परिशिष्ट "ड"

नियम 94

केवल अल्प आय समूह निर्माण संबंधी विशेष अपेक्षाएं

ड–1 सामान्य

(1) आवश्यकताओं में समूहों के रूप में विकसित अल्प आय समूह गृह निर्माण की आयोजना तथा सामान्य भवन निर्माण संबंधी आवश्कयताएं सम्मिलित हैं, अल्प आय समूह गृह निर्माण बस्तियों (कालोनियों) की अभिन्यास आयोजना (ले आउट प्लानिंग) से संबंधित आवश्यकताएं सार्वजनिक अभिकरणों /सरकारी निकायों पर लागू होती है। अनुमोदित अभिन्यास (लेआउट) में दी गयी अल्प आय समूह गृह निर्माण के लिए भवनों के डिजाईन और निर्माण संबंधी आवश्यकताएं सार्वजनिक अभिकरणों /सरकारी निकायों या प्राइवेट निर्माणकताओं पर लागू होती है।

(2) इन आयोजना मानकों (प्लानिंग स्टेडर्ड) में सामुदायिक खुले स्थानों के लिए जो प्रति एक हजार व्यक्तियों के लिए 0.2 हेक्टेयर अनुमानित है। सामान्य विकास आयोजना (डवलपमेन्ट प्लान) संबंधी आवश्यकताओं की व्यवस्था की गयी है। सड़क क्षेत्र के 10 से 25 प्रतिशत के बीच निकाला गया है।

1500 व्यक्तियों की आबादी के लिए 0.1 हेक्टेयर में एक नर्सरी स्कूल की व्यवस्था की गयी है तथा प्रति हजार व्यक्तियों के हिसाब से 4 दुकानों के विक्रय केन्द्र को भी सम्मिलित किया गया है। अतः यह देखा जायेगा कि स्पष्टतः अधिक घनी आबादी के लिए भी मूलभूत आवश्यकताओं तथा सामुदायिक सुविधाओं को भी ध्यान में रखा गया है।

(3) इस बात पर जोर दिया गया है कि इस प्रकार का विकास उन 400 आवासीय इकाईयों के समूह पर लागू होना चाहिए जिनका विचाराधीन विकास में इस प्रकार वितरण किया गया हो कि क्षेत्र के लिए बनाई गयी वृहद् आयोजना (मास्टर प्लान) के सम्पूर्ण घनत्व को कायम रखा जा सके। (सारणी की टिप्पणी –1 देखिए)

ड–दो आयोजना :– (1) विकास प्रकार

अल्प आय समूह के लिए निर्माण के विकास का प्रकार होगा भू–खण्ड विकास (एक) पंक्तिबद्ध गृह निर्माण के रूप में (दो) फ्लैट विकास पंक्तिबद्ध गृह निर्माण के रूप में, आवास (तीन) खंड विकास सामुहिक गृह निर्माण के रूप में।

(2) घनत्व

आवासीय इकाइयों हैक्टेयर का अधिकतम घनत्व निम्नलिखित सारणी में दिये अनुसार होगा :–

सारणी – अल्प आय समूह गृह निर्माण के लिए अधिकतम घनत्व

खण्ड – ड –2 (2)

क्रमांक 1	निम्नलिखित इकाई आवासीय इकाइयों 20 मीटर में 2	उसी क्षेत्र के लिए हैक्टेयर का घनत्व 30 मीटर में 3	मंजिलों की संख्या 4
एक	130	85	1
दो	250	170	2
तीन	300	225	3
चार	350	260	4
पांच	400	300	5

टिप्पणी 1 – ये घनत्व 5 सदस्यों के परिवार सहित 400 तक के आवास गृहों के समूह के लिए लागू है।

टिप्पणी 2 – एकल स्वामित्व वाले भू–खण्ड में किसी मकान को ऊपर की ओर बढ़ाने की अनुमति दी जायेगी।

टिप्पणी 3 – इन घनत्वों में खुले स्थलों सुविधाजनक दुकानों, नर्सरी तथा भीतरी सड़कों और रास्तों की व्यवसाी करना सम्मिलित है। किन्तु इनमें समूह के चारों ओर की परिधीय सड़कें सम्मिलित नहीं है।

टिप्पणी 4 – न्यूनतम घनत्व उपर्युक्त का 75 प्रतिशत होगा।

(3) भू–खण्ड /कुर्सी क्षेत्र का आकार : नयूनतम भूखण्ड आकार निम्नानुसार होगा, जो 75 प्रतिशत से अधिक आवृत्त नहीं होगा।

न्यूनतम भूखण्ड आकार	विकास प्रकार
30 वर्ग मीटर	वर्तमान में भूतल पर एक कमरा रसोई का स्थान तथा संयुक्त स्नान गृह और फ्लश संडास सहित तथा गृह निर्माण तथा भविष्य में प्रथम तल, भू–तल पर एक कमरा तथा स्नानगृह की वृद्धि
40 वर्ग मीटर	समूहबद्ध गृह निर्माण निजी स्वामित्व निजी स्वामित्व वाले मकान के लिए प्रत्येक तल पर दो कमरे वाले मकान

