जाने पर 2.75 मीटर से कम न हो। ढ़लवाँ छत की दशा में कमरों की औसत ऊँचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होगी। शहतीर (बीम), फोल्डेड प्लेट्स या छज्जा नीचे न्यूनतम स्पष्ट शीर्ष अंतराल 2.4 मीटर का होगा। वातानुकूलित कमरों की दशा में फर्श की सतह से या लगाई गई फाल्स सीलिंग के निम्नतम बिन्दु तक मापे जाने पर ऊँचाई 2.4 मीटर से कम न हो। ये अपेक्षाएं आवासीय, कारोबारी और व्यापारिक (मर्केन्टाइल) भवनों के लिए लागू होंगी। शैक्षिक और औद्योगिक भवनों के लिए निम्नलिखित न्यूनतम अपेक्षाएं लागू होंगी :–

- शैक्षिक –भवन के सभी खंडो के लिए छत की ऊँचाई 3.6 मीटर
- औद्योगिक –छत की ऊँचाई 3.6 मीटर, सिवाय उन भवनों के जो वातानुकूलित हो, 3 मीटर (जहाँ कहीं लागू होता हो, ऐसी ऊँचाइयों का निर्धारण कारखाना अधिनियम, 1948 और उसके अधीन बनाई गई नियमावली के अधीन होगा)

(ख) आकार : जहां 2.4 मीटर की चौड़ाई का मात्र एक ही कमरा हो, वहां मानव निकास वाला कमरा का क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा। जहां दो कमरे हों, वहां उनमें से एक 9.5 वर्ग मीटर से कम का तथा दूसरा 7.5 वर्ग मीटर से कम का नहीं होगा और न्यूनतम चौड़ाई 2.1 मीटर होगी।

(iii) ***रसोईघर***

(क) ऊँचाई : सिवाय ऊपरी मंजिल के ट्रैप को समायोजित करने वाले भाग के, रसोई घर की ऊँचाई फर्श की सतह से छत के निम्नतम बिन्दु (निचले स्लैब) तक मापे जाने पर 2.75 मीटर से कम नहीं होगी।

(ख) आकार : जहां योजना के लिए अलग से स्थान की व्यवस्था की गई हो वहां रसोईघर का क्षेत्रफल, न्यूनतम 1.8 मीटर की चौड़ाई के साथ 5.0 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा। जहां भंडार घर (स्टोर) की पृथक व्यवस्था की गई हो वहां रसोईघर का क्षेत्रफल

घटाकर 4.5 वर्ग मीटर किया जा सकेगा। जिस रसोईघर का उपयोग भोजन कक्ष के रूप में भी करना आशयित हो उसका फर्श क्षेत्र, न्यूनतम 2.1 मीटर की चौड़ाई के साथ 7.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।

(ग) अन्य अपेक्षाएं : रसोईघर के रूप में उपयोग में लाये जानेवाले हरेक कमरे में :–

- बशर्ते पैन्ट्री में अलग से उपबंधित न हो, रसोई के वर्तनों के धोने के साधन सीधे या सिंक के माध्यम से जालीदार तथा अटकन वाले (ट्रैप्ड) संयोजन के द्वारा निकास नली से जुड़े होंगे।
- अभेद्य फर्श होगा,
- यदि आवश्यक हो तो चिमनी होगी, और
- यथेष्ट आकार की 1 खिड़की या झरोखा (वेन्टीलेटर) या खुली जगह होगी

(iv) ***स्नानघर और शौचालय***

(क) ऊँचाई : स्नानघर या शौचालय की ऊँचाई फर्श की सतह से छत के निम्नतम बिन्दु (निचले स्लैब) के मापे जाने पर 2.4 मीटर से कम नहीं होगी।

(ख) आकार : स्नानघर का क्षेत्रफल, न्यूनतम 1.2 मीटर की चौड़ाई के साथ 1.8 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा। शौचालय का फर्श क्षेत्र न्यूनतम 1.0 मीटर की चौड़ाई के साथ 1.2 वर्ग मीटर कम नहीं होगा। यदि स्नानघर और शौचालय एक साथ हो तो उसका फर्श क्षेत्र न्यूनतम 1.2 मीटर की चौड़ाई के साथ 2.8 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।

(ग) अन्य अपेक्षाएं : हरेक स्नानघर या शौचालय :–

- इस प्रकार अवस्थित होगा कि कम–से–कम उसकी एक दीवार से बाहर की हवा का आवागमन हो सके,
- किसी दूसरे शौचालय, धोवन–स्थान, स्नानघर या छत (टेरस) से भिन्न किसी कमरा के सीधे ऊपर या नीचे नहीं होगा, बशर्ते उसका फर्श जलरोधी न हो,
- इसका प्लेटफार्म या सीट जलरोधी गैर अवशोषक सामग्री का बना हुआ हो जो दीवारों या विभाजकों से घिरा हुआ हो और ऐसी हरेक दीवार या विभाजक की सतह ऐसे कमरे के फर्श के ऊपर 1 मीटर से अन्यून ऊँचाई तक चिकनी अभेद्य सामग्री से परिस्कृत होगी;
- इसमें अभेद्य फर्श आच्छादन लगा होगा, इसकी ढलान उपयुक्त ग्रेड के जल निकास की ओर होगी न कि बरामदा या किसी अन्य कमरा की ओर; और
- इसमें खिड़की या झरोखा (वेंटिलेटर) लगा होगा जो 0.3 मीटर से अन्यून फलक वाले शाफ्ट या खुले स्थान में खुलता हो।

(घ) शौचालय युक्त किसी भी कमरा का उपयोग शौचघर के सिवाय किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा और ऐसा कोई कमरा दरवाजा, खिड़की या अन्य द्वार के माध्यम से सीधे रसोई घर या खाना पकाने के स्थान में नहीं खुलेगा। शौचालय युक्त

हरेक कमरा में ऐसा दरवाजा लगा होगा जिससे उसमे जाने का रास्ता पूरी तरह बंद हो जाए।

(v) ***मुंडेर (पारापेट)***

छत के टेरेस के किनारे, बॉलकनी, बरामदा आदि पर लगाए गए मुंडेर (पैरपेट) और हैंडरेल की ऊचाई परिस्कृत फर्शतल से 1.0 मीटर से कम और 1.2 मीटर से अधिक की नहीं होगी।

42. ***सीढ़ी/निकास से संबंधित अपेक्षाएं*** ।–(1) सामान्य :

(क) मानव अधिभाग के लिए तात्यर्यित हरेक भवन में ऐसे निकायों की व्यवस्था की जाएगी जो आग लगने या अन्य आपातिक स्थिति में अधिभोगियों को सुरक्षित बाहर निकल जाने के लिए पर्याप्त हो;

(ख) सामान्य सार्वजनिक उपयोग के लिए अननिवार्य भवनों को छोड़कर हरेक भवन का निकास ऐसा होगा जो निकास की न्यूनतम अपेक्षा की पूर्ति करता हो,

(ग) सभी निकास द्वार बाधा मुक्त होंगे,

(घ) किसी भी भवन को इस प्रकार परिवर्तित नहीं किया जाएग कि उससे निकासों की संख्या एवं चौड़ाई सुरक्षा के लिए अपेक्षित से कम हो जाए,

(ड़) निकास द्वार स्पष्टतः दृष्टिगोचर होंगे तथा उन निकास द्वारों तक जाने वाले रास्ते को स्पष्टतः चिन्ह्ति और दिशा निर्देश पट्ट से युक्त होंगे ताकि संबद्ध मंजिल पर रहने वाले लोगों का मार्गदर्शन हो सके,

(च) प्रवेश द्वारों पर पर्याप्त एवं भरोसेमंद प्रकाश व्यवस्था की जाएगी,

(छ) अग्निशमन उपकरणों को उपयुक्त स्थानों में लगाया जाएगा और उन्हें स्पष्टतः चिन्ह्ति किया जाएगा।

(ज) संबद्ध लोगों को तत्परान्त से खाली कराने के लिए सचेतक (अलार्म) युक्तियाँ लगाई जाएगी,

(झ) सभी निकास द्वार ऐसा निरंतर निर्गमन के साधनों से युक्त होंगे कि वे भवन के बाहरी भाग में या पथ से जुड़ने वाले वाह्य खुले स्थान तक ले जाएं,

(त्र) निकास द्वारों की व्यवस्था इस प्रकार की जाएगी कि दूसरी अधिभोग वाली इकाई होकर जाए वगैर उन तक पहुंच जा सके,

(2) निकासों की व्यवस्था ।–निकास द्वारों की अवस्थिति इस प्रकार की होगी कि वहां तक पहुंचने के लिए, आवासीय, शैक्षिक, सांस्थिक और जोखिम वाले अधिभोगों के मामले में संबद्ध मंजिल पर 20 मीटर से अधिक न चलना पड़े तथा सभा, कारबार ,व्यापारिक (मर्केटाइल), औद्योगिक और भंडारण वाले अधिभोगों के मामले 30 मीटर से अधिक न चलना पड़े।

(3) निकास द्वारों की क्षमता ।–

(क) किसी निकास द्वार की क्षमता मापने के लिए प्रयुक्त निकास द्वार की चौड़ाई की इकाई 50 से०मी० होगी। 25 से०मी० की स्पष्ट चौड़ाई की गणना अतिरिक्त आधी इकाई के रूप में की जाएगी। 25 से०मी० से कम की स्पष्ट चौड़ाई को निकास की चौड़ाई की गणना में नहीं लिया जाएगा,

(ख) प्रति इकाई निकास से संबंधित अधिभोग सारणी–20 में दिए गए के अनुसार होगा।

सारणी–20

अधिभोग के प्रकार के अनुसार अधिभोगियों की संख्या :

क्र०सं	अधिभोग का प्रकार	प्रति इकाई अधिभोगियों की संख्या निकास	
		सीढ़ी	द्वार
(1)	(2)	(3)	(4)
1	आवासीय	25	75
2	शैक्षिक	25	75
3	सांस्थिक	25	75
4	सभा	60	90
5	कारवार	50	75
6	व्यापारिक	50	75
7	औद्योगिक	50	75
8	भंडारण	50	75
9	जोखिम वाला	25	10

स्पस्टीकरण :–

(क) लिफ्ट और स्वचालित सीढ़ी को निकास नहीं माना जाएगा।

(ख) 'चलने की दूरी' से अभिप्रेत है फर्श क्षेत्र के किसी बिन्दु से किसी निकास तक पथ या निर्गमन के बगल–बगल मापी गई दूरी, किन्तु जब फर्श क्षेत्र कमरों में उपविभाजित हो और एकल उपयोग में हो या कमरों में उपविभाजित एवं सुट गलियारा तथा रास्ता से युक्त हो तब चलने की दूरी की माप ऐसे कमरों या सुट के गलियारा वाले प्रवेश बिन्दु से पथ की ओर की निकस्टथ सीढ़ी या बरामदा तक ली जाएगी।

(ग) बुजुर्गो के मकानों, अनाथालयों, मानसिक अस्पतालों आदि के शयनगृह (डॉर्मिटरी) वाले भागों के लिए इन गुणकों को दोगुना कर दिया जाएगा।

(घ) कुर्सी या आच्छादित क्षेत्र में, मुख्य सभा कक्षों या स्थान के अतिरिक्त, उसी मंजिल के या ऊपर या नीचे की मंजिल के ऐसे योजक कमरे से या स्थान भी शामिल होंगे जहां ऐसे कमरों में प्रवेश के स्थान एक ही हों तथा वे सभा के स्थान अधिभोगियों के उपयोग के लिए उपलब्ध है।

(ङ) गलियारों अन्य उपविभाजनों के शौचालयों के सकल क्षेत्र में कोई कटौती नहीं की जायेगी; विशिष्ट सभा अधिभोग के व्याप्त आने वाले सभी स्थान की गणना की जायेगी।

(4) निकास की अन्य अपेक्षाएं ।–

(क) निकास का हरेक दरवाजा, निकलने के निर्बाध एवं सुरक्षित साधन प्रदान करने वाले कॉरिडोर या गलियारा पर बनी समावृत सीढ़ी, क्षैतिज निकास में खुलेगा,

(ख) निकास का कोई भी दरवाजा 100 से०मी० से कम चौड़ाई का नहीं होगा। दरवाजे की ऊँचाई 200 से०मी० से कम नहीं होगी,

(ग) निकास का दरवाजा बाहर की ओर खुलेगा, अर्थात् कमरा से हटकर, लेकिन वह किसी निकास की ओर जाने में बाधक नहीं होगा, खोले जाने पर कोई भी दरवाजा सीढ़ी की अपेक्षित चौड़ाई में कमी नहीं करेगा या अवतरण को 90 से०मी० से कम नहीं कर देगा,

(घ) निकास का दरवाजा सीधे सीढ़ी के धाप पर नहीं खुलेगा, प्रत्येक दरवाजा पर सीढ़ी में न्यूनतम दरवाजा की चौड़ाई के बराबर अवतरण की व्यवस्था की जाएगी; अवतरण का स्तर, उसी फर्श के अनुरूप होगा जिसके लिए वह हो,

(ङ) निकास का दरवाजा, चाभी का उपयोग किए बिना, उसी तरफ खुलने वाला होगा जिस तरफ के लिए वह हो,

(5) अन्य निकास ।–

(i) घूमने वाले दरवाजे ।–(क) आवासीय, कारबार और व्यापारिक (मरकेंटाइल) अधिभोगों को छोड़कर, घूमने वाले दरवाजे का उपयोग अपेक्षित निकास के रूप में नहीं किया जाएगा, लेकिन यह कि यह दरवाजे की कुछ अपेक्षित चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा,

(ख) जब घूमने वाले दरवाजे को अपेक्षित निकास द्वार के रूप में माना जाए तब निम्नलिखित अवधारणाएं की जाएंगी–

- घूमने वाला प्रत्येक दरवाजा निकास की चौड़ाई की आधी इकाई पर लगाया जाएगा।
- घूमने वाला दरवाजा सीढ़ी के पाद–भाग में अवस्थित नही होगा। घूमने वाला दरवाजा युक्त कोई भी सीढ़ी लॉबी से या उपकक्ष (फॉयर) से निकलेगी।

(ii) सीढ़ी ।–

(क) आंतरिक सीढ़ी का निर्माण नीचे से ऊपर तक अदहनशील सामग्री से किया जाएगा,

(ख) आंतरिक सीढ़ी का निर्माण स्वतः पूर्ण इकाई के रूप में किया जाएगा, जिसका कम से कम एक किनारा पूरी तरह किसी बाहरी दीवार से सटा होगा,

(ग) जब तक कि लिफ्ट शॉफ्ट उसी प्रकार के निर्माण के लिए अग्निरोधी कैटिंग वाली सामग्री से पूर्णतः परिबद्ध न हो तबतक को सीढ़ी लिफ्ट शॉफ्ट के चारों ओर नहीं बनायी जाएगी,

(घ) खोखले दहनशील निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी,

(ङ) आंतरिक सीढ़ी की न्यूनतम चौड़ाई 100 से०मी० होगी,

(च) आवासीय भवन में आंतरिक सीढ़ी के लिए उभरे भाग के बिना, सोपान पादों की न्यूनतम चौड़ाइ 25 से०मी० होगी। अन्य भवनों के मामलो में सोपान–पाद न्यूनतम 30 से०मी० की होगी। सोपान–पादों का निर्माण और रख–रखाव इस प्रकार किया जाएगा फिसलन न हो,,

https://civil.amitkumarsachin.com

(छ) आवासीय भवन की दशा में राइजर की अधिकतम ऊचाई 10 से०मी० होगी और अन्य भवनों के मामले में यह 15 से०मी० होगी। उन्हें प्रति सोपान (फ्लाइट) 12 तक सीमित रखा जाएगा,

(ज) सोपान–पाद के केन्द्र बिन्दु से न्यूनतम 90 से०मी० की ऊचाई पर हैडरेल लगाया जाएगा।

(iii) अग्नि निकास (वचाव) या वाह्य सीढ़ी–

(क) भवन को खाली करने के समय में अग्नि–निकासों की गणना नहीं की जाएगी,

(ख) सभी अग्नि–निकास सीधे धरातल से जुड़े होंगे,

(ग) अग्नि–निकास में जाने का रास्ता पृथक होगा और वह आंतरिक सीढ़ी से दूर होगा,

(घ) अग्नि–निकास द्वारा का मार्ग, अपेक्षित अग्निरोधी युक्त अग्नि–निकास की ओर खुलने वाले दरवाजे को छोड़कर, सभी समय बाधाओं से मुक्त होगा,

(ड़) अग्नि–निकास का निर्माण गैर–दहनशील सामग्री से किया जाएगा,

(च) अग्नि–निकास की सीढ़ियाँ सीधे सोपान वाली होगी, उसकी चौड़ाई 75 से०मी० से अन्यून तथा सोपान–पाद 20 से०मी० की और राइजर 19 से०मी० से अधिक का नहीं होगा। राइजर की संख्या प्रति सोपान 16 तक सीमित रहेगी,

(छ) हैंडरेल 100 से०मी० से कम ऊचाई का नहीं होगा,

(iv) शुंडाकार सीढ़ी (अग्नि–निकास) ।–शुंडाकार सीढ़ी का उपयोग 9 मीटर की ऊचाई वाले भवन के निचले अधिभोगियों के लिए सीमित होगा, वशर्ते वे प्लेटफार्मों, यथा बॉलकनी एवं छतों (टेरेस) से जुड़े न हो, ताकि उनसे निकलने में आसानी हो, शुंडाकार अग्नि–निकास 150 से०मी० से कम ब्यास का नहीं होगा तथा उसे इस प्रकार बनाया जाएगा कि उसमें पर्याप्त खुली ऊचाई हो,

(v) ढलान (रैम्प) ।–

(क) सीढ़ी के बदले 1:10 से अनधिक प्रवणता वाले ढलान बनाए जा सकेंगे और वे क्षमता एवं आकार की सीमा संबंधी अपेक्षित सीढ़ी की सभी अपेक्षाओं की पूर्ति करने वाले होंगे, विशेष उपयोगों के लिए बड़े ढालों की व्यास्था की जाएगी, किन्तु किसी भी हालत वे 1:8 से अधिक के नहीं होंगे। 1:10 और 1:8 के बीच की प्रवणता वाला ढलान की अनुमति 2.4 मीटर तक की ऊचाई के लिए ही दी जाएगी,

(ख) 2.4 मीटर से अधिक की किसी ऊँचाई के लिए ढलान की प्रवणता 1:20 से अधिक नहीं होगी,

(ग) 1:10 से अधिक की सभी प्रवणताओं के लिए तथा जहां उपयोग ऐसा हो जिससे कि फिसलने का खतरा हो वहां ढलान की सतह का निर्माण अनुमोदित गैर–फिसलन कारी सामग्री से किया जाएगा,

(घ) 1:20 तक की प्रवणता वाले ढलानों की गणना, फीस की गणना के लिए, आच्छादित क्षेत्र में किया जाएगा,

(ड़) ढलान अपेक्षित न्यूनतम सेट बैक के अन्तर्गत नहीं बनाए जाएंगे,

(च) तलघर, अर्द्ध–तलघर (सेमी बेसमेंट), न्यूनतम सेट बैक के अन्तर्गत ढलानों की अनुमति दी जा सकेगी, वशर्ते, वह अग्निशमन इंजन की आवाजाही में बाधा न उत्पन्न करें,

(छ) अस्पतालों के लिए ढलान ।–अस्पताल के मामले ढलान 1:20 से अधिक की प्रवणता का नही होगा,

https://civil.amitkumarsachin.com

43. ***आंतरिक खुले स्थान*** ।—(1) मीटर तक की उँचाई वाले भवनों के मामले में, मानव निवास के लिए आशायित सभी कमरों को कम—से—कम एक तरफ, यदि ऐसा कमरा अग्र या पिछले भाग के या बगल वाले सेट बैक से सटा न हो तो, आंतरिक खुल स्थान से सटी होगा जिसका न्यनतम आकार 3 मीटर x 3 मीटर होगा। 12 मीटर से अधिक उँचाई वाले भवन के मामले में आंतरिक खुले स्थान की चौड़ाई हरेक 3 (तीन) मीटर की अतिरिक्त उँचाई के लिए एक मीटर की दर से बढ़ाई जाएगी। यह उपबंध सभी कोटियों के भवनों, यथा आवासीय, समूह आवासन, वाणिज्यिक, सांस्थिक, प्रशासनिक, सभा, पर लागू होगा।

(2) फ्लश वाली टट्टी तथा स्नानघर के स्थानों में वातायन के लिए राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 (भारतीय मानक के ब्यूरो द्वारा प्रकाशित) के खंड 8.2.5 (b)ग्रुप—1 पार्ट—3 के अधीन यथा उपबंधित आकार में वातायन शाफ्ट की उपविधि के अनुसार वातायन शाफ्ट का उपबंध किया जायेगा ।

44. ***किसी भवन की उँचाई में छूट*** ।—निम्नलिखित अनुलग्न संरचनाओं को भवन की उँचाई में शामिल नहीं किया जाएगा :—

(क) छत की टंकी और उनके अवलंब (अवलंब की उँचाई 1 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(ख) संवातन, वातानुकूलन, लिफ्ट कक्ष और इसी प्रकार सेवा—सुविधा वाले उपकरण।

(ग) सीढ़ी— आच्छादन (ममटी) जिस की उँचाई 3.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(घ) चिमनी, प्राचीर की दीवार तथा 1.2 मीटर से अनधिक उँचाई के वास्तु विषयक विशिष्टताएँ (फीचर)।

45. ***खुले स्थान में छूट*** ।—(1) किसी भवन में अन्दर या बाहर उपबंधित हरेक खुला स्थान को उस पर किसी निर्माण से मुक्त रखा जाएगा और वह खुले आसमान के नीचे हागा तथा ऐसे खुले स्थान पर कोई कार्निस, छत या 0.75 मीटर से अधिक की चौड़ाई का कोई मौसम शेड उसके पर न तो झुलेगा और न बाहर की ओर निकला रहेगा।

(2) बगल के सेटबैक के भीतर 2.5 मीटर तक की चौड़ाई तथा 4.6 मीटर लंबाई और कुर्सी स्तर से न्यूनतम 2.4 मीटर उँचाई के बरामदा (पोर्टिको) की अनुमति दी जा सकेगी। बगल के खुले स्थान के पिछले छोर पर गराज अनुज्ञेय है बशर्ते बगल के और पिछले हिस्से की चाहरदीवारी में कोई द्वार न हो, पोर्टिको/गराज के शीर्ष पर जाने से पड़ोस के भूखंड की निजता प्रभावित नहीं हो।

(3) ऊपर उपबंधित बरामदा (पोर्टिको) चाहरदीवारी पर टिका हुआ न हो और वह खुला होना चाहिए ताकि पिछले भाग में उसके आर—पार जाया जा सके, यदि बरामदा कैन्टी लीवर युक्त न हो और स्तंभो (पिलर) पर टिका हो तो उस क्षेत्र को एक ए० आर० में शामिल किया जाएगा।

(4) 1.5 मीटर से कम सेट बैक वाले भवनों में किसी बाहर निकली हुई बॉलकनी की अनुमति नहीं दी जाएगी। जहां 1.5 मीटर से 2.5 मीटर तक का सेट बैक हो वहाँ 0.6 मीटर चौड़ी बाहर निकली बालकनी की अनुमति होगी। 2.5 मीटर से अधिक सेट बैक वाले भवन में 0.9 मीटर चौड़ी बाहर निकली बॉलकनी की अनुमति होगी। बाहर निकली हुई बॉलकनी की अनुमति मात्र द्वितीय मंजिल और उससे ऊपर की मंजिलों पर दी जाएगी। पहला तल्ला पर इसकी अनुमति दी जा सकेगी किन्तु इस शर्त के अध्यधीन कि भवन के चारों ओर अग्निशमन गाड़ी सहित वाहनों एवं पैदल आने जाने वालों की आवाजाही में कोई बाधा न पड़े। फर्श क्षेत्र की गणना में बाहर निकली हुई बॉलकनी के क्षेत्र का 50 प्रतिशत लिया जाएगा।

46. ***मध्य तल (मेजानीन)*** ।—सभी प्रकार के भवनों में किसी तल के ऊपर उस तल के वास्तविक आच्छादित क्षेत्र के एक तिहाई भाग तक मध्यतल (मेजानीन) की अनुमति दी जा सकेगी। सतही तल्ला के ऊपर के मध्य तल को छोड़कर सभी मध्य तलों को एफ0ए0आर0 की गणना में गिना जाएगा।

मध्यतल की न्यूनतम ऊँचाई 2.2 मीटर होगी। मध्यमतल का न्यूनतम आकार, यदि उसका उपयोग बैठक के कमरा के रूप किया जाना हो तो, 9.5 वर्गमीटर से कम नहीं होगा ऐस मध्यतलों का कुल क्षेत्र किसी भी हालत में भवन के कुर्सी क्षेत्र के एक तिहाई से अधिक नहीं होगा।

47. ***तलघर/तलकक्ष*** ।—(1) निचले (लो लाइंग) क्षेत्र मे तथा तलघर से जल निकास सुनिश्चित करने के लिए जल निकास की पर्याप्त सुविधाओं के बिना तलघर/तलकक्ष की अनुमति नहीं दी जाएगी। बाढ़ प्रवण क्षेत्र में तलघर की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(2) संबद्ध क्षेत्र के लिए लागू विकास योजना में अंतर्विष्ट उपबंधों के अनुसार प्राधिकार द्वारा तलघर/तलकक्ष (सेलर) के निर्माण की अनुमति दी जा सकेगी।

(3) तलघर/तलकक्ष का निम्नलिखित उपयोग ही किया जायेगा :—

(क) घरेलु सामान या अन्य गैर—दहनशील सामग्री का भंडारण;

(ख) बज्र कक्ष (स्ट्रांग रुम), बैंक का तहखाना आदि

(ग) वातानुकूलन उपकरणों तथा भवन में सेवा—सुविधा और उपयोगिताओं के लिए प्रयुक्त अन्य मशीनों को लगाना;

(घ) पार्किंग स्थान

(4) व्यक्तिगत आवासीय और छोटे वाणिज्यिक भवनों (न्यूनतम 500 वर्ग मीटर के आकार का भूखंड) में एक तलघर हो सकता है। किन्तु, अन्य भवनों में, संबद्ध भवन के लिए लागू विहित सेट बैक/खुल स्थान को छोड़ देने पर, अधिकतम दो तलघरों/तलकक्षों को बनाने की अनुमति दी जा सकेगी। इस के अतिरिक्त, अर्पाटमेंट/समूह आवासन/वाणिज्यिक/कॉरपोरेट और आई०टी०/आई० टी० ई० एस० भवनों के मामले में, निम्नलिखित के अध्यधीन, प्रीमिसेज के चहारदीवारी से 3 मीटर की जगह छोड़कर संपूर्ण भूखंड क्षेत्र के नीचे तलघर के निर्माण की अनुमति दी जा सकेगी :—

(i) ऐसे सभी मामलों में भू—स्वामी द्वारा उसके उनके द्वारा किसी निकटवर्ती संपत्ति को किसी नुकसान की क्षतिपूर्ति प्राधिकार को करनी होगी (फारम—XV)

(ii) भवन रेखा से बाहर निकला हुआ तलघर का भाग जमीन से फ्लश करेगा।

(5) तलघर का उपयोग एकान्तिक रुप से पार्किंग/सेवा—सुविधा/भंडारण के लिए किया जायेगा।

(6) तलघर का निम्नलिखित अपेक्षाओं की पूर्ति करेगा :—

(क) हरेक तलघर के हरेक भाग की उँचाई फर्श से छत के स्लैब या सीलिंग के अंतः स्तर (शॉफिट) तक कम—से—कम 2.5 मीटर होगी।

(ख) तलघर के लिए पर्याप्त संवातन की व्यवस्था की जाएगी संवातन का मानदंड (मानक) वही होगा जो उपविधि के अनुसार विशिष्ट अधिभोग के लिए अपेक्षित हो, इसमें किसी प्रकार की कमी की पूर्ति यांत्रिक संवातन, यथा ब्लोअर, निर्वातक पंखे (50 वर्ग मीटर के तलघर क्षेत्र के लिए एक निर्वातक पंखा), वातानुकूल प्रणाली आदि, के रुप में की जा सकेगी।

(ग) ऊपरी तलघर के छत (सिलिंग) उँचाई, अगल—बगल की जमीन की औसत स्तर से ऊपर न्यूनतम 1.20 मीटर और अधिकतम 1.5 मीटर होगी।

(घ) ऐसी पर्याप्त व्यवस्था की जाएगी कि सतही जल निकास से पानी तलघर में न आ जए।

(ङ.) तलघर की दीवारे और फर्श जलसेधी तथा इस प्रकार डिजाइन किए जाएंगे कि किसी आस—पड़ोस की मिट्टी और आद्रता, यदि कोई हो, का प्रभाव न पड़े और डिजाइन बनाने में इस बात का ध्यान रखा जाएगा तथा पर्याप्त सील रोधन किया जाएगा।

(च) तल घर में आने—जाने का रास्ता मुख्य द्वारा से पृथक होगा और उच्चतर मंजिलों पर आने—जाने के लिए वैकल्पिक सीढ़ी की व्यवस्था की जाएगी। एक से अधिक सीढ़ियों वाले भवनों के मामले में जहां सीढ़ी लगातार हो वहां वह घेरादार होगी और तलघर

तथा उससे उपर की मंजिलों के बीच आग से बचाने के लिए विभाजक का काम करेगी।

उपर्युक्त (घ) के उपबंध के अध्यधीन, खुले ढ़लानों की अनुमति दी जाएगी, यदि उनका निर्माण भवन रेखा के अन्तर्गत किया जाए।

(छ) तल घर में जाने के लिए बनाया गया ढ़लान का उपयोग पार्किंग के लिए किया जाएगा और प्रवणता 1:10 से अधिक तीखी नहीं होगी तथा यह भवन के चारों ओर वाहनों के घूमने एवं पैदल आने–जाने के साथ–साथ अग्निशमन गाड़ी के घूमने (6 मीटर) में बाधक नहीं होगी।

48. ***लिफ्ट की व्यवस्था*** ।–(1) अपार्टमेंट, समूह आवासन, वाणिज्यिक, सांस्थिक और कार्यालय भवनों के मामले में, 15 मीटर से अधिक की उँचाई वाले भवनों में लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी।

(2) भारतीय भवन संहिता में विनिर्दिष्ट के आधार पर लिफ्ट की क्षमता एवं संख्या का उपबंध किया जाएगा।

(3) लिफ्ट की व्यवस्था आवासीय भवनो में बीस निवास इकाइयों या इसके अंश के लिए एक लिफ्ट की दर से तथा गैर–आवासीय भवनों में प्रति एक हजार वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र या इसके अंश के लिए एक लिफ्ट की दर से की जाएगी। उपर्युक्त अपेक्षा की गणना करने में सतही (भू) तल्ला और दो ऊपरी तल्लों के निर्मित क्षेत्र को छोड़ दिया जाएगा।

(4) इस उपविधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी 21 मीटर या इससे अधिक उँचाई वाले भवन के मामले में कम–से–कम दो लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी।

(5) वर्ष में कम–से–कम एक बार सभी लिफ्ट का निरीक्षण प्राधिकार द्वारा अभिहित एजेंसी द्वारा किया जाएगा। प्राधिकार लिफ्ट के निरीक्षण वाहय स्रोत से भी करा सकेगा।

49. ***विरासत जोन*** ।–(1) प्राधिकार भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण, राज्य के कला, संस्कृति और युवा विभाग तथा कला आयोग के परामर्श से विरासती परिक्षेत्रों (जोन) को अधिसूचित कर सकेगा।

(2) विरासती भवनों, विरासती प्रसीमाओं ओर प्राकृतिक विशिष्टियों का संरक्षण : ऐतिहासिक और/या सौंदर्यपरक, और/या वास्तु विषयक और/या सांस्कृतिक महत्व के (विरासती भवनों और विरासती प्रसीमाओं) और/या पर्यावारण महत्व के प्राकृतिक विशिष्टता वाले भवनों, शिल्पकृतियों, संरचनाओं, क्षेत्रों और प्रसीमाओं का संरक्षण प्राधिकार द्वारा लागू सुसंगत उपबंधों या समय–समय पर किए जाने वाले उपबंधों के अनुसार किया जाएगा।

50. ***शारीरिक निःशक्त व्यक्ति के लिए रोधमुक्त गमना–गमन*** ।–रोध मुक्त परिवेश वह होता है जो अपंगताग्रस्त लोगों को सुरक्षित एंव निर्वाध घूमने–फिरने में समर्थ तथा निर्मित परिवेश में सभी सुविधाओं का उपयोग करने में समर्थ बनाता है। रोध मुक्त डिजाइन का उदेश्य ऐसा परिवेश प्रदान करना होता है जो व्यक्तियों को स्वतंत्रतापूर्वक कार्य करने में सहायक हो ताकि वे बिना किसी सहायता के सभी प्रकार के कियाकलापों में जाएं और उसमें भाग लें।

इसका मुख्य प्रयोजन अशक्त और बुजुर्गो को समाज के साथ पूर्णतया जोड़ना है। उपुर्यक्त को ध्यान में रखते हुए भारत सरकार ने निःशक्तता अधिनियम, 1955 अधिनियमित किया है। उक्त अधिनियम की धारा 44, 45 ओर 46 में बताया गया है कि उपर्युक्त सरकारें, स्थानीय प्राधिकार सभी नए सरकारी भवनों तथा जन उपयोगिताओं, सड़कों और परिवहन में अवरोध मुक्त सुविधाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करे। 1996 में भी भारत सरकार ने एक दूसरा अधिनियम निःशक्त (समान अवसर अधिकार संरक्षण और पूर्ण भागीदारी) अधिनियम, अधिनियमित किया ताकि विभिन्न ढंग के समर्थ व्यक्तियों को निर्वाध परिवेश मिले।

(1) स्थल (साइट) विकास

सामग्री के विनिर्देशों के साथ–साथ सड़कों के स्तर, पहुंच मार्गों और पार्किंग क्षेत्रों को विवरण योजना में दिया जाएगा।

(2) पहुंच पथ/पैदल–पथ

भूखंड के प्रवेश बिन्दु से पहुंच–पथ और भवन के प्रवेश द्वार पर सतही पार्किंग की चौड़ाई, बिना स्टेप वाले सतह पर भी, न्यूनतम 1800 मी0मी0 की होगी। ढ़ाल आदि कोई हो, की प्रवणता 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। फर्श की सामग्री का चयन इतनी उपयुक्तता से की जाएगी कि दृष्टि क्षीणता वाले व्यक्ति को आकर्षित कर सके या उनका मार्गदर्शन कर सके (रंगीन फर्श सामग्री तक सीमित, जिसका रंग और चमक इर्द–गिर्द के फर्श की सामग्री से स्पष्टतः भिन्न हो या ऐसी सामग्री हो जो दृष्टि क्षीणता वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन के लिए भिन्न आवाज उत्पन्न होती हो, इसमें इसके बाद ''मार्ग दर्शक फर्श सामग्री'' के रूप में निर्दिष्ट)। उसकी फिनिशिंग इस प्रकार की जाएगी कि सतह ऐसा फिसलन रहित एवं ह्वील चेयर के सरकने लायक हो, जहां–जहां मोड़ हो वह सामान्य स्तर के अनुरूप हो।

(3) पार्किंग

निःशक्त लोगो के वाहनों की पार्किंग के लिए निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी :–

(क) शारीरिक अपंग व्यक्तियों के लिए भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30 मीटर की दूरी पर प्रवेश द्वार के निकट दो कारों के लिए सतही पार्किंग;

(ख) पार्किंग का खाँचा (खाली स्थान) की चौंड़ाई न्यूनतम 3.6 मीटर;

(ग) इस आशय की सूचना कि स्थान निःशक्त व्यक्तियों के लिए आरक्षित है सहज दृश्य ढंग से प्रदर्शित किया जाएगा।

(घ) मार्गदर्शक फर्श की व्यवस्था की जाएगी या ऐसी युक्ति लगाई जाएगी जो सुनने योग्य संकेतों के माध्यम से दृष्टि क्षीणता वाले व्यक्तियों का मार्गदर्शन करे या ऐसी अन्य युक्तियों की व्यवस्था की जाएगी जो इसी प्रयोजन को सिद्व करते हों।

(4) भवन–अपेक्षाएं

निःशक्त व्यक्तियों के लिए विनिर्दिष्ट सुविधाएं निम्नलिखित होंगी :–

(क) कुर्सी स्तर पर पहुंच मार्ग : हरेक भवन में एक प्रवेश द्वार निःशक्त के लिए सुगम्य होगा और उचित संकेत द्वारा उपदर्शित होगा। यह प्रवेश द्वारा ढलान (रैम्प) के माध्यम से गम्य तथा स्टेपयुक्त होगा।

(ख) ढलान (रैम्प) युक्त पहुंच मार्ग : ढलान फिसलन–रहित सामग्री से बनाई जाएगी। ढलान की न्यूनतम चौड़ाई 1800 मी0मी0 होगी तथा उसकी प्रवणता अधिकतम 1:12 होगी; ढलान की लंबाई 9 मीटर से अधिक नहीं होगी जिसमें दोनो तरफ 800 मी0मी0 उँच हैंडरेल लगाया जाएगा ओर वह ढलान के सबसे ऊपरी और निचले भाग के आगे 300 मी0मी0 तक होगा। हैंडरेल की बगल वाली दीवार से हैंडरेल के बीच की न्यूनतम अंतर 50 मी0मी0 का होगा।

(ग) स्टेपयुक्त पहुंच मार्ग : स्टेपयुक्त पहुंच मार्ग के लिए पावड़ी (ट्रेड) 300 मी0मी0 से कम की नहीं होगी और राइजर अधिकतम 150 मि0मी0 का होगा। स्टेपयुक्त पहुंच मार्ग की दोनो ओर ढलान वाले पहुंच मार्ग की तरह ही 800 मि0मी0 ऊँची हैंडरेल की व्यवस्था की जाएगी।

(घ) निकास/प्रवेश द्वार : प्रवेश द्वारा की न्यूनतम खुली जगह 900 मि0मी0 से कम नहीं होगी और उसमें ऐसा कोई पयदान (स्टेप) नहीं होगा जो ह्वील चेयर के उपयोगकर्त्ता को आने–जाने में बाधा उत्पन्न करे। दहलीज को 12 मि0मी0 से अधिक नहीं उठाया जाएगा।

(ड़.) प्रवेशद्वार का अवतरण ढलान (रैम्प) से सटा हुआ होगा और उसका न्यूनतम आकार 1800 मि0मी0 X 2000 मि0मी0 होगा। ढाल के शीर्ष छोर को जोड़ने वाला प्रवेश द्वार का अवतरण ऐसी फर्श सामग्री की होगी जो दृष्टि क्षीण व्यक्तियों का ध्यानाकर्षण कर

सके (यह ऐसे रंगीन फर्श सामग्री के लिए ही होगा जिसका रंग और चमक निकटवर्ती फर्श सामग्री से सुस्पष्टतः भिन्न होगी या भिन्न प्रकार की आवाज उत्पन्न करने वाली सामग्री से सुस्पष्टतः भिन्न होगी ताकि दृष्टि क्षीण व्यक्तियों का वह मार्गदर्शन कर सके, जो इसमें इसके बाद ''मार्गदर्शक फर्श सामग्री'' के रूप में निर्दिष्ट है) उसकी फिनिशिंग इस प्रकार की जाएगी कि सतह फिसलन रहित और ह्वील चेयर के सरकने लायक हो। जहां–कहीं मोड़ हो वह सामान्य स्तर के अनुरूप हो।

(च) निःशक्त के प्रवेश/निकास द्वार को जाड़ने वाला गलियाराः निःशक्त के प्रवेश/निकास द्वार को जोड़नेवाला गलियारा बाहर सीधे ऐसे स्थान पर निकलेगा जहां दृष्टि क्षीण व्यक्तियों को किसी व्यक्ति द्वारा या निम्नलिखित रूप में संकेत द्वारा विनिर्दिष्ट भवन के समग्र उपयोग की जानकारी दी जा सके :–

(i) मार्गदर्शक फर्श सामग्री लगाई जाएगी या ऐसी युक्तियां लगाई जाएंगी जिससे दृष्टि क्षीण व्यक्तियों का मार्गदर्शन हो सके।

(ii) न्यनतम चौड़ाई 1250 मि0मी0 की होगी ;

(iii) यदि स्तर (धरातल) में भिन्नता हो तो 1:12 की प्रवणता वाला ढालू मार्ग बनाया जाएगा।

(iv) ढलानों/ढालू मार्ग में 800 मि0मी0 उँचाई का हैंडरेल लगाया जाएगा।

(5) सीढी : निःशक्त के लिए प्रवेश/निकास द्वार के निकट की एक सीढ़ी में निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी :–

(क) न्यूनतम चौड़ाई 1350 मि0मी0 की होगी।

(ख) राइजर की उँचाई 150 मि0मी0 से अधिक नहीं होगी और पावड़ी की चौड़ाई 300 मि0मी0 होगी। पायदान (स्टेप) खड़े (वर्गाकार) उभार वाले नहीं होंगे।

(ग) सोपालन पंक्ति में राइजर की अधिकतम संख्या 12 तक ही होगी।

(घ) दोनो तरफ हैंडरेल लगाए जाएंगे जो हरेक सोपान पंक्ति के ऊपरी और निचले भाग में 30 मि0मी0 बढ़ाकर बनाए जाएंगे।

(6) लिफ्ट : उपविधि के अनुसार जहां–कहीं लिफ्ट अपेक्षित हो, वहां कम–से–कम एक लिफ्ट ह्वील चेयर का उपयोग करने वाले के लिए होगा और भारतीय मानक ब्युरो द्वारा 13 व्यक्तियों के यात्री लिफ्ट के लिए अनुशंसित लिफ्ट के पिजरा (केज) का आकार निम्नलिखित होगा :–

स्पष्ट आंतरिक गहराई : 1100 मि0मी0

स्पष्ट आंतरिक चौड़ाई : 2000 मि0मी0

प्रवेश द्वारा की चौड़ाई : 900 मि0मी0

(क) फर्श स्तर से 1000 मि0मी0 ऊपर नियंत्रण पैनल सटा कम–से–कम 600 मि0मी0 लंबा हैंडरेल लगाया जाएगा।

(ख) लिफ्ट लॉबी के अंदर की माप 1800 मि0मी0 X 1800 मि0मी0 या इससे अधिक होगी।

(ग) स्वतः बंद होने वाले द्वार का समय न्यूनतम 5 सेकेन्ड और बन्द होने की गति 0.25 मीटर/प्रति सेकेन्ड से अधिक नहीं होगी।

