

भाग 4 विकास नियंत्रण

37 भूमि उपयोग वर्गीकरण – विभिन्न भूमि उपयोग वर्गीकरण नीचे दिये अनुसार होंगे :-

(एक)	आवासिक क्षेत्र	आवासिक	(आ-1)
(दो)	वाणिज्यिक क्षेत्र	भू-तल दूकानों की कतारों सहित आवासिक	(आ-2)
		1 स्थानीय वाणिज्यिक क्षेत्र	(ब-1)
		2 जिला वाणिज्यिक क्षेत्र	(ब-2)
(तीन)	औद्योगिक क्षेत्र	सेवा उद्योग	(उ-1)
		सामान्य उद्योग	(उ-2)
		विशेष उद्योग	(उ-3)
(चार)	हरित क्षेत्र		
(पांच)	विशेष आरक्षित क्षेत्र		

38 (1) आ. 1, आ. 2, तथा वाणिज्यिक क्षेत्रों में अनुज्ञात उद्योग इस नियम के अन्य उपबंधों के अधीन होंगे :-

(एक) परिशिष्ट आ के भाग एक में सूचीबद्ध उद्योगों को उ-1 में अनुज्ञात किया जा सकता है;

परन्तु ऐसे उद्योगों में एक समय में 5 से अधिक कामगार नियोजित न किये जायें और कोई भाप, विद्युत, तेल, जल या कोई अन्य यांत्रिक शक्ति न कराई जाये या उनका उपयोग न किया जाये;

परन्तु या और भी कि क्रमांक 1 से 38 तक में सूचीबद्ध उद्योगों को अधिकतम 1 कि.वा. के विद्युत शक्ति भार का उपयोग करने के लिये अनुज्ञात किया जा सकेगा।

(दो) परिशिष्ट आ के भाग-एक तथा भाग-दो में सूचीबद्ध उद्योगों को आ-2 क्षेत्रों में अनुज्ञात किया जा सकेगा बशर्ते कि भाग-2 के उद्योग प्रत्येक के सामने निर्दिष्ट अधिकतम विद्युत भार की ओर उसमें अधिकाधिक शर्तों के अनुसार केवल विद्युत का उपयोग करें।

(तीन) परिशिष्ट आ के भाग-तीन में सूचीबद्ध उद्योगों को, जिनका अधिकतम विद्युत भार 5 कि.वा. होगा, भाग-एक तथा भाग-दो में सूचीबद्ध उद्योगों के अतिरिक्त वाणिज्यिक क्षेत्र में अनुज्ञात किया जा सकेगा।

- (2) भवन का उपयोग तथा अधिभोग (विकास योजना) के अनुसार होगा – विभिन्न क्षेत्रों में अनुज्ञात भवनों के विभिन्न उपयोग तथा अधिभाग विकास योजना में दिये गये अनुसार होगा।
- (3) उपयोग क्षेत्र के अनुरूप होगा – जहां भवनों या परिसरों का उपयोग विकास योजना में विशिष्ट रूप से न बताया गया हो, वहां उपयोग, उस क्षेत्र के अनुरूप किया जायेगा, जिसके अंतर्गत वह आता हो।
- (4) विकास आयोजना में विशिष्ट रूप से निर्दिष्ट किये अनुसार उपयोग – जहां स्थल का उपयोग विकास योजना में विशिष्ट रूप से निर्दिष्ट किया गया हो, वहां उसका उपयोग इस प्रकार निर्दिष्ट प्रयोजन के लिए ही किया जायेगा।
- (5) अननुरूप उपयोग – किसी भी भू-खण्ड का उपयोग, अधिकारी के पूर्व अनुमोदन के बिना उपनियम (1) में निर्दिष्ट उपयोगों को छोड़ किसी भी अन्य उपयोग / अधिभोग या परिसर के लिए नहीं किया जायेगा।