टिप्पणी 1 – भू–खण्डों के न्यूनतम आकार पर विचार करते समय वर्तमान गृह निर्माण की आवश्यकताओं पर भी ध्यान दिया गया है। पांच लाख से कम आबादी वाले नगरों (महानगरों को छोड़) के मामले में भू–खण्डों के आकार में 33 1/3 प्रतिशत की वृद्धि की जा सकेगी।

टिप्पणी 2 – आपराधिक मामलों में दस लाख से अधिक आबादी वाले महानगरों में भू–खण्डों का आकार सघन क्षेत्रों में स्थित अल्प आय समूह की बस्तियों के मामलों में या प्राधिकारी द्वारा यथा विनिश्चित क्षेत्रों में 25 वर्गमीटर तक कम किया जा सकेगा।

(दो) न्यूनतम अग्रभाग

भूखण्ड का न्यूनतम अग्र भाग चौड़ाई में 3–6 मीटर होगा।

टिप्पणी – न्यूनतम अग्रभाग 3–6 मीटर वांछनीय है। समूह, गृह निर्माण मितव्ययी अभिन्यास की दृष्टि से अच्छा समाधान प्रतीत होता है। किन्तु यदि खण्डबद्ध विकास अंगीकार किया जाना है और यदि ऐसे अवसर आयें जब पर्याप्त अग्रभाग उपलब्ध न हो, तो उसे 3 मीटर तक कम किया जा सकेगा।

(4) भवन की ऊंचाई

भवन की ऊंचाई 15 मीटर से अधिक नहीं होगी।

टिप्पणी –

15 मीटर तक की इस ऊंचाई वाले भवन के लिए लिफ्ट की व्यवस्था कराना आवश्यक नहीं है।

ड–3 भवन संबंधी सामान्य अपेक्षाएं :

1 भवनों के भागों संबंधी अपेक्षाएं ट–3 (2) से (7) तक में दिये अनुसार होगी।

2 कुर्सी – कुर्सी की न्यूनतम ऊंचाई आसपास के भूमितल से 30 सेन्टीमीटर होगी।

3 कमरे का आकार (क) निवास योग्य कमरा :–

(एक) एक कमरे वाले मकान के मामले में बहु प्रयोजन, कमरे का आकार, जिसमें रसोई के लिए स्थान भी सम्मिलित होगा, 10 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।

(दो) दो कमरे वाले मकान के मामले में करने का आकार 6.5 वर्गमीटर स कम नहीं होगा। तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.1 मीटर होगी परन्तु दोनों कमरों का कुल क्षेत्रफल 15 वर्गमीटर से कम नहीं होगा। वर्तमान गृह निर्माण के मामले में जब कि भविष्य में दो कमरे वाले मकान के रूप में विस्तार किया जाना हो तो बनाये जाने वाले कमरों का कुल क्षेत्रफल आरंभिक तथा बाद की अवस्थाओं में 16 वर्गमीटर से कम नहीं होना चाहिए।

(क) फ्लश, संडास, स्नानगृह :

(एक) पृथक संडास का आकार 0.9 X1.0 मीटर होगा

(दो) पृथक स्नानगृह का आकार 1.0 x 1.2 मीटर होगा

(तीन) मिले–जुले स्नानगृह तथा फ्लास संडास का आकार 1.0 x 1.8 मीटर होगा, तथा इसकी एक कमरे वाले मकान के लिए अनुमति दी जा सकेगी।

(ग) रसोई घर :

रसोई के स्थान के रूप में प्रयुक्त होने वाले रसोई आगे का आकार 2.4 वर्गमीटर से कम नहीं होगा। और चौड़ाई भी 1.2 मीटर से कम नहीं होगी। दो कमरे वाले मकान मे अलग से बनाये गये रसोई घर का आकार 3.3 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा उसकी चौड़ाई कम से कम 1.5 मीटर होगी।

(घ) छज्जा :

जहां पृथक रूप से छज्जे की व्यवस्था की गई हो वहां उसकी चौड़ाई 0.9 मीटर होगी।

3. (एक) न्यूनतम ऊंचाई

कमरों, स्थानों की न्यूनतम ऊंचाई निम्नानुसार होगी।

क	आवासीय कमरा	. . . .	. . . .	. . . .	2.6 मीटर
ख	रसोईघर	. . . .	. . . .	. . . .	2.4 मीटर
ग	स्नानागार /फ्लश संडास	. . . .	. . . .	. . . .	2.2 मीटर
घ	गलियारा	. . . .	. . . .	. . . .	2.1

(दो) ढलवां छतों के मामलें में आवासिक कमरों के छत की औसत ऊंचाई कम से कम 2.0 मीटर होगी।

5 प्रकाश तथा संवातन

प्रकाश तथा संवातन के लिए खिड़कियों, हवादानों (वेनटीशेटर) तथा अन्य खुले भागों की व्यवस्था नियम 80 के उप नियम (3) में दिये गये अनुसार होगी।