(घ) पिंजरा (केज) के अन्दर के भाग में ऐसी युक्ति लगाई जाएगी जो कर्णगोचर ढंग से यह बतावें कि पिंजरा किस तल पर पहुंच गया है और यह कि पिंजरा का द्वार प्रवेश/निकास के लिए खुला है या बंद।

(ङ) दृष्टि क्षीण व्यक्तियों की सहायता के लिए नियंत्रक पैनल पर ब्रेल में निशान लगे हों।

(7) शौचालय : निःशक्त के उपयोग के लिए शौचालयों के सेट मे से एक शौचालय विशेष फ्लश वाला होगा और उसमें निःशक्त के प्रवेश द्वार के निकट अनिवार्य रूप से धावन पात्र (वाश वेसिन) लगाया गया हो।

(क) उसका न्यनतम आकार 1500 मि0मी0 X 1750 मि0मी0 होगा।

(ख) द्वार का स्पष्टतः खुलाभाग न्यूनतम 900 मि0मी0 का हो और द्वार बाहर की ओर खुले।

(ग) शौचालन में दीवार से 50 मी0मी0 हटा उर्ध्व/क्षैतिज हैंडरेल उपयुक्त ढंग से लगाया गया हो।

(घ) फ्लशयुक्त शौचालय का सीट फर्श से 50 मि0मी0 उठा हुआ हो।

(8) पेयजल : निःशक्त के लिए बनाए गए विशेष शौचालय के निकट उनके लिए पेयजल की उपुयक्त व्यवस्था की जाएगी।

(9) बच्चों के लिए डिजाइन करनाः प्रमुखतः बच्चों के उपयोग के लिए तात्पर्पित भवन में, हैंडरेल तथा अन्य फिटिंग और जुडनारों की उॅंचाई में आवश्यक उपयुक्त परिवर्तन किया जाएगा।

51. ***वर्षा जल संभरण प्रणाली*** **।**–सभी प्रकार के भूखंडों में वर्षाजल संभरण की व्यवस्था करना आज्ञापक हैं। हरेक 100 वर्ग मीटर के छत क्षेत्र के लिए रिचार्ज करने के गढ़े/खंदकों का आकार न्यूनतम 6 घन मीटर का होगा। रिसन वाले गढ़ों को छोटे–छोटे कंकड़ों से या इंट की जाली से या नदी के बालू से भरा जाएगा और छेददार कंक्रीट स्लैब से ढका जाएगा। इसके अतिरिक्त, निम्नलिखित अपेक्षाएं वैकल्पिक है और स्थल की स्थितियों के आधार पर इनकी व्यवस्था की जाएगी।

(क) खुली छत पर जल संग्रह : खुली छत किसी कुंड (सम्प) या कूप से पी0वी0सी0 पाइप द्वारा फिल्टर करने वाली टंकी से जुडा होगा। उसमें बाल्ब प्रणाली लगाई जाएगी ताकि संग्राहित वर्षाजल का पहला भाग, यदि वह गंदा हो तो बाहर की ओर या मिट्‌टी में चला जाए। कुंड (सम्प) के निकट 0.36 वर्गमीटर की माप की फिल्टर करने वाली टंकी बनायी जाएगी। उस टंकी को छेददार स्लैब के द्वारा दो भागों में विभक्त किया जाएगा और एक भाग को छोंटे–छोटे कंकड़ों से भरा जाएगा तथा दूसरे भाग में इंट की जाली लगाई जाएगी। टंकी के निचला भाग ढालू होगा ताकि पानी जमा न हो जाए।

(ख) खुला मैदानः जहां खुला मैदान हो वहां ऊपरी मिट्‌टी की एक परत को हटाकर नदी की बालू भर दिया जाएगा ताकि वर्षा का जल धीरे–धीरे रिसता रहे। किऐ जाने वाले प्रत्येक और हरेक निर्माण में वर्षा जल के संरक्षण एवं अपक्षरण के लिए कोई अन्य सिद्व एवं प्रभावकारी पद्वति अपनायी जा सकेगी।

52. ***संकेत और वाह्य प्रदर्शन की संरचनाएं*** **।**–जिस क्षेत्र में उपर्युक्त संरचना के लिए कोई विनिर्दिष्ट दिशा निर्देश बना हुआ नहीं हो उस क्षेत्र में संकेतों और वाह्य प्रदर्शन की संरचनाएं उनके सुसंगत उपबंधों द्वारा विनियमित होंगे; प्राधिकार सरकार के अनुमोदन से दिशा निर्देश विहित करेगा।

53. ***आई.सी.टी. लगाने का स्थान*** **।**–सभी बहुमंजिला भवन परिसर में सूचना और संचार प्रौद्योगिकी (आई.टी.सी.) लगाने का स्थान मुख्य प्रवेश द्वारा के निकट 3 मीटर X 4 मीटरके न्यूनतम आधार और 3 मीटर की स्पष्ट ऊँचाई वाला कमरा के रूप में होगा। इस कमरा में 1.2 मीटर की चौड़ाई के दो अग्नि रोधक दरवाजे बाहर की ओर खुलने वाले होंगे इसके साथ–साथ उसमें खिड़कियों/संवातन के रूप में पर्याप्त संवातन की भी व्यवस्था होगी, ऐसे कमरों को आच्छादन और एफ.ए.आर. की गणना में नहीं लिया जायेगा।

54. ***निर्माणकर्ता द्वारा संघ का रजिस्टीकरण कराया जाना*** ।–फर्श क्षेत्र के 50 या इससे अधिक के लिए अधिभोग प्रमाण पत्र दिए जाने के पूर्व, निर्माणकर्ता, बिहार अपार्टमेंट स्वामिन्व अधिनियम, 2006 के अधीन यथापेक्षित, अपार्टमेंट के स्वामियों के संघ का रजिस्ट्रीकरण कराएगा।

निर्माणकर्ता, अपार्टमेंट के स्वामियों की सोसाइटी के साथ किए गए करार की प्रति प्रस्तुत करेगा। इस करार में सार्वजनिक उपयोगिताओं के अनुरक्षण की शर्तें अंतविष्ट होंगी।

55. ***मानकों का निर्देश*** **।**—मानकों का निर्देश : भवन की डिजाइन तैयार करते समय निम्नलिखित मानकों को निर्देशित किया जाएगा –

(क) विभिन्न अधिभोगों और उपयोगों के लिए जल एवं स्वच्छता की अपेक्षाओं से संबंधित मानकों के लिए भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005, ग्रूप–5 के भाग–9 के सेक्शन–1 के अनुसार निर्देशित किए जाएंगे,

(ख) उर्जा–दक्ष भवन निर्माण के लिए उर्जा संरक्षण भवन संहिता, 2007 का निर्देश लिया जाएगा,

(ग) सौर–उर्जा से पानी गरम करने की प्रणाली लगाने के संबंध में दिशा निर्देश के संबंध में निर्देश वही होंगी जो परिशिष्ट–II में दिए गए हैं,

56. ***जीवन सुरक्षा*** ।—जहां कहीं लागू होते हो, भवन के डिजाइन में जीवन सुरक्षा से संबंधित उन्हीं उपबंधो का उनुपालन किया जाएगा जो राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 (ग्रूप–I, भाग–IV, फायर और लाईफ सुरक्षा–4) में उल्लेखित हैं तथा आवेदक कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र में इन उपबंधों के अनुपालन को दर्शाएगा।

अध्याय–V

सुरक्षा एवं सेवाओं के लिए अतिरिक्त अपेक्षाएं

57. ***बहुमंजिले भवन के निर्माण पर निर्बंधन*** **।**—राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट ग्रामों / वार्ड / नगरपालिकाओं / आयोजना क्षेत्रों में बहुमंजिले भवनों के निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। समय–समय पर प्राधिकार बहुमंजिले भवनो के निर्माण प्रतिषेध के लिए किन्हीं क्षेत्रों को शामिल कर सकेगा।

(2) राज्य सरकार से अनुमोदन प्राप्त कर प्राधिकार उपलब्ध आधारभूत संरचना तथा योजना की आवश्यकताओं का वस्तुपरक आकलन के आधार पर किसी अन्य क्षेत्र को बहुमंजिला भवन के निर्माण से प्रतिषेधकर सकेगा।

(3) इस उपविधि के प्रारंभ होने के पूर्व, जहां शर्तो के आधार पर अनुमति प्रदान की गई हो वैसे मामलों पर इस उपविधि के संगत उपबंधों के अधीन, कोई प्रमुख परिवर्तन या निर्माण को हटाए बिना, इस शर्त के अध्यधीन विचार किया जाएगा कि जहां विरासती जोन के शर्तों का उल्लंघन हुआ हो वहां यह शिथिलीकरण लागू नहीं होगा।

(4) बहुमंजिला भवनों के मामले में पार्किंग की अपेक्षाओं, उपान्तिक खुले स्थान, अग्निशमन संबंधी उपबंधो,स्वास्थ्य एवं संरचनात्मक सुरक्षा की अपेक्षाओं की कोई माफी नहीं की जाएगी।

(5) बहुमंजिला भवन के मामले में राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के भाग–4 (ग्रुप–1) अग्निशमन विषयक उपबंधों के अतिरिक्त आयोजना प्राधिकार अधिभोग और भवन की ऊँचाई को ध्यान में रखकर आग से सुरक्षा तथा अग्निशमन के लिए भवन में उपयुक्त व्यवस्था करने पर जोर डाल सकेगा।

58. ***अनुरक्षण*** **।**—15.0 मीटर एवं उससे ज्यादा ऊँचे अथवा 500 वर्ग मीटर भू–आच्छादन की दशा में परिसर का मुख्य प्रवेश द्वार चौड़ाई में 5(पाँच) मीटर से कम का नहीं होगा ताकि अग्शिमन इंजन आसानी से पहुंच सके। गेट, परिसर की हाता की दीवार के सामने पीछे की ओर खुलेगा, इस तरह भूखंड के भीतर अग्निशमन वाहनों के निर्बाध आवागमन के लिए बाहरी पहुँच–पथ खुला रहेगा। यदि मुख्य प्रवेश द्वार पर मेहराब लगाया गया हो तो इस मेहराब की ऊँचाई 5(पाँच) मीटर से कम नहीं होगी।

https://civil.amitkumarsachin.com

(2) परिसरों के अन्तर्गत आने–जाने के लिए छोड़ा गया स्थान को किसी भी हालत में पार्किंग स्थानों से संबंधित अपेक्षाओं तथा भवन के लिए व्यवस्था की जानेवाली अन्य सुख–सुविधाओं हेतु अपेक्षित स्थानोंकी गणना में शामिल नहीं किया जायेगा।

(3) हरेक पहुंच पथ में प्राधिकार को समाधान परक उपयुक्त निकास की व्यवस्था की जाएगी और प्रकाश व्यवस्था से युक्त होगा। पहुंच पथ के रास्ते में लगाए गए मैनहोल के ढक्कन और अन्य फिटिंग धरातल स्तर पर फिनिश किया जाएगा ताकि लोगों को और वाहनों के सुरक्षित आवागमन में कोई रूकावट न हो।

(4) किसी बहुमंजिला भवन का पुनर्निर्माण या परिवर्धन या परिवर्तन इस रीति से नहीं किया जाएगा कि पहुंच–पथ की चौड़ाई इस उपविधि के अधीन विहित न्यूनतम स्तर से घट जाए।

59. ***संरचनात्मक सुरक्षा डिजाइन, मानकों और सेवा–सुविधाओं से संबंधित अन्य अपेक्षायें*** /–(1) सभी भवन निम्नांकित मानकों का अनुपालन करेगा –

संरचनात्मक डिजाइनः नीव की संरचनात्मक डिजाईन, राजगीरी, इमारती लकड़ी, सादे कंक्रीट, प्रतिबलित कंक्रीट, प्रीस्ट्रेस्ड कंक्रीट तथा संरचनात्मक स्टील के तत्व, संरचनात्मक सुरक्षा के लिये दिए गए भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा विहित सभी सुसंगत भारतीय मानकों को ध्यान में रखते हुए भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता 2005 के ग्रुप–2 के पार्ट–6 संरचनात्मक डिजाईन और संबंधित संरचनात्मक पहलू, सेक्शन–1 भार, बल एवं प्रभाव, सेक्शन–2 मिट्टी एवं नीव, सेक्शन–3 टिम्बर एवं बाँस, 3ए टिम्बर, 3बी बाँस, सेक्शन–4 राजगीरी, सेक्शन–5 कंक्रीट, 5ए सादा और री इन्फोर्सड कंक्रीट, 5बी प्रीस्ट्रेस्ड कंक्रीट, सेक्शन–6 स्टील, सेक्शन–7 प्री फैब्रीकेशन सिस्टम बिल्डिंग और मिक्सड/कम्पोजिट निर्माण, 7ए प्री फैब्रीकेटेड कंक्रीट, 7बी सिस्टम बिल्डिंग और मिक्सड/कम्पोजिट निर्माण के अनुरुप नीचे दिए गए मानकों के अनुसार होगें। ऊँचे भवनों की दशा में फार्म–XVI में जोखिम सुरक्षा की अपेक्षा के लिए वचनबंध प्रमाण पत्र जमा किया जाएगा।

सामान्य संरचनात्मक सुरक्षा के लिये

1. भारतीय मानक 456:2000 सादे और रिइन्फोर्सड कंक्रीट के लिए संहिता पद्वति (कोड ऑफ प्रैक्टिस)
2. भारतीय मानक 800–1984 स्टील में सामान्य निर्माण के लिए संहिता पद्वति
3. भारतीय मानक 801–1975 सामान्य भवन निर्माण में कोल्ड फौरमल लाईट गेज स्टील संरचनात्मक मेम्बर्स के व्यवहार के लिए संहिता पद्वति।
4. भारतीय मानक 875 (पार्ट– 2) 1987 भवन और संरचनात्मक पार्ट– 2 इम्पोज्ड लोड के लिए डिजाईन लोड (भूकम्प के अलावे)
5. भारतीय मानक 875 (पार्ट– 3) 1987 भवन और संरचनात्मक पार्ट– 3 वायु लोडस के लिए डिजाईन लोड (भूकम्प के अलावे)
6. भारतीय मानक 875 (पार्ट– 4) 1987 भवन और संरचनात्मक पार्ट– 4 स्नो लोड के लिए डिजाईन लोड (भूकम्प के अलावे)
7. भारतीय मानक 875 (पार्ट– 5) 1987 भवन और संरचनात्मक पार्ट– 5 विशेष लोड एवं समूचे लोड के लिए डिजाईन लोड (भूकम्प के अलावे)
8. भारतीय मानक 883:1966 भवन के स्टील टिम्बर में डिजाईन के लिए संहिता पद्वति
9. भारतीय मानक 1904–1987–भवन नींव के संरचनात्मक सुरक्षा के लिए संहिता पद्वति।
10. भारतीय मानक 1905–1987–कंक्रीट दिवाल भवन के संरचनात्मक सुरक्षा के लिए संहिता पद्वति।
11. भारतीय मानक (पार्ट–I) सेक्शन–2911 :1979 पाइल फाउण्डेशन सेक्शन–1 में डिजाईन और निर्माण के लिए संहिता पद्वति।

भूकम्प सुरक्षा के लिए:

4.12.14

12. भारतीय मानक 1893–2002 ''भूकम्परोधी संरचना के डिजाईन के लिए कसौटी (पाँचवा रिभिजन)
13. भारतीय मानक 13920–1993 ''डक्टाईल डिटेलिंग ऑफ रेनफोर्सड कंक्रीट स्ट्रक्चर सब्जेक्टेड टू सेसिमिक फोर्स''– कोड ऑफ प्रैक्टिस।
14. भारतीय मानक 4326–1993 ''अर्थक्वेक रेसिसटैंट डिजाईन एंड कंस्ट्रक्शन ऑफ बिल्डिंग'' कोड ऑफ प्रैक्टीस (द्वितीय रिभीजन)
15. भारतीय मानक 13828–1993 ''इम्प्रूवींग अर्थक्वेक रेसिसटैंट ऑफ लो स्ट्रेंथ मशीनरी बिल्डिंग–गाईडलाईन्स''।
16. भारतीय मानक 13827–1993 ''इम्प्रूवींग अर्थक्वेक रेसिसटैंट ऑफ लो स्ट्रेंथ मशीनरी बिल्डिंग–गाईडलाईन्स''।
17. भारतीय मानक 13935–1993 ''रिपेयर एंड सेसिमिक स्टेंथिंग ऑफ बिल्डिंग्स–गाईडलाईन्स''।

(2) सामग्री और कारिगरी की गुणवत्ताः सभी सामग्री और कारिगरी अच्छी गुणवत्ता वाली होगी और लोक कार्य विभाग तथा भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता ग्रुप–1 के भाग 5 भवन सामग्री तथा ग्रुप–3 के भाग–7 निर्माण पद्धति और सुरक्षा में सम्मिलित भारतीय मानक विनिर्देशों एवं संहिताओं के अनुसार सामान्यतः स्वीकार्य मानकों के अनुरुप होगी।

(3) वैकल्पिक सामग्री, डिजाइन तथा निर्माण और जांच की पद्धति : इन उप विधियों का यह तात्पर्य नहीं है कि इन उपविधियों द्वारा विनिर्दिष्टतः विहित नहीं की गई किसी सामग्री या डिजाइन या निर्माण की पद्धति के उपयोग पर रोक लगायी जाय बशर्ते ऐसा कोई विकल्प अनुमोदित किया गया हो। बी.आई.एस. या किसी सांविधिक निकाय द्वारा अनुमोदित भवन सामग्री एवं प्रौद्योगिकी का अंग तथा इस उपविधि का अंग माना जायेगा।

(4) ***भवन सेवा सुविधायें :***

(क) योजना डिजाईन तथा विद्युत यंत्रों को लगाने, वातानुकूलन, लिफ्ट और स्वचालित सीढ़ी लगाने का काम भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के ग्रुप–4 के पार्ट–8 भवन की सुखसुविधाएं, सेक्शन–1–लाइटिंग और भेंटीलेशन, सेक्शन–2–विद्युत एवं एलाइड प्रतिष्ठापन, सेक्शन–3–वातानुकूलन और तापन, सेक्शन–4–एकाउसटिक्स, ध्वनिरोधक और शोरगुल रोकथाम, सेक्शन–5–लिफ्ट और स्वचालित सीढ़ी का प्रतिस्थापन के अनुसार किया जायेगा।

(ख) विद्युत उपकेन्द्र की अपेक्षाओं तथा विद्युत उप केन्द्र की व्यवस्था के लिये भी संबद्ध प्राधिकार का अनुमोदन अपेक्षित होगा।

(5) ***नलसाजी (प्लम्बरिंग) सेवायें*** :

जलापूर्ति, जलनिकास तथा स्वच्छता और गैस आपूर्ति प्रणाली की योजना, डिजाइन, निर्माण एवं प्रतिस्थापन भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 ग्रुप–5 के पार्ट–9, नलसाजी सेवायें, सेक्सन–1 जलापूर्ति, जलनिकास और स्वच्छता (ठोस अपशिष्ट प्रबंधक सहित) तथा सेक्सन–2 गैस आपूर्ति के अनुसार किया जायेगा।

अध्याय–VI

समेकित टाउनशिप

60. ***वहत परियोजनाएँ*** ।–(1) न्युनतम 30 मीटर चौड़े सड़क से सुगम्य न्यूनतम 5 हेक्टेयर भूमि पर समेकित टाउनशिप की अनुमति दी जाएगी। सड़क पर साइकिल पथ, पैदल पथ, आच्छदित जल निकास, पेड़–पौधे, स्ट्रीट लाइट और भूमिगत उपयोगिताओं की पर्याप्त व्यवस्था होगी।

(2) समेकित टाउनशिप की अनुमति आवासीय/सांस्थिक/खुदरा/वाणिज्यिक और कारबार वाले जोन में दी जाएगी।

(3) टाउनशिप के अंतर्गत अनुज्ञेय भूमि उपयोग (%)

क.	आवासीय,	–	35–50
ख.	वाणिज्यिक	–	10–15
ग.	सांस्थिक	–	10–15
घ.	आमोद–प्रमोद विषयक	–	15–25

(4) समेकिम टाउनशिप के अनुमोदन के लिए दूसरी उपविधियाँ–

क. कुल क्षेत्र का न्यूनतम 20% उद्यानों और खुले स्थान के लिए आरक्षित रखा जाएगा। इसका विकास और रख–रखाव विकासक द्वारा किया जाएगा।

ख. स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 10% सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग के लिए आरक्षित किया जाएगा और उसे बिना किसी लागत के प्राधिकार को सौंप दिया जाएगा तथा उसे विकास के लिए प्राधिकार द्वारा पट्टा के आधार पर विकासक को या अन्य को आवंटित किया जाएगा। आमोद प्रमोद विषयक व्यवहार के लिए आर०सी०सी० संरचना, ऐसे कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत से ज्यादा नहीं होगा

ग. एफ.ए.आर. की गणना कुलक्षेत्र के आधार पर की जाएगी।

घ. विकास योजना में दर्शायी गई सड़क को योजना में समाविष्ट कर लिया जाएगा और उसे विकास के बाद बिना किसी लागत के स्थानीय प्राधिकार को सौंप दिया जाएगा।

ड. एफ.ए.आर. और आच्छादन क्रमशः 3.0 और 30% होगा।

च. विकसित आवास इकाइयों का न्यूनतम 25% आर्थिक पिछड़े वर्गो/निम्न आय समूहों के लिए कर्णांकित किया जाएगा।

छ. मुख्य परस्पर जुड़ी सड़कों में से कम से कम एक सड़क 18 मीटर चौड़ी होगी और वह दोनो सिरों पर खुली होगी। अच्छे डिजाईन एवं अभ्यास वाले स्ट्रीट लाइटिंग एवं पगडण्डी सड़कों का विकास किया जाएगा। पगडण्डी के साथ ऐसे सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मी० होगी।

ज. विकासक द्वारा सभी सुख–सुविधाओं का विकास किया जाएगा एवं निबंधित डीड द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र के साथ प्राधिकार को बिना लागत के अधिभोग अनुमति प्राप्त करने के लिए सौंपा जाएगा। प्राधिकार सड़कों एवं खुले स्थानों के व्यवहार, प्रबंधन एवं रख–रखाव के बदले में सोसायटी/एसोसिएशन के साथ एकरारनामा कर सकती है। किसी प्रकार के विचलन अथवा अतिक्रमण की दशा में प्राधिकार अतिक्रमण को ध्वस्त कर सकती है एवं सड़कों एवं खुले स्थानों को वापस ले सकती है एवं अपने दखल में रख सकती है।

अध्याय–VII

विशिष्ट अधिभोग की आवश्यकता

61. ***उप भवन (आउट हॉउस)*** *I*–400 वर्गमीटर से अन्यून क्षेत्र वाले भूखंड पर पिछले भाग में स्थान छोड़े बिना तथा एक तरफ रूकावट रहित बनाने की अनुमति दी जा सकेगी, परन्तु –

(1) उप भवन का आच्छादन 30 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगी और ऊँचाई 3 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(2) उप भवन का निर्मित क्षेत्र और मुख्य भवन का निर्मित क्षेत्र कुल मिलाकर संबद्ध भूखंड के लिए अनुमत एफ0ए0आर0 से अधिक नहीं होगा।

(3) उप भवन भूखंड की चौड़ाई के एक तिहाई से अधिक में और गहराई के एक चौथाई से अधिक को कवर नहीं करेगा और वह किसी सार्वजनिक सड़क से सटा हुआ नहीं होगा।

(4) मुख्य भवन और उप भवन के बीच न्यूनतम 1.5 मीटर की पट्टी खुले आसमान वाली छोड़ी जाएगी।

(5) निकटस्थ संपत्तियों की ओर खिड़की या वातायन के रूप में किसी खुली जगह की व्यवस्था नहीं की जाएगी।

(6) केवल ढलुआ छत वाले उप भवनों की अनुमति दी जाएगी। किसी भी हालत में, सुदृढ़ कंक्रीट सीमेंट वाली सपाट छत वाले उप भवनों की अनुमति नहीं दी जाएगी।

62. ***एक तरफ से जुड़े और पंक्तिबद्ध आवासन (मकान)*** ।–(1) समान आकार के निकटस्थ तथा किसी सड़क से सटे भूखंड के स्वामियों को पंक्तिबद्ध या एक तरफ से जुड़े भवनों का निर्माण करने की अनुमति दी जा सकेगी।

(2) समूचित भेन्टीलेशन अधिमानित करते हुए पंक्तिबद्ध या एक तरफ से जुड़े भवन का अभिमुखीकरण सुनिश्चित करेगा।

(3) दो निकटस्थ भूखंडों पर एक तरफ से जुड़े भवनों के सेटबैक, ऊँचाई और एफ0ए0आर0 विनियिमन दोनों भूखंडो को एक मानकर किया जाएगा।

(4) पंक्तिबद्ध भवन के मामले में उस सड़क की ओर की पंक्ति की लंबाई 50 मीटर से अधिक नहीं होगी, जिस सड़क से वह सटा हो। यदि किसी पंक्ति में निवास इकाइयां बिखरी हुई हो तो पंक्ति की लंबाई 100 मीटर होगी।

(5) भूखंड का न्यूनतम आकार, जिस पर पंक्तिबद्ध मकान के एक इकाई की अनुमति दी जा सकेगी, 50 वर्गमीटर होगा।

63. ***दूकान–सह–आवास*** ।–जहां किसी पंक्ति में भूखंडो का आवंटन दूकान–सह–आवासीय प्रयोजन के लिए किया गया हो, वहां प्राधिकार सामने की बाहरी दीवार से 10 मीटर तक की गहराई वाले बिना किसी बगल के सेट बैक के दूकान–सह–आवासीय भवन के निर्माण की अनुमति दे सकेगा। परन्तु, सतही तल पर उक्त गहराई तक भवन के किसी भाग का उपयोग आवासीय प्रयोजन के लिए नहीं किया जाए। 12 मीटर से अधिक की ऊँचाई के किसी भवन के निर्माण की अनुमति दूकान–सह–आवासीय भूखंड के रूप में करने की अनुमति नहीं दी जाएगी, बशर्ते परिक्षेत्रीय विकास योजना में ऐसा करने की अनुमति हो; परन्तु दूकान–सह–आवास के कुल फर्श क्षेत्र का 2/3 भाग का उपयोग दूकान के लिए किया जाए। एफ0ए0आर0 और अन्य मानदंड वाणिज्यिक भवन के लिए विनिर्दिष्ट मानदंड के अनुरूप होगा।

64. ***सिनेमा/मल्टी प्लेक्स और थियेटर भवन*** ।–(1) सिनेमा और थियेटर भवनों के डिजाइन और निर्माण के लिए बिहार सिनेमा (विनियमन) अधिनियम, 1954 के सुसंगत उपबंध लागू होंगे।

(2) सिनेमा हॉल, थियेटर या सांस्कृतिक प्रदर्शन (शो) के लिए प्रेक्षागृह के रूप में उपयोग में लाए जाने वाले किसी भवन के निर्माण की कोई अनुमति तबतक नहीं दी जाएगी जबतक कि ऐसे भवनों का निर्माण बिहार सिनेमा (विनियमन) अधिनियम, 1954 तथा राज्य में तत्समय प्रवृत इस विषयक से संबंधित किसी अन्य विधि के उपबंधों के अनुरूप न हो।

(3) सभी सिनेमा, थियेटर या प्रेक्षा गृह वाले भवन आई0एस0 4898–1968 के अनुरूप होंगे और ऐसे भवनों के ध्वनि विषयक डिजाइन आई0एस0 2526–1963 की अपेक्षाओं का पालन करेंगे।

(4) निकास द्वार और अग्नि सुरक्षा से संबंधित अपेक्षाएं भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के भाग–iv (अग्नि और जीवन सुरक्षा) के अनुसार होंगे।

65. ***द्रवीकत पेट्रोलियम गैस*** ।–(1) किसी भवन, सार्वजनिक स्थान, सार्वजनिक सड़क या किसी निकटस्था संपति जिस पर द्रवीकृत पेट्रोलियम गैस सिलिन्डरों के भंडारण के लिए भंडारण शेड का उपयोग किया जाता हो तो उक्त भंडारण शेड और किसी भवन के बीच निम्नलिखित दूरियों के खाली स्थान सभी समय बनाए रखा जाएगा। न्यूनतम स्पष्ट दूरी सारणी–21 के अनुसार होगा।

सारणी–21

द्रवीकृत पेट्रोलियम गैस सिलिन्डरों के भंडारण के लिए अपेक्षित न्यूनतम दूरी

सिलिन्डरों में संपीडित (कंप्रेस्ड) गैस की मात्रा (कि०ग्रा०)	रखी जाने वाली न्यूनतम स्पष्ट दूरी (मी०)
0–100	1
101–1000	3
1001–4000	5
4001–8000	7
8001–12000	9
12001–30000	12
30000 से ऊपर	15

(2) ऊपर विनिर्दिष्ट शर्तों में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, 100 किलोग्राम से अधिक किन्तु 300 किलोग्राम से अनधिक द्रवीकृत पेट्रोलियम गैस वाले सिलिन्डरों को भवन के भाग वाले या उससे संलग्न भंडारण शेड में रखा जा सकेगा, यदि यह यथेष्ट विभाजक द्वारा उससे पृथक किया गया है और यहाँ तक जाने का एक मात्र रास्ता बाहर से हो। ऐसा भंडारण शेड किसी सीढ़ी के नीचे या भवन के या अन्य भवनों के शेष भाग के अन्य प्रवेशद्वारों या निकास द्वारों के निकट अवस्थित नहीं होगा। द्रवीकृत पेट्रोलियम गैस सिलेन्डरों के भंडारण के लिए प्रयुक्त शेड उपयुक्त बाड़ा से घिरा होगा ताकि शेड तक जाने से अप्राधिकृत व्यक्तियों को रोका जा सके।

66. ***पेट्रोल पंप*** *I*–(1) सड़क के चौराहा से न्यूनतम दूरी –

(क) 30 मीटर से कम चौड़ी लघु सड़कों के लिए – 50 मीटर

(ख) 30 मीटर या इससे अधिक चौड़ी बृहत सड़को के लिए – 100 मीटर होगी।

(2) सड़क की केन्द्रीय रेखा से पेट्रोल पंप की संपति रेखा की न्यूनतम दूरी 30 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर 15 मीटर से कम नहीं होगी। 30 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़कों के मामले में सड़क की चौड़ाई को संरक्षित किया जाएगा।

(3) भूखंड का आकार :

(क) मात्र फिलिंग स्टेशन के लिए – 30 मीटर x 20 मीटर

(ख) फिलिंग–सह–सर्विस स्टेशन – 40 मीटर x 30 मीटर

(ग) भूखंड के सामने का भाग 30 मीटर से कम का नहीं होगा।

(4) 30 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर नए पेट्रोल पंप नहीं बनाए जाएंगे।

(5) हरेक पेट्रोल पंप पर पुरूषों और महिलाओं के लिए अलग–अगल फलशयुक्त सार्वजनिक शौचालय होंगे।

(6) (क) अन्य नियंत्रण :

(i) भूमि का आच्छादन – 20 प्रतिशत

(ii) एफ0ए0आर0 – 1.0

(iii) अधिकतम उँचाई – 7 मीटर

(iv) सेट बैक लाइन के अन्तर्गत भूमि के अनुज्ञेय आच्छादन के समतुल्य छतरी।

(v) सामने का सेट बैक – न्यूनतम 9 मीटर

(ख) अन्य विनियम :
(i) विस्फोटक/अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र
(ii) जिला पदाधिकारी से लाइसेंस
(iii) भूमि आच्छादन में छतरी वाला क्षेत्र शामिल नहीं होगा।

(ग) संपीडित (कंप्रेस्ड) प्राकृतिक गैस (सी0एन0जी0) मातृ स्टेशन :
(i) भूखंड का आकार (अधिकतम) 36 मीटर **X** 30 मीटर
(ii) अधिकतम भूमि–आच्छादन – 20 प्रतिशत
(iii) अधिकतम ऊँचाई – 7 मीटर (एक मंजिला)
(iv) भवन के अंग–नियंत्रण कक्ष/कार्यालय/औषधालय, स्टोर, पैन्ट्री और फ्लशयुक्त शौचालय

67. ***फार्म हाउस*** **/**–(1) कृषि और वन संबंधी उपयोग जोन में फार्म हाउस के निर्माण के लिए।
(2) भूखंड का न्यूनतम आकार – फार्म हाउस के लिए भूखंड का न्यूनतम आकार 1.00 हेक्टेयर से कम का नहीं होगा।
(3) अधिकतम आच्छादन और एफ0ए0आर0 सारणी–22 में दिए गए के अनुसार होगा।

सारणी–22

अधिकतम आच्छादन और एफ0ए0आर0

क.	सभी प्रकार के कियाकलाप के लिए अनुज्ञेय अधिकतम भूमि आच्छादन	10 प्रतिशत
ख.	अनुज्ञेय अधिकतम एफ0ए0आर0	0.20
ग.	पहरेदारी और निगरानी कर्मचारियों/अनुरक्षण कर्मचारियों का आवासीय स्थान	40 वर्गमीटर
घ.	अधिकतम ऊँचाई	7 मीटर
ड़.	सेटबैक	सामने/बगल में सटी सड़क– 15.0 मीटर और अन्य सभी ओर– 9 मीटर

(4) अन्य उपबंध : फार्म हाउस के कुल क्षेत्र का न्यूनतम 65 प्रतिशत क्षेत्र में बागान/खेती–बारी होगी, प्रति हेक्टेयर कम–से–कम 100 पेड़ लगाए जाएंगे जिनमें न्यूनतम 50 प्रतिशत सदाबहार पेड़ होंगे।
(5) जलापूर्ति, मल निकास और जल निकास :
क. यदि फार्म हाउस वाले भूखंड पर वास इकाइयां हो तो फार्म हाउस का स्वामी पेयजल की विधिपूर्ण व्यवस्था करने का जिम्मेवार होगा।
ख. फार्म हाउस से वर्षा जल के निकास की ओर यदि डेरी फार्म हो तो शेड को साफ करने के लिए, प्राधिकार द्वारा यथापेक्षित, खुला या बन्द स्वच्छता विषयक जल निकास की व्यवस्था करने की जिम्मेवारी उसके स्वामी की होगी।
ग. फार्म हाउस में मानव मल और पशुओं के गोबर का निपटान अपने ही परिसर में करने के लिए आवश्यक खंदक के साथ सेपटिक टैंक की व्यवस्था करने की जिम्मेवारी स्वामी की होगी।
(6) विद्युतीकरण : फार्म हाउस का स्वामी, उपयुक्त प्राधिकार द्वारा समय–समय पर यथा विनिश्चित अपनी लागत और यथा विहित निबंधनों एवं शर्तों पर सीधे विद्युत वितरण के लिए प्राधिकृत उपयुक्त प्राधिकार से सीधे संयोजन प्राप्त करेगा।

https://civil.amitkumarsachin.com

अध्याय–VIII

भूमि का विकास और उप–विभाजन

68. ***आवेदन*** ।–(1) भूमि का उपविभाजन कर उपभोग करने, बिक्री करने, पट्टा पर देने या अन्यथा निपटान करने के लिए प्राधिकार को आवेदन फारम–I में किया जाएगा।

(2) उप विभाजन के लिए आवेदन उपविधि–5(3)(iii) में विनिर्दिष्ट अपेक्षाओं के अतिरिक्त होगा और उसके साथ निम्नलिखित लगाए जाएंगें–

(i) प्रश्नगत भूमि के हक विलेख की प्रति;

(ii) भूमि के अधिकार, हक और हित से संबंधित शपथ पत्र और प्राधिकार द्वारा यथापेक्षित अन्य विवरण;

(iii) विकास प्रभार, यदि कोई हो, के भुगतान से संबंधित प्रमाण पत्र की अधिप्रमाणित प्रति;

(iv) उपविधि 7(2) के अधीन यथाविहित, प्राधिकार को भुगतान की गई फीस की प्राप्ति रसीद की अभिप्रमाणित प्रति;

(v) यदि भूमि पट्टा धृति न हो तो पट्टाकार से अनापत्ति प्रमाण–पत्र, बशर्ते पट्टा विलेख आवेदित उप–विभाजन की अनुमति देता हो;

(vi) प्रचलित राजस्व ग्राम मानचित्र से बनायी गयी स्थल योजना जिसमें लाल रंग से उन जमीनों को दर्शाया गया हो जिनसे आवेदन संबंधित हो तथा आस–पास के भूखंड;

(vii) स्थल की सूचक (इन्डेक्स) योजना, जिसमें प्रस्तावित स्थल के चारो ओर 150 मीटर की परिधि के अंन्तर्गत निकटवर्ती क्षेत्रों को दर्शाया गया हो और उसमें प्रस्तावित ले–आउट की चौहदी को लाल रंग में दर्शाया गया हो तथा विद्‌यमान सड़क, संरचनाओं, कब्रगाह एवं ले–आउट के स्थल से गुजरने वाली हाईटेंशन या लो–टेंशन विद्युत लाईन और स्थल का स्तर (लेवल) दर्शाया गया हो;

(viii) प्रस्तावित ले–आउट (उप–विभाजन) को 1:100 से अन्यून पैमाने की विस्तृत योजना, जिसमें भूखंड का आकार, प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई, खुले स्थान और उपबंधित सुख–सुविधाओं को दर्शाया गया हो;

(ix) सर्वेक्षण भूखंड संख्या, खेसरा (प्लॉट) संख्या, सभी भूखंडो का विस्तृत आकार, प्रत्येक भूखंड का क्षेत्रफल और उनके प्रस्तावित उपयोग को दर्शाते हुए भूमि उपयोग विश्लेषण;

(x) यदि भूमि मूलतः किसी धार्मिक विन्यास का रहा हो तो, यथास्थिति, उस विन्यास के आयुक्त या वक्फ बोर्ड से अनापत्ति प्रमाण–पत्र; और

(3) जहां भूमि के उप–विभाजन की अनुमति दी जाती हो, वहां ऐसी अनुमति, आवेदन प्राप्ति की तारीख से 60 दिनों के भीतर, फारम–VIII (ख) में आवेदक को संसूचित की जाएगी।

(4) जहां भूमि के उप–विभाजन की अनुमति अस्वीकार की जाती हो वहां ऐसी अस्वीकृति आवेदक को फारम–IX में संसूचित की जाएगी।

69. ***विकास योजना के संदर्भ में उपयोग*** ।–(1) सामान्यतः भूमि के उप–विभाजन की अनुमति उसी प्रयोजन के लिए दी जाएगी जिसके लिए संबद्ध भूमि विकास योजना में कर्णांकित हो। ऐसा उप–विभाजन आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सांस्थिक अथवा इन प्रयोजनों में से एक या अधिक के संयोग के लिए किया जा सकेगा या विकास योजना के उपबंधो से मेल खाते समझे जाने वाले अन्य प्रयोजन के लिए किए जा सकेंगे, परन्तु, हरेक उप–विभाजन योजना में, इस भाग में यथा विर्निष्टि सड़को सामुदायिक सुविधाओं और जन–उपयोगिताओं के लिए या प्राधिकार द्वारा यथा अवधारित अन्य सुविधाओं के लिए स्थान को शामिल किया जाएगा।

(2) उप–विभाजन योजना का अनुमोदन के बाद प्राधिकार किसी भूखंड पर भवन निर्माण की अनुमति तबतक नहीं देगा जब तक कि भूस्वामियों द्वारा यथा अनुमोदित पथ या पथों का निर्माण न कर लिया जाए या सड़कों, खुले स्थानों या अन्य सार्वजनिक प्रयोजनों में आच्छादित जमीन का अंतरण संबंद्ध स्थानीय निकाय को न कर दिया जाए।

(3) हरित पट्टी के उपयोग वाले जोन में आवासीय प्रयोजन के लिए भूमि के उप–विभाजन करने की अनुमति तबतक नहीं दी जाएगी जब तक कि प्राधिकार की राय में ऐसा उप–विभाजन विद्यमान वास के सामान्य विस्तार का अंग न हो।

(4) ऐसा उप–विभाजन विकास योजनाओं के प्रस्तावों के अनुरूप होगा।

70. ***भूखंड का आकार और सड़क की चौड़ाई*** ।–(1) ***आवासीय क्षेत्र में उप–विभाजन के लिए सड़क की न्यूनतम चौड़ाई*** –कोई भी उप–विभाजित भूखंड 50 वर्गमीटर से कम का नहीं होगा। किन्तु, आर्थिक पिछड़े वर्गों के आवासन जैसे विशेष मामलों में शिथिल करने का प्राधिकार का अधिकार सुरक्षित रहेगा। सारणी–23 के अनुसार, विभिन्न जोन में भूखंड का आकार भूखंड के सुसंगत उप–विभाजन के अनुसार होगा।

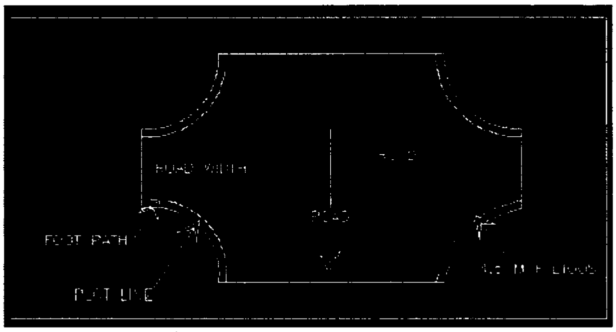
सारणी–23

आवासीय क्षेत्र में उप–विभाजन के लिए सड़क की न्यूनतम चौड़ाई

क्र०सं०	सड़क की लंबाई (मीटर में)	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)
1	250 तक	9.0
2	250 से ऊपर 500 तक	12.0
3	500 से ऊपर 1000 तक	15.0

**आर्थिक पिछड़े वर्गों के आवास स्कीम के लिए सड़क की न्यूनतम चौड़ाई शिथिल की जा सकेगी।

टिप्पणी –सेवा–सुविधा वाली सड़कों के सभी जंक्शन पर यथेष्ट व्यन (वीमिंग) कोण होगा। किसी भी हालत में यह, फूट–पाथ की चौड़ाई को छोड़कर वास्तविक सड़क रेखाओं के सिरे पर 4.5 मीटर का त्रिज्या वाले वृत्त के चतुर्थांश जगह (स्पेस) से कम जगह का नहीं होगा तथा भूखंड की चौहद्दी के सिरे पर 2.7 मीटर की त्रिज्या वाले वृत्त चतुर्थांश के गोलावार कॉर्नर में जगह–जगह काट भी हो जो प्राधिकार द्वारा अवधारित किया जाएगा।