39 पहुंच मार्ग

- (1) कोई भी भवन किसी अन्य भवन तक पहुंचने के मार्ग से वंचित नहीं होगा – कोई भी भवन इस प्रकार नहीं बनाया जायेगा जिसके कारण किसी अन्य भवन तक पहुंचने का मार्ग न रहे।
- (2) भवन / भूखण्ड / सार्वजनिक / निजी पहुंच मार्ग से लगा होगा – प्रत्येक भवन / भूखण्ड / यथा शक्य किसी भी सार्वजनिक / निजी पहुंच मार्ग जैसे सम्यकरूप से बने मार्ग / सड़क से लगा होगा।
- (3) भवन के निर्माण द्वारा किसी पहुंच मार्ग के लिए अलग रखे गये क्षेत्र का अधिक्रमण नहीं होगा: प्रत्येक ऐसा व्यक्ति, जो भवन का परिनिर्माण करता है, किसी भी समय ऐसे किसी भवन का परिनिर्माण नहीं करेगा या करवाएगा या परिनिर्माण करने के लिए अनुज्ञा नहीं देगा, जिससे किसी भी रूप में इन नियमों के अधीन अपेक्षित पहुंच मार्ग के लिए पृथक रखे गये क्षेत्र का अधिक्रमण करता हो या समाप्त करता हो।

(4) **पहुंच मार्ग की चौड़ाई**

- (क) निवास स्थान संबंधी भू-खण्ड सार्वजनिक पहुंच मार्गों, जैसे मार्ग या सड़क से लगे होंगे, ऐसे भू-खण्डजो मार्ग या सड़क से जुड़े न हों मार्ग या सड़क से सीधे जुड़े हुए स्थानों से लगे होंगे या उनके अभिमुख होंगे या उस जगह से वहां पहुंचा जा सकेगा। पहुंच मार्ग की चौड़ाई तथा अन्य आवश्यक बातें यथाशक्य निकटतम सारणी 3 में दिये अनुसार होंगी। किसी भी स्थान में भू-खण्ड के विकास की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक वहां सार्वजनिक मार्ग से पहुंचने का साधन न हो जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 6 मीटर होगी।

सारणी – 3

(नियम 39 (4))

पहुंच मार्ग की चौड़ाई तथा लम्बाई

क्रमांक (1)	पहुंच मार्ग की चौड़ाई (मीटर में) (2)	पहुंच मार्ग की लम्बाई (मीटर में) (3)
1	6.0	100
2	7.5	150
3	9.0	250
4	12.0	400
5	18.0	1000
6	24.0	1000 से अधिक

टिप्पणी – (1) पहुंच मार्ग, विद्यमान भवन रेखा से कम से कम 3 मीटर के अंतर पर खुले स्थान से आगे होगा।

- (2) यदि विकास कार्य पहुंच मार्ग के केवल एक ओर ही किया जाता हो तो प्रत्येक मामले में विहित चौड़ाई 1 मीटर कम की जा सकेगी।

- (ख) अन्य भवन – सभी औद्योगिक भवनों, थिएटर, सिनेमाघरों, सभा भवनों, स्टूडियो, शैक्षणिक भवनों, बाजारों तथा अन्य भवनों के लिए जहां भारी भीड़ होती हो पहुंच मार्ग का माप निम्नलिखित से कम नहीं होगा :-

पहुंच मार्ग की चौड़ाई मीटर में	पहुंच मार्ग की लम्बाई मीटर में
12.0	200
15.0	400
18.0	600
24.0	600 से अधिक

और किसी भी दशा में, पहुंच मार्ग की चौड़ाई अभिन्यास तथा उपखंडों में निर्दिष्ट आंतरिक पहुंच मार्ग की चौड़ाई से कम नहीं होगी।

- (5) रास्ता : सड़क मार्ग या आंतरिक पहुंच मार्ग से भवनों में प्रवेश कम से कम यथाशक्य 1.5 मीटर चौड़े पक्के रास्ते से किया जायेगा, बशर्ते रास्ते की लम्बाई 30 मीटर से अधिक न हो।
- (6) अल्प आय गृह निर्माण स्कीमों के लिए रास्ते की चौड़ाई – अल्प आय समूह के लिए विशेष निर्माण स्कीमों तथा समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए दो मंजिली कतारों में विकसित गुप्त निर्माण स्कीमों /समेहबद्ध गृह निर्माण स्कीमों के मामले में रास्ते की चौड़ाई 3 मीटर होगी, जो रास्ते के दोनों ओर बने अधिक से अधिक 8 भू-खण्डों के उपयोग के लिए होगा रास्ते की लम्बाई 50 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- (7) पहुंच मार्ग की लम्बाई – मुख्य पहुंच मार्ग की लम्बाई दूरस्थ भू-खण्ड (भवन) से सार्वजनिक मार्ग तक की दूरी द्वारा अवधारित की जायेगी। गौण पहुंच मार्ग की लम्बाई उसके प्रारम्भ होने के स्थान से अन्य चौड़ी सड़क जिस पर वह मिलता है, तक मापी जायेगी।