टिप्पणी – खिड़की तथा अन्य खुले भाग, अभिन्यासों मे दिये अनुसार या तो भू–खण्ड के भीतर खुले छोड़े गये स्थानों के जरिये या सामने बगल में तथा पीछे दिये गये स्थानों से जुड़े स्थानों से जुड़े होंगे, जिन्हें प्रकाश तथा संवातन के लिए पर्याप्त व्यवस्था के रूप में माना जायेगा।

6 जीना –

भीतरी पृथक जीने के निम्नलिखि मापदण्ड अपनाए जायेंगे।

एक	2 मंजिली सीधा	. . .	. . .	. . .	0.60 मीटर
दो	2 मंजिली घुमावदार	. . .	. . .	. . .	0.75 मीटर
तीन	3 या अधिक मंजिली सीधी	. . .	. . .	. . .	0.75 मीटर
चार	3 या अधिक मंजिली घुमावदार	. . .	. . .	. . .	0.90 मीटर
ख	उद्वाही (राइजर)	...	.... .	. . .	20 सेन्टीमीटर से अधिकतम
ग	ट्रेड				
एक	2 मंजिली	. . .	. . .	. . .	22.5 सेन्टीमीटर न्यूनतम
दो	3 या अधिक मंजिली	. . .	. . .	. . .	25 सेन्टीमीटर न्यूनतम

टिप्पणी :– इसे 20 सेन्टीमीटर तक कम किया जा सकता है जो कि खड़े जोड़ों के बीच एक अच्छी पावढ़ी होगी जिसमें खुले खड़े पट्टे (ओपन राइजर) और साथ ही सीमानाग्र (नोजिंग) तथा आनत खड़े पट्टे (इनरान्डाईजर) की सुविधा हो, ताकि 22.5 सेन्टीमीटर पर चौड़ाई की व्यवस्था हो सके।

(ख) निबार्ध ऊंचाई :–

न्यूनतम निबार्ध ऊंचाई 2.1 मीटर होगी।

7. परिसंकरण क्षेत्र :– जीना सहित किसी भी तल का परिसंकरण क्षेत्र :–

जहां 4 आवासीय इकाइयां जीने के आस–पास समूहबद्ध हो 2.0 वर्ग मीटर प्रति इकाई से अधिक नहीं हो।

जहां आवासीय इकाइयां समूहबद्ध हों 4.0 वर्ग मीटर प्रति इकाई से अधिक नहीं होगा।

ड–4 सड़कें तथा रास्ते :–

ऐसी गृह निमार्ण परियोजनाओं में सड़को तथा रास्तों के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र सामान्यतः परियोजना के कुछ भूमि क्षेत्र के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिये।

आवासिक इकाईयों तक आना–जाना विशेषकर उन स्थानों में जहां सामान्यतः मोटर गाड़ियों के आने जाने की अपेक्षा नहीं की जा सकती, आने जाने के लिये कम से कम 6 मीटर तक मार्ग के अधिकार हेतु पक्के फुटपाथ तथा न्यूनतम 2 मीटर की पगडण्डी के जरिये होना चाहिये। मकान तक पहुंचने का मार्ग इतना पर्याप्त होना चाहिये कि उसमें आपात गाड़ियों के निकालने और साथ ही सड़क की ओर नालियों तथा पेड़ पौधों को लगाने की व्यवस्था हो।

जहां मोटर गाड़ियों के आने जाने के लिए व्यवस्था न हो तथा पैदल चलने वाले लोगों के लिए रास्तों की व्यवस्था हो, वहां ऐसे पैदल रास्तों की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर होगी जो 100 मीटर से अधिक लम्बी होगी।

ड–5 अन्य आवश्यकताएं

(1) जहां पीने के पानी का प्रदाय पर्याप्त रूप से उपलब्ध हो, वहां एक नल वाली आवासिक इकाई की व्यवस्था की जा सकती है। यदि प्रकाश पर्याप्त हो तो सार्वजनिक नल (वाटर हाईट्रन्ट) की व्यवस्था की जायेगी, नलों द्वारा पानी की व्यवस्था न होने की स्थिति में हाथ पम्पों द्वारा जल प्रदाय की व्यवस्था की जा सकती है।

2 व्यक्तिगत स्वामियों को भू–खण्ड सौंपे जाने के पूर्व मूल आधारिक सेवाओं की व्यवस्था की जायेगी।

6–ड स्थल तथा सेवा (सर्विस) योजनाएं : विकसित भू–खण्ड क्षेत्र ड–2 (3) के अनुसार होंगे, संबंधित अभिकरण द्वारा नियम के उपबंधों के अनुसार सेवाओं (सर्विसेज) की व्यवस्था की जानी होगी। जहां तक सड़क तथा रास्तों का संबंध है वे भी ड–4 के अनुरूप होने चाहिए।

(2) स्थल तथा सेवा योजनाओं मे निम्नलिखित के लिए व्यवस्था की जायेगी।

(क) आवश्यकताओं पर आधारित स्थायी गृह निर्माण की आधारित आवश्यकताएं

(ख) भू–खण्ड में एक सेवा स्वच्छता कोर तथा

(ग) जहां संभव हो वहां अस्थायी निर्माण या विकसित कुर्सी बनाने की अनुमति दी जा सकेगी।