(II). ***वाणिज्यिक, कारबार और औद्योगिक*** –आवासीय से भिन्न क्षेत्रों में सड़कों के विभिन्न वर्गीकरण के लिए अधिकतम लम्बाई सारणी–24 में यथा उपदर्शित के अनुसार होगी। इन क्षेत्रों में कोई भी सड़क 12 मीटर से कम चौड़ी नहीं होगी।

सारणी–24

व्यवसायिक एवं औधोगिक क्षेत्रों में उप–विभाजन के लिए सड़क की न्यूनतम चौड़ाई

सड़क की	सड़क की चौड़ाई	अनुमत अधिकतम लम्बाई

श्रेणी	(मीटर में)	(मीटर में)
1	12	200
2	18	600
3	24	600 से अधिक

मास्टर प्लान की सड़कों की चौड़ाई मास्टर प्लान में विहित चौड़ाई के अनुसार होगी।

पगडण्डी (ऐलीज)—जहाँ इस अपेक्षा को प्राधिकार शिथिल कर सकेगा या जहाँ पथ से लदाई/उतराई तथा उपयोग के लिए अप पथ (ऑफस्ट्रीट) पार्किंग स्थान जैसी पर्याप्त व्यवस्था सेवा–सुविधा के लिए उपबंधित हो वैसी स्थिति को छोड़कर, वाणिज्यिक और औद्योगिक क्षेत्रों में पगडंडी (ऐलीज) का उपबंध किया जाएगा। जहाँ उपबंधित हो वहाँ पगडंडियाँ की चौड़ाई 6 मीटर से कम नहीं होगी तथा जबतक चारो ओर घुमाने की पर्याप्त व्यवस्था न हो तबतक कोई बंद छोर वाली पगडंडी की अनुमति नहीं दी जाएगी।

जंक्शन —सड़कों के जंक्शन पर ले–आउट इस प्रकार उपबंधित किया जाएगा कि जहां तक संभव हो सभी सड़कें समकोण पर मिले, 45^0 से न्यूनतम कोण पर मिलने वाली सड़कों की अनुमति तबतक नहीं दी जाएगी जबतक कि आगे–पीछे करने के लिए वांछित लम्बाई के साथ ट्रैफिक के परिचालन की यथेष्ट व्यवस्था उपलब्ध न हो।

(III). ***निर्मित क्षेत्र में भूखंडों के लिए उप–विभाजन उप–विधि*** —विद्यमान निर्मित क्षेत्रों, जिनमें बड़े भाग का विकास कारबार, औद्योगिक या आवासीय क्षेत्र के रूप में किया गया हो तथा जिनमें सड़क, जलापूर्त्ति, मल–जल निकास, विद्युत आदि जैसी सभी आवश्यक सुविधाओं का उपबंध किया गया हो, में भूखंडों के उप–विभाजन के लिए वही मानक लागू होंगे जो इस उप–विधि में विनिर्धारित हों।

(IV). यदि उप–विभाजित किया जाने वाला क्षेत्र 1 एकड़ या 0.4 हेक्टेयर से कम हो तो आंतरिक विकास के लिए सड़कों और पहुँच मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 6 मीटर होगी। यदि, भूखंड के सामने वाली सड़क की चौड़ाई 6 मीटर से कम हो तो भूखण्डों की सामने वाली चाहरदीवारी के सामने छोड़ा गया खाली स्थान (सेट बैक) ऐसा होगा कि सड़क की मध्य रेखा से भूखण्ड की नई चाहरदीवारी की दूरी 3 मीटर से कम न हो।

टिप्पणी —यदि उप विभाजित किया जाने वाला क्षेत्र 1 एकड़ अधिक का हो तो वैसी स्थिति में आंतरिक विकास के लिए सड़कों और पहुंच मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 7 मीटर होगी तथा उप विधि के उपबंधों के अध्यधीन भी होगी। यदि, भूखण्ड के सामने वाली सड़क 7 मीटर से कम चौड़ाई की हो तो भूखण्ड की सामने वाली चाहरदीवारी के सामने छोड़ा गया खाली स्थान (सेट बैक) ऐसा होगा कि सड़क की मध्य रेखा से भूखड की नई चाहरदीवारी की दूरी 3.5 मीटर से कम न हो।

71. ***विकास के लिए क्षेत्र*** ।—सुख–सुविधाओं और खुले स्थानों के उपबंध के अलावे, आवासीय विकास के लिए क्षेत्र कुल भूमि क्षेत्र का अधिकतम 50% तक होगी।

72. ***उद्यान और खुले स्थान*** ।—उद्यान और खुले स्थान कुल भूमि क्षेत्र के 10% से कम नहीं होगें। यह प्राधिकार को सौंप दिया जाएगा और यदि अपेक्षित हो तो प्राधिकार रख–रखाव के लिए वह क्षेत्र निकासी कल्याण संघ या भूस्वामी या विकासक को सौप सकेगा। यदि विहित अवधि के अन्तर्गत स्थल का उपयोग उस प्रयोजन के लिए नहीं किया जाता हो जिसके लिए वह पट्टा पर दिया गया हो तो वह प्राधिकार को वापस लौटा दिया जाएगा।

73. ***सामूहिक सुविधाएं*** ।—सामूहिक सुविधाओं के लिए स्थान कुल क्षेत्र के 10% से कम नहीं होगा।

74. ***विवर्जन*** ।—(1) ले–आउट में प्राधिकार द्वारा विहित मास्टर प्लान सड़कों या किसी अन्य सड़क का उपबंध करने या सांविधिक कारणों से यदि आवासीय विकास करने के लिए विकास योग्य क्षेत्र 50%

से कम रह जाता हो तो नागरिक सुविधाओं के लिए आरक्षण का अनुपालन करने से आवेदक को छूट दी जा सकेगी।

(2) 10.00 हेक्टेयर से अधिक के ले–आउट के लिए, पृथक पहुँच पथ की व्यवस्था के अध्यधीन, 2–3% तक कारवार के कार्यालयों, शॉपिंग परिसरों और खुदरा कारबार जैसे वाणिज्यिक भूमि उपयोग की अनुमति दी जा सकेगी।

(3) 0.30 हेक्टेयर तक भूमि में आवासीय विकास के लिए खुले स्थान की अपेक्षा पर जोर नहीं डाला जा सकेगा।

75. ***ले–आउट योजना दाखिल करना*** ।–ले–आउट योजना अनुमोदन के लिए प्राधिकार को, सोसाइटी के सचिव/अध्यक्ष के बदले, संबद्ध सोसाइटी के सदस्य के हस्ताक्षर से दाखिल की जा सकेगी। यदि ऐसा करने के लिए सोसाइटी के सभी सदस्यों द्वारा किसी एक सदस्यों को प्राधिकृत किया जाता हो तो वह भी अपने हस्ताक्षर से आवंटन कर सकेगा।

अध्याय–IX

प्रशमन दण्ड और शास्ति

76. ***प्रशमन पर निर्बंधन*** ।–(1) अप्राधिकृत विकास से संबंधित किसी विचलन का प्रशमन निम्नलिखित स्थितियों में नहीं किया जायेगाः–

(क) जहां निर्माण सरकारी भूमि पर या स्थानीय निकाय की भूमि पर किया गया हो या ऐसी भूमि पर किया गया हो जो ऐसा विकास करने वाले व्यक्ति के स्वामित्व में न हो,

(ख) जहां इस उपविधि में विहित मानकों से एफ.ए.आर. या ऊँचाई में वृद्धि की गई हो या अगले भाग का सेटबैक घटा दिया गया हो,

(ग) जहां किसी प्राचीन या पुरातत्विक संस्थाओं की प्रतिषिद्ध सीमा के अंतर्गत अप्राधिकृत ढंग से विकास किया गया है,

(घ) जहां ऐसा विकास उस इलाके के प्राकृतिक जल–निकास में छेड़छाड़ करता हो,

(ड) जहां पार्किंग के लिए निश्चित/अनुमोदित क्षेत्र पर अप्राधिकृत ढंग से विकास किया गया हो,

(च) जहां सार्वजनिक अथवा निजी सड़क, जो निर्मित हो या प्राकृतिक का हो, का अतिक्रमण किया गया हो,

(छ) जहां तल्लों की संख्या अनुज्ञेय सीमा/स्वीकृत नक्शा से बढ़ा दिया गया हो,

(2) उपविधि (1) में अंतर्विष्टि उपबंधों के अध्यधीन, ऐसी अन्य परिस्थितियां अवधारित करने की शक्ति प्राधिकार को होगी जिनमें प्रशमन का प्रतिषेध किया जा सकेगा।

(3) अधिनियम के उपबंधों के अधीन कार्यवाही संस्थित करने के पूर्व या बाद में प्राधिकार निम्नलिखित परिस्थितियों में किसी अपराध का प्रशमन कर सकेगाः–

(क) जहां विकास अनुमति के बिना की किया गया हो, किन्तु वह उपयोग के निर्बंधनों की रूप–रेखा और संबद्ध भूखंड पर लागू इस उपविधि के उपबंधों के अंतर्गत हो

(ख) जहां विकास अनुमोदित योजना का विचलन कर किया गया हो, लेकिन वह उपयोग के निर्बंधनों तथा इस उपविधि, मानकों और अनुबंधों के अंतर्गत हो।

(ग) प्राधिकार अगल बगल एवं पीछे के सेट बैक के मामले में 10 प्रतिशत, एफ०ए०आर० के मामले में 5 प्रतिशत, ऊचाई के मामले में 0.90 मीटर की अधिकतम सीमा के अन्दर 5 प्रतिशत के बिचलन में इस प्रकार प्रशमन करेगा।

77. ***प्रशमन की दर*** **।**–विभिन्न कोटियों के लिए प्रशमन की दर सारणी–25 के अनुसार होगी–

सारणी–25

प्रशमन की दर

क्र०सं०	स्थितियाँ	प्रति वर्गमीटर प्रशमन फीस (रूपये में)	
		आवासीय / सांस्थिक	अन्य
1	जहां विकास बिना अनुमति के किया गया हो लेकिन वह उपयोग के निर्बंधता की रूप–रेखा तथा संबद्ध भूखंड के लिए लागू उप–विधि के उपबंधों के अंतर्गत हो।	2000	3000
2	जहाँ विकास अनुमोदित योजना का विचलन कर किया गया हो, लेकिन वह उपयोग के निर्बंधनों तथा इस उपविधि, मानकों और अनुबंधों के अंतर्गत हो।	2000	2000
3	निर्माण स्वीकृति के बाहर हो लेकिन उपविधि–76(3)(ग) में वर्णित सीमा के अन्दर हो।	10000	20000

78. ***प्रशमन राशि*** **।**–प्रशमन राशि का न्यूनतम 50 प्रतिशत का उपयोग जनोपयोगी सेवाओं के विकास और विरासती स्थल एवं संरचनाओं की सुरक्षा के लिए किया जाएगा।

79. ***अस्थायी प्रतिधारण*** **।**–प्रतिधारण फीस जमा किए जाने पर प्राधिकर किसी अप्राधिकृत संरचना को अस्थाई अवधि तक प्रतिधारित की अनुमति दे सकेगा। प्रतिधारित की जानेवाली संरचना का प्रकार, प्रतिधारण की अवधि और जमा की जानेवाली फीस का विनिश्चय, समय– समय पर, प्राधिकार द्वारा किया जाएगा।

80. ***भवन निर्माताओं / तकनीकी व्यक्तियों के विरूद्ध दंडात्मक कार्रवाई*** ***।–(1)*** इस उपविधि के अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी पेशेवर आचरण में विचलन करने वाले या अपने आवेदनों / योजना में कपट पूर्ण विवरण देनेवाले या किसी तात्विक तथ्य की गलत बयानी करने / छिपाने वाले या अनुमोदित योजना / इस उपविधि के मानकों से भवन के निर्माण में विचलन करने वाले भवन निर्माता / तकनीकी व्यक्ति को विवर्जित करने / काली सूची में डालने का प्राधिकार का अधिकार सुरक्षित रहेगा।

(2) ऊपर विनिर्दिस्ट खंड (1) के अधीन कोई कार्रवाई करने के पूर्व, प्राधिकार ऐसे भवन निर्माता / तकनीकी व्यक्ति को कारण सहित नोटिस जारी कर 15 दिनों के भीतर उससे कारण पृच्छा करेगा कि क्यों न उसे विवर्जित कर दिया जाय / काली सूची में डाल दिया जाय। कारण पृच्छा प्रत्युत्तर, यदि कोई हो, प्राप्त हो जाने पर तकनीकी व्यक्ति / भवन निर्माता को विवर्जित करने / काली सूची में डालने का निर्णय लेने के लिए, उसे प्राधिकार के समक्ष रखा जायेगा। इस संबंध में प्राधिकार का निर्णय प्राधिकार के सूचना पट्ट पर और सरकारी वेबसाईट पर प्रकाशित किया जायेगा।

(3) उपर्युक्त खंड (2) के अधीन आदेश के विरूद्ध अपील अधिनियम की धारा–79 एवं बिहार नगरपालिका अधिनियम की धारा–329 के अधीन होगी।

81. ***अनुश्रवण की प्रणाली*** **।**–प्रत्येक प्राधिकार अनुश्रवण की प्रणाली की व्यवस्था करेगा और सुनिश्चित करेगा की उपविधि का अनुसरण किया गया है और इस उपविधि के अतिक्रमण की प्रक्रिया में तत्परता से कार्रवाई किया जाएगा।

अध्याय–X

ई–शासन और सेवा परिदान

82. ***ई–शासन*** **।**–(1) राज्य सरकार सभी प्राधिकारों द्वारा उपयोग की जाने वाली समेकित ई–शासन प्रणाली स्थापित करेगी। इस उप–विधि के अधीन विभिन्न प्राधिकारों को प्रस्तुत किया जाने वाले सभी आवेदन और संबंधित दस्तावेज इसी ई–शासन प्रणाली के माध्यम से प्रस्तुत किए जाएंगे।

(2) सभी नोटिस ई–शासन प्रणाली के माध्यम से जारी की जाएंगी।

(3) इस उप–विधि के अधीन जहां–कहीं विनिर्दिष्ट समय सीमा के अंदर अनुमोदन के उपबंध किए गए हो, वहां आवेदन के अनुमोदन करने की अन्तर्निहित यंत्र रचना ई–शासन प्रणाली में हीं होगी।

(4) ई–शासन प्रणाली उन अवसरों की आवधिक रिपोर्ट जेनरेट करेगी, जहां प्राधिकारों द्वारा विहित समय–सीमा के अन्तर्गत अपने–अपने सांविधिक कर्तव्यों का संपादन करने में विफलता हुई है। प्राधिकार अपने मंतव्यों के साथ इन रिपोर्टों को, राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट आवधिक अंतरालों पर राज्य सरकार को अग्रसारित करेंगे।

(5) ई–शासन प्रणाली के द्वारा एकल खिड़की किलिरेंस सम्पन्न कराया जाएगा।

अध्याय–XI

व्यावति/निरसन और निर्वचन

83. ***निरसन और व्यावति*** **।**–(1) पटना योजना मानक तथा भवन उप विधि, 1981, इसके सभी संशोधनों सहित और संबंधित कार्यपालक आदेश एतद् द्वारा निरसित किए जाते हैं।

(2) ऐसा निरसन के होते हुए भी, इस प्रकार निरसित उप विधि के अधीन की गई कोई बात या की गई कोई कार्रवाई इस उप विधि के अधीन की गई मानी जाएगी।

84. ***अंतरिम विकास योजना*** **।**–(1) युक्ति युक्त समय के अंतर्गत प्राधिकार रैयती भूमि सहित विकास क्षेत्रों में सम्मिलित किए गए नए क्षेत्रों के लिए अंतरिम विकास योजनएं (आई० डी० पी०) तैयार कर सकेगा ताकि अंतरिम विकास योजना के लंबित रहने के नाम पर विकास रोका न जा सके। जहां ऐसी अंतरिम विकास योजना तैयार न की गई हो वहां इस उप विधि के सामान्य उपबंध बिना किसी जोनल निर्बंधनों के लागू होंगे।

(2) प्राधिकार यह सुनिश्चित करेगा कि भू–अर्जन और भूमि की लागत के लिए साधन श्रोत ऐसी अंतरिम विकास योजनाओं के कार्यान्वयन के लिए प्रस्तावित समय–सीमा के अंतर्गत संघटित किया जाए या संघटित करने की संभावना तलाशी जाए।

85. ***राष्ट्रीय भवन संहिता का लागू होना*** **।**–जहां आयोजना और भवन मानकों से जुडे किसी विषय की बावत अधिनियम, नियमावली, विकास योजना, नगर निवेशन स्कीम या उस उप विधि में या

प्राधिकार के किसी संकल्प द्वारा कोई अभिव्यक्त उपबंध नहीं किया गया हो वहां भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के उपबंध यथावश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे।

86. ***पूर्व वचनबद्धता*** **।**—यदि सरकार/सांविधिक प्राधिकार का कोई विभाग सार्वजनिक–निजी–भागीदारी (पी०पी०पी०) के अधीन कोई वचनबद्धता सरकार के पूर्व अनुमोदन से की हो, किन्तु ऐसी परियोजना की भवन–योजना इस उपविधि के प्रवर्तन की तारीख तक प्राधिकार द्वारा अनुमोदित नहीं की गई हो तो ऐसी वचनबद्धता इस उपविधि के अधीन की गई मानी जाएगी।

87. ***सरकार का निर्णय अंतिम होना*** **।**—इस उपविधि के निर्वचन में कोई विवाद होने की स्थिति में राज्य सरकार का निर्णय अंतिम होगा।

88. ***सरकार द्वारा उपान्तरण एवं शिथिलीकरण*** **।**—सरकारी एजेंसियों द्वारा विकसित परियोजनाओं/स्कीमों के संबंध में प्राधिकार लोगों के सामान्यहित में इस उपविधि के किन्हीं खंडों के शिथिलीकरण/उपान्तरण की अनुशंसा सरकार को कर सकेगी और इस संबंध में सरकार का निर्णय अंतिम होगा।

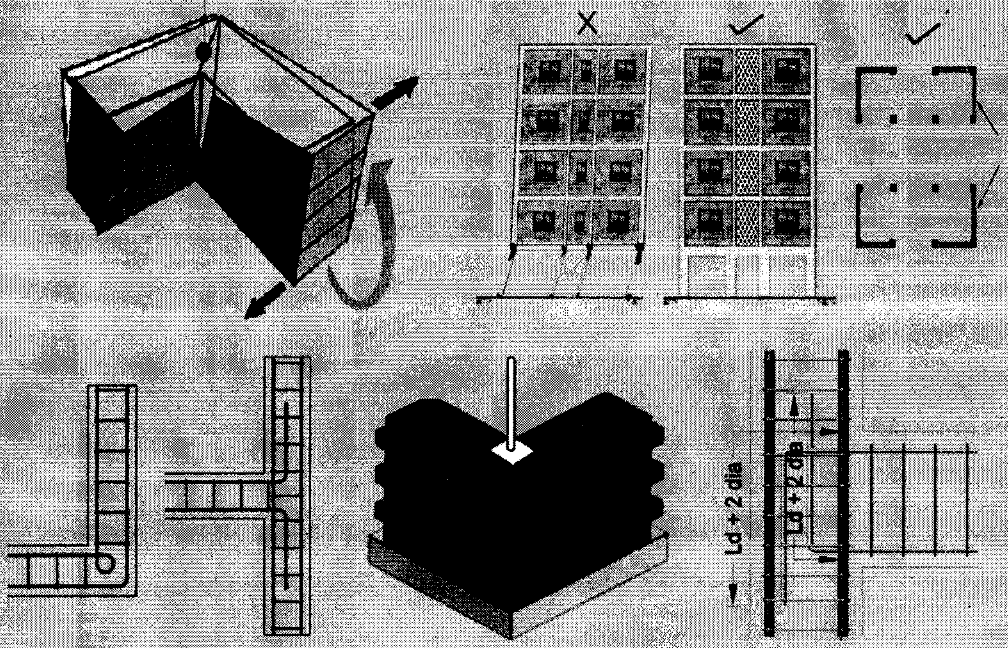
उपविधि की आवधिक समीक्षा और पुनर्विचार और आवश्यक उपान्तरण के लिए नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा एक भवन उपविधि समीक्षा समिति गठित की जाएगी।

https://civil.amitkumarsachin.com

परिशिष्ट–क

बिहार सरकार

बिहार में, भूकम्पीय खतरों से न्यूनीकरण के लिये,
भवनों के निरूपण एवं निर्माण का परिपत्र



जुलाई 2012

बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण
द्वितीय तल, पन्त भवन, बेली रोड, पटना,
फोन–0612 2522032
website-www.bsdma.org

https://civil.amitkumarsachin.com

माननीय मुख्य सचिव, बिहार द्वारा
बिहार सरकार के विभिन्न विभागों को निर्गत परिपत्र की प्रतियाँ,
सभी संम्बन्धित अभियंताओं को
सुगमता से उपलब्ध कराने एवं अनुपालन सुनिश्चित करने में
सुविधा प्रदान करने के उद्येश्य से छपवायी गयी है।

प्रस्तुति :–

पद्मश्री, डा . आनन्द स्वरूप आर्य,
अवकाशप्राप्त प्राध्यापक, आई . आई. ऑी. रूड़की,
सदस्य, बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण।

बरूण कान्त मिश्र,
कार्यपालक अभियंता, पथ निर्माण विभाग,
सह माननीय सदस्य, डा . आर्य के आप्त सचिव।

बिहार टेक्टबुक पब्लिशिंग कॉरपोरेशन लि॰ पाठ्य–पुस्तक भवन बुद्ध मार्ग,
पटना द्वारा आादेशित तथा विजयश्री प्रिंटर्स, पटना द्वारा 2000 प्रतियाँ मुद्रित

https://civil.amitkumarsachin.com

पत्रांक–10/विविध/आ.प्र.प्रा.–13/2011–2253/आ.प्र.
बिहार सरकार
बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण
(आपदा प्रबंधन विभाग)
द्वितीय तल, पंत भवन, पटना–800001

प्रेषक,

मुख्य सचिव,
बिहार।

सेवा में,

प्रधान सचिव/सचिव,
भवन निर्माण विभाग, बिहार, पटना।
ग्रामीण कार्य विभाग, बिहार, पटना।
नगर विकास एवं आवास विभाग, बिहार, पटना।
स्वास्थ्य विभाग, बिहार, पटना।
शिक्षा विभाग, बिहार, पटना
पथ निर्माण विभाग, बिहार, पटना
जल संसाधन विभाग, बिहार, पटना

प्रबंध निदेशक,
संरचना विकास प्राधिकरण (प्क्ष),
उधोग भवन, गाँधी मैदान, पटना।

अध्यक्ष–सह–प्रबंध निदेशक,
पुलिस भवन निर्माण निगम, पटना।

अध्यक्ष,
बिहार राज्य पुल निर्माण निगम,
नेताजी सुभाष चन्द्र बोस रोड, पटना।

प्रबंध निदेशक,
बिहार स्टेट हाउसिंग बोर्ड,
नेताजी सुभाष चन्द्र बोस रोड, पटना।

प्रबंधक निदेशक,
बिहार राज्य पर्यटन विकास निगम,
सोन भवन, वीरचन्द पटेल पथ, पटना।

प्रबंधक निदेशक,
रोड कंसट्रक्शन कॉरपोरेशन, पटना ।

पटना, दिनांक–17.07.2012

विषय – भारवाहक दीवार या आर.सी.सी. फ्रेम संरचना पर आधारित, बिहार में भवनों के निरूपण एवं भवन के निर्माण के दौरान, भूकम्प से संभावित खतरों के न्यूनीकरण से संबंधित परिपत्र भेजने के संबंध में।

महाशय,

बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण के माननीय सदस्य प्रो. ए. एस. आर्य द्वारा तैयार भारवाहक दीवार या आर.सी.सी. फ्रेम संरचना पर आधारित, बिहार में भवनों के निरूपण एव भवनों के निर्माण के दौरान, भूकम्प से संभावित खतरों के न्यूनीकरण से संबंधित परिपत्र की छाया प्रति (1–33 पृष्टों में) संलग्न कर भेजी जा रही है।

सभी संबंधित विभाग अपने स्तर से इस परिपत्र को निर्गत करते हुए अनुपालन सुनिश्चित करेंगे ।

अनु.:–यथोक्त

विश्वासभाजन,
ह.
मुख्य सचिव, बिहार

https://civil.amitkumarsachin.com

(परिपत्र का प्रारूप)

परिपत्र संख्या .... पटना, दिनांक ....

प्रेषक	प्रमुख अभियंता (उचित पदनाम) .... विभाग / निगम / बोर्ड / प्राधिकार / परिषद्
सेवा में	सभी अभियन्ता, सभी वास्तुविद्
विषय	भारवाहक दीवार या आर.सी.सी. फ्रेम संरचना पर आधारित, बिहार में, भवनो के निरूपण एवं भवनो के निर्माण के दौरान, भूकम्प से सम्भावित खतरों के न्यूनीकरण के लिये परिपत्र।

महाशय,

26 जनवरी 2001 को गुजरात में आये भूकम्प में, भुज में बहुत सारे मकान ढ़ह गये थे जिससे जानमाल की व्यापक हानि हुई। Epicenter से 225 कि.मी. दूर अहमदाबाद शहर में पचासों बहुमंजिली भवन क्षतिग्रस्त हुए एवं कई ढ़ह गये। क्षति के कारणों की जॉच से यह पता चला कि, यदि भारतीय मानक संस्थान द्वारा प्रकाशित, भूकम्प से सुरक्षा सम्बंधी संहिताओ के प्रावधानों का, भवन संरचना निर्माण में अनुपालन किया गया होता तो बहुत सारे भवन को ढ़हने से बच जाते और व्यापक पैमाने पर जानमाल की क्षति नहीं होती।

बिहार राज्य के अधिकांश भू–भाग विनाशकारी भूकम्प जोन IV एवं V में पड़ते हैं। अतएव, भवन संरचना निर्माण सम्बंधी प्रमुख संहिताओ के प्रसंग के साथ, बिहार में, ईंट जोड़ाई के भारवाहक दीवार संरचना एवं बहुमंजिली आर.सी.सी. फ्रेम संरचना पर आधारित, भूकम्परोधी भवनों के निरूपण एवं निर्माण के महत्वपूर्ण चरणों में आवश्यक उपाय अपनाने के लिये यह परिपत्र निर्गत किया जाता है। इस परिपत्र का अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

विषय सूची

		पृष्ठ संख्या
भाग – 1	सामान्य जानकारी	2
भाग – 2	भूकम्परोधी निरूपण	2
भाग – 3	भवन स्थल मिट्टी की जाँच, नींव का चयन	4
भाग – 4	भूकम्परोधी प्लान एंव संरचना व्यवस्था	7
भाग – 5	ईंट जोड़ाई के भारवाहक दीवारों के भवन	11
भाग – 6	प्रबलित **(Reinforced)** कंक्रीट संरचना के भवन	16
भाग – 7	भवन निर्माण में आवश्यक सावधानियाँ	23
भाग – 8	निरीक्षण एंव गुण नियंत्रण	25
अनुलग्न	संरचनात्मक आरेखनों का नमूना – कुल सात आरेखन	

भाग – 1 सामान्य जानकारी

1.1 निरूपण कार्यालय में, भारतीय मानक संस्थान द्वारा प्रकाशित भवन निर्माण से सम्बंधित निम्नलिखित प्रमुख संहिताओं के अद्यतन संस्करण सुलभ प्रसंग हेतु उपलब्ध रखें :–

(क) भवन संरचना की सामान्य सुरक्षा

1	IS National building code 2005	
2	**IS 456 - 2000**	Plain and Reinforced Concrete – Code of Practice
3	IS SP 16 - 1980	Design Aids to IS 456-1978
4	**IS 800 - 2006**	Code of Practice for General Construction in steel
5	IS 875 (part 1) - 1987	Unit weights of building materials and stored materials: Code
6	**IS 875 (part 2) - 1987**	Imposed (Live) Loads for Buildings and Structures: Code
7	**IS 875 (part 3) - 1987**	Wind Loads for Buildings and Structures: Code of Practice
8	IS 1905 - 1987	Structural use of Unreinforced Masonry: Code of Practice

(ख) नींव की सुरक्षा

9	IS:1892 – 1979	Subsurface investigation for foundations: Code of Practice
10	IS: 2131-1981	Method of Standard Penetration Test for soils (First Revision)
11	IS: 1498-1970	Classification and identification of soils for engineering purposes
12	**IS 1904 - 1986**	Foundations in Soils: Code for General Requirements
13	**IS 6403 – 1981**	Determination of Bearing capacity of Shallow foundations: Code
14	IS 2950 Part 1-1981	Design and Constkuctidn of Raft foundations: Code of Practice
15	**IS 2911(Part 1/ Sec 2)**	Bored cast in situ Plain Concrete Pile Foundation: Code
16	IS 2911 (Part 3) - 1980	Bored cast in situ Under-reamed Pile Foundation: Code
17	IS 2911 (Part 4) - 1985	Load Test on Pile Foundation: Code of Practice

(ग) निर्माण सामग्रियों की जाँच

18	IS 383 - 1970	Specification for coarse and fine aggregates for concrete
19	IS 1199-1959	Methods of sampling and analysis of concrete
20	IS 516-1959	Methods of tests for strength of concrete

(घ) भूकम्प से सुरक्षा

21	**IS 1893 (Part1) - 2002**	Criteria for Earthquake Resistant Design of Structures(5th revision)
22	**IS 13920 - 1993**	Ductile detailing of RCC structures against EQ forces:Code
23	**IS 4326 -1993**	Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings: Code

1.2 भवनों के निरूपण के दौरान इन संहिताओ में वर्णित प्रावधानों से पूरा–पूरा अवगत होने के लिये, समय–समय पर, निरूपण अभियंताओं का प्रशिक्षण आयोजित किया जाय।

भाग – 2 भूकम्परोधी निरूपण

2.1 भूकम्प

भूगर्भ में विशाल चट्टान खंड खिसकते रहते हैं, जिन्हें टेक्टोनिक प्लेट कहा जाता है। दीर्घाकार यूरेशियन टेक्टोनिक प्लेट को, भारत–आस्ट्रेलिया टेक्टोनिक प्लेट विशाल बल के साथ लगातार ढ़केल रहा है और यूरेशियन प्लेट के नीचे जा रहा है, जिससे हिमालय की उत्पत्ति हुई है।

विशाल बल द्वारा, भूगर्भ स्थित चट्टानों के टूटने से उत्पन्न विस्फोट के फलस्वरूप, भूगर्भ परत से होते हुए, भूकम्प तरंग सभी दिशाओं में फैल जाती है। भूतल से विस्फोट की गहराई, उत्सर्जित उर्जा, भूतल के नीचे चट्टान के स्वरूप एवं विस्फोट से स्थल विशेष की दूरी पर, भूकम्प की तीव्रता निर्भर करती है।

https://civil.amitkumarsachin.com

भूकम्प तरंग के कारण जमीन का ..ज डोलता है। भवन के नींव और निचले भाग जमीन के साथ चलते हैं, जबकि जड़त्व के कारण भवन के छत एवं उपरी हिस्से अपने मूल स्थिति में रहते हैं, और भवन भी डोलने लगता है। क्षैतिज दिशाओं में, उर्ध्वाधर की अपेक्षा ज्यादा दोलन होता है। इससे भवन के कमजोर दीवार या पीलर झुककर टूट सकते हैं।

सम्भावित भूकम्प तीव्रता के आधार पर बिहार को तीन भूकम्प जोन में बाँटा गया है। भूकम्प जोन सारणी–1 में दर्शाया गया है।

सारणी–1 : बिहार के भूकम्प जोन

भूकम्प जोन	बिहार राज्य के जिले
V सर्वाधिक क्षति करनेवाला	सीतामढ़ी, मधुबनी, दरभंगा, सहरसा, सुपौल, मधेपुरा, अररिया एवं किशनगंज
IV अधिक क्षति करनेवाला	पूर्वी चम्पारण, पश्चिमी चम्पारण, शिवहर, छपरा, सिवान, गोपालगंज, मुजफ्फपुर, वैशाली, समस्तीपुर, बेगूसराय, खगड़िया, पूर्णियॉ, कटिहार, भोजपुर, पटना, जहानाबाद, नालन्दा, नवादा, शेखपुरा, लक्खीसराय, जमुई, मुंगेर, भागलपुर एवं बांका
III मध्यम क्षति करनेवाला	बक्सर, कैमूर, रोहतास, औरंगाबाद एवं गया

2.2 भूकम्परोधी निरूपण का सिद्धांत (IS 1893 Clause 6.1.3)

IS 1893 Clause 6.1.3 में, सम्भावित भूकम्प के विभिन्न तीव्रता में, भवन के क्षति का अनुमान इस प्रकार किया गया है :–

(i) बारबार आनेवाले गौण भूकम्प (Design Basis Earthquake से कम तीव्रता) के दौरान, ऊर्ध्वाधर और क्षैतिज बलों को वहन करने वाले भवन के मुख्य अंग क्षतिग्रस्त नहीं होना चाहिए। भवन के अन्य हिस्सों में, जो भार वहन नहीं करते मरम्मत योग्य क्षति हो सकती हैं।

(ii) यदा–कदा आनेवाले मध्यम भूकम्प (DBE) के दौरान, भवनों के मुख्य अंगों में मरम्मति योग्य क्षति हो सकती हैं। भवन के अन्य भागों को भूकंप के बाद दोबारा बनाने की आवश्यकता पड़ सकती है।

(iii) आसाधारण शक्तिशाली भूकम्प (Maximum Considered Earthquake) के दौरान, भवनों के मुख्य अंगों को अति अपूर्णनीय क्षति पहुंच सकती है, लेकिन भवन ढ़हना नहीं चाहिए।

2.3 भारतीय मानक संस्थान द्वारा प्रकाशित भूकम्परोधी निरूपण संहिताओं का अनुपालन

(i) सामान्यतया, आर.सी.सी. अवयवों का निरूपण IS:456-2000 के Limit State तरीके से किया जाता है। इसके साथ ही, बिहार में भूकम्प से सम्भावित खतरों के न्यूनीकरण के लिये, IS:1893 Part 1-2002, IS:4326-1993 एवं IS:13920-1993 के सम्बन्धित कंडिका में वर्णित प्रावधानों का समावेश भी भवन संरचना के निरूपण में करना चाहिए।

(ii) IS:13920 के प्रावधान से, आर.सी.सी. संरचना की तन्यता (Ductility) बढ़ जाती है, जिससे प्रबल भूकम्प में भी संरचना फटे बिना, तनकर या मुड़कर स्थायी विकृति प्राप्त करने में समर्थ हो जाता है।

(iii) IS:1893 Part 1-2002 विभिन्न संरचनाओं पर भूकम्प बल मूल्यांकन तथा भूकम्परोधी निरूपण की मूल संहिता है। गणना में, R (Response Reduction Factor) का मान IS:1893 Part 1-2002 के table 7 से लेते हैं। IS:13920 के अनुपालन से R का मान बढ़ जाता है।

(iv) IS:13920-1993 के अनुपालन से, यद्यपि कुछ अतिरिक्त व्यय होंगे, परन्तु R के बढ़ने के कारण, IS:1893 Part 1-2002 के अनुपालन की अपेक्षा कुल लागत में कमी होगी और सुरक्षा भी बढ़ेगी।

(v) IS:4326-1993 में, भूकम्परोधी भवनों के सामान्य सिद्धांत तथा ईंट जोड़ाई के भारवाहक दीवार पर आधारित संरचना एवं अन्यान्य निर्माण के लिये निर्माण पदार्थों का चुनाव, निरूपण एवं निर्माण विशिष्टियाँ सन्निहित हैं।

5.12.17

भाग – 3 भवन स्थल मिट्टी की जाँच, नींव का चयन

3.1 भवन स्थल

(i) निम्न प्रकार के प्रस्तावित भवन स्थलों पर, भवन के नींव तथा संरचना के निरूपण में अतिरिक्त सावधानी रखें :–

भवन के स्थल पर, भूतल के नीचे, भूगर्भ जल से संतृप्त महीन बलुआही मिट्टी हो, या,
भवन के स्थल पर, भूतल के नीचे, नींव फैलनेवाली चिकनी मिट्टी या मुलायम सिल्ट हो, या,
भवन स्थल मिट्टी भरकर बनाया गया हो, या,
भवन स्थल के पास जमीन में, अत्यधिक ढलान हो या जलजमाव हो।

(ii) बाढ़ग्रस्त क्षेत्रों में, बार्षिक उच्चतम बाढ़ स्तर से उपर, उँचे जगहों पर, भवन स्थल चुने जाये। यदि भवन स्थल उच्चतम बाढ़ स्तर से उपर न हो, तो जमीन भरकर, मकान की कुरसी की उँचाई, उच्चतम बाढ़ स्तर से, कम से कम 450 मिलीमीटर उपर रखा जाय।

3.2 भूमिगत मिट्टी प्रकृति की जाँच

(i) नींव की मिट्टी जाँच के लिये, 4000 वर्गमीटर के सघन भवन स्थल में, सभी कोनों पर एक–एक एवं बीच में एक, यानी कुल पाँच borehole पर्याप्त होंगे। दोनों दिशाओ में 50 मीटर के अंतराल पर penetration test कराये जा सकते हैं। (IS:1892 – 1979, Clause 2.3.1)

(ii) नींव तल के नीचे, कम से कम नींव की चौड़ाई का ड्योढ़ा गहराई तक, मिट्टी जाँचा जाना चाहिए। नींव तल के नीचे, एक borehole, नींव की चौड़ाई का दुगूना गहराई तक जाना चाहिए। अगर भवन के नींव सधन हों तो, पूरे नींव को एकीकृत मानकर, चौड़ाई का ड्योढ़ा गहराई तक, मिट्टी जाँचा जाना चाहिए। कम गहराई पर कमजोर मिट्टी की स्थिति में, ठोस परत की गहराई तक, मिट्टी जाँच किया जाना चाहिए। (IS:1892 Clause 2.3.2 एवं Table 1)

(iii) मिट्टी जाँच के दौरान भूगर्भ में स्थिर जलस्तर की भूतल से गहराई, मौनसून के पहले तथा मौनसून के बाद का भूगर्भ जलस्तर तथा बार्षिक उच्चतम बाढतल प्राप्त कर लें। (IS:1892 Clause 2.4)

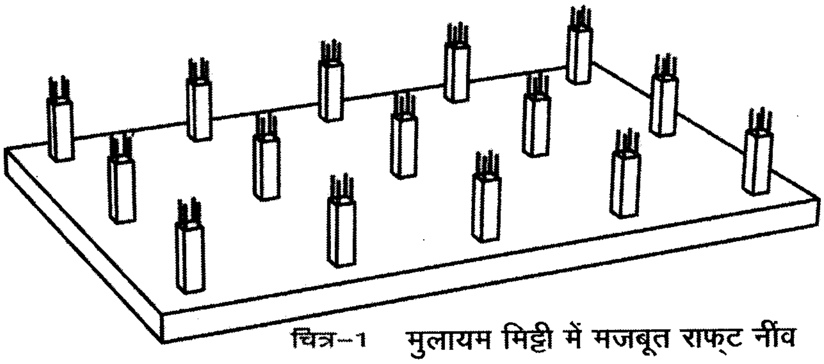
(iv) नींव के नीचे स्थित ठोस मिट्टी परत, मध्यम मिट्टी परत एवं मुलायम मिट्टी परत के लिये भूकम्प का प्रभाव अलग–अलग होता है। (IS 1893 Figure 2 एवं Table 1)

(v) मिट्टी जाँच में, Borehole की गहराई तक Standard Penetration Test (IS 2131-1981), विभिन्न परत की मिट्टी का वर्गीकरण (IS 1498 - 1970), Grain size distribution, Field density, Plastic and Liquid limits (IS 2720 Part 3, Part 4, Part 5), Cohesion, Angle of internal friction (IS 2720 Part 11, Part 12), तथा cohesive soil का coefficient of consolidation (IS 2720 Part 11, Part 15 - 1986) ज्ञात किया जाना चाहिए।

(vi) मिट्टी जाँच के रिपोर्ट में, प्रस्तावित भवन के लिये, नींव के प्रकार की अनुशंसा एवं खुली या पाईल नींव के भार वहन क्षमता की गणना प्राप्त कर लें। साथ ही, द्रवीकरण (Liquefaction) की सम्भावना का विश्लेषण एवं तदनुकूल उपयुक्त नींव के प्रकार की अनुशंसा भी प्राप्त कर लेना आवश्यक है।

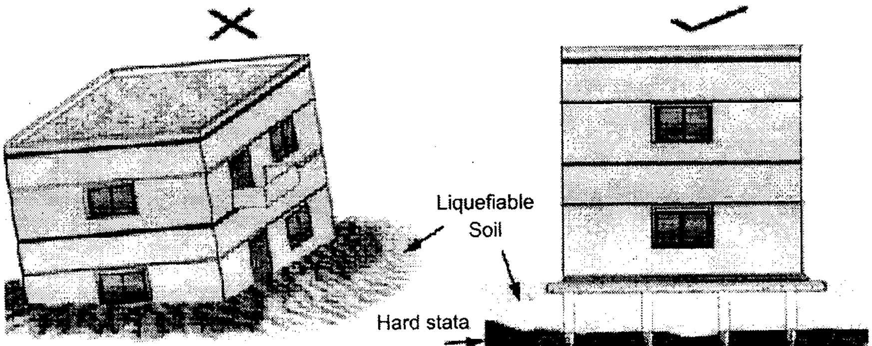
3.3 नींव का चयन

(i) फैलनेवाली चिकनी मिट्टी, विरल नरम महीन बालू अथवा मुलायम सिल्ट परत पर भवन की नींव आधारित करने से बचना चाहिए। यदि ऐसे परत पर नींव आधारित करना ही पड़े, तो मजबूत राफ्ट नींव अथवा मजबूत मिट्टी परत तक पाईल नींव का प्रावधान किया जाय। (IS 4326 Clause 5.3.3)। चित्र – 1 देखें।



चित्र–1 मुलायम मिट्टी में मजबूत राफ्ट नींव

(ii) भूगर्भ जल में डूबे हुए, समान आकार के कणवाले एवं विरल नरम महीन बालू परत (वर्गीकरण SP) का, जिसका N-value 15 से कम है, भूकम्पन में द्रवीकरण हो सकता है। 15 जनवरी 1934 को आये भूकम्प में द्रवीकरण के कारण, उत्तरी बिहार के 300 किलोमीटर लम्बे तथा करीब 50 किलोमीटर चौड़े, बहुत सारे इलाके दलदली हो गये थे तथा इन जिलों में बहुत सारे मकान झुक गये या धँस गये थे। अतएव, ऐसे परत पर नई आवासीय योजना अथवा महत्वपूर्ण भवन के नींव आधारित करने से बचें। यदि नींव आधारित करना ही पड़े, तो द्रवीकरण नहीं हो सकने वाले मजबूत मिट्टी परत तक पाईल नींव का प्रावधान किया जाय। (IS 1893 Clause 6.3.5.2)। चित्र – 2 देखें।