- (8) प्राधिकारी सामान्य हित में पहुंच मार्ग को और चौड़ा करने के लिए अपेक्षित कर सकेगा – क्षेत्र के सामान्य विकास के हित में प्राधिकारी उप नियम (4) में अपेक्षित बातों की तुलना में पहुंच मार्ग को अधिक चौड़ा करने के लिए अपेक्षित कर सकेगा।
- (9) विद्यमान निर्मित क्षेत्र में भू-खण्डों की सीमा को मार्ग की मध्य रेखा के संदर्भ में हटाया जा सकेगा – मार्ग / पहुंच मार्ग जिनकी चौड़ाई 4.5 मीटर से कम हो, के सामने के भू-खण्ड के मामले में विद्यमान निर्मित क्षेत्र में स्थित भू-खण्ड की सीमा को, मार्ग / पहुंच मार्ग को मध्य रेखा से 2.25 मीटर की दूरी तक हटाया जा सकेगा ताकि 4.5 मीटर चौड़े नए मार्ग का निर्माण किया जा सके।
- 40 पहुंच मार्गों का समतलीकरण आदि – (1)** पहुंच मार्गों को समतल तथा पक्का किया जायेगा, पत्थर की सिल्लियां तथा फर्शी लगाई जाएगी, मल निकास नाली, जल निकास नाली, मोरी बनाई जायेगी, प्रकाश व्यवस्था की जाएगी और जलपूर्ति लाइन डाली जाएगी और प्राधिकारी के समाधानपर्यन्त किसी संरचना या जुड़नार (फिक्सचर) द्वारा अतिक्रमणकिये बिना छाया के लिए वृक्ष लगाए जायेंगे ताकि इसके कारण उसकी चौड़ाई नियम 39के उपनियम (4) के अधीन अपेक्षित न्यूनतम से कम चौड़ाई न हो और प्राधिकारी के समाधान पर्यन्त स्थिति में उसे रखा जाएगा।
- (2) यदि भवन के किसी निजी मार्ग या अन्य पहुंच मार्ग को समतल पक्का नहीं किया जाता है, उसमें सिल्लियां या फर्शियां नहीं लगाई जाती हैं, मल निकास नाली, जल निकास नाली, मोरी नहीं बनाई जाती है, प्रकाश व्यवस्था नहीं की जाती है, या जलपूर्ति लाइन नहीं डाली जाती है या प्राधिकारी के समाधान पर्यन्त छाया के लिए वृक्ष नहीं लगाए जाते हैं तो वह लिखित सूचना देकर उन विभिन्न परिसरों के स्वामी या स्वामियों को ऐसे तरीके से जैसा वह निर्देश दे उक्त आवश्यक कार्यों में से कोई भी कार्य करने के लिए कर सकेगा, जो उक्त मार्ग या अन्य पहुंच मार्ग के सामने स्थिति हों, उनसे लगे हो या उस पर जाकर जुड़े हों या जिन्हें निष्पादित निर्माण कार्य से लाभ पहुंचेगा।
- (3) यदि कोई संरचना या जुड़नार (फिक्सचर) किसी पहुंच मार्ग पर बनाई जाती है और परिणामस्वरूप उसकी चौड़ाई से कम हो जाती है तो प्राधिकारी उसे पीछे हटा सकेगा या पीछे हटवा सकेगा और उस पर हुआ व्यय मालिक से वसूल कर सकेगा।
- 41 राजमार्गों / महत्वपूर्ण सड़कों से पहुंच मार्ग –** पेट्रोल पम्प, मीटेल जैसी राजमार्गीय सुविधाओं को छोड़कर किसी परिसर तक ऐसे राजमार्गों तथा ऐसी अन्य सड़कों, जिनकी चौड़ाई 52 मीटर से कम हो से सीधे कोई पहुंच मार्ग नहीं होगा जिसे राजमार्ग प्राधिकारी के अनुमोदनके प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जायेगा। प्राधिकारी ऐसी सड़कों का यह भाग जिस पर सीधे मार्ग की अनुमति दी गयी हो, विकास योजना में अभिज्ञापित किये अनुसार होगी। तथापि ऊपर विनिर्दिष्ट राजमार्गों अन्य सड़कों पर विद्यमान विकास कार्यों को इस खण्ड के प्रवर्तन से छूट दी जायेगी तथापि ये उपबंध मध्यप्रदेश हाईवे एक्ट, 1936 (क्रमांक चौतीस सन् 1936) तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 (1956 का सं. 48) के उपबंधों के अधीन होंगे।
- * 42 आवासीक भवनों से भिन्न भवनों के लिए अतिरिक्त व्यवस्थाएं –** आवासीक भवनों से भिन्न अन्य भवनों के लिए पहुंचने के साधनों को निम्नानुसार अतिरिक्त व्यवस्था की जाएगी—
- (क) मुख्य मार्ग, जि पर भवन मिलता है, की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी तथा इस मार्ग का एक छोर जिसकी चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी दूसरे मार्ग से मिलेगा।
- (ख) भवन तथा उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग 6 मीटर चौड़ा होगा तथा उसका अभिन्यास शासन द्वारा अनुमोदित किए गए अनुसार नगर के अग्नि प्राधिकारी के परामर्श से बनाया जाएगा और उसकी सतह इतनी सख्त होगी ताकि वह 18 टन के दमकल के भार को सहन कर सके। उक्त खुली जगह बाधा रहित रखी जाएगी और उस पर मोटरें जा जा सकेंगी और

* नियम 42 में शीर्षक के स्थान पर राजपत्र दिनांक 12.8.88 द्वारा प्रतिस्थापित

- (ग) भू-खण्ड के मुख्य प्रवेश द्वारा की चौड़ाई इतनी होगी ताकि दमकल आसानी से प्रवेश कर सके तथा किसी भी स्थिति में 4.5 मीटर से कम नहीं होगी। प्रवेश द्वारा के फाटक भीतर की ओर परिसरों की अहाता दीवार से सटकर खुलने चाहिए इस प्रकार कि दमकल बाहर से भू-खण्ड के भीतर निर्बाध रूप से आ जा सकेगा। यदि मुख्य प्रवेश द्वारा अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 4.5 मीटर होगी।

*** 42 – क 12.5 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवनों के लिए अतिरिक्त व्यवस्था :-**

- (क) उन भवनों के लिए जो 12.5 मीटर से अधिक एवं 18 मीटर तक की ऊंचाई के हैं :-
- (एक) भू-खण्ड का आकार 1000 वर्गमीटर से कम न हो एवं भू-खण्ड की न्यूनतम सम्मुख चौड़ाई 18 मीटर से कम न हो। भूतल कवरेज 30 प्रतिशत से अधिक नहीं हो।
- (दो) मुख्य सड़क जिस पर भवन का अग्रमार्ग मिलता है की चौड़ाई 12 मीटर से कम न हो।
- (ख) ऊंचे भवन :-
- (1) उन भवनों के लिए जो 18 मीटर से अधिक एवं 24 मीटर तक ऊंचाई के हों :-
- (एक) भू-खण्ड का आकार 1500 वर्गमीटर तथा भू-खण्ड की न्यूनतम सम्मुख चौड़ाई 21 मीटर से कम न हो। भूतल कवरेज 30 प्रतिशत से अधिक नहीं हो।
- (दो) मुख्य सड़क जिस पर भवन का अग्रभाग मिलता है की चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
- (2) 24 मीटर से अधिक ऊंचे भवन
- (एक) भू-खण्ड का आकार 2000 वर्गमीटर तथा भू-खण्ड की न्यूनतम सम्मुख चौड़ाई 30 मीटर से कम न हो। भूतल कवरेज 30 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।
- (दो) मुख्य सड़क जिस पर भवन का अग्रभाग मिलता है की चौड़ाई 30 मीटर से कम नहीं होगी।
- (ग) उन भवनों के लिए जिनकी ऊंचाई 12.5 मीटर से अधिक या 18 मीटर तक है समस्त आवश्यक मानचित्र एवं विवरण प्राधिकारी को प्रस्तुत किये जायेंगे तथा इनमें नेशनल बिल्डिंग कोड भाग 4 में दी गयी अनुशंसो के अनुरूप अग्निशमन संबंधी व्यवस्था का समावेश हो। दखलकारी अनुज्ञापत्र तभी जारी किया जायेगा जब यह सुनिश्चित कर लिया जाएगा कि अग्निशमन संबंधी उपायों की नियमानुसार व्यवस्था कर दी है।
- (घ) सभी ऊंचे भवनों के लिए जिला समिति से नियम 14 के उपनियम (1) के तृतीय परन्तुक के अधीन स्थल अनापत्ति आवश्यक होगी। समिति द्वारा स्थल अनापत्ति के पश्चात नगर तथा ग्राम निवेश से निवेश (प्लानिंग) अनुज्ञा तथा प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा आवश्यक होगी।
- (ङ) भवन और उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग 6 मीटर चौड़ा होगा और उसका अभिन्यास, सरकार द्वारा अनुमोदित किए गये अनुसार शहर के अग्निशमन प्राधिकारी के परामर्श से प्रस्तावित किया जायेगा और उसकी सतह आवश्यकतानुरूप सख्त होगी जो 18 टन के दमकल (फायर इंजिन) का भार सहन करने योग्य हो उक्त खुली जगह बाधाओं से मुक्त रखी जायेगी और वह मोटर आने जाने योग्य होगी।
- (च) दमकल (फायर इंजिन) तक सुगम पहुंच अनुज्ञात करने के लिए भू-खण्ड के मुख्य प्रवेश की चौड़ाई पर्याप्त होगी और जो किसी भी स्थिति में 4.5 मीटर से कम न हो। प्रवेश द्वारा के फाटक भीतर की ओर की अहाता दीवार के सामने इस प्रकार खुलने चाहिए जिसमें अग्निशमन सेवा यानों के संचालन के लिए भू-खण्ड में बाहरी पहुंच मार्ग निर्बाध हो। यदि मुख्य प्रवेश द्वारा अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाले जगह 4.5 मीटर होगी।
- 43 **बंद गली (कल डी सेक) –** भू-खंडों तक पहुंच मार्ग बनाने वाली बन्द गली और जो 150 मीटर तक अतिरिक्त मुड़ने वाले स्थान सहित लम्बाई में 150 से 275 मीटर तक लम्बी हो, केवल आवसिक क्षेत्रों में