द्रवीकरण के कारण मकान का झुककर धँसना **चित्र – 2** **मजबूत मिट्टी परत तक पाईल नींव**

3.4 नींव की भार वहन क्षमता

(i) नींव की गहराई इतनी होनी चाहिए जिससे नींव स्तर पर आवश्यक भार वहन क्षमता प्राप्त हो, मौसम परिवर्तन के कारण मिट्टी के संकुचन एवं फूलने से नींव प्रभावित नहीं हो, बहते जल से नींव के कट जाने की सम्भावना नहीं हो। (IS:1904-1986 Clause 7.1)

(ii) खुली नींव की भार वहन क्षमता का आकलन IS 6403 – 1981 के आधार पर तथा Settlement का आकलन IS 8009 (Part I) – 1976 के आधार पर किया जाना चाहिए। खुली नींव के Plate Load Test एवं Settlement का परीक्षण, IS 1888 – 1982 के आधार पर किया जा सकता है।

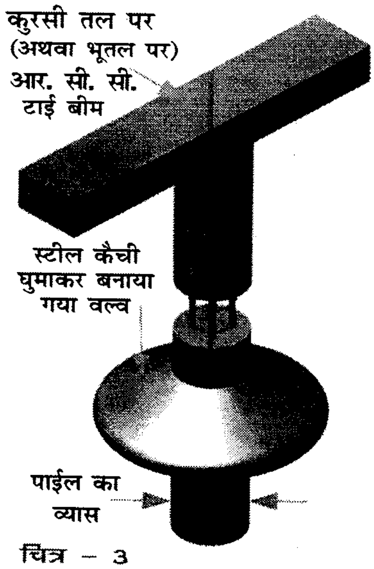
(iii) Bored Cast in situ कंक्रीट पाईल नींव का व्यास, लम्बाई एवं भार वहन क्षमता का आकलन IS 2911 Part 1 sec 2-1979 के आधार पर, Bored Cast in situ Under-Reamed पाईल नींव (चित्र – 3) का व्यास, लम्बाई एवं भार वहन क्षमता का आकलन IS 2911 Part III-1989 के आधार पर तथा पाईल नींव के भार वहन का परीक्षण IS 2911 Part 4-1985 के आधार पर किया जाना चाहिए।

(iv) Raft foundation का निरूपण, IS 2950 Part 1-1981 के आधार पर किया जाना चाहिए। sub-grade reaction (K), IS 2950 Part 1-1981 Appendix B के अनुसार निर्धारित करना चाहिए।

(v) चयनित नींव एवं नींव के नीचे की मिट्टी परत के आधार पर, भूकम्प बल के साथ गणना में, नींव की भार वहन क्षमता में 25 प्रतिशत से लेकर 50 प्रतिशत तक की बढ़ोतरी अनुमान्य है। (IS 1893 Clause 6.3.5.2, Table 1)

(vi) अगर नींव पर आकलित भूकम्पीय बल का मान, Dead Load एवं Live Load के योग के चौथाई से कम हो तो नींव का निरूपण Dead Load एवं Live Load के योग के आधार पर किया जा सकता है। (IS: 1904 - 1986 Clause 15.1.6)

(vii) विभिन्न प्रकार के भवन संरचना एवं उसके नींव के नीचे की मिट्टी परत के आधार पर, 50 से 100 मिलीमीटर के बीच settlement अनुमान्य है। (IS 1904 - 1986 Table 1)

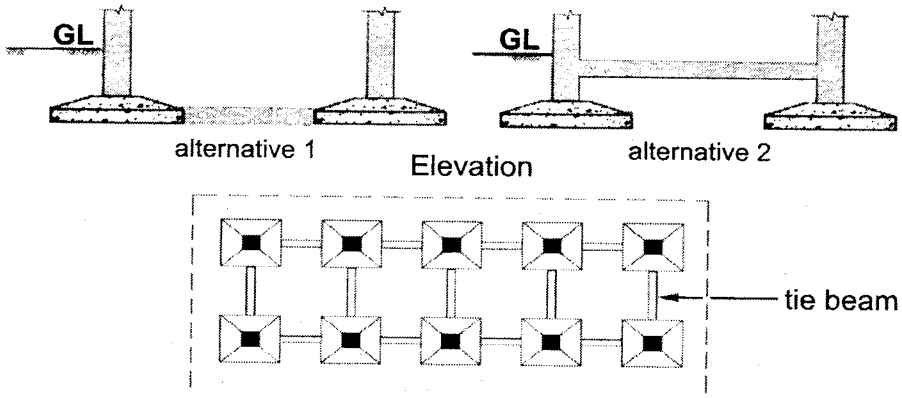


चित्र – 3

वल्व वाला RCC पाईल नींव

(viii) IS:1904-1986 Clause 17.1 एवं Clause 17.2 के आधार पर, नींव की स्थिरता की जाँच करनी चाहिए।

(ix) संरचना पायों के नीचे अलग–अलग खुली नींव या पाईल नींव होने पर, सभी नींव को दोनों क्षैतिज दिशाओं में, टाई बीम से बाँध देना चाहिए। सभी टाई बीम एक ही तल पर रखना चाहिए। (IS 4326 Clause 5.3.4)। चित्र – 4 देखें।



चित्र – 4 टाई बीम से नींव का बंधन

https://civil.amitkumarsachin.com

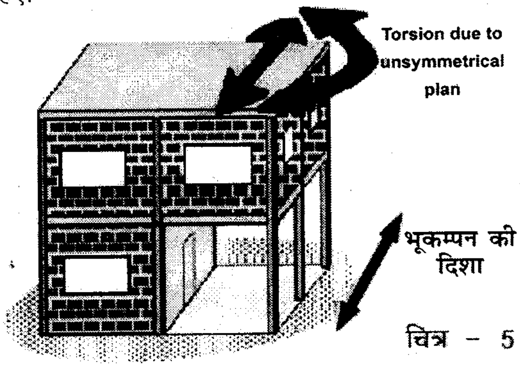
भाग – 4 भूकम्परोधी प्लान एंव संरचना व्यवस्था

4.1 भूकम्परोधी भवनों के वास्तुविदीय प्लान एवं संरचना व्यवस्था

(i) आपातकालीन सेवा प्रदान करने वाले भवन, बच्चे या बूढ़े व्यक्तियों द्वारा प्रयुक्त भवन तथा सामुदायिक भवन को अपेक्षाकृत ज्यादा सशक्त एवं भूकम्परोधी बनाना है। (IS:1893, Table 6)

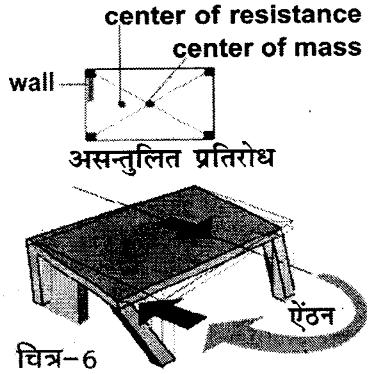
(ii) जहाँ तक सम्भव हो, भवन के छत एवं उपरी मंजिलें हल्का रखें एवं एक इकाई के रूप में भवन के अंग एक–दूसरे से पर्याप्त बँधा हो (IS:4326-1993 clause 4)। निचले मंजिल की दृढ़ता (stiffness) उपर की मंजिल से ज्यादा रहना चाहिए। उर्ध्वाधार एवं क्षैतिज बलों के नींव की ओर अग्रसर होने का रास्ता सीधा एवं सरल होना चाहिए।

(iii) भूकम्प के दौरान भवन के ऐंठन से वचाव के लिये, जहाँ तक सम्भव हो, अस्त–व्यस्त ग्रिड के बदले एकसमान आयताकार ग्रिड पर प्लान करना चाहिए। भवन के Plan, Elevation यहाँ तक कि दरवाजों एवं खिड़कियों को भी यथासम्भव symmetrical रखना चाहिए। चित्र – 5 देखें।



चित्र – 5

(iv) भूकम्प के दौरान भवन के ऐंठन से वचाव के लिये (चित्र – 6 देखें), जहाँ तक सम्भव हो, भूकम्परोधी अवयव यथा तिरछा बन्धनी, आर. सी. सी फ्रेम, shear wall, पीलर, दीवार इत्यादि भवन के दोनो दिशाओं में symmetrical रखना चाहिए, प्लान में भूकम्परोधी अवयव एक समान वितरित रखना चाहिए, तथा प्लान में आर.सी.सी. Lift core को symmetrical स्थान पर रखना चाहिए।

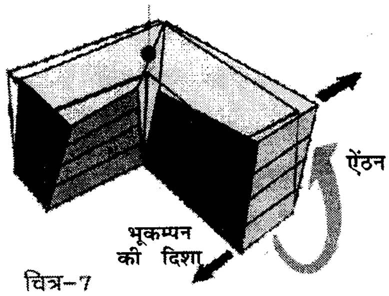


चित्र–6

(v) अगर shear wall का प्रावधान किया गया हो, तो, आर.सी.सी. फ्रेम के द्वारा shear wall के साथ पर्याप्त सम्पर्क स्थापित कर, क्षैतिज बल के उचित अन्तरण की व्यवस्था करना चाहिए। (IS:4326-clause 6.2.2.2)

(vi) जहाँ तक सम्भव हो, अंग्रेजी के L, T, E तथा Y अक्षरों वाली भवन के नक्शे में आकृतियों को लगभग सरल आयताकार खंडों में पृथक् कर देना चाहिए एवं इन आयताकार खंडों की लम्बाई, इसके चौड़ाई के तीन गुने से कम रखना चाहिए। (IS:4326, Clause 4.4.2, 4.4.3)। L shape भवन में, भूकम्पन के कारण उत्पन्न stress concentration एवं ऐंठन को चित्र–7 में दिखाया गया है।

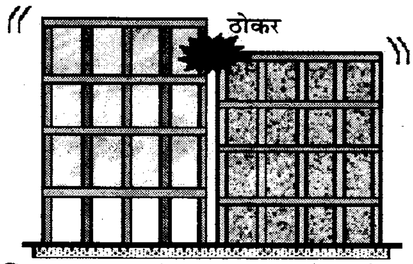
Stress Concentration in a L-Shape Building



चित्र–7

(vii) विभिन्न क्रिया–कलाप वाले विशाल भवन के निर्माण को किफायती बनाने के लिये, इसे अलग–अलग खंडों में बनाकर, विभिन्न खंड के लिये आवश्यक भूकम्प सुरक्षा स्तर (Importance factor) का प्रावधान किया जाना चाहिए।

(viii) विभिन्न कुल उँचाई वाले या मजिंलों की भिन्न–भिन्न उँचाई वाले या असममित (Unsymmetrical) प्लान वाले दो निकटवर्ती भवन भूकम्प के दौरान अलग–अलग प्राकृतिक आवृति में डोलते हैं और अपने निकटवर्ती भवन को ठोकर मार कर क्षतिग्रस्त कर सकते हैं। चित्र–8 देखें। अतएव, भवन के अलग–अलग खंडों के बीच पर्याप्त जगह (गैप) छोड़ा जाना आवश्यक है। यह गैप, दोनों निकटवर्ती भवनों के गतिशील भूकम्पीय क्षैतिज विचलन पर निर्भर करता हैं। आर. सी. सी फ्रेम संरचना के खण्डों के बीच कम से कम 40 मिलीमीटर गैप रखा जाना चाहिए। (IS 1893 Clause 7.11.3, IS:4326 Table 1)।



चित्र–8 भवनों के बीच अपर्याप्त गैप

4.2 Expansion Joint : भवन संरचना में 30 मीटर से 45 मीटर तक की दूरी पर Expansion Joint रखा जाना चाहिए। (IS:456, Clause 27.2, IS:3414, Table 2)

4.3 जहाँ तक सम्भव हो, भवन का प्लान बंनाते समय, IS 1893 Clause 7.1 में वर्णित भवन की निम्नलिखित अनियमितता से बचना चाहिए अथवा संरचना व्यवस्था में उचित सुधार कर लेना चाहिए :–

(क) क्षैतिज अनियमितता (प्लान में)

i) Torsional: किसी अक्ष पर, एक छोर का क्षैतिज विचलन दोनों छोर के औसत क्षैतिज विचलन के 1.2 गुना से ज्यादा हो।

ii) Re-entrant corners: प्लान में, किसी भी दिशा में, आयताकार से विचलन 15 प्रतिशत से ज्यादा हो।

iii) Diaphragm discontinuity: प्लान में, बीच में खुली जगह कुल परिबद्ध जगह के 50 प्रतिशत से ज्यादा हो, या, एक मंजिल से दूसरे मंजिल के बीच diaphragm stiffness 50 प्रतिशत से ज्यादा बढ़ जाय।

iv) Out-of-plane offsets: जैसा कि IS 1893 Clause 7.1 Table 4 में दिया गया है।

v) Non-parallel systems: जैसा कि IS 1893 Clause 7.1 Table 4 में दिया गया है।

(ख) उर्ध्वाधर अनियमितता (Elevation में)

i) Soft-storey: किसी भी मंजिल का Lateral stiffness उसके उपरी मंजिल के Lateral stiffness के 70 प्रतिशत से कम हो, या, उसके तीन उपरी मंजिल के Lateral stiffness के औसत के 80 प्रतिशत से कम हो।

Extreme Soft-storey: किसी भी मंजिल का Lateral stiffness उसके उपरी मंजिल के Lateral stiffness के 60 प्रतिशत से कम हो, या, उसके तीन उपरी मंजिल के Lateral stiffness के औसत के 70 प्रतिशत से कम हो। खुला पार्किंग वाले जमीन के मंजिल इसी श्रेणी में आते हैं।

https://civil.amitkumarsachin.com

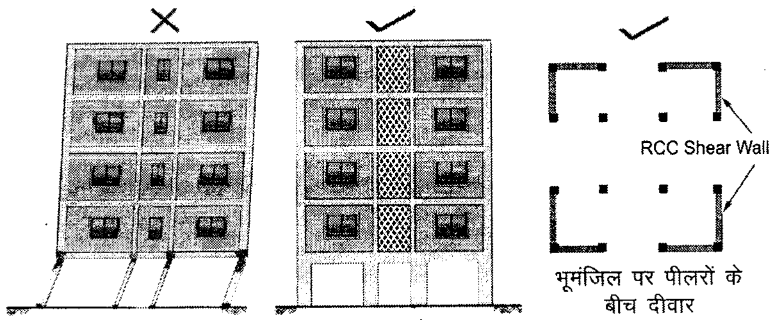
ii) Mass: छत को छोड़कर, किसी भी मंजिल का वजन (भूकम्प बल गणना करने के लिये) अपने निकटवर्ती मंजिल के वजन के दुगूना से ज्यादा हो।

iii) Geometic: जैसा कि IS 1893 Clause 7.1 Table 5 में दिया गया है।

iv) In plane discontinuity: जैसा कि IS 1893 Clause 7.1 Table 5 में दिया गया है।

v) Weak-storey: किसी भी मंजिल का Lateral strength उसके उपरी मंजिल के Lateral strength के 80 प्रतिषत से कम हो।

4.4 भूतल के मंजिल पर खुला पार्किग वाले भवनों में, उपरी मंजिलों पर भरे गये दीवारों के कारण, उपरी मंजिलों की अपेक्षा, भूमंजिल पर stiffness में भारी कमी रहती है। इस गंभीर अनियमितता के चलते, भूकम्प के दौरान उपरी मंजिलें एक इकाई की तरह दोलन करते हैं जबकि भूमंजिल के तन्यता (ductility) की आवश्यकता पूरी नहीं हो पाती। इससे भवन के धराषायी होने की प्रबल सम्भावना बनी रहती है। अतएव, ऐसा खुला मंजिल पर, बड़े आकार के पीलर या तिरछा बन्धनी या आर.सी.सी Shear Wall या पीलरों के बीच दीवार बनाया जाना चाहिए। चित्र – 9 देखें।



भूमंजिल पर खुला पार्किग वाले भवन में क्षति

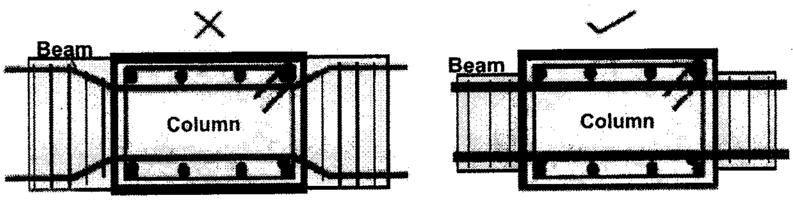
भूमंजिल पर बड़े आकार के पीलर एवं बीम

भूमंजिल पर पीलरों के बीच दीवार

चित्र–9

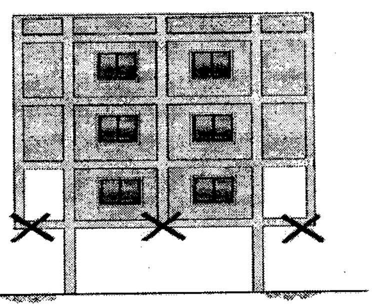
(i) भवन के अंदर, पीलर मुक्त बड़े जगह के आधुनिक मांग को पूरा करने के लिये, भवन के परिधि पर, पर्याप्त सम्बद्ध मजबूत फ्रेम या shear wall का प्रावधान करना चाहिए।

(ii) छोटे आकार (माप) के पीलर का उपयोग न करें। पीलर एवं बीम के जोड़ पर पीलर की चौड़ाई बीम से ज्यादा होना लाभकारी है। बीम के छड़ पीलर के छड़ो के बीच होकर जाना चाहिए। चित्र–10 देखें।



चित्र–10 बीम के छड़ पीलर के छड़ो के बीच होकर जाना चाहिए

4.5 Floating column के प्रावधान करने से, बलों को नींव की ओर अग्रसर होने की दिषा में, 90 डिग्री से परिवर्तन हो जाता है और ये बल अपने आधार प्रदान करनेवाले बीम को भी प्रभावित करते हैं। चित्र–11 देखें। अतएव, प्रत्येक पीलर को नींव से प्रारम्भ कर उपरी मंजिल के छत तक ले जाना ही ठीक है।

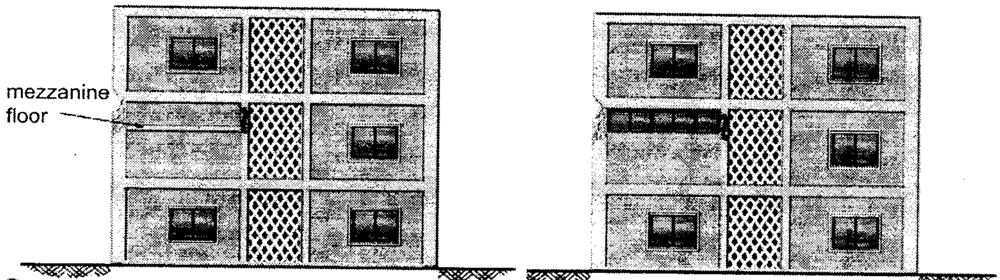


चित्र–11

Floating columns should be avoided

https://civil.amitkumarsachin.com

4.6 यदि किसी पीलर के दोनों तरफ दीवार हो और पीलर का कुछ अंश ही दिखता हो, जैसे कि खिड़कियों या भेन्टीलेटर के बीच पड़नेवाले पीलर सिल्ल से लिंटल स्तर तक खुले रहते हैं। चित्र–12 देखें। ऐसे पीलर, भवन संरचना पर भूकम्प के क्षैतिज बल प्रभाव से, Short column की तरह व्यवहार करते हैं और अन्य सामान्य पीलर की अपेक्षा कई गुना अधिक क्षैतिज बल प्राप्त कर, क्षतिग्रस्त हो जाते हैं। अतएव, किसी भी मंजिल पर सभी पीलर की उँचाई समान रखना अच्छा होगा। अन्यथा, IS 13920-1993 Clause 7.4 के अनुसार, पीलर के पूरी उँचाई में विशेष चूड़ी (Special Confining Reinforcement) का प्रावधान करना चाहिए।



चित्र–12 Short Column due to mezzanine floor   Short Column due to partial infill below ventilator

4.7 सहायक (Secondary) बीम पर क्रियाशील उर्ध्वाधर बल, जबतक समुचित ढ़ंग से पीलर पर अन्तरित (transfer) नहीं हो जाता, ये बल अपने आधार प्रदान करनेवाले अवयवों को प्रभावित करते हैं। अतएव, सहायक बीम को किसी अन्य सहायक बीम पर आधारित करने के बदले, मुख्य बीम पर ही आधारित करना अच्छा है।

4.8 सामान्यतः आरसी.सी. फ्रेम के निर्माण के बाद में भरे गये ईट दीवारों का, फ्रेम के पीलरों अथवा उपरी बीम से संरचनात्मक जोड़ नहीं रहता, जिससे क्षैतिज भूकम्पीय बल के कारण दीवार अपने तल के लम्बवत् दिशा में टूटकर बिखर सकते हैं। लम्बवत् दिशा में स्थायित्व के लिये, पीलरों एवं बीम के बीच कसा हुआ दीवार जोड़ना चाहिए। पीलरों एवं बीम के बीच समुचित रूप से बँधे दीवार, तिरछा बन्धनी की तरह कार्य करते हैं और फ्रेम का क्षैतिज प्रतिरोध शक्ति बढ़ाते हैं।

4.9 बड़े–बड़े अलंकृत कारनिस या भवन के दीवारों से चिपकाये गये पत्थर, भूकम्प के दृष्टिकोण से खतरनाक हैं। इन्हें मुख्य संरचना के साथ जकड़ देना चाहिए। False ceilings हल्के सामग्रियों से बनाना चाहिए तथा इन्हें भी मुख्य संरचना के साथ जकड़ कर रखना चाहिए। (IS:4326, Clause 4.3.3, 4.8)

4.10 Cantilevers : जहाँ तक सम्भव हो, बहुत सारे या भवन से अत्यधिक बाहर निकले हुए cantilever अंगों के उपयोग से बचना चाहिएं। (IS:4326, Clause 4.3.1)। भूकम्प के दौरान, छत का मुड़ेर, छत के उपर निकला पानी टंकी या लिफ्ट मशीन कमरा, भवन के छत को आधार मानकर भवन से अलग प्राकृतिक आवृति में डोलते हैं, जिससे इनके डोलने की गति बढ़ जाती है। अतएव इन्हें अतिरिक्त बल के लिए स्थायित्व की जाँच एवं निरूपण करना चाहिए। (IS:1893 Clause 7.12.2)

4.11 सीढी संरचना : सामान्यतया विभिन्न मंजिलों को जोड़नेवाली सीढ़ी में उत्पन्न तिरछा बल सीढी के जोड़ों की सामर्थ्य की अपेक्षा बहुत अधिक होता है और सीढ़ी Landing के मोड़ पर टूट सकते हैं। सीढ़ी के Landing पर sliding joint का समुचित निरूपण करके प्रावधान करने से, यह तिरछा बल मुक्त हो सकता है अथवा, सीढ़ी के दोनों बगल आर.सी.सी. से परिबंधित सख्त प्रतिरोधी दीवार का प्रावधान करके सीढ़ी के बीम को दीवार के साथ जकड़ दिया जा सकता है। (IS:4326, Clause 5.5)

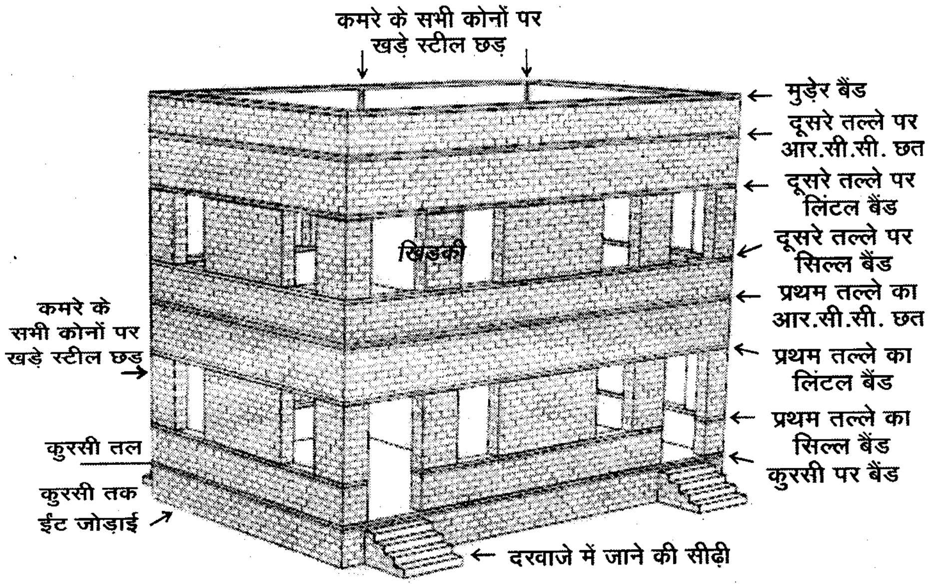
https://civil.amitkumarsachin.com

भाग – 5 ईंट जोड़ाई के भारवाहक दीवारों के भवन

5.1 ईंट जोड़ाई के भारवाहक दीवार पर आधारित संरचना

(i) ईंट जोड़ाई के भारवाहक दीवार आधारित भवनों को आपदारोधी बनाने के निम्नलिखित तरीके, भारतीय मानक संस्थान के IS:4326 पर आधारित हैं। IS:4326 के प्रावधानों को सरलीकृत कर, विवरणी एवं सारणी तैयार किये गये हैं।

(ii) ईंट जोड़ाई भारवाहक दीवार के भूकम्परोधी व्यवस्था : क्षैतिज दिशा में तथा उर्ध्वाधर दिशा में, नींव से छत तक, ईंट जोड़ाई वाली सभी दीवारों को आपस में एक बक्सा की तरह, एक इकाई के रूप में, जुड़ा रहना चाहिए। दीवार के विभिन्न तल पर, क्षैतिज भूकम्परोधी आर.सी.सी. बैंड और सभी कमरे के कोनों पर, दीवार के अंदर स्टील के खड़े छड़ का प्रावधान करने से, यह तीनों दिशाओं में बँधे बक्से पर बेल्ट की तरह मकान को लपेट लेता है। चित्र – 13 देखें।



चित्र-13: ईंट जोड़ाई एवं सपाट आर. सी. सी. छत वाले दोमंजिले मकान के आवश्यक अंग

बिहार के प्रत्येक भूकम्प जोन के लिये, मकान की अधिकतम ऊँचाई, ईंट जोड़ाई मसाला का अनुपात, क्षैतिज भूकम्परोधी आर.सी.सी. बैंड की आवश्यकता एवं दीवार के कोनों एवं किनारों पर खड़े स्टील के छड़ की आवश्यकता नीचे दर्शायी गयी है :–

भूकम्प जोन	मकान की अधिकतम ऊँचाई	ईंट जोड़ाई मसाला का अनुपात	क्षैतिज भूकम्परोधी आर.सी.सी. बैंड	दीवार के कोनों एवं किनारों पर खड़े स्टील के छड़
V	तीन मंजिल (12 मीटर से कम)	सिमेंट:बालू – 1:4	कुरसी बैंड लिंटेल बैंड सिल्ल बैंड छत बैंड	कमरों के सभी कोनों पर तथा एक मीटर से बड़े दरवाजों एवं खिड़कियों के दोनों तरफ, पाखों में
IV	चार मंजिल (15 मीटर से कम)	सिमेंट:बालू – 1:6	कुरसी बैंड लिंटेल बैंड छत बैंड	कमरों के सभी कोनों पर तथा 2.5 मीटर या बड़े द्वारों के दोनों पाखों में
III	चार मंजिल (15 मीटर से कम)	सिमेंट:बालू – 1:6	कुरसी बैंड लिंटेल बैंड छत बैंड	दो मंजिल से उँचें मकान के कमरों के सभी कोनों पर

https://civil.amitkumarsachin.com

5.2 दीवार की मजबूती के लिये, अंदर–अंदर दीवार की लम्बाई, दीवार की मोटाई का 35 गुना या अधिकतम 8 मीटर से ज्यादा नहीं रखना चाहिए। अधिक लम्बे दीवारों में प्रति 4 मीटर पर भीति–स्तम्भ (buttress) बनाकर कर, आर.सी.सी. बीम के सहारे, सामने के भीति–स्तम्भ से बाँध देना अच्छा होगा। दीवार की उँचाई, अपने मोटाई का 15 गुना या अधिकतम 4 मीटर रखना चाहिए।

5.3 मकान के कमरों के दीवार में खिड़कियों एवं दरवाजों के आकार को कम से कम रखना चाहिए। चित्र – 14 देखें।

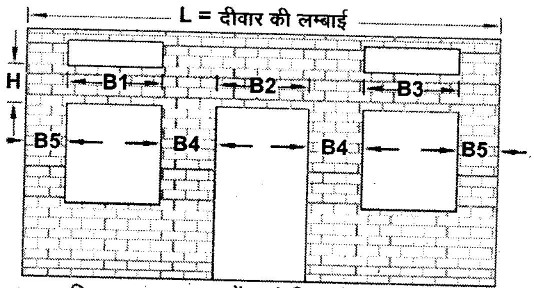
(i) कमरे के किसी भी दीवार में, दरवाजों एवं खिड़कियों की चौड़ाई का योग, B1+B2+B3,

एकमंजिले मकान में	L के 50 प्रतिषत से कम रखें,
दो मंजिले मकान में	L के 42 प्रतिषत से कम रखें,
तीनमंजिले मकान में	L के 33 प्रतिषत से कम रखें।

(ii) दरवाजों एवं खिड़कियों के बीच दीवाल की चौड़ाई, B4, दो ईंट की लम्बाई से ज्यादा रखें।

(iii) दीवाल के कोने से दरवाजा या खिड़की की दूरी, B5, एक ईंट की लम्बाई से ज्यादा रखें।

(iv) खिड़की एवं भेन्टीलेटर के बीच दीवाल की उँचाई, H, 450 मिलीमीटर से ज्यादा रखें।



चित्र–14 : **दरवाजों एवं खिड़कियों के आकार**

5.4 क्षैतिज भूकम्परोधी आर.सी.सी. बैंड

(i) 100 मिलीमीटर या 150 मिलीमीटर मोटा तथा दीवार की मोटाई के बराबर चौड़ा, आर.सी.सी क्षैतिज भूकम्परोधी बैंड, पूरे भवन के सभी बाहरी तथा अंदर के सभी दिवारों पर बनाया जाय।

लिंटेल स्तर पर बैंड एवं कुरसी स्तर पर बैंड प्रत्येक भवन में होंगे। जहाँ कुर्सी स्तर पर आर.सी.सी बीम दिया गया हो, वहाँ कुरसी स्तर पर बैंड आवष्यक नहीं है।

पूर्वनिर्मित (precast) आर.सी.सी बीम (या तख्ता) से जोड़कर बनाये गये छतों में, छत के स्तर पर तथा ढलान वाले भवनों में, छत के निचले स्तर पर छत बैंड आवश्यक है।

एक या दो तरफ ढलान वाले भवनों में त्रिभुजाकार ओरी पर गेबल बैंड. आवश्यक है। सपाट आर.सी.सी. या आर. बी. छतवाले भवनों में, जहाँ छत दीवार के उपर, दीवार के 2/3 मोटाई तक चढ़ती हो, ceiling के स्तर पर रूफ बैंड आवश्यक नहीं है।

आधा ईंट मोटी दीवारों में सभी भवनों में खिड़कियों के सिल्ल पर भी बैंड बनाने चाहिए।

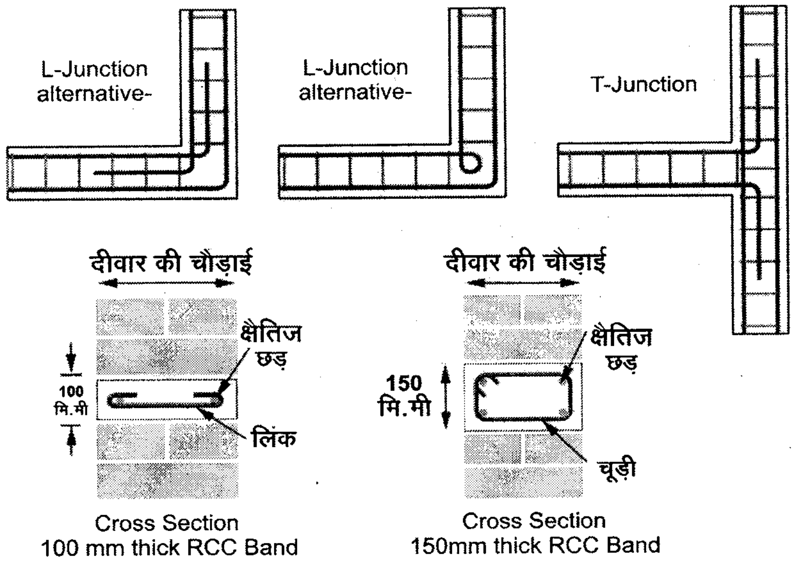
(ii) दीवार के कोनों पर एवं दीवार के जोड़ों पर, बैंड में छड़ों को, छड़ के व्यास के 50 गुना की दूरी तक, दूसरे दीवार पर चढ़ाना चाहिए। पूरी लम्बाई तक जाने में, आर.सी.सी. बैंड के छड़ों को अगर बीच में जोड़ना पड़े, तो छड़ के व्यास के 50 गुना की दूरी तक एक दूसरे पर चढ़ाकर तार से बॉध देना चाहिए।

(iii) भवनों के सभी दरवाजों एवं खिड़कियों के लिंटल (सरदल) एक ही तल पर रखना ठीक होगा।

IS:4326 के प्रावधानों को सरलीककृत कर, विभिन्न भूकम्प जोन में दीवार की लम्बाई, आर.सी.सी. बैंड की मोटाई तथा साधारण एवं महत्वपूर्ण भवनों के लिये छड़ों की संख्या एवं छड़ों का व्यास, सारणी – 2 में दर्षाया गया है।

चित्र–15 में छड़ो के बाँघने का तरीका वर्णित है।

https://civil.amitkumarsachin.com



चित्र–15 : दो दीवारों के जोड़ पर, बैंड में छड़ बाँधने का सही तरीका

सारणी – 2 : दीवार की चौड़ाई के बराबर, भूकम्पीय आर. सी.सी. बैंड एवं बैंड में क्षैतिज छड़

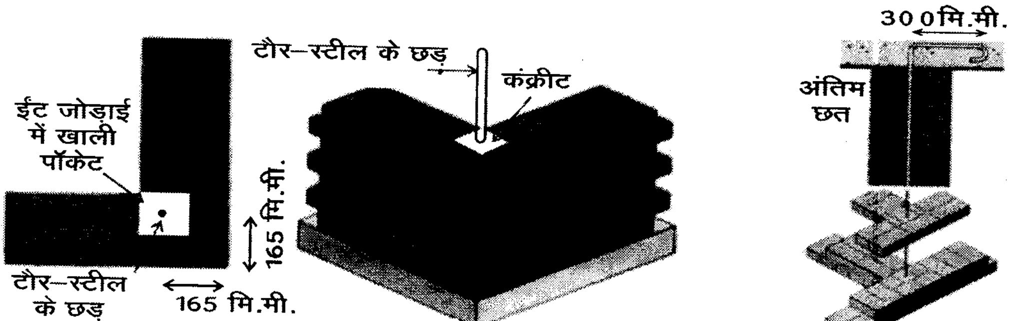
भूकम्प जोन	दीवार की भीतरी लम्बाई	आवासीय भवन			महत्वपूर्ण सार्वजनिक भवन (स्कूल, अस्पताल, सभाभवन, आंगनवाड़ी इत्यादि)		
		छड़ों की संख्या	छड़ों का व्यास	आर.सी.सी. बैंड की मोटाई	छड़ों की संख्या	छड़ों का व्यास	आर.सी. सी. बैंड की मोटाई
III	5 मीटर या कम	2	8 मि.मी.	100 मि.मी.	2	8 मि.मी.	100 मि.मी.
	6 मीटर	2	8 मि.मी.	100 मि.मी.	2	10 मि.मी.	100 मि.मी.
	7 मीटर	2	10 मि.मी.	100 मि.मी.	2	12 मि.मी.	100 मि.मी.
	8 मीटर	2	12 मि.मी.	100 मि.मी.	4	10 मि.मी.	150 मि.मी.
IV	5 मीटर या कम	2	8 मि.मी.	100 मि.मी.	2	10 मि.मी.	100 मि.मी.
	6 मीटर	2	10 मि.मी.	100 मि.मी.	2	12 मि.मी.	100 मि.मी.
	7 मीटर	4	8 मि.मी.	150 मि.मी.	4	10 मि.मी.	150 मि.मी.
	8 मीटर	4	10 मि.मी.	150 मि.मी.	4	12 मि.मी.	150 मि.मी.
V	5 मीटर या कम	2	10 मि.मी.	100 मि.मी.	2	10 मि.मी.	100 मि.मी.
	6 मीटर	2	12 मि.मी.	100 मि.मी.	2	12 मि.मी.	100 मि.मी.
	7 मीटर	4	10 मि.मी.	150 मि.मी.	4	10 मि.मी.	150 मि.मी.
	8 मीटर	4	12 मि.मी.	150 मि.मी.	4	12 मि.मी.	150 मि.मी.

5.5 उर्ध्वाधर भूकम्परोधी प्रबलन – सभी कमरे के कोनों पर खड़े छड़

ईंट जोड़ाई वाले भवनों में, भूकम्प से सुरक्षा के लिए, सभी कमरों के कोनों पर, कंक्रीट के अंदर टॉर–स्टील के छड़ खड़ा करें। चित्र–16 देखें।

कंक्रीट डालने के लिये, ईंट जोड़ाई में खाली पॉकेट बनायें। ये खड़े छड़ नीव से प्रारम्भ होकर, सभी आर.सी.सी. बैंड होकर, अंतिम छत की ढलाई के अंदर 300 मिलीमीटर मुड़ जानी है। पूरी उँचाई तक जाने में, अगर छड़ो को जोड़ना हो तो, छड़ की व्यास के 50 गुना लम्बाई तक, छड़ एक–दूसरे पर चढाकर तार से बाँधना चाहिए।

https://civil.amitkumarsachin.com



चित्र–16 : कमरों के सभी कोनों पर टौर–स्टील के खड़े छड़

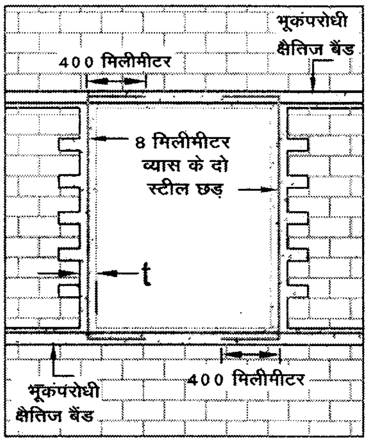
IS:4326 के प्रावधानों को सरलीकृत कर, विभिन्न भूकम्प जोन में साधारण एवं महत्वपूर्ण भवनों के लिये छड़ों की संख्या एवं छड़ों का व्यास, सारणी – 3 में दर्शाया गया है।

सारणी – 3 : कमरे के कोनों पर खड़े टौर स्टील के एक छड़

भूकम्प जोन	मकान के तल की संख्या	मकान का तल	आवासीय भवन	महत्वपूर्ण सार्वजनिक भवन (स्कूल, अस्पताल, सभाभवन, आंगनवाड़ी इत्यादि)
III	एक मंजिल	पहला मंजिल	–	10 मि.मी.
	दो मंजिल	दूसरा मंजिल	–	10 मि.मी.
		पहला मंजिल	–	12 मि.मी.
	तीन मंजिल	तीसरा मंजिल	10 मि.मी.	10 मि.मी.
		दूसरा मंजिल	12 मि.मी.	12 मि.मी.
		पहला मंजिल	12 मि.मी.	12 मि.मी.
	चार मंजिल	चौथा मंजिल	10 मि.मी.	10 मि.मी.
		तीसरा मंजिल	10 मि.मी.	12 मि.मी.
		दूसरा मंजिल	12 मि.मी.	16 मि.मी.
		पहला मंजिल	12 मि.मी.	20 मि.मी.
IV	एक मंजिल	पहला मंजिल	10 मि.मी.	12 मि.मी.
	दो मंजिल	दूसरा मंजिल	10 मि.मी.	12 मि.मी.
		पहला मंजिल	12 मि.मी.	16 मि.मी.
	तीन मंजिल	तीसरा मंजिल	10 मि.मी.	12 मि.मी.
		दूसरा मंजिल	12 मि.मी.	16 मि.मी.
		पहला मंजिल	12 मि.मी.	16 मि.मी.
	चार मंजिल	चौथा मंजिल	10 मि.मी.	12 मि.मी.
		तीसरा मंजिल	12 मि.मी.	16 मि.मी.
		दूसरा मंजिल	16 मि.मी.	16 मि.मी.
		पहला मंजिल	20 मि.मी.	तीन मंजिल तक ही अनुमान्य
V	एक मंजिल	पहला मंजिल	12 मि.मी.	12 मि.मी.
	दो मंजिल	दूसरा मंजिल	12 मि.मी.	12 मि.मी.
		पहला मंजिल	16 मि.मी.	16 मि.मी.
	तीन मंजिल	तीसरा मंजिल	12 मि.मी.	12 मि.मी.
		दूसरा मंजिल	16 मि.मी.	16 मि.मी.
		पहला मंजिल	16 मि.मी.	16 मि.मी.