* नियम 42-क राजपत्र, दिनांक 28.4.2000 द्वारा स्थापित।

अनुज्ञात की जाएगी बशर्ते बंद गली केवल सीधीसड़कों पर अनुज्ञात होगी और वह बंद गली अपने शुरूहोने वाले बिन्दु की सतह की अपेक्षा ऊंची होगी जहां मुड़ने की जगह का कुल भाग क्षेत्रों में 81 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा वहां उसका परिणाम (डाईमेंशन) 9 मीटर से कम नहीं होगा।

- 44 **गली** – उस क्षेत्र को छोड़कर जहां प्राधिकारी इस आवश्यकता में छूट दे सकता हो या जब पहुंच मार्ग के लिए सुनिश्चित व्यवस्था की गई हो जैसे सड़क से दूर माल चढ़ाने /उतारने तथा वाहन खड़े करने और जो किये गये कार्य के अनुरूप तथा पर्याप्त हों, वाणिज्यिक तथा औद्योगिक क्षेत्र में गली की व्यवस्था की जाएगी। जहां गली की व्यवस्था की गयी हो, वहां गली की चौड़ाई 6 मीटर से कम नहीं होगी तथा तब तक बंद गली की अनुमति नहीं दी जाएगी जब तक पर्याप्त मोड़ की सुविधाओं की व्यवस्था नहीं की गयी हो।
- 45 **सड़कों का परस्पर मिलना – (1)** इस तरीके से अभिविन्यास की व्यवस्था सड़कों के संधिस्थलों पर की जाएगी कि जहां तक संभव हो सके सभी सड़कें समकोण पर मिलें। 30 डिग्री से कम अंश पर मिलने वाली सड़कें नहीं होना चाहिए। तथापि अपरिहार्य परिस्थितियों के कारण यदि किसी स्थिति में ऐसी व्यवस्था करना आवश्यक हो तो यातायात तथा परिभ्रमण की दृष्टि से पर्याप्त तथा संतोषजनक प्रबंध किया जाना चाहिए।
- (2) समकोणों तथा समकोणों के अलावा अन्य कोणों पर मिलने वाली सड़कों के संधिस्थलों के लिए प्राधिकारी के समाधानपर्यन्त गोल या पृथक या तिरछी या उसी प्रकार की सड़कों की चौड़ाई पर निर्भर करते हुए होने वाले यातायात, दर्शनी कोण आदि (साईटिंग एंगिल) आदि के अनुसार अन्य व्यवस्था करनी होगी।
- 46 **भवन पंक्ति (बिल्डिंग लाइन)–** नियम 56 के अध्यायन रहते हुए किसी भू-खण्ड में भवनों के अभिन्यास में पहुंच मार्ग के आंतरिक साधनों से कम से कम 3 मीटर पीछे भवन पंक्ति की व्यवस्था की जाएगी।
- 47 **सामुदायिक खुले स्थान तथा सुविधाएं – (1)** आवासिक तथा वाणिज्यिक क्षेत्र – आवासिक तथा वाणिज्यिक प्रक्षेत्रों में 0.2 हेक्टर या अधिक भूमि के किसी अभिन्यास या उप विभाग में सामुदायिक स्थल मनोरंजन प्रयोजनों के लिए रक्षित रखे जायेंगे जिसकी व्यवस्था जहां संभव हो सके एक स्थान पर की जाएगी या जिसकी योजना छोटे समूहों के लिए बनाई जायेगी।
- (2) न्यूनतम क्षेत्र – सामुदायिक खुले स्थानों की व्यवस्था अभिन्यास, जनसंख्या जिसके लिए अभिन्यास तैयार किया गया है तथा रिहायशी इकाइयों के संवर्ग के क्षेत्र की आवश्यकताओं के पूरा करने के लिए की जाएगी। निम्नलिखित न्यूनतम व्यवस्था की जाएगी।
- (एक) अभिन्यास के क्षेत्र का 10 प्रतिशत
(दो) 1000 व्यक्तियों के लिए 0.3 से 0.4 हेक्टर तक, निम्न आय गृह निर्माण के लिए खुले स्थान 1000 व्यक्तियों के लिए 0.2 हेक्टेयर होंगे।
- (3) मनोरंजनात्मक स्थल का क्षेत्र – सामान्यतया कोई भी मनोरंजनात्मक स्थल 450 वर्गमीटर से कम नहीं होगा।
- (4) मनोरंजनात्मक स्थल का न्यूनतम औसत व्यास – ऐसे मनोरंजनात्मक स्थल का न्यूनतम औसत व्यास 7.5 मीटर से कम नहीं होगा, यदि ऐसा मनोरंजनात्मक स्थल की औसत चौड़ाई 24 मीटर से कम हो तो उसकी लम्बाई औसत चौड़ाई के ढाई गुने से अधिक नहीं होगी। तथापि स्थलाकृति के आधार पर सामान्यतः विभिन्न आकारों के खुले स्थानों के लिए अनुज्ञा प्राधिकारी द्वारा दी जा सकती है, जहां तक कि दिए गये खुले स्थान, खुले स्थानों से लगे हुए निकटवर्ती सामुदायिक स्थानों की आवश्यकताओं की पूर्ति करते हों।
- (5) मंडप (पेबलियन) व्यायामशाला – ऐसे मनोरंजनात्मक स्थलों में 25 वर्ग मीटर क्षेत्र तक मंडप (पेबलियन) या व्यायामशाला के रूप में एक मंजिली संरचना की अनुज्ञा दी जा सकेगी। ऐसा क्षेत्र एफ.ए.आर. संगणनाओं पृथक रखा जाए, किसी प्रसाधन कक्ष की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- (6) स्वतंत्र पहुंच मार्ग – प्रत्येक मनोरंजनात्मक क्षेत्र तथा उसमें स्थित संरचना तक पहुंचने के लिए एक स्वतंत्र पहुंच मार्ग होगा। स्वतंत्र पहुंच मार्गों पर जब तक जोर नहीं दिया जाना चाहिये यदि मनोरंजनात्मक स्थल

तक अभिन्यास में स्थित प्रत्येक भवन से सीधे पहुंचा जा सकता हो। आगे भवन पंक्ति मनोरंजनात्मक खुले स्थल की सीमा से कम से कम 3 मीटर दूर होगी।

48 औद्योगिक क्षेत्र – (1) औद्योगिक क्षेत्रों में सुविधाजनक खुली जगह – 0.8 हेक्टर या उससे अधिक क्षेत्र के औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि के उप विभाग के मामले में कुल क्षेत्र का 5 प्रतिशत भाग सुविधाजनक खुली जगह के रूप में सुरक्षित रखा जाएगा जो सामान्यतया वाहन खड़े करने की जगह के रूप में भी काम आएगा, जब ऐसी सुविधाजनक खुली जगह 1500 वर्गमीटर से अधिक हो तो अधिक क्षेत्र का उपयोग बैंकों, केन्टीनों, कल्याण केन्द्रों तथा अन्य सामूहिक प्रयोजनों के लिए भवनों के निर्माण के लिए किया जा सकता है, जो प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किये गये अनुसार औद्योगिक उपयोगकर्ता के लिए आवश्यक समझे गये हो।