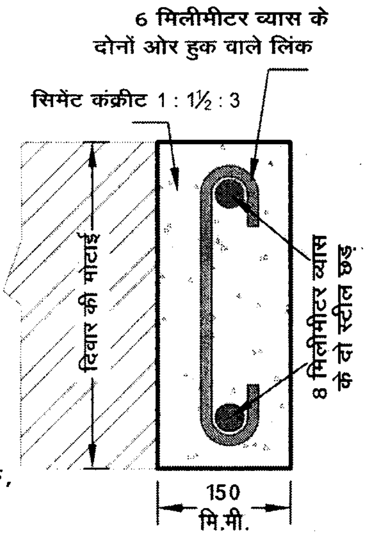
5.6 दरवाजों एवं खिड़कियों के दोनों तरफ खड़े छड़

भूकम्प से, खिड़कियों एवं दरवाजों के कोनों पर दरार बनने से रोकने के लिए, भूकम्प जोन V में, एक मीटर से बड़े दरवाजों एवं खिड़कियों के दोनों तरफ, भूकम्प जोन IV में 2.5 मीटर या उससे बड़े द्वारों के दोनों तरफ पाखों में, 150 मिलीमीटर मोटा कंक्रीट के अंदर, टौर–स्टील के 8 मिलीमीटर व्यास के दो छड़ खड़ा करना चाहिए। चित्र–17 देखें। खड़ा छड़ को, 200 मिलीमीटर के अंतराल पर, 6 मिलीमीटर व्यास के हुकवाले लिंक से बाँधना चाहिए। खड़े छड़ को निचले एवं उपरी बैंड के अंदर 400 मिलीमीटर मोड़ दें।



दरवाजों एवं खिड़कियों के दोनों तरफ, दीवार में कंक्रीट में खड़े स्टील छड़

चित्र–17



t पर आड़ीकाट

5.7 भारवाहक दीवार वाले भवनों के लिये, सपाट आर.सी.सी. क्षैतिज छत हो सकते हैं अथवा स्टील या लकड़ी के कैची (ट्रस) डालकर, ढालवॉ छत बनाये जा सकते हैं।

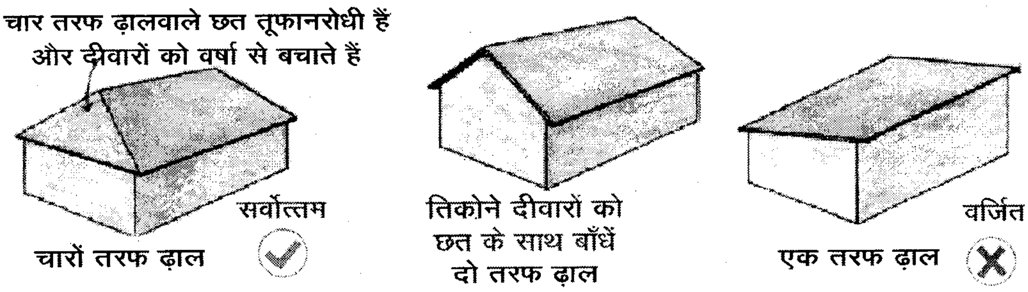
सपाट क्षैतिज आर.सी.सी छत अच्छा होगा।

ढलान छत वाले भवनों में, छत के स्तर पर छत बैंड आवश्यक है।

ढ़ालदार छत पर खपरैल के बदले स्टील शीट लगाऐ।

ढ़ालदार छतों के आँधी से बचाव हेतु एक या दो तरफ ढाल के बदले चारों तरफ ढ़लान वाला छत बनाना चाहिए। चित्र–18 देखें।

ढ़ालदार छत के टाई लेवेल पर क्षैतिज बन्धनी तथा ढालवॉ छत में तिरछा बन्धनी (cross bracing) लगायें।



चित्र–18

भाग – 6 प्रबलित (Reinforced) कंक्रीट संरचना के भवन

6.1 भवन संरचना पर क्रियाशील बल

(i) विभिन्न सामग्रियो के वजन का आकलन, IS : 875 Part 1 के आधार पर किया जाना चाहिए।

(ii) फर्श एवं छत पर Imposed Loads (LL) का आकलन, IS : 875 Part 2 के आधार पर करें।

(iii) आँधी में वायु वेग एवं दवाव का आकलन, IS : 875 Part 3 के आधार पर तथा भूकम्प बल का आकलन, IS : 1893 Part 1-2002 के आधार पर किया जाना चाहिए।

(iv) संरचना पर भूकम्पीय प्रभाव एवं वायुवेग के प्रभाव का, अलग–अलग विश्लेषण किया जाना चाहिए। (IS 1893 Clause 6.2(b))

6.1.1 भूकम्प बल की गणना के लिये DL एवं LL का योग (W)

(i) भवन संरचना पर भूकम्प प्रभाव के विश्लेषण में, प्रत्येक मंजिल के पीलर के उपर contributory area के आधार पर Dead load एवं Imposed load की गणना की जाती है। सभी मंजिल के वजन का योग करने पर कुल वजन W का मान प्राप्त होता है।

(ii) गणना में, 3 kN/sqm तक के Imposed Loads का 25 प्रतिशत तथा 3 kN/sqm से अधिक के Imposed Loads का 50 प्रतिशत लेते हैं। छत के Imposed Loads की उपेक्षा कर देते हैं। (IS 1893 Clause 7.3 Table 8)

(iii) IS 1893 Clause 7.3, Table 8 के अनुसार तथा IS: 875 Part 2 Clause 3.2.1 के अनुसार Imposed load में दोनों प्रकार का छूट साथ–साथ नहीं लेना है।

6.1.2 भूकम्पीय त्वरण के प्रभाव का विश्लेषण

(i) दोनों क्षैतिज दिशाओं में अलग–अलग भूकम्पीय त्वरण के प्रभाव का विश्लेषण करते हैं। (IS 1893 Clause 6.1.5)

(ii) भवन के प्रत्येक मंजिल पर, Positive value या Negative value वाले अप्रत्याशित Torsional के प्रभाव का, Static eccentricity के साथ समावेश करना है। (IS: 1893:2002 Clause 7.9.2)

6.1.3 DL, LL एवं EL का संयोजन (IS 1893 Clause 6.3.1)

निम्नलिखित संयोजनों के अधिकतम मान के लिये, आर.सी.सी. संरचना के अवयवों का निरूपण किया जाता है।

1.5 (D + L)			
1.2(D + L ± ExP)	1.2(D + L ± ExN)	1.2(D + L ± EzP)	1.2(D + L ± EzN)
1.5(D ± ExP)	1.5(D ± ExN)	1.5(D ± EzP)	1.5(D ± EzN)
0.9(D ± 1.5 ExP)	0.9(D ± 1.5 ExN)	0.9(D ± 1.5 EzP)	0.9(D ± 1.5 EzN)

Where, D = Dead Load, L = Live Load, E = Earthquake Load,
x: along X axis, z: along Z axis,
P: Positive eccentricity, N: Negative eccentricity

6.2 बहुमंजिली आर.सी.सी. फ्रेम संरचना पर भूकम्पीय प्रभाव के विश्लेषण की विधियाँ

IS 1893 Part 1- 2002 में फ्रेम संरचना के विश्लेषण की दो विधियों का उल्लेख है:–
1) Static Analysis एवं 2) Dynamic analysis

IS: 1893 Clause 7.8.1 के अनुसार, भवन की निम्नलिखित अधिकतम उँचाई तक ही Static Analysis किये जा सकते हैं।

संरचना	Zone III	Zone IV	Zone V
नियमित भवन	90 m	40 m	40 m
अनियमित भवन	40 m	12 m	12 m

6.3 Static Analysis (Coefficient Method) (IS 1893 Clauses 7.5 to 7.7)

(i) Fundamental Time Period, T_a, (by empirical expressions)

$T_a = 0.075\ h^{3/4}$, दोनों दिशाओं में, अनावृत फ्रेम के लिये, (Clause.7.6.1)

$T_{ax} = 0.09h/\sqrt{d}$, x दिशा में, पर्याप्त दीवारवाले फ्रेम के लिये, (Clause.7.6.2)

$T_{az} = 0.09h/\sqrt{b}$, z दिशा में, पर्याप्त दीवारवाले फ्रेम के लिये

जहाँ, h = भवन की उँचाई, d = x दिशा में, भवन के आधार की माप
b = z दिशा में, भवन के आधार की माप

(ii) The design horizontal Seismic coefficient,

$A_h = (Z/2).(I/R).(Sa/g)$ (IS 1893 Clause 6.4.2)

Where, Z = Zone Factor, (IS 1893 Table 2)
I = Importance Factor, (IS 1893 Table 6)
R = Response Reduction Factor for appropriate system (IS 1893 Table 7)
Sa/g = Average response acceleration coefficient for different soil sites, corresponding to time periods, with 5% damping, using the response spectra curves (IS: 1893 Fig 2)

यहाँ, A_h का दो मान प्राप्त होता है:– x दिशा में, T_x के लिये, A_{hx}
z दिशा में, T_z के लिये, A_{hz}

(iii) x तथा z दिशा में, Design Seismic Base Shear, $V_B = A_h W$ (IS 1893 Clause 7.5.3)

(iv) भूकम्प त्वरण से प्रभावित फ्रेम के अवयवों में Forces की गणना
प्रत्येक मंजिल पर (बीम–पीलर के जोड़ पर) भूकम्प के लिये प्राक्कलित Dead load एवं Imposed load लगाते हुए, प्रत्येक मंजिल को rigid diaphragm मानकर तथा IS: 1893:2002 Clause 7.9.2 में वर्णित Torsional प्रभाव को लेते हुए, कम्प्यूटर सौफ्टवेयर का उपयोग से फ्रेम के अवयवों में shears, moments, axial forces की गणना की जा सकती है।

6.4 Modal / Dynamic analysis (IS 1893-2002 Clause 7.8)

(i) Fundamental Time Periods by dynamic analysis (कम्प्यूटर सौफ्टवेयर के उपयोग से)
x दिशा में, T'_x तथा z दिशा में, T'_z का मान प्राप्त करते हैं।
सामान्यतया Static Analysis की अपेक्षा ये Time Periods ज्यादा होते हैं।

(ii) The design Horizontal Seismic Coefficient, $A'_h = (Z/2). (I/R). (Sa/g)$
x दिशा में, T_x के लिये, A'_{hx} एवं z दिशा में, T_z के लिये, A'_{hz}

(iii) भूकम्प त्वरण से प्रभावित फ्रेम के अवयवों में Forces की गणना
प्रत्येक मंजिल पर (बीम–पीलर के जोड़ पर) भूकम्प के लिये प्राक्कलित Dead load एवं Imposed load लगाते हुए, प्रत्येक मंजिल को rigid diaphragm मानकर तथा IS: 1893:2002 Clause 7.9.2 में वर्णित Torsional प्रभाव को लेते हुए, कम्प्यूटर सौफ्टवेयर का उपयोग से फ्रेम के अवयवों में shears, moments, axial forces की गणना की जा सकती है।

(iv) Scaling
यदि dynamic analysis के base shear (V'_B) का मान Static analysis के base shear (V_B) से कम हो तो, dynamic analysis द्वारा गणना की गयी सभी shears, moments, axial forces को V_B / V'_B के अनुपात में बढ़ा देना है। (IS: 1893 Clause 7.8.2)

6.5 Maximum allowable Storey Drift (IS 1893 Clause 7.11.1)

भवन संरचना पर, क्षैतिज भूकम्पीय बल के Load factor 1.0 के लिये, किसी भी मंजिल पर, उस मंजिल की उँचाई के 250 वें भाग से Storey Drift अधिक नही होना चाहिए।

6.6 soft storey तथा खुला पार्किंग वाले भवन के फ्रेम का भूकम्पीय प्रभाव के लिए विश्लेषण

ऐसे भवन के अनावृत (bare) फ्रेम विश्लेषण में, उपरी मंजिल के दीवारों के तिरछा बन्धनी प्रभाव की उपेक्षा कर देने के फलस्वरूप, जमीन के मंजिल पर Stiffness में परिवर्तन, परिलक्षित नहीं हो पाता है। इस हेतु IS 1893 Clause 7.10 में soft storey तथा खुला पार्किंग वाले भवन के फ्रेम विश्लेषण की alternative विधि बतायी गयी है:–

(i) पीलर के बीच दीवारों के तिरछा बन्धनी प्रभाव का समावेश करते हुए, dynamic विश्लेषण की जाय। अथवा,

(ii) पीलर के बीच दीवारों के तिरछा बन्धनी प्रभाव की उपेक्षा करके, अनावृत बीम–पीलर फ्रेम का विश्लेषण किया जाय और soft storey तथा खुला पार्किंग वाले मंजिल में,

बीम एवं पीलर का 2.5 x Calculated storey shear and moment के लिये, निरूपित किया जाय, अथवा,

पीलर का Calculated shear and moment के लिये, सामान्य तरीके से निरूपित किया जाय तथा दोनों क्षैतिज दिशाओं में, भवन के केंद्र से दूर, सममित स्थान पर (symmetrically placed), 1.5 x Calculated lateral storey shear प्रतिरोध करने के लिये, Shear Wall का प्रावधान किया जाय।

6.7 आर.सी.सी. संरचना के अवयवों का विस्तृत वर्णन

DL, LL, EL के महत्तम संयोजन के लिये, IS 456 2000 के Limit State तरीका से, आर.सी.सी. फ्रेम के अवयवों (यथा बीम, पीलर, shear wall, टाई बीम, नींव इत्यादि) का निरूपण करने के बाद, IS: 13920-1993 के आधार पर, longitudinal छड़, अवयवों के कंक्रीट कोर परिबन्धित करने के लिये चूड़ी तथा अक्षीय बल के लिये टाई बीम का निरूपण करना चाहिए तथा जोड़ों के विस्तृत वर्णन के साथ, फ्रेम के अवयवों के लिये अपनाये गये निरूपण का स्पष्ट विस्तृत आरेखन तैयार करना चाहिए।

6.7.1 Tension में, छड़ का development length — IS 456 2000 Clause 26.2

$L_d = Ø.\ s / (4.\ _{bd})$ जहाँ, Ø = छड़ का व्यास, s = छड़ में तनाव (tensile stress)

$_{bd}$ = design bond stress in limit state method for torsteel bars in tension

Grade of concrete	M 20	M 25	M 30	M 35	M 40 and above
Design bond stress	1.92	2.24	2.4	2.72	3.04

Tension में, छड़ का Anchorage value:-

छड़ के प्रत्येक 45 डिग्री मोड़ के लिये 4Ø दूरी की दर से अधिकतम 16Ø की दूरी तक।

6.7.2 आर.सी.सी. फ्रेम के अवयवों के आकार (IS 13920-1993 Clause 6.1, Clause 7.1)

(i) बीम या पीलर की चौड़ाई 200 मिलीमीटर से कम नहीं रखना है।

(ii) बीम में Factored axial stress < 0.1 fck होना चाहिए।

(iii) बीम का b ≥0.3 D होना चाहिए।

(iv) पीलर में Factored axial stress > 0.1 fck होने पर न्यूनतम चौड़ाई की जाँच करनी है।

(v) यदि c/c beam span > 5 मीटर या पीलर का Unsupported length > 4 मीटर हो तो, पीलर की चौड़ाई, B > 300 मिलीमीटर रखनी चाहिए, साथ ही, पीलर की चौड़ाई B > 0.4 x पीलर का D (Larger side) होना चाहिए।

6.7.3 आर.सी.सी. फ्रेम के अवयवों में Longitudinal छड़ (IS 13920-1993 Clause 6.2, 7.2)

(i) बीम में Longitudinal छड़

न्यूनतम Tensile छड़, (0.24(√fck)/fy).b.D होना चाहिए।

अधिकतम Tensile छड, 0.025 b.D होना चाहिए।

जोड़ों पर, bottom छड > जोड़ों पर, top छड़ का आधा।

Span में bottom छड > जोड़ों पर, top छड़ का चौथाई।

where b = breadth of beam, d = effective depth, D = Overall depth
fck = Characteristic cube compressive strength of concrete in mpa
fy = Characteristic yield strength of steel in mpa

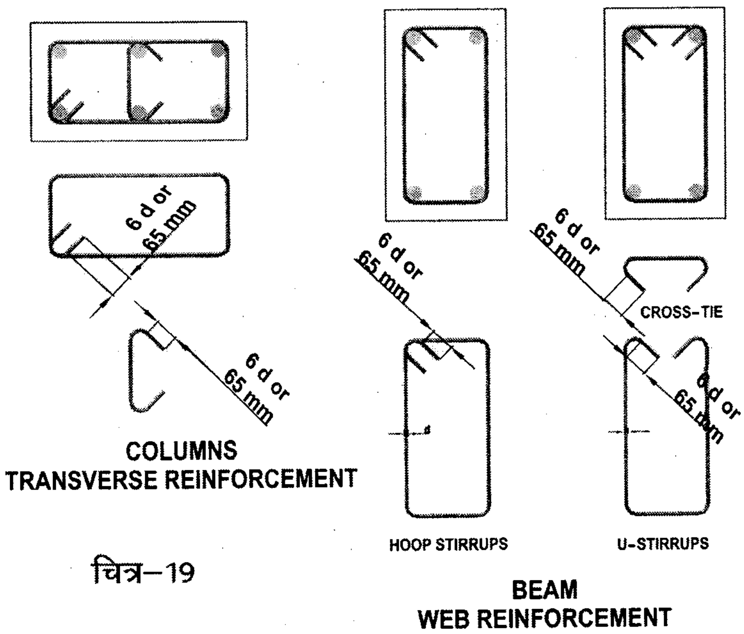
(ii) Lapping consideration से, पीलर में Longitudinal छड़ 4% से अधिक मत रखें।

(iii) Longitudinal छड का जोड़ (Lap)

i. छड़ों को एक दूसरे पर, Tension में development length की दूरी तक चढ़ाऐं।
ii. कहीं भी आधा से अधिक छड़ों को मत जोड़ें।
iii. बीम में छोरों के पास के एक–तिहाई span पर छड़ों को जोड़ना चाहिए।
iv. पीलर में केवल उँचाई के बिचले आधे भाग में छड़ों को जोड़ना चाहिए।
v. छड़ों के पूरे जोड़ पर 150 मिलीमीटर c/c की दूरी पर चूड़ी का प्रावधान करें।

6.7.4 आर.सी.सी. फ्रेम के अवयवों में चूड़ी

आयताकार चूड़ी का हूक 135 डिग्री का होना चाहिए, जो चूड़ी के छड़ के व्यास का छः गुना या कम से कम 65 मिलीमीटर, परिबन्धित कंक्रीट कोर के अंदर घुसता हो। चित्र–19 देखें।



चित्र–19

(i) बीम में चूड़ी

चूड़ी छड़ का व्यास, कम से कम 6 मिलीमीटर या 5 मीटर से बड़ा span के लिये कम से कम 8 मिलीमीटर होना चाहिए। बीम में चूड़ी की आपसी c/c दूरी, कम से कम d/2 पर रखना चाहिए। (IS 13920-1993 Clause 6.3)

भूकम्प दोलन के दौरान, संरचना अवयवों में बल की दिशा बदलती रहती है, अतएव, बीम के कर्तन प्रतिरोध (shear resistance) के लिये bent up bars तथा inclined hoops प्रभावी नहीं होते है।

यदि बीम के web का depth 750 मिलीमीटर से ज्यादा हो, तो, प्रत्येक face पर, web area का 0.05 प्रतिषत side face reinforcement डालना है। इसका Spacing, web thickness या 300 मिलीमीटर से ज्यादा नहीं होगा। (IS 456 2000 Clause 26.5.1.3)

यदि बीम का ऐंठन होता हो, तो, आयताकार चूड़ी की आपसी c/c दूरी, x1, (x1+y1) / 4, या 300 मिलीमीटर से कम होगा। जहाँ, x1 एवं y1, stirrup का छोटा तथा बड़ा भुजा है। यदि बीम का आकार 450 मिलीमीटर से अधिक हो तो side face reinforcement का प्रावधान करें। (IS 456 2000 Clause 26.5.1)

(ii) पीलर में चूड़ी

i. IS 456-2000 Clause 26.5.3.2 के अनुसार

यदि किसी longitudinal छड़ के दोनों तरफ 75 मिलीमीटर c/c से कम दूरी पर छड़ हो, तो, उस छड़ पर चूड़ी का मोड़ होना आवष्यक नहीं है।

यदि चूड़ी के मोड़ पर स्थित दो longitudinal छड़ के बीच की c/c दूरी, चूड़ी के व्यास के 48 गुना से कम हों, और कोई तीसरा longitudinal छड़ बीच में पड़ता हो, तो, उस छड़ को खूला चूड़ी से जोड़ सकते हैं।

चूड़ी छड़ का व्यास, अधिकतम आकारवाले longitudinal छड़ के व्यास का चौथाई या 6 मिलीमीटर से ज्यादा होना चाहिए।

ii. IS 13920-1993 Clause 7.3 के अनुसार

चूड़ी में सामानान्तर leg की c/c दूरी, 300 मिलीमीटर से ज्यादा नहीं रखना है।

चूड़ी की आपसी c/c दूरी, पीलर के छोटे क्षैतिज माप की दूरी का आधा से ज्यादा नहीं होगा।

6.7.5 पीलर में Special Confining Reinforcement (IS 13920-1993 Clause 7.4)

भूकम्पन के दौरान, पीलर के कंक्रीट कोर को परिबन्धित करने के लिये, विषेष चूड़ी आवष्यक है।

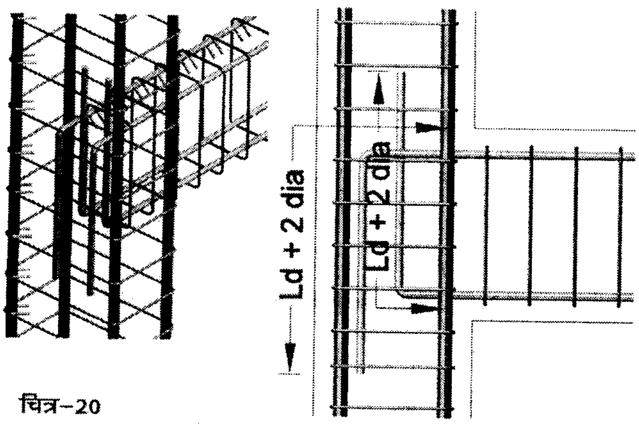
(i) आयताकार विषेष चूड़ी का cross section area, Ash = 0.18 S.h.fck.(Ag / Ak – 1.0) / fy

जहाँ, S = चूड़ी का c/c आपसी दूरी
h = चूड़ी का larger dimension, (अधिकतम 300 mm)
Ag = पीलर का कुल cross section area
Ak = परिबन्धित कंक्रीट कोर का कुल cross section area

(ii) विषेष चूड़ी की c/c आपसी दूरी, पीलर के छोटे क्षैतिज माप की दूरी का चौथाई या 100 मिलीमीटर से अधिक नहीं होगा, न तो यह 75 मिलीमीटर से कम होगा।

6.7.6 आर. सी. सी. संरचना के जोड़ों का विस्तृत विवरण

(i) बीम के अंत में, बीम के छड़ों को पीलर के अंदर, Tension में Development Length + 10 Ø – anchorage value of 90 degree bend की दूरी तक, ले जाना चाहिए। (IS 13920-1993 Clause 6.2.5) । चित्र–20 देखें।



चित्र–20

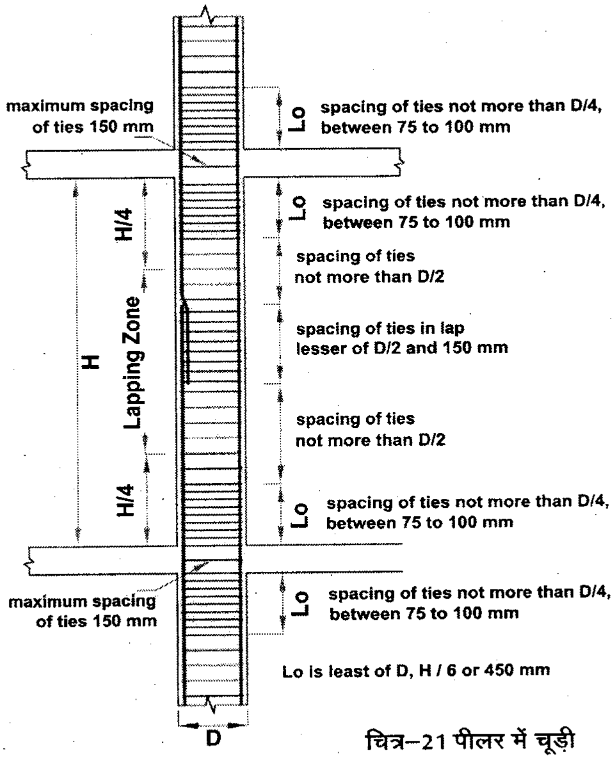
Anchorage of beam bars at an external joint

(ii) Bending में बीम के plastic होने से पहले ही इसका brittle shear failure न हो जाय, यह सुनिश्चित करने के लिये, (a) Gravity load के कारण बीम के छोर पर shear का 1.2 गुणा करें और (b) IS 456 के आधार पर गणना की गयी, बीम के छोरों का moments of resistance के कारण बीम के छोर पर shear का 1.4 गुणा करें; इन दोनों shear का योग करके इस shear capacity के लिये, बीम का निरूपण करना चाहिए। (IS 13920-1993 Clause 6.3.3)। कम्प्यूटर सौफ्टवेयर का उपयोग से आवश्यक stirrup की गणना की जा सकती है।

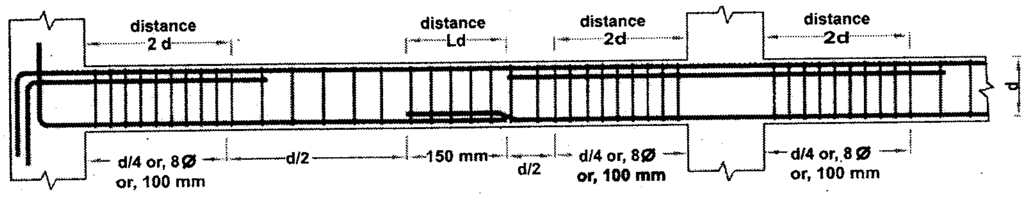
(iii) बीम के छोर पर 2d तक चूड़ी की आपसी c/c दूरी, कम से कम d/4 या बीम के न्यूनतम आकारवाले छड़ के व्यास का आठ गुना होना चाहिए। ढलाई के दृष्टिकोण से यह दूरी 100 मिलीमीटर से कम मत रखें। फ्रेम के जोड़ के पास बीम में पहला चूड़ी, 50 मिलीमीटर से कम दूरी पर आरम्भ हो जाना चाहिए। (IS 13920-1993 Clause 6.3.5)

(iv) पीलर का brittle shear failure, बीम के plastic moment capacity से पहले नहीं हो जाए, इस हेतु प्रत्येक मंजिल पर, प्रत्येक जोड़ पर, दोनों क्षैतिज दिषाओं में, न्यूनतम shear capacity का प्रावधान करना चाहिए। प्रत्येक जोड़ पर, दोनों तरफ के बीम के, IS 456-2000 के आधार पर गणना की गयी moment of resistance के 1.4 गुणा के योग में, मंजिल की उँचाई से भाग देकर पीलर के इस shear capacity की गणना करते हैं। (IS 13920-1993 Clause 7.3.4)

(v) फ्रेम के जोड़ो के पास पीलर में, कम से कम, पीलर के बड़े क्षैतिज माप की दूरी तक या पीलर के clear height / 6 की दूरी तक या 450 मिलीमीटर की दूरी तक special confining चूड़ी का प्रावधान करना है। (IS 13920-1993 Clause 7.4.1)



चित्र–21 पीलर में चूड़ी



चित्र–22 : बीम में चूड़ी

(vi) पीलर के नींव के अंदर कम से कम 300 मिलीमीटर की दूरी तक special confining चूड़ी का प्रावधान करना है। (IS 13920-1993 Clause 7.4.2)

(vii) पीलर के छोरों पर जैसा special confining चूड़ी आवश्यक है, वैसा ही चूड़ी पीलर–बीम के जोड़ो के अंदर में भी प्रावधान करना है। परन्तु, यदि किसी जोड़ पर चारों तरफ से बीम आकर मिलते हों एवं प्रत्येक बीम की चौड़ाई, पीलर की चौड़ाई का तीन–चौथाई हो, तो, आधा चूड़ी का प्रावधान कर सकते हैं, ऐसे चूड़ी की c/c दूरी 150 मिलीमीटर से ज्यादा नहीं होगा। (IS 13920-1993 Clause 8)

(viii) Strong Column and Weak Beam Design के लिए, फ्रेम के किसी भी बीम–पीलर के जोड़ पर, पीलर के moments of resistance का योग, बीम के moments of resistance का योग के 1.2 गुना से ज्यादा रखी जा सकती है।

6.7.7 टाई बीम : भूतल के नीचे, संरचना पीलर को बाँधने वाले टाई बीम को, पीलर के load का $A_h/4$ गुना अतिरिक्त अक्षीय बल (tension / compression) के लिये, निरूपण करना चाहिए। (IS 1893 Clause 7.12.1)

6.7.8 Short column : किसी बन्धनी या बिचला तल्ला या बगल से सटे कम उँचाई वाले आर.सी.सी. दीवार के कारण, यदि पीलर के stiffness में बदलाव हो, तो, पीलर के पूरी उँचाई में विशेष चूड़ी (Special Confining Reinforcement) का प्रावधान करना है। (IS 13920-1993 Clause 7.4)

6.7.9 यदि, कोई पीलर, मजबूत दीवार का आधार हो या दीवार पर आधारित हो, तो, उस पीलर के पूरी उँचाई में, विशेष चूड़ी (Special Confining Reinforcement) का प्रावधान करना है। पीलर के छड़ों को परिबन्धित करने के लिये, दीवार के अंदर, पीलर के सबसे मोटे छड़ के tension में development length की दूरी तक, विशेष चूड़ी का प्रावधान करना है। (IS 13920-1993 Clause 7.4)

6.7.10 Cantilever Projection : मकान के मुख्य संरचना से बाहर निकले, उर्ध्वाधर Projection हेतु Ah के 5 गुना भूकम्प बल के लिए तथा क्षैतिज Projection हेतु Ah के 3,33 गुना भूकम्प बल के लिए, स्थायित्व की जाँच एवं निरूपण करें। (IS 13920-1993 Clause 7.12.2)

6.7.11 Separation Joint : यदि निकटवर्ती भवन समरूप नहीं हों तो विभिन्न तल पर Separation Joint के बीच गैप, दोनों निकटवर्ती भवनों के store drift के योग के R गुना से ज्यादा होना चाहिए। समरूप भवन की स्थिति में इसे आधा कर सकते हैं। (IS 1893 Clause 7.11)

6.7.12 Frame के साथ Shear walls की संरचना व्यवस्था

(i) Shear Wall, संरचना के क्षैतिज बल प्रतिरोधी व्यवस्था का हिस्सा है। प्रत्येक मंजिल पर अपने Lateral Stiffness के अनुपात में, क्षैतिज भूकम्पीय बल प्रतिरोध करने के लिये, Shear walls एवं Frames निरूपित किये जाते हैं, साथ ही, base shear के 25 प्रतिशत के लिये, Frames अलग से निरूपित किये जाते हैं। (IS 1893 Clause 4.9)

(ii) Shear Wall की मोटाई 150 मिलीमीटर से कम नहीं होगा। प्रत्येक दिशा में, कम से कम प्रबलन छड़, gross area का 0.25 प्रतिशत होना चाहिए। अगर दीवार की मोटाई 200 मिलीमीटर से ज्यादा हो या दीवार में factored shear stress 0.25 $\sqrt{fck}$ से ज्यादा हो तो छड़ दीवार के दोनों फलक पर होना चाहिए। (IS 13920-1993 Clause 9.1)

(iii) Shear Wall के Shear Strength एवं क्षैतिज छड़ IS 13920-1993 Clause 9.2 के अनुसार होना चाहिए।

(iv) IS 456-2000 के अनुसार, सम्मिलित अक्षीय बल एवं bending के लिये, Shear Wall का वैसे ही निरूपण किया जाता है, जैसे कि पीलर के लिये करते हैं। Cracked section का moment of resistance, uncracked section के moment of resistance से ज्यादा होना चाहिए। अगर, Shear Wall में, boundary elements का प्रावधान नहीं किया गया हो, तो, दीवार के छोरों पर दो लेयर में 12 मिलीमीटर के चार छड़ का प्रावधान करना चाहिए। (IS 13920-1993 Clause 9.3)

भाग – 7 भवन निर्माण में आवश्यक सावधानियाँ

भूकम्परोधी निर्माण के लिये, निरूपण के अनुरूप विषिष्टि का अनुपालन नितान्त आवष्यक है।

7.1 बालू, एवं स्टोनचिप्स : बालू, एवं स्टोनचिप्स IS 383 के विवरण के अनुसार होना चाहिए। हमेषा साफ और ताजा भवन निर्माण सामग्रियों का उपयोग करना चाहिए। स्वच्छ जल (यथा पीने का पानी) का उपयोग करना चाहिए। (IS 456 2000 Clause 5.3, 5.4)। गर्द से बचाने के लिए, बालू और स्टोनचिप्स को पोलीथीन चादर बिछाकर उसपर रखनी चाहिए तथा पोलीथीन चादर से ढ़क देनी चाहिए।

7.2 सिमेंट : सामान्य निर्माण में, OPC, Slag cement या PPC सिमेंट का उपयोग किया जा सकता है। सिमेंट ताजा होना चाहिए। सिमेंट को आर्द्रता से बचाए। ईंट जोड़ाई के लिये OPC 43 ग्रेड का सिमेंट अथवा पी.पी.सी पर्याप्त है। ईंट जोड़ाई हेतु OPC 53 ग्रेड सिमेंट का उपयोग न करें, यह शीघ्र जमता है और जोड़ाई के उपरान्त अधिक जल की आवष्यकता होती है। सिमेंट के मिश्रण में पानी मिलाने के एक घंटे के अंदर–अंदर, उपयोग कर लेना आवष्यक है, अन्यथा, मसाले या कंक्रीट की शक्ति घट जाती है।

7.3 एडमिक्स्चर : यदि एडमिक्स्चर का उपयोग करना हो, तो, पिछले अनुभवों के आधार पर IS 9103-1999 के प्रावधान के अनुसार, mix design के साथ, अनुमोदित किस्म का एडमिक्स्चर का उपयोग करना चाहिए। जबतक पर्याप्त जाँच न कर ली जाय, retarders, plasticizers तथा superplasticisers की मात्रा क्रमषः, सिमेंट के वजन का 0.5, 1.0 तथा 2.0 प्रतिषत तक ही रखें। (IS 456 2000 Clause 5.5, 10.3.3)

7.4 भवन के विभिन्न अवयवों में प्रयुक्त कंक्रीट ग्रेड

20 mm nominal maximum size aggregate एवं exposure की निम्न स्थिति के लिये, आर.सी.सी. कंक्रीट ग्रेड इस प्रकार रखना चाहिए। (IS 456 2000 Table 3, Table 5) :–

Exposure	Exposure Conditions	सिमेंट की न्यूनतम मात्रा kg/m^3	जल/सिमेंट का अधिकतम अनुपात	न्यूनतम कंक्रीट ग्रेड
Mild	Surfaces protected against weather	300	0.55	M 20
Moderate	Exposed to rain, Under water	300	0.50	M 25

आर.सी.सी. में कंक्रीट का न्यूनतम ग्रेड M20 है।
भूकम्प जोन IV या V में, आर.सी.सी. का कंक्रीट ग्रेड M25 अच्छा है।
आर.सी.सी. पीलर के लिये M25 या उच्चतर कंक्रीट ग्रेड रखना चाहिए।
मौसम से सुरक्षित, आर.सी.सी. बीम, स्लैब, इत्यादि के लिये कंक्रीट ग्रेड M20 रख सकते हैं।
आर.सी.सी. नींव के लिये कंक्रीट ग्रेड M25 रखना चाहिए।
कंक्रीट को दीर्घायु बनाने के लिए जल/सिमेंट का अनुपात कम से कम रखें।
ईंट जोड़ाई के भारवाहक दीवार पर आधारित साधारण भवन संरचना के लिये, कंक्रीट ग्रेड M20 में, सिमेंट, बालू, एवं स्टोनचिप्स का अनुपात 1:1.5:3 रख सकते हैं।

7.5 कंक्रीट का संघटन

भवन निर्माण सामग्री उपयोग से एक दिन पहले ही इकट्ठा कर लें। बालू एवं स्टोनचिप्स का निरन्तर ग्रेडिंग करते रहें। बालू एवं विभिन्न आकार के स्टोनचिप्स के समुचित ग्रेडिंग से अधिकतम घनत्व का कंक्रीट प्राप्त होना चाहिए। IS 10262-1982 के आधार पर, कंक्रीट का Mix design कर सकते हैं। कंक्रीट के सभी संघटकों को मात्रा (तौल) के आधार पर मिलाना चाहिए। यदि मात्रा के आधार पर संघटन व्यावहारिकतः संभव नहीं हो, तो आयतन के आधार पर मिला सकते हैं। ऐसी स्थिति में मात्रा तथा आयतन का सम्बन्ध लगातार जाँचते रहना होगा। Bulking तथा नमी के कारण बालू एवं जल के आयतन में छूट देना चाहिए। जल–सिमेंट का अनुपात हमेंषा बनाए रखना चाहिए। (IS 456 2000 Clause 10.2)।

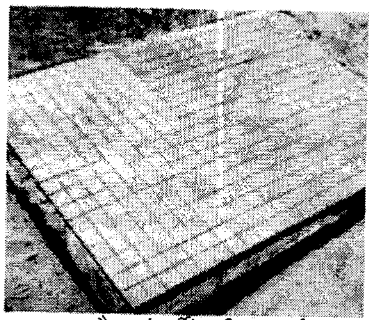
https://civil.amitkumarsachin.com

7.6 कंक्रीट का आवरण (कवर) (IS 456 2000 Clause 26.4)

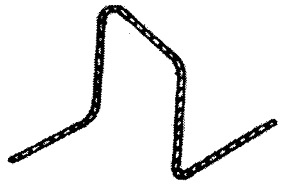
जंग से बचाव के लिये, छड़ों के उपर, नीचे तथा बगल में, निम्नलिखित मोटाई का कंक्रीट आवरण (कवर) प्रदान करने के लिये, पर्याप्त संख्या में कवर ब्लौक और एक मीटर की दूरी पर चेयर का उपयोग किया जाता है। चित्र–23 देखें। एक घंटे अग्नि प्रतिरोध के लिये, कंक्रीट का न्यूनतमं कवर इस प्रकार होना चाहिए :–

छत (स्लैब) के मुख्य छड़	20 मिलीमीटर
छत (स्लैब) के सहायक छड़	15 मिलीमीटर
बीम के मुख्य छड़	25 मिलीमीटर या छड़ का व्यास, जो भी ज्यादा हो
बीम की चूड़ी	15 मिलीमीटर
पीलर का खड़ा छड़	40 मिलीमीटर
नींव का छड़	50 मिलीमीटर

भारवाहक ईंट जोड़ाई वाले भवनों के भूकम्परोधी आर.सी.सी. बैंड में स्थित स्टील छड़ के लिये, कम से कम 25 मिलीमीटर का कंक्रीट का आवरण रखना अनिवार्य है।



कवर ब्लौक (बर्फी) की ढ़लाई



स्टील छड़ के मोड़ कर चेयर बनाएें

चित्र–23

7.7 कंक्रीट का मिश्रण बनाना

क़ंक्रीट मिक्सर के साथ जल के आयतन मापने का इंतजाम क़र लें। कंक्रीट के एकसमान स्वरूप एवं रंग प्राप्त होने तक (कम से कम 2 मिनट) मिक्सर को चलाते रहें। निरन्तर Slump की जाँच करें। (IS 456 2000 Clause 10.3)

7.8 कंक्रीट की ढ़लाई, सघनीकरण

जहाँ तक सम्भव हो, कंक्रीट को 1.5 मीटर से ज्यादा उँचाई से नहीं गिराना चाहिए। निर्धारित आकार वाले शटरिंग में स्टील छड़ का जाल या पिंजरा तैयार कर, आरेखन से मिला लें। फ्रेम के जोड़ों पर, पीलर एवं बीम के छड़ो के सीधा रखें। बीम के छड़ पीलर के छड़ो के बीच होकर जाना चाहिए।

भाईब्रेटर की सहायता से कंक्रीट सघन करना चाहिए। पीलर को बीम के निचले तल तक ढ़लाई करने के दौरान, 150 से 200 मिलीमीटर के गैप छोड़ देने से, पीलर में बीम के नीचे hinge बन जाता है, और भूकम्पीय दोलन में पीलर क्षतिग्रस्त हो जाता है। अतएव, पीलर एवं बीम के जोड़ पर समुचित रूप से कंक्रीट ढ़ालने के लिये, पर्याप्त जगह रहना चाहिए। सँकरे स्थानों में एवं किनारों पर, 16 मिलीमीटर स्टील के छड़ की सहायता से, कंक्रीट को ठूँस – ठूँस कर सघन करना चाहिए।

7.9 कंक्रीट एवं पलस्तर को स्वच्छ जल से लगातार भिगोकर रखना

नये ढ़ाले गये कंक्रीट के समतल सतह के उपर, क्यारी बनाकर उसमें पानी डालना चाहिए एवं खड़े सतहों पर, जूट की बोरी से ढककर, उसपर पानी डालना चाहिए। कंक्रीट ढलाई के उपरान्त साधारण पोर्टलैंड सिमेंट से बनाये गये कंक्रीट एवं प्लास्टर के सतह को, अगले 10 दिनों तक तथा सम्मिश्रित सिमेंट के लिये, 14 दिनों तक लगातार स्वच्छ जल से भिगोकर रखना चाहिए। (IS 456 2000 Clause 13.5)।

7.10 ढाले गये कंक्रीट का षटरिंग हटाने का समय

सामान्यतः, जहाँ तापक्रम 15 डिग्री सेंटीग्रेड से नीचे नहीं हो एवं पर्याप्त समय तक कंक्रीट को लगातार स्वच्छ जल से भिगोकर रखा जाता हो, सारणी – 4 में दिखाये गये षटरिंग हटाने की न्यूनतम अवधि अपनायी जा सकती है। (IS 456 2000 Clause 11.3.1)

सारणी – 4 षटरिंग हटाने की न्यूनतम अवधि

क्र. सं.	षटरिंग का प्रकार	साधारण पोर्टलैंड सिमेंट के लिये	पेजोलाना पोर्टलैंड सिमेंट के लिये
1	पीलर, दीवार, बीम के लिये खड़ा षटरिंग	16–24 घंटे	24 घंटे
2	छत के नीचे षटरिंग (षटरिंग हटाने के साथ ही फौरन अबलम्ब लगायें)	3 दिन	6 दिन
3	बीम के नीचे षटरिंग (षटरिंग हटाने के साथ ही फौरन अबलम्ब लगायें)	7 दिन	10 दिन
4	छत के नीचे अबलम्ब 1) 4.5 मीटर तक विस्तार 2) 4.5 मीटर से अधिक विस्तार	7 दिन 14 दिन	10 दिन 17 दिन
5	बीम या मेहराब के नीचे अबलम्ब 1) 6 मीटर तक विस्तार 2) 6 मीटर से अधिक विस्तार	 14 दिन 21 दिन	 21 दिन 24 दिन

7.11 ईंट की जोड़ाई : दीवाल के निर्माण में एक ही आकार प्रकार के ईंट का उपयोग करें। चिमनी भट्ठे के ईंट, लाल रंग के, ठीक से पके होने चाहिए, कम पके या अत्यधिक पके नहीं। ईंट के आपस में टकराने पर खनकदार आवाज निकलनी चाहिए। ईंट जोड़ाई भारवाहक दीवार आधारित भवनों के ईंट की दाब प्रबलता 50 किलोग्राम प्रति वर्ग सेंटीमीटर होना चाहिए। मसाले के जल को ईंट सोख लेता है, अतएव, इस्तेमाल से पहले ईंट को कम से कम 4 घंटे स्वच्छ जल में डुबोकर रखना अनिवार्य है। जोड़ाई का पूरा ताकत प्राप्त करने हेतु, प्रत्येक ईंटों के बीच 10 मिलीमीटर की दूरी रखें, जिसे सिमेंट–बालू मसाले से पूरा पूरा भर दें। दीवार सही–सही उर्ध्वाधर खड़ा होना चाहिए।

भाग – 8 निरीक्षण एंव गुण नियंत्रण

8.1 एकबार ढ़ल जाने के बाद, कंक्रीट में हेर फेर करना बहुत मुश्किल तथा महंगा है। अतएव, ढ़लाई से पहले ही संरचना अवयवों के आकार का, शटरिंग के लेवेल का, कंक्रीट के संघटन एवं मिश्रण का, छड़ों के स्थान एवं संख्या का तथा षटरिंग हटाने के समय कंक्रीट के सतह का अनवरत सख्त नियमनिष्ठ निरीक्षण आवष्यक है। (IS 456 2000 Clause 13.6)।

8.2 नीचे के पाराग्राफ में प्रासंगिक, भारतीय मानक संस्थान द्वारा प्रकाषित संहिताओं के अद्यतन संस्करण, गुण नियंत्रण के लिये, निर्माण के विभिन्न चरण में अवलोकन हेतु उपलब्ध रखें।

8.3 निर्माण सामग्री, स्टील एवं कंक्रीट के समुचित नमूना की जाँच मान्य प्रयोगषाला में करके, गुण नियन्त्रण परीक्षण हेतु जाँच फल को रजिस्टर में दर्ज कर रखना चाहिए।

(i) बालू एवं स्टोनचिप्स का चलनी द्वारा विष्लेषण

IS: 2386 Part I 1963 के अनुसार चलनी द्वारा विष्लेषण करने पर, बालू (4.75 मि.मी. से छोटा आकार), स्टोनचिप्स तथा उनके मिश्रण में, हानिकारक सामग्री IS: 383 1970 Clause 3.2 के अनुसार और उनके आकार विष्लेषण क्रमषः IS: 383 के Table 4, Table 2 एवं Table 5 के अनुरूप होना चाहिए।

4.12.14

https://civil.amitkumarsachin.com

(ii) स्टोनचिप्स का Crushing Value

IS: 2386 Part IV 1963 Clause 2 के अनुसार स्टोनचिप्स का Crushing Value का मान ज्ञात करने पर यह 45 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए। (IS: 383 1970 Clause 3.3)

(iii) स्टील छड़ की जाँच

स्टील छड़ों के प्रतिमीटर वजन की जाँच कर लें। Fe 415, Fe 500, Fe 550 की संख्या, न्यूनतम 0.2% Proof Stress या Yield stress का मान N/mm^2 में दर्शाता है। Yield stress एवं Elongation की जाँच करने पर जाँचफल IS: 1786-1985 के Table 3 के अनुरूप होना चाहिए।

(iv) सिमेंट की जाँच

IS: 4031 Part V 1988 Clause 2 के अनुसार, सिमेंट के Initial setting time (30 मिनट से ज्यादा) एवं Final setting time (600 मिनट से कम) की जाँच करनी चाहिए। IS: 4031 Part VI 1988 के अनुसार सिमेंट के Compressive strength जाँच करने पर ज़ाँचफल इस प्रकार होना चाहिए:–

सिमेंट	प्रासंगिक संहिता	3 दिन पर	7 दिन पर	28 दिन पर
33 Grade OPC	IS 269-1989	16 mpa	22 mpa	33 mpa
Portland Slag Cement	IS 455-1989	16 mpa	22 mpa	33 mpa
Portland Pozzolana Cement	IS 1489 Part 1 -1991	16 mpa	22 mpa	33 mpa
43 Grade OPC	IS 8112-1989	23 mpa	33 mpa	43 mpa
53 Grade OPC	IS 12269-1987	27 mpa	37 mpa	53 mpa
Approximate Strength		50 %,	70 %	100 %

(v) कंक्रीट मिश्रण की जाँच :

IS: 1199-1959 Clause 5.1 के अनुसार, कंक्रीट मिश्रण का Slump जाँच करने पर, जाँचफल, कम छड़ वाले अवयवों में 25-75 mm, घने छड़ वाले अवयवों में 50-100 mm, पम्प किये जाने वाले कंक्रीट में 75-100 mm तथा Tremie कंक्रीट में 150 mm होना चाहिए। (IS 456 2000 clause 7.1)

कंक्रीट मिश्रण के cube का नमूना IS: 1199-1959 clause 3 के अनुसार लेना चाहिए तथा 28 दिनों पर IS: 516-1959 के अनुसार जाँच करना चाहिए। प्रत्येक पाली में कम से कम एक नमूना लेना आवश्यक है। पचास घनमीटर कंक्रीट तक प्रति पाँच घनमीटर पर एक नमूना लेना चाहिए। (IS: 456-2000 Clause 15.2)

तीन नमूना का औसत, जाँच फल कहा जाएगा। किसी भी नमूने का जाँच फल, औसत से 15 प्रतिशत से ज्यादा भिन्न होने पर, जाँच निष्फल माना जाएगा। (IS: 456-2000 Clause 15.4)।

चार क्रमिक जाँच फल का औसत fck + 4 mpa से ज्यादा होना चाहिए। किसी भी नमूने का पृथक जाँच फल fck - 4 mpa से ज्यादा होना चाहिए। (IS 456 2000 Clause 16.1)।

https://civil.amitkumarsachin.com

GENERAL NOTES

1. All dimensions and details are to be verified with the relevent the architectural and service drawings and ambiguity if any should be brought to the tice of the design engineers.
2. Do not scale, only written dimensions are to be followed.
3. All dimensions in millimeters, Grid dimensions in feet & inches.