(2) **औद्योगिक भू-खण्डों में सुविधाजनक खुली जगह** – आगे क्षेत्र में 1000 वर्ग मीटर या उससे अधिक के सभी औद्योगिक भू-खण्डों में कुल क्षेत्र के 10 प्रतिशत भू-भाग की व्यवस्था अधिक से अधिक 2500 वर्गमीटर तक की सुविधाजनक खुली जगह के रूप में की जाएगी। ऐसी सुविधाजनक खुली जगह के पहुंचने के मार्ग होंगे तथा इस प्रकार स्थित होगी कि उसका उपयोग उद्योग में कार्य करने वाले व्यक्तियों द्वारा सुविधाजनक रूप से किया जा सके।

49 अन्य सुविधाएं – (1) सामान्यतः खुली जगहों के अतिरिक्त, अभिन्यासों की व्यवस्था सारणी -4 में दिये गये मान पर सामुदायिक सुविधाओं के लिए की जाएगी।

सारणी – 4
[नियम 49(1)]
सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य उपखण्डीय आवश्यकताएं

क्रमांक (1)	आवश्यक सुविधाएं		व्यवस्था का मान (आवश्यक संख्या) (4)	आवश्यक क्षेत्र तथा अस्पृक्ति (5)
	प्रधान (2)	गौण (3)		
1	शैक्षणिक सुविधाएं	नर्सरी शाला (3 से 5 वर्ष आयु समूह) प्राथमिक शाला (5 से 11 वर्ष तक के आयु समूह) हाई स्कूल (11 से 16 वर्ष तक के आयु समूह) उपाधि महाविद्यालय	4,000 जनसंख्याके लिए एक 4,000 जनसंख्या के लिए एक 16,000 जनसंख्या के लिए एक 80,000 की जनसंख्या के लिए एक	0.6 हेक्टेयर 250 व्यक्तियों तक प्रति हेक्टेयर तक के घनत्व के लिए 0.5 हेक्टेयर 251 से 500 तक के व्यक्तियों के लिए प्रति हेक्टेयर घनत्व तक के लिए 0.4 हेक्टेयर, 501 व्यक्तियों प्रति हेक्टेयर तथा उससे अधिक घनत्व के लिए 2.0 हेक्टेयर 250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर तक के घनत्व के लिए 1.8 हेक्टेयर 251 से 500 व्यक्तियों तक प्रति हेक्टेयर घनत्व तक के लिए 4 से 6 हेक्टेयर तक
2	स्वास्थ्य सुविधाएं	स्वास्थ्य केन्द्र सामान्य चिकित्सालय	प्रत्येक 16,000 की जनसंख्या के लिए एक प्रत्येक 80,000 की जनसंख्या के लिए एक	हेक्टेयर आवासिक कर्मचारी आवास गृहों सहित 4.0 हेक्टेयर सहायक सामग्री तथा कर्मचारी आवासिक गृहों सहित 200 बिस्तारों के लिए

			एक	
3	वाणिज्यिक सुविधाएं जिसमें दुकानदारी सम्मिलित है	सुविधाजनक विक्रय केन्द्र स्थानीय विक्रय केन्द्र क्षेत्रीय विक्रय केन्द्र	4,000 जनसंख्या पर 10 दुकानें 16,000 जनसंख्या पर 20 दुकानें 80,000 जनसंख्या के लिए 80 से 100 दुकानें	0.05 से 0.1 हेक्टेयर 0.4 हेक्टेयर 2.5 हेक्टेयर
4	संचार साधन सुविधाएं तथा अनिवार्य सेवा	उप डाकघर, डाक तार कार्यालय तथा डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाइनें का टेलीफोन एक्सचेंज भी सम्मिलित है विद्युत उप केन्द्र पुलिस थाना, कर्मचारी आवास गृहों सहित पुलिस चौकी कर्मचारी आवास गृहों सहित दमकल केंद्र कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 10,000 जनसंख्या पर एक समस्त विक्रय केन्द्रों में 1 प्रति 50,000 जनसंख्या पर 1 प्रति 20,000 जनसंख्या पर प्रति 5 किलो मी. रेडियल दूरी पर	100 वर्ग मीटर 1.0 हेक्टेयर 12 मीटर X 12 मीटर 0.8 हेक्टेयर 0.4 हेक्टेयर 0.8 हेक्टेयर
5	धार्मिक भवन सामाजिक तथा सांस्कृतिक सुविधाएं	धार्मिक भवन कम्युनिटी हाल तथा पुस्तकालय सिनेमा घर	प्रत्येक 15,000 जनसंख्या पर एक धार्मिक भवन प्रति 15,000 जनसंख्या पर एक प्रति 25,000 जनसंख्या पर एक	0.8 हेक्टेयर सड़को प्रतिच्छेदन (इन्सेक्शन) तथा चौराहों से 60 मीटर दूर अवस्थित न हो 0.3 हेक्टेयर 0.3 हेक्टेयर क्षेत्रीय विक्रय केन्द्र कारवार तथा वाणिज्यिक क्षेत्र जो आवासिक क्षेत्र में न हो, वाहन खड़े करने का स्थान होगा
6	औद्योगिक क्षेत्र के लिए सुविधाएं	श्रमिक कल्याण केन्द्र सुविधाजनक दुकानें / बस अड्डे स्वास्थ्य केन्द्र डाकघर	प्रति 40 हेक्टेयर पर एक प्रत्येक 10 वर्ग मी. की 5 दुकानें प्रति 200 हेक्टेयर पर एक	0.2 हेक्टेयर 0.2 हेक्टेयर 0.6 हेक्टेयर 0.04 हेक्टेयर