ABBREVIATION

4. NTS Not to scale — PL Plinth Level
   EGL Existing Ground Level — STPS Stirrups

REINFORCING STEEL

5. Unless noted otherwise specified, all reinforcements shall be TMT-CRS 500 conforming to IS:1705-1987 with maximum yeild stress of 500 mpa noted on drawings as ' Tor '.

CONCRETE

6. Unless noted otherwise, concrete mix for all elements shall be M-25 Grade having 25 N/mm2 compressive strength at 28 days and shall be conforming to IS:456-2000.
7. All concrete mix shall be machine mixed and machine vibrated.

COVER

8. Unless noted otherwise, clear cover to main reinforcements shall be

Footing, Raft Beam	-	50 mm
Columns	-	40 mm
Beams	-	30 mm
Slab	-	20 mm
Surfaces retaining water	-	50 mm

DESIGN FOR BEARING CAPACITY OF SOIL

9. Foundations has been designed for G+4 floors. Safe bearing capacity of soil has been adopted 150 kN/sqm.

SLAB REINFORCEMENTS

10. In slab, bottom face reinforcements has been shown in firm lines and top face reinforcements has been shown in dotted lines.
11. Distribution reinforcements, if not shown, shall be # 8 @ 200 mm c/c.

LAP LENGTH (Ld)

12. Lap length for reinforcement at any section shall be, 50 x dia. of bar

CAMBER

13. Unless noted otherwise, camber in terrace slab shall be provided as follows. (Shorter span shall be considered).

Shorter Span, upto and including 3.0 m	Camber 20 mm
Shorter Span, above 3 m to 4 m	Camber 30 mm

BEAM COLUMN JUNCTION

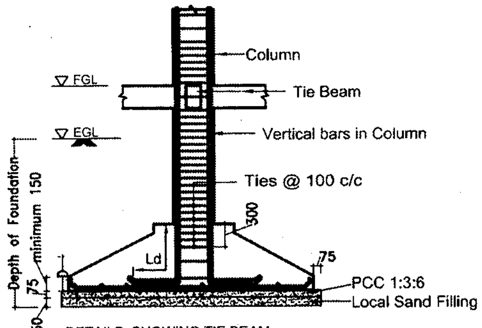
14. At beam - column junction, beam bars in conflict with column bars shall be gradually bent at a slope of 1:6 and placed clear off column bars.Under no circumstances, column vertical bars shall be bent to accomodate beam bars.
15. Confining stirrups at beam - column junction shall be provided, in the portion of junction, at the spacing indicated. However, if beams are connected on all four directions of column, the stirrup spacing should be doubled. In case of difficulty in providing closed stirrups, U-type stirrups may be provided, extending into beam by length, Ld = 50 dia.

CONSTRUCTION DETAILS

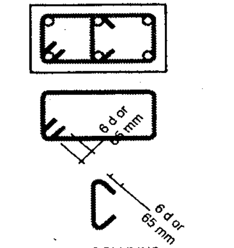
16. Not more than 50 % of bars shall be lapped at any section.
17. For floor beams and slabs, the location of lapping shall be close to 0.2 Lnear supports for bottom reinforcement and close to mid-span for top reinforcement (See Fig. 1).
18. Unless noted otherwise indicated in the drawing, construction joint should be approved by engineer at site. Construction joint should be at quarter span of beams and slabs. In no condition construction joint shall be at the support or mid span.

GENERAL INSTRUCTIONS

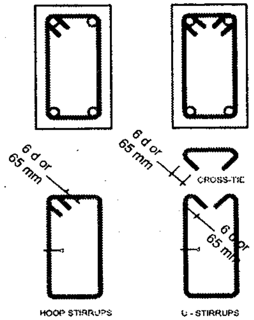
1. PCC / Soling under floor shall be done, to provide solid base to vertical props under roof beams and slabs, before laying RCC roof.
2. Slab of toilet at upper floors shall not be sunk, to avoid cutting of RCC beam for disposal of soil and waste water. Either Europeam WC may be provided along with raising toilet floor by 150 mm, or, for vetically repeating toilets, disposal pipes may be laid below beam bottom, along with concealing the traps and pipes by false ceiling.
3. Column reinforcements projecting above any floor for future expansion, shall be installed with anti - corrosive paint and projecting reinforcements shall be concealed by casing with lean concrete mix 1:3:6.
4. Top of projecting columns or parapets shall be neatly plastered with cement mortar of mix 1:4 providing uniform slope towards inner side with provision of drip course.
5. Parapet walls shall be stiffened with vertical RCC stiffener projecting from roof and by providing a RCC band at the top of parapet. Height of parapet wall shall be equal to window sill height.
6. Bars for lintel band shall be provided in columns. (See Fig. 2).



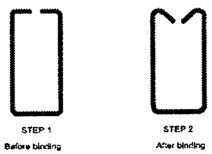
DETAILS SHOWING TIE BEAM, FOOTING AND LATERAL REINFORCEMENT IN COLUMN



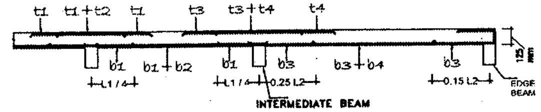
COLUMNS
TRANSVERSE REINFORCEMENT



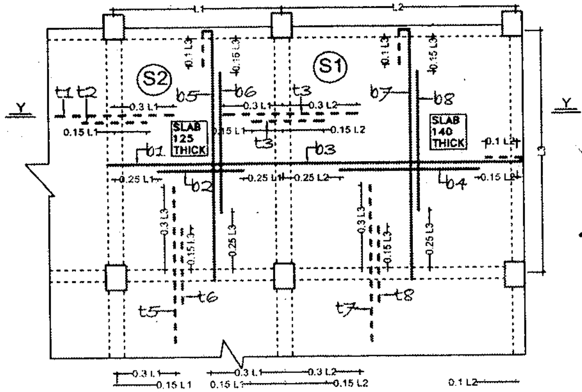
BEAM
WEB REINFORCEMENT



STEPS TO ENSURE 135° HOOK IN STIRRUPS AND LINKS



SEC Y - Y



PLAN
TYPICAL DETAIL SHOWING SLAB REINFORCEMENT

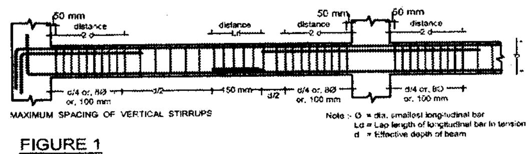
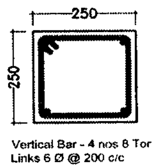


FIGURE 1
DETAILS OF LAP AND STIRRUPS IN BEAMS



SEC C - C
DETAILS OF PARAPET STIFFENER

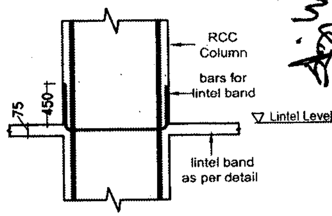
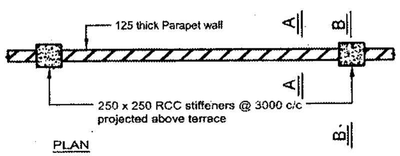
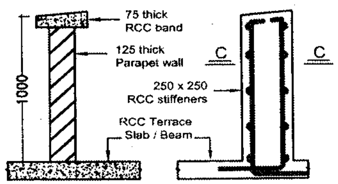


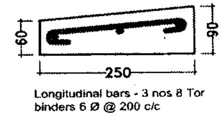
FIG. 2
DOWEL FOR LINTEL BAND



PLAN
TYPICAL DETAILS OF PARAPET



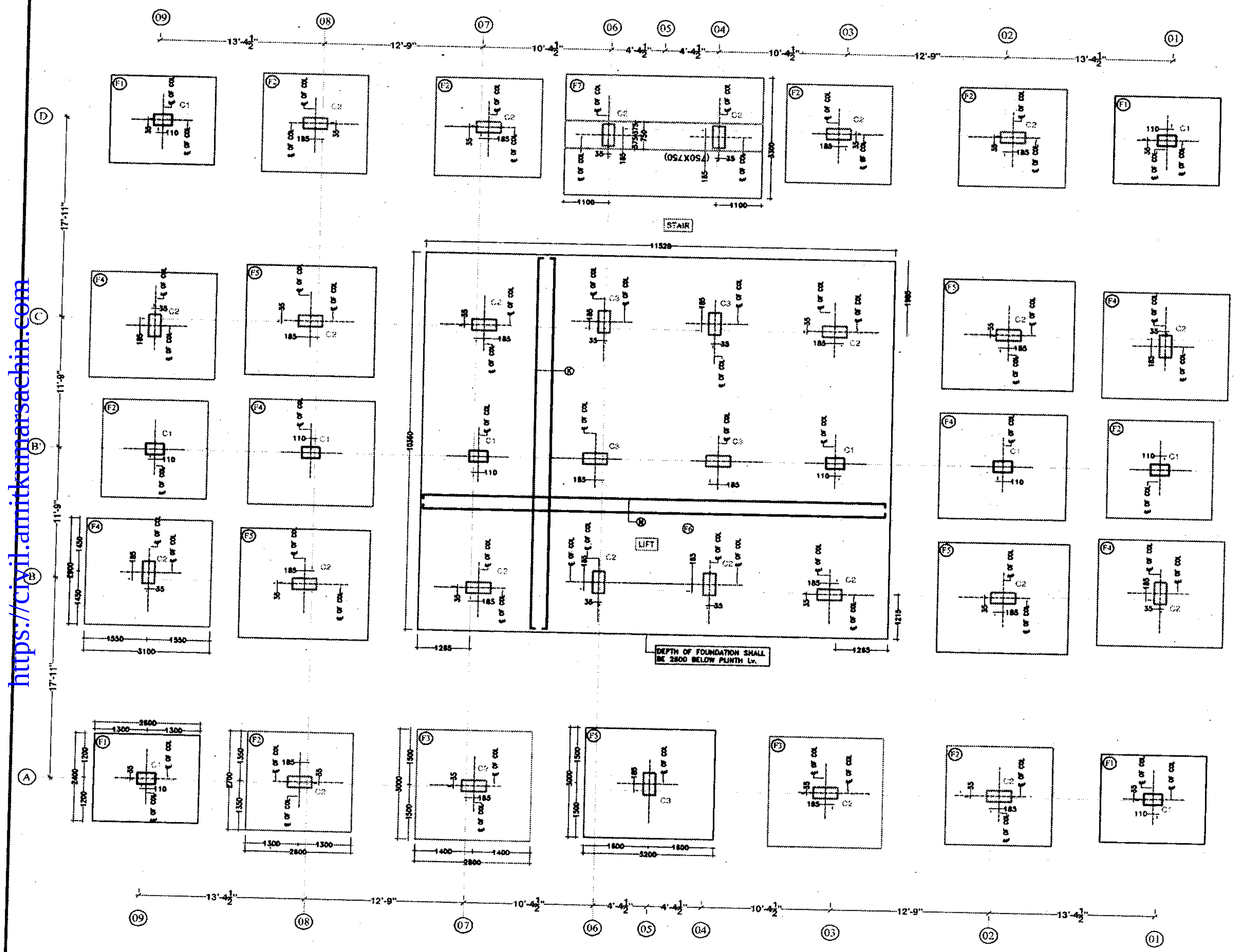
SEC A - A — SEC B - B



DETAILS OF PARAPET BAND

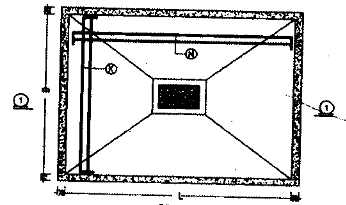
DRG.No. Str - 0	GENERAL NOTES AND CONSTRUCTION DETAILS
	STRUCTURAL DESIGN OF A SAMPLE RCC FRAME BUILDING RESIDENTIAL APARMENT BUILDING (OPEN PARKING + 4 STOREYS)

https://civil.amitkumarsachin.com



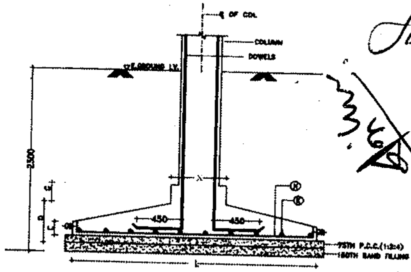
FOOTING SCHEDULE :-

FOOTING MARKED	NO.OF FOOTING	FOOTING SIZE L	FOOTING SIZE B	D	C	PEDESTAL SIZE X	PEDESTAL SIZE Y	PEDESTAL SIZE G	REINFORCEMENT N	REINFORCEMENT K
F1	4	2600	2400	650	150	600	450	200	16–12Tor	18–12Tor
F2	8	2700	2600	700	150	750	450	200	18–12Tor	20–12Tor
F3	6	3000	2800	775	150	750	450	200	22–12Tor	24–12Tor
F4	10	3100	2900	800	150	750	450	200	23–12Tor	25–12Tor
F5	5	3200	3000	825	150	750	450	200	24–12Tor	27–12Tor
F6	1	11528	10360	825	150	750	450	200	55–16Tor	60–16Tor
F7	COMBIND FOOTING (REFER DETAILS)									



PLAN

DETAILS OF F1 TO F5



SECTION ① - ①

FOUNDATION FOR GROUND + 4 STOREYED ONLY.

NOTES:-
1. DEPTH OF FOUNDATION SHALL BE 2500 BELOW EGL.
2. READ DRG. No. Str - 0 FOR GENERAL NOTES AND CONSTRUCTION DETAILS.
3. REFER DRG. No. Str - 2 FOR COLUMN SCHEDULE & SECTION DETS.

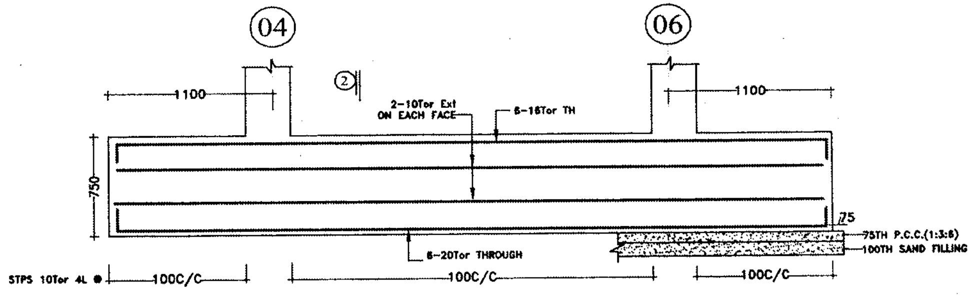
DRG.No.	
Str - 1	LAYOUT AND FOUNDATION PLAN

STRUCTURAL DESIGN OF
A SAMPLE RCC FRAME BUILDING
RESIDENTIAL APARMENT BUILDING
(OPEN PARKING + 4 STOREYS)

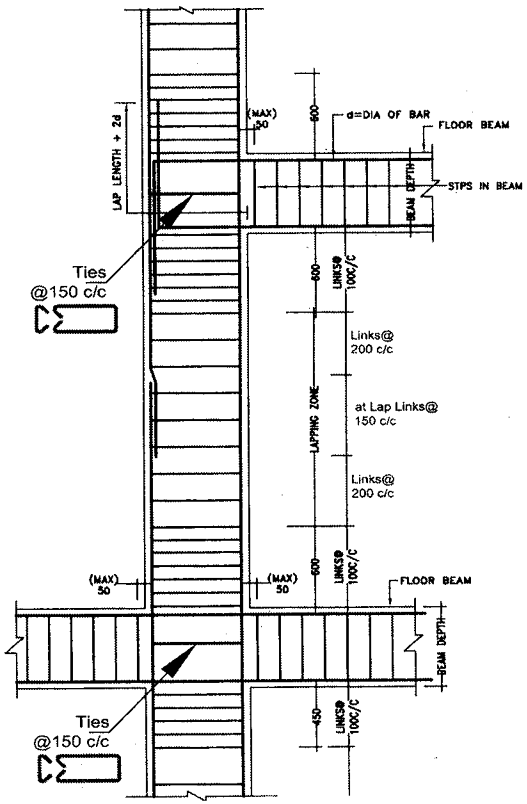
https://civil.amitkumarsachin.com

COLUMN SCHEDULE

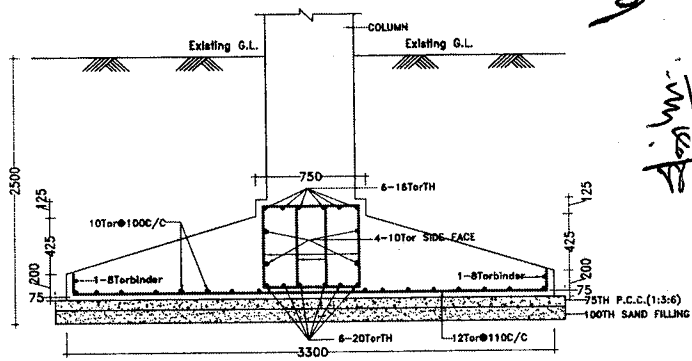
Level	Item		C1	C2	C3
3rd FLOOR TO TOP Lv	COLUMN SIZE	L	450	600	600
		B	300	300	300
	CONCRETE MIX		M:20	M:20	M:20
	SECTION WITH MAIN STEEL		4-20Tor; 4-20Tor+4-16Tor	8-20Tor	8-20Tor
	LINKS 8Tor @ 100/200 C/C.				
1st FLOOR TO 3rd FLOOR Lv	COLUMN SIZE	L	450	600	600
		B	300	300	300
	CONCRETE MIX		M:20	M:20	M:20
	SECTION WITH MAIN STEEL		10-20Tor	10-20Tor	12-20Tor
	LINKS 8Tor @ 100/200 C/C.				
FOUNDATION TO 1st FLOOR Lv	COLUMN SIZE	L	450	600	600
		B	300	300	300
	CONCRETE MIX		M:20	M:20	M:20
	SECTION WITH MAIN STEEL		10-20Tor	12-20Tor	6-25Tor; 6-25Tor+6-20Tor
	LINKS 8Tor @ 100/200 C/C.				
COLUMN MKD			C1	C2	C3



DETS OF COMBIND FOOTING - (F7)
(750x750)



DETAIL - 'R'



SECTION (2) - (2)

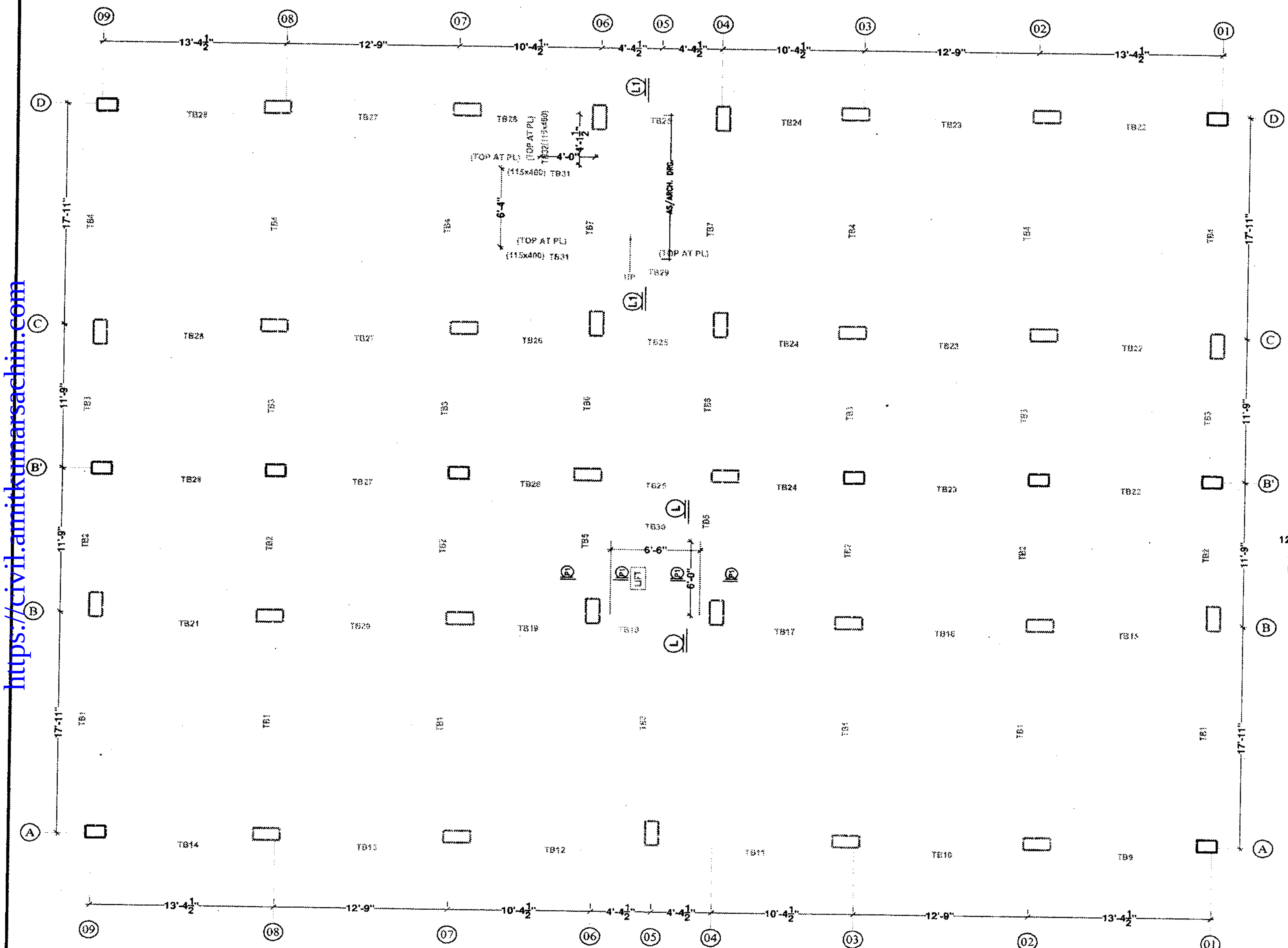
NOTES:-

1. DEPTH OF FOUNDATION SHALL BE 2500 BELOW EGL.
2. SPACING OF LINKS SHALL BE REDUCED TO 100 C/C AT LOCATION OF 600 ABOVE AND 600 BELOW THE FLOOR LV. AS SHOWN IN DET-R
3. COLUMN BARS SHALL BE LAPPED IN THE ZONE OF 600 ABOVE AND 600 BELOW THE FLOOR LV. AS SHOWN IN DET-R
4. SPACING OF LINKS SHALL BE 150 mm C/C AT LOCATION WHERE LONGITUDINAL BAR OF COLUMN ARE SPLICED.
5. READ DRG. No. Str - 0 FOR GENERAL NOTES AND CONSTRUCTION DETAILS.
6. READ THIS DRAWING ALONG WITH DRAWING No. Str - 2.

DRG.No.	
Str - 2	DETS OF COMBINED FOOTING DETS OF COLUMNS

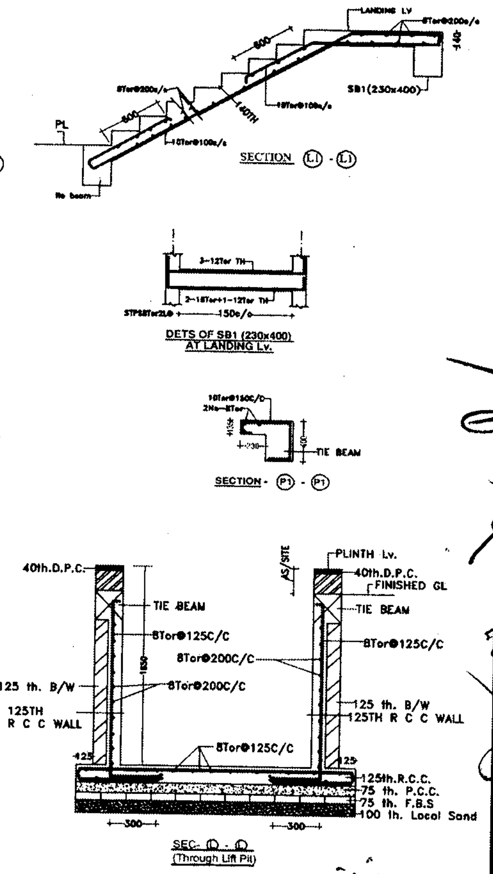
STRUCTURAL DESIGN OF
A SAMPLE RCC FRAME BUILDING
RESIDENTIAL APARMENT BUILDING
(OPEN PARKING + 4 STOREYS)

https://civil.amitkumarsachin.com



SIZE OF ALL TIE BEAMS (230x400) EXCEPT MKD.

TOP Lv. OF ALL TIE BEAMS SHALL BE AT FINISHED GROUND Lv. EXCEPT MKD.

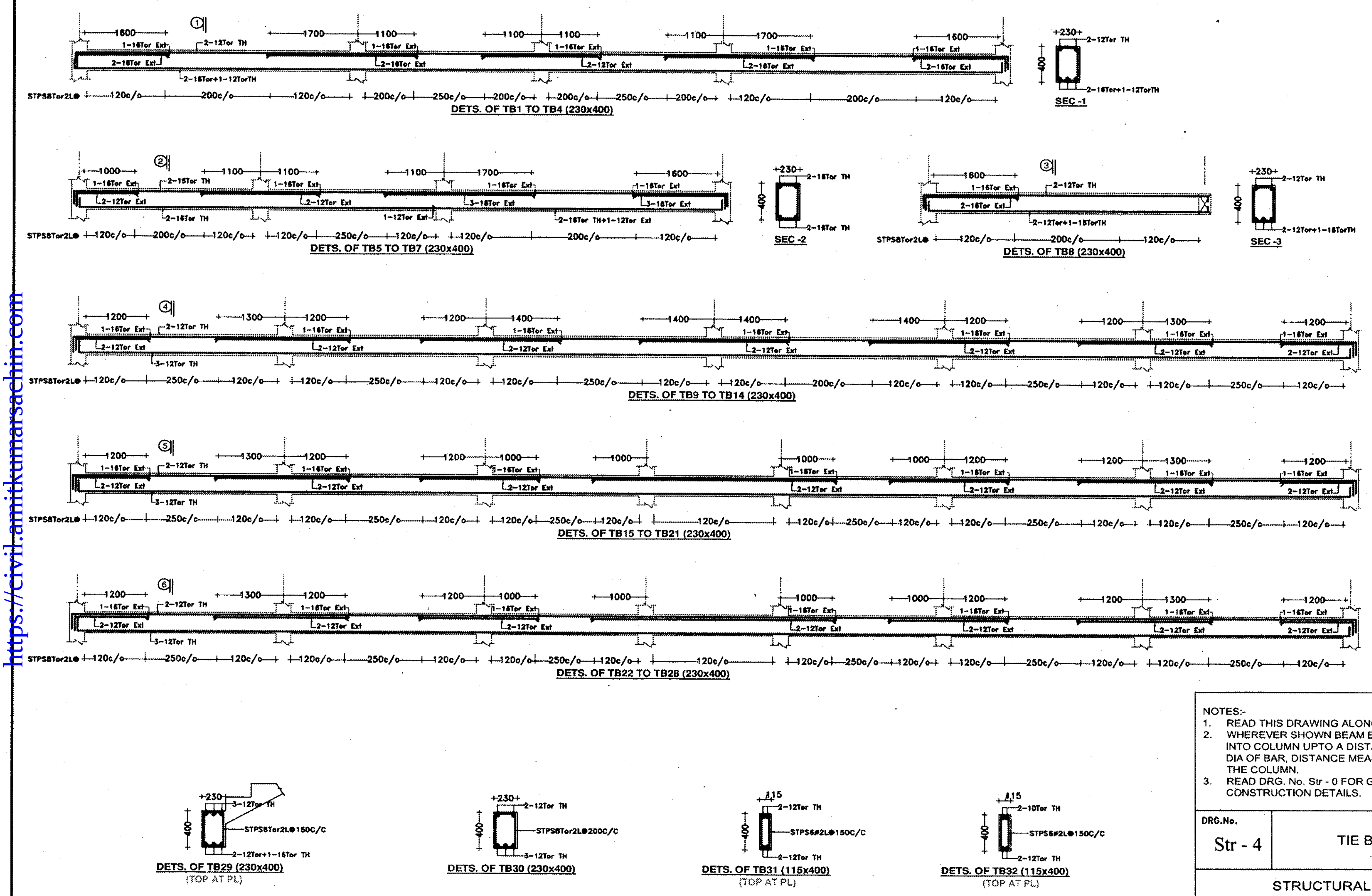


NOTES:-
1. READ DRG. No. Str - 0 FOR GENERAL NOTES AND CONSTRUCTION DETAILS.
2. REFER DRG. No. Str - 4 FOR TIE BEAM DETAILS.

DRG.No.	
Str - 3	TIE BEAM PLAN

STRUCTURAL DESIGN OF
A SAMPLE RCC FRAME BUILDING
RESIDENTIAL APARMENT BUILDING
(OPEN PARKING + 4 STOREYS)

https://civil.amitkumarsachin.com



NOTES:-

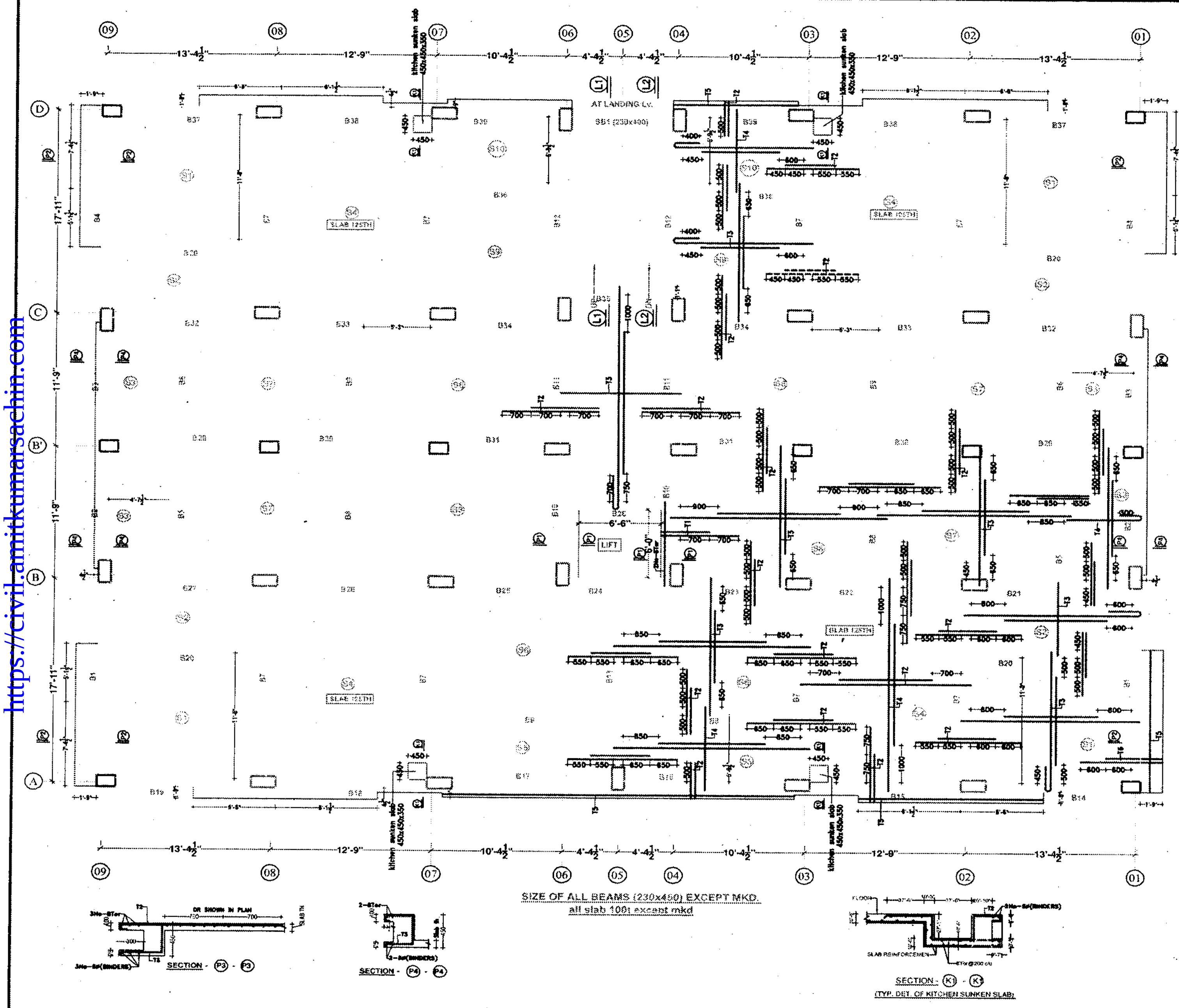
1. READ THIS DRAWING ALONG WITH DRG No. Str - 3.
2. WHEREVER SHOWN BEAM BAR SHALL BE ANCHORED INTO COLUMN UPTO A DISTANCE EQUAL TO 57 TIMES DIA OF BAR, DISTANCE MEASURED FROM FACE OF THE COLUMN.
3. READ DRG. No. Str - 0 FOR GENERAL NOTES AND CONSTRUCTION DETAILS.

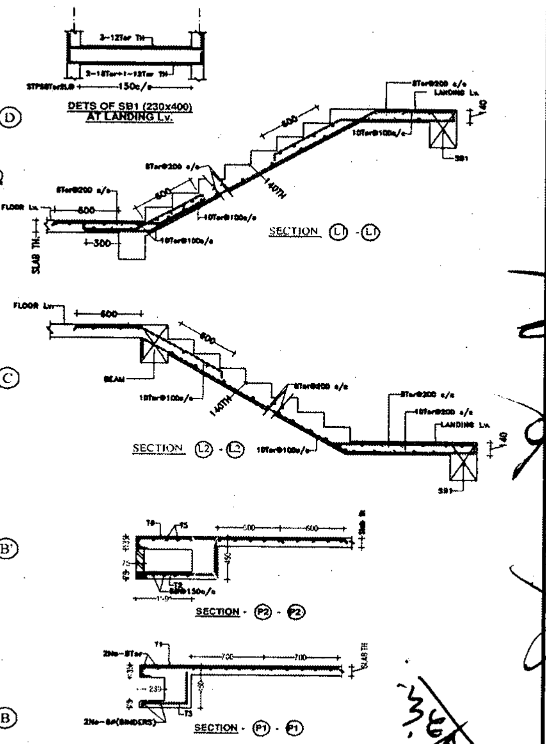
DRG.No.	
Str - 4	TIE BEAM DETAILS

STRUCTURAL DESIGN OF
A SAMPLE RCC FRAME BUILDING
RESIDENTIAL APARMENT BUILDING
(OPEN PARKING + 4 STOREYS)

4-12-14

https://civil.amitkumarsachin.com





REINFORCEMENT SCHEDULE

T1	8 ₹ @100 C/C
T2	8 ₹ @125 C/C
T3	8 ₹ @150 C/C
T4	8 ₹ @175 C/C
T5	8 ₹ @200 C/C
T6	10 ₹ @100 C/C

NOTES:-
1. SLAB 100 th EXCEPT MKD.
2. TOP REINFORCEMENT IN SLAB SHOWN THUS — — — — —
   BOTTOM REINFORCEMENT IN SLAB SHOWN THUS ————
3. SLAB REINFORCEMENT NOT SHOWN SHALL BE
4. (a) 8 Tor @ 150 C/C EXTRA AT SUPPORT IN TOP LAYER
5. (b) 8 Tor @ 200 C/C AT SPAN IN BOTTOM LAYER
6. WHEREVER SHOWN BEAM BAR SHALL BE ANCHORED INTO COLUMN UPTO A DISTANCE EQUAL TO 57 TIMES DIA OF BAR, DISTANCE MEASURED FROM FACE OF THE COLUMN.
7. READ DRG. No. Str - 0 FOR GENERAL NOTES AND CONSTRUCTION DETAILS.
8. 15. REFER DRG No. Str - 6 FOR BEAM DETS

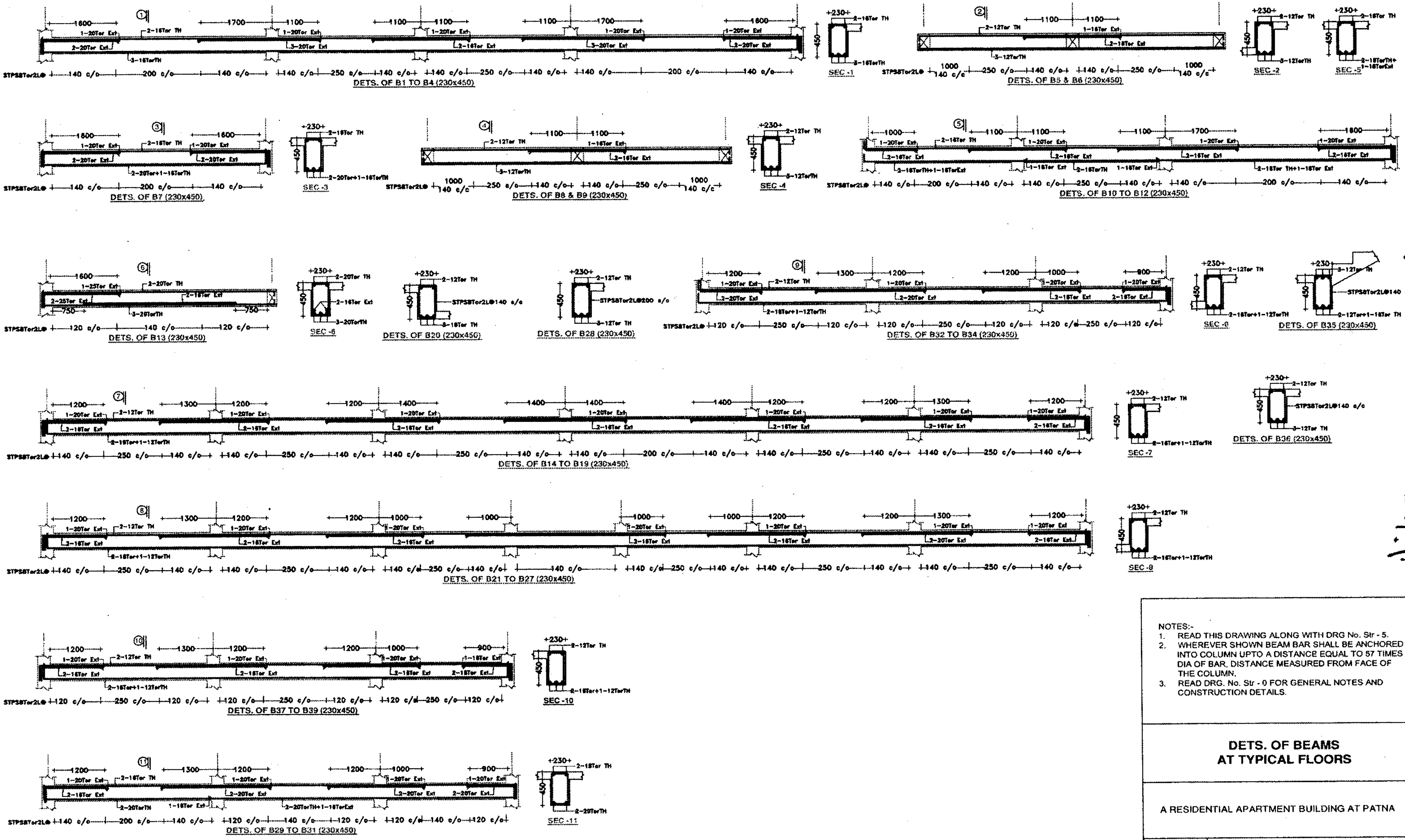
ARRANGEMENT OF BEAMS AND DETAILS OF SLABS AT TYPICAL FLOORS

A RESIDENTIAL APARTMENT BUILDING AT PATNA

DRG.No. Str - 5

SAMPLE DRAWING

https://civil.amitkumarsachin.com



NOTES:-

1. READ THIS DRAWING ALONG WITH DRG No. Str - 5.
2. WHEREVER SHOWN BEAM BAR SHALL BE ANCHORED INTO COLUMN UPTO A DISTANCE EQUAL TO 57 TIMES DIA OF BAR, DISTANCE MEASURED FROM FACE OF THE COLUMN.
3. READ DRG. No. Str - 0 FOR GENERAL NOTES AND CONSTRUCTION DETAILS.

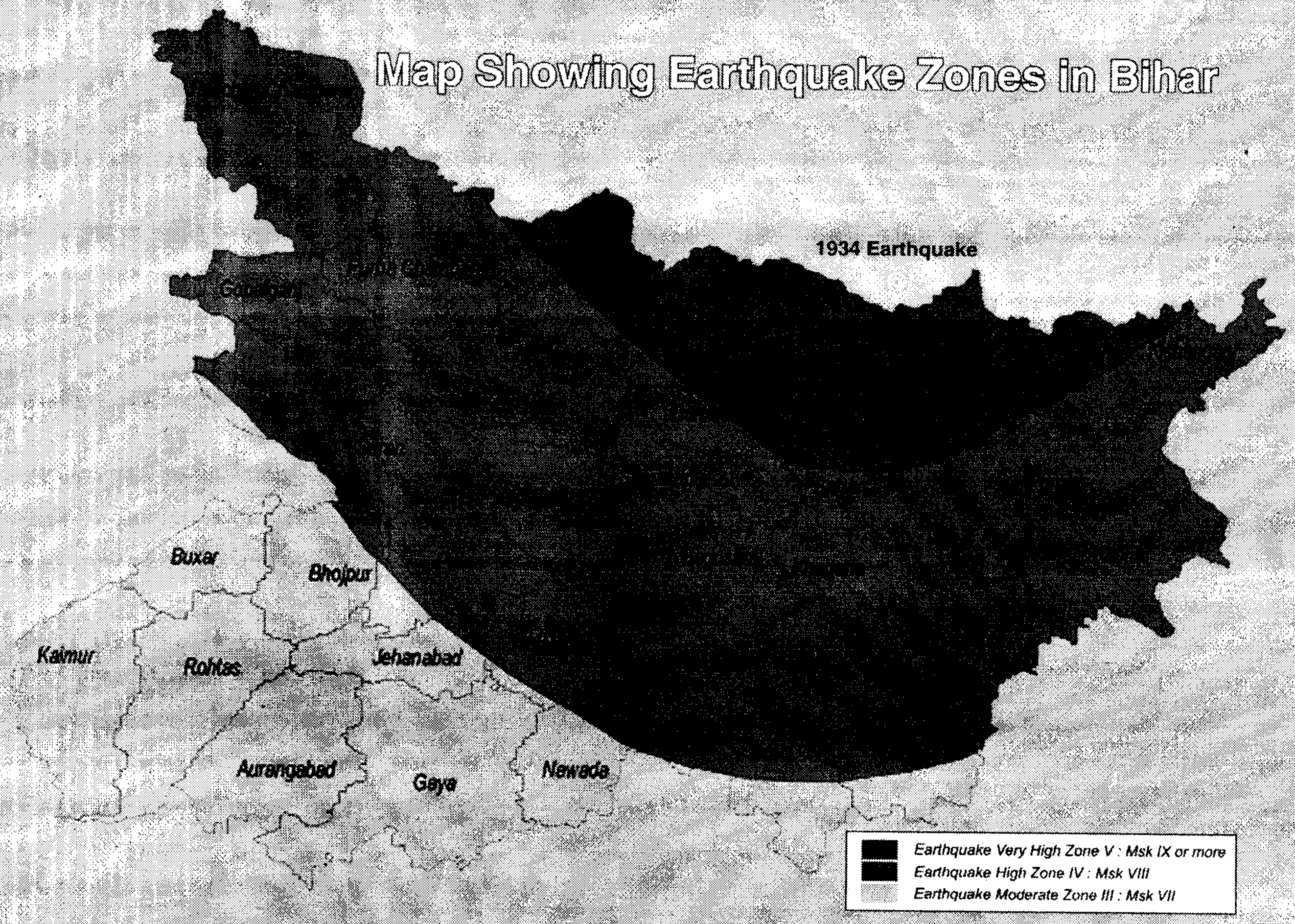
DETS. OF BEAMS AT TYPICAL FLOORS

A RESIDENTIAL APARTMENT BUILDING AT PATNA

DRG.No.	
Str - 6	SAMPLE DRAWING

4-12-14

https://civil.amitkumarsachin.com



उपाबद्ध (एनेक्सर)–I

उप विधि–6(1)

तकनीकी कर्मी और भवन निर्माता की अर्हता, अनुभव और सक्षमता

(1) **वास्तुविद :**

(क) अर्हता और अनुभव

वास्तुविद के लिए न्यूनतम अर्हता, वास्तुशास्त्र/समतुल्य में डिग्री, वास्तुविद परिषद से निबंधनं और अभिदान बकाया रहित, होगी।

(ख) सक्षमता

वास्तुविद नीचे दिए गए के अनुसार भवन–परमिट से संबंधित कार्य करने में सक्षम तथा निम्नलिखित प्रस्तुत करने का हकदार होगाः–

(i) भवन परमिट से जुड़ी सभी योजनाएं एवं जानकारी;

(ii) सभी भवनों के पर्यवेक्षण और कार्य पूर्णता (समापन) प्रमाण–पत्र;

(iii) 4 हेक्टेयर तक के क्षेत्र के विकास से जुड़ी उप विभाजन/ले–आउट योजनाओं की तैयारी और उससे संबंधित जानकारी;

(iv) 4 हेक्टेयर तक के भूमि–क्षेत्र के विकास के लिए पर्यवेक्षण प्रमाण–पत्र

(ग) कर्तव्य और उत्तरदायित्व

(i) वह न केवल अनुमोदित योजनाओं के अनुसार कार्य के निष्पादन हेतु पर्याप्त व्यवस्था करने का उत्तरदायी होगा बल्कि यह भी कि वह राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के अनुबंधों और बी0आई0एस0 मानकों के अनुरूप हो जिससे निर्माण सुरक्षित और सही हो सके भवन में शामिल सेवाएं जोखिम रहित ढंग से काम करें और सेवा–सुविधाओं एवं उपकरणों को आग की जोखिमों से बचाव के लिए पर्याप्त उपबंध राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के अनुबंधों के अनुसार किया जाए तथा अधिभोग प्रमाण–पत्र के लिए आवेदन करने के पूर्व मुख्य अग्निशमन पदाधिकारी या संबद्ध प्राधिकार से अनापत्ति प्रमाण–पत्र भी प्राप्त करेगा/करेगी।

(ii) वह, भू–स्वामी की ओर से, कार्य प्रगति प्रमाण पत्र, कार्य–समापन प्रमाण–पत्र तथा अधिभोग प्रमाण–पत्र के लिए आवेदन करेगा/करेगी और उपविधि की अपेक्षानुसार उन प्रमाण–पत्रों का प्राप्त करेगा/करेगी।

(2) **अभियंताः**

(क) अर्हता और अनुभव

अभियंता के लिए न्यूनतम अर्हता सिविल अभियंत्रण में डिग्री या समतुल्य अर्हता, भारतीय अभियंता संस्थान (इन्स्टिटूशन ऑफ इन्जीनियरस, इन्डिया) के साथ रजिस्ट्रीकरण तथा बकाया रहित अभिदान होगी।

(ख) सक्षमता :

लाइसेंस प्राप्त अभियंता भवन परमिट से संबंधित कार्य, जैसा कि नीचे दिया गया है, करने के लिए सक्षम तथा निम्नलिखित को प्रस्तुत करने का हकदार होगाः–

(i) भवन परमिट से जुड़ी सभी योजनाएं और जानकारी;

(ii) 500 वर्गमीटर तक के भू खंड पर तल घर/स्टिल्ट को छोड़कर पांच मंजिलों तक या 15 मीटर से कम उँचाई के भवनों का संरचनात्मक विवरण और गणना;

(iii) सभी भवनों के लिए पर्यवेक्षण और कार्य समापन का प्रमाण–पत्र

(iv) सेवा–सुविधा संबंधी सभी योजनाएं और उनसे संबंधित जानकारी;

(v) सभी क्षेत्रों के भूमि विकास के लिए पर्यवेक्षण प्रमाण–पत्र जारी करना;

(ग) कर्तव्य और दायितवः

(i) वह न केवल अनुमोदित योजनाओं के अनुसार कार्य के निष्पादन हेतु पर्याप्त व्यवस्था करने का उत्तरदायी होगा/होगी, बल्कि, यह भी कि वह राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के अनुबंधों और

https://civil.amitkumarsachin.com

बी0आर0एस0 मानकों के अनुरूप हो जिससे निर्माण सुरक्षित और सही हो सके, भवन में शामिल सेवाएं जोखिम रहित ढंग से काम करें और सेवा–सुविधाओं एवं उपकरणों को आग की जोखिमों से बचाव के लिए पर्याप्त उपबंध राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के अनुबंधों के अनुसार किया जाए तथा अधिभोग प्रमाण–पत्र के लि आवेदन करने के पूर्व मुख्य अग्निशमन पदाधिकारी या संबद्ध प्राधिकार से अनापत्ति प्रमाण–पत्र भी प्राप्त करेगा/करेगी।

(ii) वह भू–स्वामी की ओर से कार्य प्रगति प्रमाण पत्र, कार्य समापन प्रमाण पत्र तथा अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए आवेदन करेगी/करेगी और उपविधि की अपेक्षानुसार उन्हें प्राप्त भी करेगा/करेगी।

(घ) रजिस्ट्रीकरण :

(i) रजिस्ट्रीकरण फीस, यदि कोई हो, समय–समय पर प्राधिकार द्वारा यथाविहित रूप में भुगतेय होगी।

(ii) यदि वह अपने कर्तव्यों और दायित्वों के प्रति उपेक्षावान पाया जाता हो/पायी जानी हो तो, गंभीर व्यक्तियों या बार–बार व्यक्तिक्रम किए जाने की दशा में प्राधिकार किसी अभियंता को काली सूची में डाल सकेगा और ऐसे व्यक्ति के विरूद्ध उपयुक्त कार्रवाई करने हेतु भारतीय अभियंता संस्थान को सूचित कर देगा/व्यतिक्रमों उपेक्षा और व्यतिक्रम के ऐसे मामलों में रजिस्ट्रीकरण प्राधिकार द्वारा अस्थाई तौर पर या स्थाई तौर पर प्रतिसंहृत किए जाने का भागी होगा।

(3) संरचना अभियंता:

(क) अर्हता और अनुभव :

संरचना अभियंता के लिए न्यूनतम अर्हता सिविल अभियंत्रण में डिग्री या इसके समतुल्य, भारतीय अभियंता संस्थान (इंस्टीट्यूशन ऑफ इन्जीनियर्स, इन्डिया) के साथ रजिस्ट्रीकरण तथा बकाया रहित अभिदान के साथ साथ संरचना अभियंत्रण अनुशीलन में न्यूनतम दो वर्षों का अनुभव होगी

टिप्पणी : संरचना अभियंत्रण में स्नातकोत्तर डिग्री या उच्चतर अर्हता रखने वालों के लिए दो वर्षों के अनुभव को शिथिल कर एक वर्ष किया जाएगा।

(ख) समक्षता:

लाइसेंस प्राप्त संरचना अभियंता सभी भवनों की संरचनात्मक ब्योरा और परिकलनों को प्रस्तुत करने तथा पर्यवेक्षण करने के लिए सक्षम होगा।

प्राधिकार द्वारा यथा विनिश्चित, विशेष संरचनात्मक वैशिष्ट्य वाले भवनों जो राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के Chapter A- 2.1.1(b), A- 2.2.1(b) and A-2.4.1(a) में विनिर्दिष्ट क्षैतिज क्षेत्रों और उर्ध्व सीमाओं के अन्तर्गत हों, उनकी डिजाइन संरचना अभियंता द्वारा ही बनाई जाएगी।

(ग) कर्त्तव्य और उत्तरदायित्व :

i) संरचनात्मक डिजाइन की रिपोर्ट तैयार करना,

ii) विस्तृत संरचनात्मक डिजाइन तैयार करना और उनका निष्पादन पूरी तरह राष्ट्रीय भवन संहिता या सुसंगत बी.आई.एस. विर्निदेशों के आधार पर करने की तकनीक एवं पद्धति विहित करना।

iii) निष्पादन के लिये विस्तृत संरचनात्मक आरेखन और विनिर्देश तैयार करना जिस पर जीवंत भार की डिजाइन, सुरक्षित मिट्टी धारिता क्षमता सामग्री के विनिर्देश डिजाइन में किए गए अनुमान डिजाइन के अनुमानों आदि के अनुकूल संविदाकार द्वारा किए जाने वाले विशेष पूर्वोपाय दर्शाए जाएंगे।

iv) संरचनात्मक आरेखनों की प्रतियां स्थल–पर्यवेक्षक को आपूरित करना:

v) सभी महत्वपूर्ण चरणों में कार्य का निरीक्षण करना तथा यह प्रमाणित करना निष्पादित किए जा रहे कार्य वास्तुविद के समाधान परक है।

vi) वास्तुविद को संरचनात्मक सुरक्षा तथा भवन की समक्ष संरचनात्मक मजबूती के बारे में प्रमाण देना।

vii) अपने मूल्यांकन और डिजाइन के निमित्त मिट्टी, भवन सामग्री आदि की जांच एवं उनकी रिपोर्ट के लिए व्यवस्था करने हेतु भू–स्वामी/वास्तुविद/अभियंता को परामर्श देना:

viii) किसी विशिष्ट मामला में, पूर्व में प्रस्तुत आरेखन ओर डिजाइन के संदर्भ में कोई पुनरीक्षण किए जाने की स्थिति में पुनरीक्षित परिकलन एवं आरेखन तैयार करना:

ix) प्राधिकार को संरचनात्मक सुरक्षा और भवन की समग्र संरचनात्मक मजबूती का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना:

x) बहुमंजिला भवनों तथा समय–समय पर प्राधिकार द्वारा चिह्नित विशेष प्रकृति के भवनों के मामले में, संरचनात्मक परिकलनों/आरेखनो की जांच भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान/राष्ट्रीय प्रौद्योगिकी संस्थान से या राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकार या भवन निर्माण विभाग द्वारा पैनलित किसी संगठन से कराई जाएगी।

(घ) रजिस्ट्रीकरण :

i) समय–समय प्राधिकार द्वारा विहित रजिस्ट्रीकरण फीस, यदि कोई हो, भुगतेय होगा।

ii) यदि वह अपने कर्त्तव्यों और दायित्वों के प्रति उपेक्षावान पाया जाता हो/पायी जाती हो तो गंभीर व्यतिक्रमों या बार–बार व्यतिक्रम किए जाने की दशा में प्राधिकार संरचना अभियंता को काली सूची में डाल सकेगा और ऐसे व्यक्ति के विरूद्ध उपयुक्त कार्रवाई करने के लिए भारतीय अभियंता संस्थान को सूचित कर देगा। उपेक्षा और व्यतिक्रम के ऐसे मामलों में रजिस्ट्रीकरण प्राधिकार द्वारा अस्थाई तौर पर या स्थाई तौर पर प्रतिसंहृत किए जाने का भागी होगा।

(4) नगर निवेशक :

(क) अर्हता का अनुभव :

नगर निवेशक के लिए न्यूनतम अर्हता मान्यता प्राप्त नगर निवेशन में स्नातकोत्तर डिग्री/डिप्लोमा/नगर निवेशन में स्नातक डिग्री तथा आई.टी.पी.आई. की रजिस्ट्रीकृत सदस्यता और बकाया रहित अभिदान होगी।

(ख) समक्षता :

लाइसेंस प्राप्त नगर निवेशक निम्नलिखित प्रस्तुत करने का हकदार होगा:–

i) समेकित टाउनशिप सहित सभी क्षेत्रों के भूमि के विकास से जुड़ी सभी योजनाएं एवं जानकारी:

ii) सभी क्षेत्रों के भूमि के विकास के लिए पर्यवेक्षण प्रमाण पत्र:

(ग) कर्त्तव्य और उत्तरदायित्व:

वह न केवल अनुमोदित योजाओं के अनुसार कार्य के निष्पादन हेतु पर्याप्त व्यवस्था करने का उत्तरदायी होगा/होगी, बल्कि यह भी कि वह राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के अनुबंधों और बी.आई.एस. मानकों के अनुरूप हो जिससे निर्माण सुरक्षित एवं सही हो सके, भवन में शामिल सेवाएं जोखिम रहित ढंग से काम करे और सेवा–सुविधाओं एवं उपकरणों की जोखिमों से बचाव के लिए पर्याप्त उपबंध राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के अनुबंधों के अनुसार किया जाए।

(घ) रजिस्ट्रीकरण :

i) समय–समय पर प्राधिकार द्वारा यथाविहित रजिस्ट्रीकरण फीस यदि कोई हो, भुगतेय होगी।

ii) गंभीर व्यतिक्रमों या बार–बार व्यतिक्रम किए जाने के मामलों में प्राधिकार किसी नगर निवेशक को कली सूची में डाल सकेगा और भारतीय नगर निवेशक संस्थान को सूचित करेगा। उपेक्षा या व्यतिक्रम के ऐसे मामलों में रजिस्ट्रीकरण प्राधिकार द्वारा प्रतिसंहृत किए जाने का भागी होगा।

(5) पर्यवेक्षक :

(क) अर्हता का अनुभव :

पर्यवेक्षक के लिए न्यूनतम अहर्त्ता मान्यता प्राप्त सिविल अथवा वास्तुकला में डिप्लोमा अथवा सिविल या वास्तुविदीय सहायकत्व में ड्राफ्ट्समैनशिप के साथ भवनों के डिजाईन, निर्माण एवं पर्यवेक्षण में पाँच वर्षों का अनुभव होगी।

(ख) सक्षमता:

लइसेंस प्राप्त पर्यवेक्षक निम्नलिखित प्रस्तुत करने का हकदार होगा:–

i) 100 वर्गमीटर तक के भूखंड पर दो मंजिलो तक के आवासीय भवनों के लिए भवन परमिट से जुड़ी सभी योजनाएँ और संबंधित जानकारी:

ii) (i) के अनुसार भवनो के लिए पर्यवेक्षण प्रमाण–पत्र।

(ग) कर्तव्य और उत्तरदायित्व:

i) वास्तुविषयक तथा संरचनात्मक आरेखन/विनिर्देशों तथा संरचना अभियंता एवं वास्तुविद/अभियंता के लिखित अनुदेशों का पूरी तरह पालन करना;

ii) सामग्री, अवयवों, गुण नियंत्रण तथा निर्माण की प्रक्रिया के संबंध में राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 उपबंधी या बी0आई0एस0 विनिर्देशों का अनुपालन करना;

iii) संरचना अभियंता और वास्तुविद/अभियंता के ध्यान में ऐसी स्थितियों या परिस्थितियों को लाना जिससे उसकी राय में संरचना की सुरक्षा खतरे में पड़ने वाली हो।

iv) कार्य के दूसरे चरण की ओर अग्रसर होने के पूर्व कार्य प्रगति प्रमाण–पत्र के साथ–साथ निष्पादित कार्यों का कार्यकारी नक्शा (मानचिच) का एक सेट प्राधिकार के पास जमा करना;

v) वह स्थल (साइट) का प्रभारी होगा और कार्य का पर्यवेक्षण करने का उत्तरदायी होगा।

vi) वह यह सुनिश्चित करेगा कि उसके प्रभारधीन के सभी कार्य अनुमोदित आरेखन (नक्शा) के अनुरूप तथा वास्तुविद/अभियंता द्वारा आपूरित विनिर्देशों के अनुसार किए जाए।

vii) यह सुनिश्चित करने के लिए वह पर्याप्त उपाय करेगा कि निर्माणाधीन कार्य और निकटवर्ती संपत्तियों को कोई नुकसान न हो।

viii) वह यह भी सुनिश्चित करेगा कि उसे कार्य के दौरान आस–पड़ोस के लोगों को कोई असम्यक असुविधा न हो।

(घ) पंजीकरण

i) समय–समय पर प्राधिकार द्वारा यथा विहित रजिष्ट्रीकरण फीस, यदि कोई हो, भुगतेय होगा।

ii) यदि वह अपने कर्तव्यों और दायित्वों के प्रति उपेक्षावान पाया जाता हो/पायी जाती हो, तो गंभीर व्यतिक्रमों या बार–बार व्यतिक्रम किए जाने की स्थिति में प्राधिकार पर्यवेक्षक को काली सूची में डाल सकेगा। उपेक्षा और व्यतिक्रम के ऐसे मामलों में रजिष्ट्रीकरण प्राधिकार द्वारा अस्थाई तौर पर या स्थाई तौर पर प्रतिसंहृत किए जाने का भागी होगा।

(6) *समूह (ग्रुप) एजेंसी:*

i) जब अर्हता प्राप्त वास्तुविदों/अभियंताओं/नगर–निवेशकों का कोई समूह या एजेंसी काम कर रही हो, तब अर्हताएं और अनुभव, सक्षमता, कर्तव्य एवं उत्तरदायित्व तथा रजिष्ट्रीकरण, अनुसूची 1–से–5 तक में यथाउपबंधित, व्यक्तिगत अर्हता एवं अनुभव, सक्षमता, कर्तव्य और उत्तरदायित्वों और रजिस्ट्रीकरण का समुच्चय होगा।

ii) प्राधिकार अपने क्षेत्राधिकार के अंतर्गत सरकारी/निजी परियोजनाओ के त्वरित निष्पादन के लिए, विकास कार्य में लगे सरकारी उपक्रमों/एजेंसियों को भी पैनल में रख सकेगा।

(7) *भवन निर्माता:*

(क) *अर्हता :*

i) शहरी क्षेत्र में निर्माण क्रियाकलाप/भवन क्रियाकलाप में लगे व्यक्ति/फर्म का भवन निर्माता के रूप में रजिस्ट्रीकरण किया जा सकेगा।

https://civil.amitkumarsachin.com

ii) सिविल अभियंत्रण, वास्तुकला और नगर निवेशन की अर्हता रखने वाले व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह को भवन निर्माता के रूप में रजिस्ट्रीकृत किया जा सकेगा।

iii) प्राधिकार भवन निर्माताओं को उनके अनुभव, विशेषज्ञता और वार्षिक व्यापारावर्त के आधार पर विभिन्न श्रेणियों में वर्गीकृत कर सकेगा।

नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा भवन निर्माता की श्रेणी, मापदण्ड और योग्यता के लिए अलग से दिशा निदेश जारी किया जाएगा।

(ख) भवन निर्माताओं के कर्तव्य और उत्तरदायित्वः

i) इस उप–विधि की अपेक्षाओं के अनुसार कार्यों के निष्पादन हेतु योजना, डिजाइन, आरेख (नक्शा) और–विनिर्देशों को तैयार करने के लिए वह अर्हता प्राप्त वास्तुविद / अभियंता / नगर निवेशक की नियुक्ति करेगा / करेगी।

ii) परियोजना के निष्पादन के दौरान वह अनुमोदित आरेखों (नक्शा) से न तो विचलन करवाएगा और न ऐसा करने की अनुमति देगा / देगी तथा जिसके लिए भवन या उसके भागों के उस उपयोग एवं कार्य में कोई अनियमितता नहीं बरतेगा / बरतेगी जिस उपयोग एवं कार्य के लिए अनुमोदन प्राप्त किया गया हो।

iii) प्राधिकार से अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त किए जाने के पूर्व वह भवन का उपयोग करना प्रारंभ नहीं करेगा या भवन का अधिभोग करने के लिए किसी को उसका कब्जा नहीं सौंपेगा।

iv) संरचनात्मक स्थायित्व तथा जहां कहीं उपविधि के अधीन अपेक्षित है विद्युत प्रतिष्ठापन, नलसाजी, जल निकास, स्वच्छता, जलापूर्ति जैसी सेवा–सुविधाओं से संभावित आग लगने के जोखिमों से संरक्षा के लिए पर्याप्त उपाय करेगा।

v) वह कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जमा करेगा और प्राधिकार से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करेगा।

vi) वह निर्माणाधीन परिसरों के भावी खरीददारों को, अनुमोदित योजना के अनुसार, निर्माण / डिजाइन और इसका तात्पर्थित उपयोग बतलाएगा।

(ग) रजिस्ट्रीकरण :

i) समय–समय पर प्राधिकार द्वारा यथा विनिश्चित फीस का भुगतान करने पर भवन निर्माताओं का रजिस्ट्रीकरण किया जाएगा।

ii) उपविधि में यथा निर्दिष्ट रूप में, प्राधिकार भवन निर्माता को विवर्जित कर सकेगा या काली सूची में डाल सकेगा।

https://civil.amitkumarsachin.com

उपाबद्ध (एनेक्सर)–II

सौर जल–तापन प्रणाली का प्रतिष्ठापन के लिए मार्गदर्शन

उप विधि–55 (C)

1. भवन में सौर चालित जल तापन प्रणाली का प्रतिष्ठापन : घरेलू, औद्योगिक और व्यवसायिक सेक्टर में सौर जल तापन प्रणाली के अभिनियोजित एवं त्वरित विकास पर अपरम्परागत (नन्–कन्वेंशनल) ऊर्जा साधन मंत्रालय द्वारा निर्गत मार्ग दर्शन का कार्यान्वयन सुनिश्चित करना। निम्नलिखित कोटि के नये भवनों का, जहां गर्म पानी आपूरित करने की व्यवस्था या ऐसी किसी प्रणाली प्रतिष्ठापित करने की बात हो, निर्माण नहीं होगा जब तक कि ऐसे भवनों में ऐसी व्यवस्था या प्रतिष्ठापन के साथ–साथ एक सहायी सौर चालित जलतापन प्रणाली भी बैठायी जाय।

   i) अस्पताल एवं नर्सिंग होम।

   ii) 4000 वर्ग मीटर प्लाट क्षेत्र वाले होटल, लॉज एवं अतिथि भवन, ग्रुप हाऊसिंग।

   iii) 100 से अधिक विद्यार्थी वाले ऐसे विद्यालय, महाविद्यालय, प्रशिक्षण केन्द्रों का छात्रावास।

   iv) सशस्त्र बल, अर्ध सैनिक बल एवं आरक्षी बैरक।

   v) व्यक्तिगत आवासीय भवन जिसका कुरसी क्षेत्र 150 वर्ग मीटर से अधिक हो।

   vi) रेलवे स्टेशन, हवाई अड्डा के कार्यशील भवन जैसे प्रतीक्षालय, विश्रामालय, विश्राम कक्ष, निरीक्षण बंगलों एवं खान–पान की इकाईं।

   vii) सामुदायिक केन्द्र, बैंक्विट हॉल, बारात घर, कल्याण मण्डप एवं अनुरूप उपयोग के अन्य भवन।

(क) परिभाषाएँ

i)	सौर चालित जल तापन प्रणाली	सौर ऊर्जा को उष्मा स्त्रोत के रूप में उपयोग कर पानी गर्म करने का एक उपाय
ii)	सहायी बैक अप	गर्म पानी की लगातार आवश्यकता की प्रर्ति हेतु सौर नल तापन प्रणाली से निकले पानी को गर्म करने के लिए बिजली या ईधन चालित वॉयलार/स्तम्भ उपर्युक्त कोटियों के ऐसे भवन जिसके लिए निर्माण नक्शा
iii)	नये भवन	उपर्युक्त कोटियों के ऐसे भवन जिसके लिए निर्माण नक्शा सम्मति हेतु सक्षम प्राधिकार को समर्पित किया गया है।
iv)	मौजूदा भवन	ऐसे भवन जो उनके अपने–अपने व्यवसाय के संचालन हेतु अनुज्ञप्त है।

(ख) सौर जल तापन प्रणाली का प्रतिष्ठापन के लिए मार्गदर्शन

i. नया भवन–ऊपर उल्लेखित कोटियों के भवन के लिए अनुमति केवल तभी दी जायेगी जब उनके भवन निर्माण डिजाइन में ही भवन की छत से वैसे विभिन्न बिन्दुओं तक जहां जल आपूर्ति अपेक्षित है, पृथक्कृत नल का प्रावधान किया गया है। भवन में सौर जल तापन प्रणाली निरंतर जल आपूर्ति की व्यवस्था रहना अनिवार्य है। भवन की छत पर उन्मुक्त क्षेत्र भी रहना चाहिए जहां सीधा प्राप्त हो सके। छत का भार वहन क्षमता कम–से–कम 50 किलोग्राम प्रति वर्ग मीटर होनी चाहिए। अपना व्यवसाय प्रारम्भ करने के लिए आवश्यक अनुज्ञापत्र प्राप्त करने के उपर्युक्त कोटियों के सभी नये भवनों में सौर जलतापन प्रणाली का प्रतिष्ठापन पूरा कर लिया जायेगा।

ii. मौजूदा भवन–उपयोग बदल कर उपर्युक्त कोटियों में परिवर्तित करते समय मौजूदा भवन में सौर ऊर्जा चालित जलतापन प्रणाली का प्रतिष्ठापन अनिवार्य होगा बशर्ते उसमें गरम पानी आपूरित करने की कोई व्यवस्था या प्रतिष्ठापन हो।

https://civil.amitkumarsachin.com

iii. क्षमता–विभिन्न कोटि के भवन में प्रतिष्ठापित किया जाने वाला सौर जल तापन प्रणाली की क्षमता स्थानीय निकायों के परामर्श से तय किया जायेगा। अनुसंशित न्यूनतम क्षमता, इस शर्त के अध्यधीन कि छत के कुलक्षेत्र का अधिकतम 50 प्रतिशत तक इस प्रणाली के अंतर्गत है, प्रत्येक गुसलखाना (स्नानघर) एवं रसोईघर के लिए प्रतिदिन 25 लीटर से कम नहीं होगा।

iv. विनिर्देश–सौर ऊर्जा चालित तापन प्रणाली (सोलर एसिस्टेड हिटिंग सिस्टेम) का प्रतिष्ठापन बी आई एस (भारतीय मानक ब्यूरो) विनिर्देश आई एस 12933 की पुष्टि करेगी। प्रणाली में प्रयुक्त सौर ऊर्जा संग्राहक पर बी आई एस प्रमाणीकरण चिह्न होगा।

v. सहायी प्रणाली–जहां कहीं भी गरम पानी की अनवरत आवश्यकता है वहां एक सहायी व्यवस्था, या तो वैद्युत तत्वों या पर्याप्त क्षमता का तेल चालित सहायी व्यवस्था का प्रबंध किया जायेगा।

2. सौर प्लांट, सौर शक्ति बैकअप एवं मीटरींग प्रणाली के लिए नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा अलग से दिशा निदेश जारी किया जायगा।

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–I
भूमि विकास के लिए अनुज्ञा
उपविधि संख्या 5(3), 68(1)

आवेदन संख्या०–

भूमि का विकास/पुनर्विकास के लिए विकास अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु आवेदन

प्रेषक,

नाम और पता ....
(बड़े अक्षरों में)
....
....
टेलीफोन नं०/मो० नं०– ....
ई–मेल आईoडी०–...............................

केवल कार्यालय उपयोग के लिए
रजिस्टेशन संख्या ....
तिथि ....

प्राधिकृत व्यक्ति का हस्ताक्षर................................

सेवा में,

....
....

महोदया/महोदय

मैं/हमलोग एतद् द्वारा .... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत/महानगर क्षेत्र/बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित ....विकास योजना/आयोजना प्राधिकार/आयोजना स्कीम के प्लौट नं० (सी०एस०) .... प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) .... खाता नं० .... होल्डिंग नं० ....गाँव........... ..../मोहल्ला..................../वार्ड नं०–......... के पक्ष में जमीन का विकास/पुनर्विकास करने के लिए, अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु आवेदन देता हूँ/देते है।

उपरोक्त भूमि/भवन .... उद्देश्य के लिए व्यवहार किया जाएगा।

मैं/हमलोग एतद् द्वारा निम्न प्लान (4 प्रति प्राइवेटली स्वयंधारित प्लाट के बावत/8 प्रति सरकारी लीज, सरकारी प्लॉट के बावत) और विनिर्देश आर्किटेक्ट/ अंभियंता/ सुपरवाइजर/ ग्रुप ऐजेन्सी .... जिसका रजिस्ट्रीकरण संख्या .... लाइसेंस/सूचीकरण सं० .... जो योजना/डिजाइन एवं अन्य तैयार किया है, और जो विकास का पर्यवेक्षण करेगा द्वारा एवं मेरे द्वारा हस्ताक्षरित है, संलग्न करता हूँ/ करते हैं। तकनीकी व्यक्ति द्वारा पारामीटर और जाँच सूची संलग्न किया गया है।

मैं/हमलोग भूमि का हरेक भाग का स्वामी जिससे यह आवेदन संबंधित है, उपर्युक्त जमीन का विकास की अनुज्ञा देने हेतु अनुरोध करते हैं।

<u>जमा दस्तावेजों–</u>

1. ले आउट प्लान का सेट चार प्रतियों में हाँ/नहीं/लागू नहीं है।

https://civil.amitkumarsachin.com

2.	स्वामित्व दस्तावेज	हाँ / नहीं / लागू नहीं है।
3.	पर्यवेक्षण प्रमाण पत्र फारम-V	हाँ / नहीं / लागू नहीं है।
4.	भूमि का शांतिपूर्ण कब्जा के लिए शपथ–पत्र	हाँ / नहीं / लागू नहीं है।
5.	संरचनात्मक स्थिरीकरण प्रमाण–पत्र फारम-IV	हाँ / नहीं / लागू नहीं है।
6.	पट्टेदार से अनापत्ति प्रमाण–पत्र पट्टाधृति के मामले में	हाँ / नहीं / लागू नहीं है।
7.	अग्निशाम पदाधिकारी से अनापत्ति प्रमाण–पत्र	हाँ / नहीं / लागू नहीं है।
8.	विमानपत्तन प्राधिकार से अनापत्ति प्रमाण–पत्र	हाँ / नहीं / लागू नहीं है।
9.	पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण–पत्र	हाँ / नहीं / लागू नहीं है।
10.	फी का ब्यौरा	हाँ / नहीं / लागू नहीं है।
11.	जाँच सूची	हाँ / नहीं / लागू नहीं है।
12.	कोई दूसरा प्रमाण–पत्र / अनापत्ति प्रमाण पत्र (कृपया विनिर्दिष्ट करें)	हाँ / नहीं / लागू नहीं है।

स्थान–......................

स्वामी का हस्ताक्षर ....

दिनांक–...................

स्वामी का नाम ....

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–II

भवन योजना आवेदन फारम

उपविधि संख्या 5(4)

आवेदन नं० ....

निर्माण, पुर्ननिर्माण, भवन के किसी जगह ढहाई (डिमोलिस) या परिवर्द्धन या परिवर्तन करने के लिए अनुज्ञापन प्राप्त करने हेतु आवेदन का फारम

प्रेषक,

नाम और पता ....
(बड़े अक्षरों में)
....
....
टेलीफोन नं०/मो०नं०– ....
ई०मेल०आई०डी०– ....

केवल कार्यालय उपयोग के लिए
रजिस्टेशन संख्या ....
तिथि ....

प्राधिकृत व्यक्ति का हस्ताक्षर................................

सेवा में,

....
....

महोदया/महोदय

मैं/हमलोग एतद् द्वारा भवन के निर्माण/पुनर्निमाण/किसी ढहाई या परिवर्द्धन या परिवर्तन करने के लिए अनुज्ञा प्राप्त करने एवं कार्यान्वित करने हेतु आवेदन देता हूँ/देते हैं –

(क) .... मंजिला भवन की निर्माण;
(ख) निर्मित भवन का पुननिर्माण;
(ग) निर्मित भवन का परिवर्द्धन/परिवर्तन;
(घ) सभी .... मंजिला भवन के निर्माण के लिए योजना का पुनर्विधिमान्यकरण/नवीनीकरण;
(ड.) ढहाई;
(च) .... (अगर कोई दूसरा तो कृपया विर्निष्दिष्ट करें)

.... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत/महानगर क्षेत्र/बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित ....विकास योजना/आयोजना प्राधिकार/आयोजना स्कीम के .... प्लौट नं० (सी०एस०) .... प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) . ... खाता नं० .... होल्डिंग नं० ....गाँव .... के पक्ष में उपरोक्त भूमि/भवन .... उद्देश्य के लिए व्यवहार किया जाएगा।

मैं/हमलोग एतद् द्वारा निम्न प्लान (4 प्रति प्राइवेटली स्वयंधारित प्लाट के बावत/8 प्रति सरकारी लीज, सरकारी प्लॉट के बावत) और विनिर्देश आर्किटेक्ट/ अंभियंता/ सुपरवाइजर/ ग्रुप ऐजेन्सी .... जिसका रजीस्ट्रीकरण संख्या .... लाइसेंस/सूचीकरण सं० .... जो योजना/डिजाइन एवं अन्य

तैयार किया है, और वह विकास का पर्यवेक्षण करेगा एवं मेरे द्वारा हस्ताक्षरित है। तकनीकी व्यक्ति द्वारा भवन पारामीटर जाँच सूची संलग्न किया गया है।

मैं/हमलोग भूमि/भवन का हरेक भाग का स्वामी जिससे यह आवेदन संबंधित है, उपर्युक्त जमीन का विकास की अनुज्ञा देने हेतु अनुरोध करते हैं।

जमा दस्तावेजों–

1.	भवन योजना का चार प्रतियाँ	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।
2.	स्वामित्व दस्तावेज	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।
3.	फारम-V में पर्यवेक्षण प्रमाण पत्र	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।
4.	भूमि का शांतिपूर्ण कब्जा के लिए शपथ–पत्र	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।
5.	संरचनात्मक स्थिरीकरण प्रमाण–पत्र	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।
6.	पट्टेदार से अनापत्ति प्रमाण–पत्र पट्टाधृति के मामले में	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।
7.	अग्निशाम पदाधिकारी से अनापत्ति प्रमाण–पत्र	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।
8.	विमानपतन प्राधिकार से अनापत्ति प्रमाण–पत्र	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।
9.	पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण–पत्र	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।
10.	फी का ब्यौरा	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।
11.	प्रस्तावित भवन का जाँच सूची	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।
12.	कोई दूसरा प्रमाण–पत्र/अनापति प्रमाण पत्र (कृपया विनिर्दिष्ट)	हाँ/नहीं/लागू नहीं है।

स्थान–.....................

स्वामी का हस्ताक्षर ....

दिनांक–...................

स्वामी का नाम ....

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–III

संरचनात्मक सुरक्षा की अपेक्षाओं के अनुसार कार्य के निष्पादन का प्रमाण–पत्र

उप–विधि सं०– 5(6)(VII)

प्रेषक,

....

....

....

....

(आवेदक का नाम और पता बड़े अक्षरों में)

सेवा में,

....

....

....

....

.... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत/महानगर क्षेत्र/बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित.. विकास योजना/आयोजना प्राधिकार/आयोजना स्कीम की .... प्लौट नं० (सी०एस०) .... प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) .... खाता नं० .... होल्डिंग नं० ....गाँव..................... मोहल्ला......................... वार्ड नं०........... के बाबत भवन निर्माण, पुनर्निर्माण के भवन कार्य या उसमें परिवर्तन करने के संबंध में मैं प्रमाणित करता हूँ :–

1. कि भवन का निर्माण स्वीकृत योजना और संरचनात्मक डिजाइन (यथानिष्पादित आरेखन नक्शा) की प्रति अनुलग्नक जिसमें भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के भाग–6 (संरचनात्मक/डिजाइन) में तथा सुसंगत संहिताओं में यथाविनिर्दिष्ट संरचनात्मक संरक्षा मानकों के उपबंध भी सम्मिलित है, के अनुसार किया गया है, और कि यह डिजाईन परिशिष्ठ– A बिहार में, भूकम्पीय खतरों से न्यूनीकरण के लिये, भवनों के निरूपण एवं निर्माण का परिपत्र, बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण, पत्रांक–10/विविध/ अप०प्र०प्रा०–13/2011–2253/आ०प्र०, बिहार सरकार, बिहार राज्य आपदा प्रबंधन प्राधिकरण (आपदा प्रबंधन विभाग) में नियत भूकम्पीय सुरक्षा अपेक्षाओं का अनुसरण करता है।
2. कि निर्माण मेरे पर्यवेक्षण और मार्गदर्शन में किया गया है और प्रस्तुत आरेखनों और विनिर्देशों का पालन किया गया है तथा पर्यवेक्षण के अभिलेख अनुरक्षित किए गए है।

   कार्य समापन आरेखनो में किन्हीं पश्चात्वर्ती परिवर्तनों का उत्तरदायित्व स्वामी का होगा।

स्वामी का हस्ताक्षर तारीख सहित

सक्षम तकनीकि व्यक्ति का नाम एवं हस्ताक्षर

निबंधन सं० एवं तिथि सहित

नाम :

पता :

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–IV

संरचनात्मक स्थायित्व का प्रमाण–पत्र

उप–विधि सं०– 5(6) VIII & 6(2), नोट–2

.... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत/महानगर क्षेत्र/बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित ....विकास योजना/आयोजना प्राधिकार/आयोजना स्कीम के .... प्लौट नं० (सी०एस०) .... प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) . ... खाता नं० .... होल्डिंग नं० .... गाँव...................... मोहल्ला........................ . वार्ड नं०........... से संबंधित भवन के निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन करने के कार्य की बाबत मैं प्रमाणित करता हूँ कि अनुमोदन के लिए प्रस्तुत की गई भवन की संरचनात्मक योजनाएं और ब्योरे भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के भाग–6 (संरचनात्मक डिजाइन) तथा अन्य में सुसंगत संहिताओं में यथाप्रयोज्य, यथा अनुबंधित चक्रवात और भूकंप आदि जैसी प्राकृतिक आपदाओं सहित सभी स्थितियों में संरचनात्मक सुरक्षा की अपेक्षाओं का समाधान करते हैं, और उसमें दी गई सभी सूचनाएं मेरी सर्वोतम जानकारी के अनुसार तथ्यात्मक तौर पर सही है। मैं निर्माण के हरेक चरण (नींव डालने के बाद और हरेक तल की ढलाई के बाद) में कार्य के पर्यवेक्षण के संबंध में जिम्मेवारी लेता हूँ और .... प्राधिकार को नियमित रूप से इस आशय का प्रतिवेदन समर्पित करूगां कि भवन का निर्माण अनुमोदित योजना के अनुरूप तथा मेरे द्वारा तैयार की गई संरचनात्मक योजना के अनुसार हो रहा है। यदि योजना/डिजाइन में गलत बयानी या कपट पूर्ण जानकारी अंतविष्टि हो तथा निर्माण में अनुमोदित योजना से विचलन किया जाता हो या गलत असुरक्षित संरचनात्मक डिजाइन के कारण संरचनात्मक विफलता होती हो या घटिया सामग्री और या खराब कारीगरी के कारण निवासियों/जन सामान्य को खतरा उत्पन्न होता हो तो मेरी जिम्मवारी होगी और .... प्राधिकार/सरकार द्वारा कार्रवाई किए जाने का भागी हुँगा।

संलग्न– डिजाईन बेसिस रिपोर्ट

स्वामी का हस्ताक्षर तारीख सहित

नाम :

पता :

....

....

....

पंजीकृत अभियंता/संरचना अभियंता का हस्ताक्षर

तारीख और पंजीकरण संख्या सहित

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–V

पर्यवेक्षण के लिए फारम

उपविधि संख्या– 5(6)(IX)

मैं एतद् द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि .... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत/महानगर क्षेत्र/बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित ....विकास योजना/ आयोजना प्राधिकार /आयोजना स्कीम के .... प्लौट नं० (सी०एस०) .... प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) .... खाता नं० .... होल्डिंग नं० .... गाँव...................... मोहल्ला......................... वार्ड नं०........... के पक्ष में विकास/निर्माण/पुनर्निमाण/ढहाई या सामग्री परिर्वतन के लिए मेरे पर्यवेक्षण में कार्यों का संपादन किया जायगा और प्रमाणित करता हूँ कि सभी सामग्रियों (प्रकार एवं ग्रेड) और कार्य का वर्कमैनशिप सामान्य एवं विस्तार पूर्वक विनिर्देशों के अनुसार जैसा जमा किया गया है, उसके अनुसार एवं कार्य का संपादन स्वीकृत नक्शे के अनुसार किया जाएगा।

दिनांक–...................

सूचीवद्ध तकनीकि व्यक्ति का हस्ताक्षर

तकनीकि व्यक्ति का नाम
निबंधन संख्या सहित
....

पता ....
....
....

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–VI

जाँच सूची

उपविधि संख्या– 5(6)(X)

1. आवेदक का नाम ....
2. स्वामी का नाम ....
3. बिल्डर/विकासक का नाम एवं परियोजना का नाम ....
4. स्वामित्व दस्तावेज स्थापित/नही स्थापित ....
5. भूमि का क्षेत्रफल

दस्तावेज के अनुसार क्षेत्रफल	विल्डिंग प्लान के अनुसार क्षेत्रफल	कब्जा के अनुसार

6. किरायेदारी पट्टेदारी/पट्टेदारी मुक्त
अगर पट्टेदारी हो
    (i) पट्टेदार का नाम ....
    (ii) पट्टेदारी का उद्देश्य ....
    (iii)पट्टेदारी की अवधि ....
7. स्थल का विद्यमान भौतिक आधारभूत संरचना
    (क) सड़क
    (ख) मल निकास
    (ग) जल निकास
    (घ) जल आपूर्त्ति
    (ड.) निकास का प्रात्यता
    (च) टेलीफोन
    (छ) बिजली
8. निर्माण की प्रकृति : नया निर्माण/पुनर्निर्माण/परिवर्द्धन/परिवर्तन..
9. (i) जमा की गई फी की राशि ....
    (ii) सभी तल्लों पर आच्छादित क्षेत्रफल ....
10.

आवेदन किया गया उपयोग	विकास योजना में विहित भूमि उपयोग (अगर कोई हो)	चाहे अनुज्ञेय/नहीं अनुज्ञेय/विशेष प्रतिफल

11. (i) क्या प्रथम अनुज्ञा/पुनर्अनुज्ञा/ पुनर्विधिमान्यकरण ....
    (ii) तल्लों की संख्या ....
12. भवन योजना की विषयवस्तु
    (i) साइट प्लान
    (ii) ले आउट प्लान
    (iii) सभी तल्ला प्लान
    (iv) एलीवेशन सामने/ पीछे/बायें/दायें/क्रौस सेक्शन

https://civil.amitkumarsachin.com

(v) नींव का प्लान
(vi) सेप्टिक टैंक और सोकपिट
(vii) रिचार्जिंग पीट एवं रैन वाटर हर्न्वेस्टिंग प्लान
(viii) निकास (ड्रेन) सेक्शन
(ix) क्षेत्रफल विवरणी
(x) दरवाजे एवं खिड़कियों की अनुसूचियॉ

13. पहुँच पथ
(i) सड़क की प्रकृति
(ii) सड़क की चौड़ाई

स्थल/की प्लान के अनुसार	स्थल जाँच रिपोट

(iii) क्या विद्यमान सार्वजनिक सड़क से पहुँच सड़क का ससंर्गी (संबंद्ध) स्थल प्लान में दर्शाया गया है ....
(iv) क्या ऐसा संसंर्गी (संवद्ध) चादर पन्ना अथवा कैडेस्ट्रल मैप में उपल्ब्ध है .... हाँ/नहीं
(v) अगर निजी है तो क्या
(क) प्राधिकार को स्थानान्तरित किया गया है हाँ/नहीं
(ख) अंतिम चादर प्लान में उपदर्शित है हाँ/नहीं
(ग) स्वामित्व दस्तावेज में वर्णित है हाँ/नहीं

14. क्या भुखण्ड प्रस्तावित सड़क/प्रस्तावित नाला/ प्रस्तावित झील (लेक)/कोई दूसरा सार्वजनिक व्यवहार से प्रभावित है ....
15. क्या राज्य/भारतीय पुरातत्व सवेक्षण संरक्षित स्मारक के 100 मीटर/100–300 मीटर के अन्दर भुखण्ड है ....
16. क्या भुखण्ड प्रमुख भवनों (राज्यपाल भवन, उच्च न्यायालय, राज्य सचिवालय, विधान सभा) के 200 मीटर की त्रिज्या के भीतर है ....
17. भवन पारामीटर

कोटि	***मानक के अनुसार आवश्यकता***	***स्वीकृत (अनुमोदित) भवन योजना***	***प्रस्ताव***	***अभियुक्ति***
1	2	3	4	5
वेसमेंट/स्टील्ट वर्ग मीटर				
प्रथम तल्ला वर्ग मीटर				
द्वितीय तल्ला वर्ग मीटर				
तृतीय तल्ला वर्ग मीटर				
चतुर्थ तल्ला वर्ग मीटर				
अन्य तल्लें				
समाजिक कमरा				
सामने सेट वैक				
पीछे सेट वैक				
बायां/दायां सेट वैक				
एफ०ए०आर०				
पार्किंग				
ऊँचाई				
आवासन इकाई की संख्या				

https://civil.amitkumarsachin.com

आवादी घनत्व				
सीढ़ी की संख्या				
लिफ्ट की संख्या				
रिर्चाजिंग पीट				
जमा की गई फी				
अन्य कोई मद				
छूट a. ऊँचाई b. सेट वैक c. एफ०ए०आर०				

18. क्या हवाई अड्डा फनल जोन के नियंत्रण मे है ....
19. स्थल पर प्रस्तावित भौतिक आधारभूत संरचना का उपबन्ध
    (i) जल आपूर्ति
    (ii) मल निकास
    (iii) जल निकास
    (iv) विद्युत संस्थापन (लगाना)
20. जमा किए गए प्रमाण–पत्र/अनापत्ति : आर०एस०/आर०एन०एस०/एन०आर
    (i) सामान्य शपथ–पत्र
    (ii) संरचनात्मक स्थिरीकरण प्रमाण–पत्र
    (iii) पर्यवेक्षण का फारम
    (iv) अग्निशाम पदाधिकारी से अनापत्ति प्रमाण–पत्र
    (v) जल आपूर्ति/मल निकास/ जल निकास/अपशिष्ट निपटारा/ फायर फाइटिंग के गुणवत्ता पूर्ण निर्माण के सम्बन्ध में जिसका नहीं कही लागू हो।
    (vi) कोई दूसरा (विनिर्दिष्ट)
    एन०वी० (आर०एस०: जरूरत और जमा किया, आर०एन०एस०: जरूरत जमा नहीं किया, एन०आर० : जरूरत नहीं)
21. तकनीकी व्यक्ति और बिल्डर की सबद्धता–
    (i) वास्तुविद्/अभियंता – नाम :–
    वास्तुकला परिषद की संख्या
    सूचीकरण संख्या :
    (ii) अभियंता/संरचनात्मक अभियंता – नाम :
    सूचीकरण संख्या :
    (iii) विल्डर – नाम :
    सूचीकरण संख्या :
    (iv) कोई अन्य – ....

नाम...

तकनीकी व्यक्ति का हस्ताक्षर

....

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–VII–क

तकनीकी व्यक्ति (वास्तुविद, अभियंता, संरचना अभियंता, नगर निवेशक, पर्यवेक्षक) को सूचीबद्ध करना

उप विधि सं०– 6(3)

सेवा में,

प्राधिकार

....

....

1. नाम (बड़े अक्षरों में) ....
2. पिता/पति का नाम ....
3. जन्म तिथि .... 4. राष्ट्रीयता ....
5. शैक्षिक अर्दता ....
6. पेशा जन्य अनुभव ....
7. स्थापन्य कला परिषद्, नई दिल्ली में रजिस्ट्रीकरण सं० ....
8. अन्य सुसंगत संस्थानों/शहरी स्थानीय निकायों में रजिस्ट्रीकरण ....
9. अन्य अकादमिक एवं व्यवसायिक उपलब्धियों का ब्यौरा ....
10. स्तंभ 5 और 6 के अनुसार अर्दताओं/ह्यसापत्रों, यदि कोई हो, की स्वअनुप्रमाणित प्रतियों का ब्यौरा ....
11. बैंक ड्राफ्ट/फी का ब्यौरा ....
12. स्थायीयता ....
13. पत्राचार का पता ....
14. टेलीफोन/मोबाईल नं० ....
15. ई०मेल०आई०डी० ....

–: घोषणा :–

एतद्द्वारा मैं सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान एवं घोषणा करता हूँ कि ऊपर दी गई जानकारी मेरे सर्वोत्तम ज्ञान और विश्वास के अनुसार सत्य एवं सही है। मैं यह बचनबद्धता भी करता हूँ कि किसी स्तर पर यदि कोई जानकारी असत्य पायी जाएगी तो उसके संबंध में कोई पूर्व सूचना (नोटिस) दिए बिना मेंरी सूचीबद्धता रद्द किए जाने की दायी होगी और मेरी ओर से किए गए ऐसे व्यतिक्रम के लिए मैं किसी प्रतिकर आदि का दावा नहीं करूंगा। यदि बाद में कोई असंगति पायी जाती हो तो मैं विधि के सुसंगत उपबंधों के अधीन तथा नगरपालिका अधिनियम और अधिनियम के अधीन भी दंडनीय होउँगा।

स्थान ....

तारीख ....

आवेदक का का हस्ताक्षर

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–VII–ख

निर्माणकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के लिए

उप विध सं०– 6(3)

आवेदक का स्वअनुप्रमाणित पासपोर्ट आकार का फोटे

सेवा में,

प्राधिकार

....

....

1. फर्म का नाम ....
2. फर्म का प्रकार (भागीदारी/कंपनी) ....
3. भागीदारों/निदेशकों के नाम (बड़े अक्षरों में) ....
4. पिता/पति का नाम ....
5. जन्म तिथि .... 6. राष्ट्रीयता ....
7. रजिस्ट्रीकरण सं० ....
8. पी०ए०एन०/डी०आई०एन० ....
9. बिक्री कर सं० ....
10. वी०ए०टी० सं० ....
11. पिछले तीन लगातार वित्तीय वर्षों का आयकर विवरण ....
12. आवेदित कोटि ....
13. फीस का ब्यौरा ....
14. स्थायी पता ....
15. पत्राचार का पता ....
16. दूरभाष सं०/मोबाइल सं० ....
17. ई–मेल आई–डी ....

–: घोषणा :–

एतद्द्वारा मैं सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान एवं घोषणा करता हूँ कि ऊपर दी गई जानकारी मेरे सर्वोत्तम ज्ञान और विश्वास के अनुसार सत्य एवं सही है। मैं यह बचनबद्धता भी करता हूँ कि किसी स्तर पर यदि कोई जानकारी असत्य पायी जाएगी तो उसके संबंध में कोई पूर्व सूचना (नोटिस) दिए बिना निबंधन रद्द किए जाने की दायी होगी और मेरी ओर से किए गए ऐसे व्यतिक्रम के लिए मैं किसी प्रतिकर आदि का दावा नहीं करूंगा। यदि बाद में कोई असंगति पायी जाती हो तो मैं विधि के सुसंगत उपबंधों के अधीन तथा .नगरपालिका अधिनियम और अधिनियम के अधीन भी दंडनीय होउँगा।

स्थान ....

तारीख ....

आवेदक का का हस्ताक्षर

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–VIII – क

भवन की परमिट के अनुमोदन का फारम

उपविधि संख्या– 8(4)

आप के आवेदन संख्या– .... तिथि– .... के संदर्भ में श्रीमति/श्री .... के लिए

(क) .... भवन के निर्माण
(ख) भवन के पुनर्निर्माण
(ग) भवन के परिवर्तन
(घ) विद्यमान भवन में परिवर्तन या परिवर्धन
(ड़) भवन के उपयोग में परिवर्तन

.... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत/महानगर क्षेत्र/बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित ....विकास योजना/आयोजना प्राधिकार/आयोजना स्कीम के .... प्लौट नं० (सी०एस०) ....प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) .... खाता नं० .... होल्डिंग नं० .... गाँव..................... मोहल्ला......................... वार्ड नं०........... के बाबत निम्नलिखित शर्तों/निर्वधनों के अध्याधीन एतद् द्वारा अनुमति प्रदान की जाती है :–

(क) भूमि/भवन का उपयोग अनन्य रूप से .... प्रयोजन के लिए किया जाएगा और इस प्राधिकार के पूर्व अनुमोदन के बिना उपयोगों को किसी अन्य उपयोग के लिए परिवर्तित नहीं किया जाएगा।
(ख) विकास पूर्ण रूप से आवश्यक अनुमति के पृष्ठांकन के साथ संलग्न योजनाओं के अनुसार किया जाएगा।
(ग) अनुमोदित योजना में दर्शाया गया .... वर्ग मीटर का पार्किंग स्थाान खुला रखा जाएगा और इसके किसी भाग पर निर्माण नहीं किया जाएगा।
(घ) प्रस्तावित निर्माण वाली भूमि .... मीटर चौड़ाई के अनुमोदित पहुंच मार्ग के माध्यम से सुगम्य होगी।
(ड) प्रश्नगत भूमि आवेदक के विधिपूर्ण स्वामित्व एवं शांतिपूर्ण कब्जा में अवश्य हो।
(च) सड़क को मानक चौड़ाई तक और चौड़ी करने के लिए आवेदक, विभिन्न विकास योजना/आयोजना प्राधिकारों/या बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित किसी योजना स्कीम के अधीन आच्छादित सुसंगत आयेाजना प्राधिकार/ग्राम पंचायत क्षेत्रों के अधीनस्थ .... नगर निगमों/नगर परिषद्/नगर पंचायत/महानगर क्षेत्र/आयोजना क्षेत्र में .... मीटर चौड़ी भूमि की पट्टी मुफ्त उपहार के रूप में देगा।
(छ) अनुमति (अनुज्ञा) जारी कए जाने की तारीख से तीन वर्षों की अवधि के लिए विधिमान्य होगी।
(ज) इस उपबंध के अधीन दी गयी अनुमति को उस भूखंड, जिसके लिए योजना अनुमोदित की गयी हो, के अधिकार, हक, हित की बाबत साक्ष्य नहीं मानी जाएगी।
(झ) योजना के अनुमोदन के पश्चात् भू–अभिलेख के कारण या अधिकार/हक/हित की बाबत कोई विवाद होने पर विवाद की अवधि के दौरान योजना का अनुमोदन स्वतः रद्द समझी जाएगी।
(ञ) कोई अन्य शर्त।

आदेशानुसार
प्राधिकृत पदाधिकारी/प्राधिकार
....

https://civil.amitkumarsachin.com

ज्ञापांक सं0 .... दिनांक..

प्रतिलिपि :— अनुमोदित योजनाओं की .... प्रतियों के साथ श्रीमती / श्री .... को

आदेशानुसार
प्राधिकृत पदाधिकारी / प्राधिकार

ज्ञापांक सं0 .... दिनांक..

प्रतिलिपि :—योजना की अनुमोदित प्रति के साथ, ... विकास योजना / आयोजना प्राधिकार या किसी योजना स्कीम के अधीन आच्छादित .... आयोजना प्राधिकार / ग्राम पंचायत क्षेत्रों के अधीनस्थ नगर निगमों / नगर परिषद् / नगर पंचाायतों / महानगर क्षेत्र को सूचनार्थ अग्रसारित।।

आदेशानुसार
प्राधिकृत पदाधिकारी / प्राधिकार
....

ज्ञापांक सं0 .... दिनांक..

प्रतिलिपि :—नगर एवं क्षेत्रीय निवेशन संगठन, बिहार, पटना को अग्रसारित।

आदेशानुसार
प्राधिकृत पदाधिकारी / प्राधिकार
....

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–VIII–ख

भूमि विकास अनुज्ञा के अनुमोदन का फारम

उपविधि संख्या–68(3)

आप के आवेदन संख्या– .... तिथि– .... के संदर्भ में श्रीमति/श्री .... के लिए

(क) भूमि विकास की अभिन्यास (ले–आउट) योजना के लिए

(ख) भूमि के उपयोग में परिवर्तन करने के लिए

.... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत/महानगर क्षेत्र/बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित ....विकास योजना/आयोजना प्राधिकार/आयोजना स्कीम के .... प्लौट नं० (सी०एस०) .... प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) .... खाता नं० .... होल्डिंग नं० .... गाँव...................... मोहल्ला......................... वार्ड नं०........... के बाबत निम्नलिखित शर्तों/निर्वधनों के अध्याधीन एतद् द्वारा अनुमति प्रदान की जाती है :–

(क) भूमि का उपयोग अनन्य रूप से .... प्रयोजन के लिए किया जाएगा और इस प्राधिकार के पूर्व अनुमोदन के बिना उपयोगों को किसी अन्य उपयोग के लिए परिवर्तित नहीं किया जाएगा।

(ख) विकास पूर्ण रूप से आवश्यक अनुमति के पृष्ठांकन के साथ संलग्न योजनाओं के अनुसार किया जाएगा।

(ग) अनुमोदत योजना में दर्शाया गया .... वर्ग मीटर का पार्किंग स्थान खुला रखा जाएगा और इसके किसी भाग पर निर्माण नहीं किया जाएगा।

(घ) प्रस्तावित निर्माण वाली भूमि .... मीटर चौड़ाई के पहुंच मार्ग के माध्यम से सुगम्य होगी।

(ङ) प्रश्नगत भूमि आवेदक के विधिपूर्ण स्वामित्व एवं शांतिपूर्ण कब्जा में अवश्य हो।

(च) सड़क को मानक चौड़ाई तक और चौड़ी करने के लिए आवेदक, विभिन्न विकास योजना/ आयोजना प्राधिकारों/ या बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधीनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित किसी योजना स्कीम के अधीन आच्छादित सुसंगत आयोजना प्राधिकार/ग्राम पंचायत क्षेत्रों के अधीनस्थ .... नगर निगमों /नगर परिषद्/नगर पंचाायत/महानगर क्षेत्र/आयोजना क्षेत्र में .... मीटर चौड़ी भूमि की पट्टी मुफ्त उपहार के रूप में देगा।

(छ) अनुमति (अनुज्ञा) जारी किए जाने की तारीख से तीनों वर्षों की अवधि के लिए विधिमान्य होगी।

(ज) इस उपबंध के अधीन दी गई अनुमति उस भूखंड, जिसके योजना अनुमोदित की गई हो, के अधिकार/हक/हित की बाबत साक्षय नहीं मानी जाएगी।

(झ) योजना के अनुमोदन के पश्चात् भू–अभिलेख के कारण या अधिकार/हक/हित की बात कोई विवाद होने पर, विवाद की अवधि के दौरान योजना स्वतः रद्द समझी जाएगी।

(ञ) कोई अन्य शर्त।

आदेशानुसार
प्राधिकृत पदाधिकारी/प्राधिकार

....

ज्ञापांक सं0 .... दिनांक...

प्रतिलिपि :–अनुमोदित योजनाओं की .... प्रतियों के साथ श्रीमती/श्री .... को सूचनार्थ अग्रसारित।

https://civil.amitkumarsachin.com

प्राधिकृत पदाधिकारी / प्राधिकार

....

ज्ञापांक सं0 .... दिनांक..

प्रतिलिपि :– योजना की अनुमोदित प्रति के साथ, ... विकास योजना / आयोजना प्राधिकार या किसी योजना स्कीम के अधीन आच्छादित .... आयोजना प्राधिकार / ग्राम पंचायत क्षेत्रों के अधीनस्थ नगर निगमों / नगर परिषद् / नगर पंचायतों / महानगर क्षेत्र को सूचनार्थ अग्रसारित।

प्राधिकृत पदाधिकारी / प्राधिकार

....

ज्ञापांक सं0 .... दिनांक..

प्रतिलिपि :– नगर और क्षेत्रीय निवेशन संगठन, बिहार, पटना .... को अग्रसारित।

प्राधिकृत पदाधिकारी / प्राधिकार

....

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–IX

भवन परमिट/विकास परमिट को अस्वीकृति का फारम

उप विधि संख्या–8(4) & 68(4)

प्रेषक,

....
....
....
....

सेवा में,

श्रीमती/श्री ....
....

आपके आवेदन सं० ...., दिनांक– .... पर इस कार्यालय की पत्र सं०–............., दिनाक–..................... की गई आपत्ति के प्रत्युतर में आपका जवाब संतोषजनक नहीं है।

इसलिए, ... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत/महानगर क्षेत्र/बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित ....विकास योजना/आयोजना प्राधिकार/आयोजना स्कीम के .... प्लौट नं० (सी०एस०) .... प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) .... खाता नं० .... होल्डिंग नं० ....गाँव .... पर भवन/विकास कार्य करने की अनुमति निम्नलिखित आधारों पर एतद् द्वारा अस्वीकृत की जाती है:–

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

योजनाओं की दो प्रतियाँ अभिलेख और निर्देश के लिए रख ली गई है और शेष कागजात इसके साथ वापस की जा रही है।

प्राधिकृत पदाधिकारी/प्राधिकार
....

प्रतिलिपि–योजना की अनुमोदित प्रति के साथ ....विकास योजना/अयोजना प्राधिकारीं या किसी योजना स्कीम के अधीन आच्छादित सुसंगत आयोजना प्राधिकार/ग्राम पंचायत क्षेत्रों के अधीन नगर निगमों/नगर परिषद/नगर पंचायतों/महानगर क्षेत्र/योजना क्षेत्र को सूचनार्थ अग्रसारित।

प्राधिकृत पदाधिकारी/प्राधिकार
....

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम—X

कार्य प्रारंभ के सूचना का फारम
(भूस्वामी एवं निर्माता/विकासक के द्वारा दिया जाएगा)

उपविधि संख्या—8(6) (च),10

प्रेषक,

....
....
....
(नाम और पता बड़े अक्षरों में)

सेवा में,

....
....

महोदया/महोदय

.... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत/महानगर क्षेत्र/बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित ....विकास योजना/आयोजना प्राधिकार/आयोजना स्कीम के .... प्लौट नं० (सी०एस०) .... प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) .... खाता नं० .... होल्डिंग नं० ....गाँव .... की बाबत भवन के निर्माण कार्य से आपके पत्र संख्या .... दिनांक द्वारा दिए गए अनुज्ञा .... प्राधिकार/सूचीवद्ध वास्तुविद्/अभियंता/संरचनात्मक अभियंता .... निबंधन संख्या .... के द्वारा स्वीकृत प्लान के अनुसार के पर्यवेक्षण के अन्तर्गत कार्य प्रारम्भ करने की सूचना देता हूँ।

विश्वासभाजन

स्वामी का हस्ताक्षर

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–XI

आवधिक प्रगति प्रतिवेदन

(सूचीवद्ध संरचना अभियंता/वास्तुविद/अभियंता द्वारा प्रस्तुत किया जाने वाला)

उप–विधि सं०–12,13

प्रेषक,

....

....

सेवा में,

....

....

प्रसंगः– .... प्राधिकार का अनुमोदन पत्र सं०–................., दिनांक–...........

महोदया/महोदय,

एतद् द्वारा मैं/हम प्रमाणित करता हूँ/करते हैं कि .... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत/...............................महानगर क्षेत्र/बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित ....विकास योजना/आयोजना प्राधिकार/आयोजना स्कीम के ....प्लौट नं० (सी०एस०) ....प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) .... खाता नं० .... होल्डिंग नं० ....गाँव .... की बाबत भवन की नीव, कुर्सी/सतही मंजिल तक भवन का निर्माण का सर्वेक्षण मेरे/हमारे द्वारा किया गया है और उसका निर्माण पूर्णरूपेण स्वीकृत योजना एवं राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के अनुसार संरचनात्मक डिजाइन के अनुरूप किया गया है। कार्य मेंरे/हमारे सर्वोतम समाधान परक ढंग से किया गया है। इस भवन के निर्माण में उपयोग की गई सभी सामग्री बी.आई.एस./ के विनिर्देशों के अनुसार तथा राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के मानकों के अनुरूप है और भूकम्प एवं चक्रवात सहित सुरक्षा के सभी कारकों का ध्यान रखा गया है। यदि कोई संरचनात्मक विफलता होती है और निवासियों एवं आमजनों को आग से अगर कोई खतरा होता है तो मेरी/हमारी जिम्मेवारी होगी तथा .... .प्राधिकार/सरकार द्वारा कार्रवाई किए जाने का भागी होंगे।

विश्वासभाजन

वास्तुविद्/अभियंता का हस्ताक्षर,
नाम –
सूचीकरण संख्या–
संरचना अभियंता का हस्ताक्षर
नाम –
सूचीकरण संख्या–

स्वामी/आवेदक का नाम एवं हस्ताक्षर

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–XII

कार्य पूर्णता की सूचना (प्रमाण–पत्र)

उप–विधि सं०–15

प्रेषक,

....
....
....
....
(आवेदक का नाम और पता बड़े अक्षरों में)

सेवा में,

....
....
....
....

महोदय,

एतद द्वारा मैं प्रमाणित करता हूँ कि ....के विकास योजना क्षेत्र के अंतर्गत बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित विभिन्न विकास योजना/आयोजना प्राधिकारों/या योजना स्कीम के अधीन आच्छादित सुसंगत आयोजना प्राधिकार/ग्राम पंचायत क्षेत्रों के अधीन .... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायतों/महानगर क्षेत्रों/आयोजना क्षेत्र की .... प्लौट नं० (सी०एस०) .... प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) .... खाता नं० .... होल्डिंग नं० ... .गाँव .... की बाबत निर्माण, पुनर्निर्माण या तात्विक परिवर्तन के लिए विकास का सर्वेक्षण मेरे द्वारा किया गया है और स्वीकृति सं० .... दिनांक– .... के अधीन स्वीकृत योजनाओं के अनुसार तारीख ....को पूरा कर लिया गया है। कार्य मेरे सर्वोतम समाधानपरक ढ़ंग से किया गया है, कारीगरी और सभी सामग्री (प्रकार एवं ग्रेड) का उपयोग पूरी तरह से सामान्य तथा विस्तृत विनिर्देशों के अनुसार किया गया है। कार्य के दौरान संहिता के किसी उपबंध, विहित शर्तों या उसके अधीन जारी आदेशों का कार्य के दौरान उल्लंघन नहीं किया गया है। भूमि जिस निर्माण के लिए विकसित पुनर्विकसित किया गया है उसके लिए दुरूस्त है या भवन उस उपयोग के लिए दुरूस्त है जिसके लिए वह निर्मित, पुनर्निर्मित, या परिवर्तित किया गया है अथवा बनाया और परिबर्धित किया गया है।

एतदु द्वारा मैं सभी दृष्टियों से पूर्ण किए गए भवन की योजना भी अनुलग्न कर रहा हूँ।

सूचीवद्ध तकनीकि व्यक्ति/भूस्वामी का हस्ताक्षर

तकनीकि व्यक्ति/भूस्वामी का नाम

तकनीकी व्यक्ति का हस्ताक्षर

तारीख ....
पता–...

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–XIII

अधिभोग प्रमाण–पत्र

उप विधि सं०– 16(1),(3)

.... नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायतों/महानगर क्षेत्र/बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित .... विकास योजना/.................. आयोजना प्राधिकार/.......................... आयोजना स्कीम के अंतर्गत आच्छादित .... गॉव/मोहल्ला/वार्ड नं० .... की .... प्लौट नं० (सी०एस०) .... प्लॉट नं० (एम०एस०पी०) .... खाता नं० .... होल्डिंग नं० ....गाँव .... की बाबत किया गया निर्माण, पुनर्निर्माण या तात्विक परिवर्तन का कार्य .... वास्तुविद (निबंधन/सूचीकरण संख्या................) ....संरचना अभियंता, (सूचीकरण संख्या..................) पर्यवेक्षक (सूचीकरण सं० ....) के पर्यवेक्षण में समर्पित कार्य पूर्णता (समापन) प्रमाण–पत्र के अनुसार पूरा कर लिया गया है। निरीक्षण करने पर देखा गया कि उपर्युक्त भूखंड (भूखंडों) की बाबत किया गया निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन अनुमोदित योजना तथा पत्र सं०............., दिनांक के द्वारा अधिरोपित शर्तो के अनुरूप/अननुरूप है। निम्नलिखित के अध्यधीन, भवन के .... अधिभोग के लिए अनुमति दी जाती है/अनुमति नहीं दी जाती है।

1. ....
2. ....
3. ....

सम्यक रूप से प्रमाणित समापन योजनाओं का एक सेट इसके साथ वापस किया जाता है।

आदेशानुसार

प्राधिकृत पदाधिकारी
आयोजना पदाधिकार

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–XIV

अनुरक्षण रजिस्टर का फारम

उपविधि संख्या–26(4)

क्र० सं०	आवेदक का नाम एवं पता	प्राप्ति की तिथि	पत्रांक सहित स्वीकृति/अस्वीकृति की तिथि	कार्य प्रारम्भ करने की सूचना के जमा करने की तिथि	आवधिक प्रगति प्रतिवेदन जमा करने की तिथि	कार्य समापन की सूचना के जमा करने की तिथि	अधिभोग अनुज्ञा निर्गत/अस्वीकृति की तिथि	अभियुक्ति	अधिकृत व्यक्ति का हस्ताक्षर
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)	(ix)	(x)

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–XV

तलघर (बेसमेंट) के लिए क्षतिपूर्ति बंध–पत्र

उप विधि सं०–47.4(i)

यह क्षतिपूर्ति बंध पत्र.................................. प्राधिकार के पक्ष में श्री /श्रीमती .... पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री/श्रीमती .... के निवासी के द्वारा निष्पादित किया जाता है।

चूंकि, निवासी शहरी आयेाजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन अधिसूचित सुसंगत विकास योजना/आयोजना प्राधिकार/या योजना स्कीम के अधीन आच्छादित सुसंगत आयोजना प्राधिकार / ग्राम पंचायत के अधीनस्थ .... नगर निगम/नगर परिषद्/नगर पंचायत/महानगर क्षेत्र/योजना क्षेत्र की भूखंड सं0 (सी.एस.) भूधृति सं0 ...., ग्राम .... पर, अधिनियम के अधीन बनाई गई भवन उपविधि के उपबंधों के अधीन .... बनाई गई भवन उपविधि के उपबंधों के अधीन .... क्षेत्र की विकास योजना में, तलघर की स्वीकृति के लिए संबद्ध प्राधिकार को योजना प्रस्तुत की और चूंकि, संबद्ध प्राधिकार उपर्युक्त निर्माण की स्वीकृति इन शर्तो के अध्यधीन देने की सहमति दी है कि उक्त तलघर के निर्माण के कारण, इसकी नीव खोदने के समय या इसके निर्माण के दौरान या उसके बाद भी, निकटवर्ती भवन को होनेवाली किसी हानि या नुकसान की दशा में तथा उससे संबद्ध कोई दावा के किए जाने के लिए भी भू–स्वामी संबद्ध प्राधिकार को क्षतिपूर्ति करेगा,

और चूंकि, निष्पादी उपर्युक्त आशय का क्षतिपूर्ति बंध पर निष्पादित करने का करार किया है तथा यह भी कि तलघर के निर्माण की स्वीकृति प्रदान करने के लिए संबद्ध .... प्राधिकार द्वारा अधिरोपित निबंधनों का पालन करेगा,

इसलिए यह विलेख साक्ष्य देता है :–

1. कि तलधर के निर्माण के लिए .... प्राधिकार द्वारा योजनाओं की स्वीकृति के मिश्रित निष्पादी यह वचनबद्धता करता/करती है कि वह .... प्राधिकार को निर्माण के फलस्वरूप इसकी नीव की खुदाई के समय या इसके निर्माण के दौरान या तत् पश्चात् किसी समय किसी निकटवर्त्ती संपत्ति को या किसी व्यक्ति को हुए किसी खति या नुकसान से होनेवाली हानि या नुकसान की किसी देनदारी से मुक्त रखेगा/रखेगी।
2. भू–स्वामी सहमत है और यह वचनबद्धता करता है कि तलघर के निर्माण के लिए भू–स्वामी को संबंद्ध प्राधिकार द्वारा दी गई स्वीकृति की बाबत या भू–स्वामी द्वारा तलघर के निर्माण की रीति की बाबत उक्त स्वीकृति के फलस्वरूप संबद्ध प्राधिकार के विरूद्ध किसी व्यक्ति या व्यक्तियों द्वारा कोई दावा किए जाने की दशाा में निष्पादी उत्तरदायी और दायी हो न कि .... प्राधिकार।
3. निष्पादी सहमत है और यह वचनबद्धता करता है कि क्षतिपूर्ति के तौर पर या तलघर के निर्माण की स्वीकृति या उसके बनाने से संबंधित किसी दावा या वाद या किसी अन्य कार्यवाही के कारण किसी अन्य रूप में किसी व्यक्ति को किसी राशि का भुगतान प्राधिकार को करना पड़े तथा किसी कार्रवाई के बचाव करने में संबद्ध प्राधिकार जो लागत और खर्च उपगत हो वह उसकी क्षतिपूर्ति संबद्ध प्राधिकार को करेगा।
4. उपर्युक्त वचनबद्धता पर कोई प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, निष्पादी एतद्द्वारा, तलघर की स्वीकृति या उसके निर्माण से जुडी या उससे से संबंधित या उससे संबद्ध किसी व्यक्ति को भुगतान करने के लिए संबद्ध प्राधिकार को अपेक्षित कोई राशि संबद्ध प्राधिकार को पूर्णतया भुगतान करने हेतु अपने को आबद्ध करता है।

https://civil.amitkumarsachin.com

5. भूस्वामी सहमत है और यह वचनबद्धता करता है कि यह बंध–पत्र तबतक पूर्णतः प्रवृत और प्रभावकारी रहेगा जबतक कि निष्पादी विश्वसनीय ढंग से इसमें अंतर्विष्ट वचनबद्धता का पालन/संपादन करेगा। इसके साक्ष्य स्वरूप उपर नामित निष्पादी दिनांक .... को स्थान .... पर अपना हस्ताक्षर अंकित किया है।

क्षतिपूर्ति करनेवाला

साक्षी

(हस्ताक्षर) ....

1. नाम ....

पूरा पता ....

(हस्ताक्षर)

2. नाम ....

पूरा पता...

(हस्ताक्षर)

https://civil.amitkumarsachin.com

फारम–XVI
जोखिम सुरक्षा की अपेक्षा के लिए
वचनबंध–प्रमाण–पत्र
उपविधि संख्या–59

सेवा में,

प्रसंग : ग्राम / शहर / नगर .... की .... (परियोजना का नाम), सी०एस०सं० / आर०एस० सं०..............., वार्ड सं० ...., ग्राम .... मुहल्ला / टोला .... स्कीम सं० .... का प्रस्ताविक कार्य।

1. प्रमाणित किया जाता है कि अनुमोदन के लिए प्रस्तुत भवन योजनाएं भवन उप विधि–59 के अधीन यथानियत सुरक्षा की अपेक्षाओं का समाधान करेगा तथा उसमें दी गई सूचनाएं हमारी सर्वोत्तम जानकारी तथा उसमें दी गई सूचनाएं हमारी सर्वोत्तम जानकारी एवं समझादारी के अनुसार तथ्यात्मक तौर पर सही है।

2. यह भी प्रमाणित किया जाता है कि जोखिमों से सुरक्षा सहित संरचनात्मक डिजाइन मिट्टी की स्थितियों पर आधिरित और उन्हें भवन के डिजाइन में सम्यक रूप से सम्मिलित किया जाएगा तथा निर्माण के दौरान इन उपबंधों का पालन किया जाएगा।

तारीख सहित स्वामी का हस्ताक्षर..
नाम एवं पता बड़े अक्षरों में ....
....
....
....

अभिलेख पर संरचना अभियंता का हस्ताक्षर ....
नाम एवं पता बड़े अक्षरों में ....
....
....
....

(हरिशंकर सिंह)
5-12-14
(कुमार ...)

https://civil.amitkumarsachin.com

बिहार राज्यपाल के आदेश से

Rajendra 5.12.2014

(डॉ० बी० राजेन्दर)
सरकार के सचिव
नगर विकास एवं आवास विभाग

ज्ञापांक –11न०वि०(मा०)–06/2013/न०वि० एवं आ०वि०, 577 पटना, दिनांक– 8/12/14

प्रतिलिपि :– अधीक्षक सचिवालय, मुद्रणालय, गुलजारबाग, पटना/वित्त विभाग, ई गजट कोषांग, बिहार, पटना को सी०डी० के साथ बिहार गजट के असाधारण अंक में प्रकाशनार्थ प्रेषित।

2. उनसे अनुरोध है कि वे कृपया मुद्रित गजट की 200 प्रतियाँ नगर विकास एवं आवास विभाग को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करेंगे।

Rajendra 5.12.2014

सरकार के सचिव
नगर विकास एवं आवास विभाग

ज्ञापांक– 11न०वि०(मा०)–06/2013/न०वि० एवं आ०वि०, 577 पटना, दिनांक– 8/12/14

प्रतिलिपि :– प्रमंडलीय आयुक्त पटना, मगध, भागलपुर, तिरहुत, सारण, मुंगेर, कोशी, दरभंगा एवं पूर्णियाँ प्रमंडल/सभी जिला पदाधिकारी को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

Rajendra 5.12.2014

सरकार के सचिव
नगर विकास एवं आवास विभाग

ज्ञापांक– 11न०वि०(मा०)–06/2013/न०वि० एवं आ०वि०, 577 पटना, दिनांक– 8/12/14

प्रतिलिपि :– सभी मुख्य पार्षद/सभी उपमुख्य पार्षद/नगर आयुक्त, सभी नगर निगम/सभी नगर परिषद एवं नगर पंचायतों को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

Rajendra 5.12.2014

सरकार के सचिव
नगर विकास एवं आवास विभाग