		टेलीफोन एक्सचेंज बैंक पेट्रोल पम्प तथा सर्विस स्टेशन पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित दमकल केन्द्र कर्मचारी आवास गृहों सहित		0.06 हेक्टेयर 200 वर्गमीटर 30 x 45 मीटर 0.4 हेक्टेयर 0.8 हेक्टेयर
--	--	---	--	---

टीप – निम्न आय गृह निर्माण के लिए अनिवार्य सुविधाओं की आवश्यकता परिशिष्ट (ड) में दिये अनुसार होगी।

- (2) जनसंख्या पर आधारित सारणी 4 उपविभागीय योजना की विभिन्न आवश्यकताओं का पता लगाने का मार्गदर्शी आधार होगी। वृहद योजना में प्रस्तावित जनसंख्या का घनत्व, किसी क्षेत्र की वास्तविक जनसंख्या का पता लगाने की प्रगति का मार्गदर्शन करेगा। ऐसे क्षेत्र जिनमें वृहद योजना या क्षेत्रीय योजना तैयार न की गयी हो तो उस क्षेत्र का जनसंख्या घनत्व प्रतिरूप, अपर संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के परामर्श से प्राधिकारी द्वारा निश्चित किया जायेगा।
- (3) प्राधिकारी को विहित प्रारूप में परिशिष्ट "2" में दिये अनुसार भूमि की विकास योजना या क्षेत्रीय योजना के ऐसे प्रस्ताव प्राप्त करने के लिए आवेदन किया जा सकेगा जिनमें क्षेत्र के विकास संबंधी उप विभागीय प्रस्ताव तैयार करने में आवेदन का हित हो। प्राधिकारी ऐसा आवेदन प्राप्त होने की तारीख से तीस दिन के भीतर यथास्थिति, क्षेत्रीय योजना या विकास योजना या किसी प्रस्तावित भूमि के उपयोग या जनसंख्या घनत्व प्रतिरूप के अनुसार उसकी भूमि की उप-विभागीय योजना तैयार करने के लिए आवेदक को ऐसी जानकारी देगा, जो उसके लिए आवश्यक हो।
50. स्थल की आवश्यकताएं – भूमि के किसी हिस्से का उपयोग भवन निर्माण के लिए सील के रूप में नहीं किया जायेगा।
- (क) यदि प्राधिकारी का यह विचार हो कि स्थल अस्वास्थ्यकर है या उस पर भवन बनाना खतरनाक है,
- (ख) यदि स्थल उच्चतम जल जिन्हों से 9 मीटर की दूरी के भीतर हो, और यदि आसपास में कोई बड़ा जल प्रवाह हो, तो उससे भू-खण्ड की दूरी औसत उच्च बाढ़ चिन्ह से 9 मीटर या जल प्रवाह की निश्चित सीमा से 15 मीटर होगी, जो भी अधिक हो,
- (ग) यदि भवन के स्वामी ने निरंतर नमी पैदा होने से निर्माण कार्य को सुरक्षित रखने के सभी आवश्यक उपाय प्राधिकारी के समाधान के लिए न बताएं हो,
- (घ) यदि भवन का उपयोग जनसमूह के एकत्रित होने, जैसे सिनेमा, थियेटर साथ ही सार्वजनिक पूजा के लिए किया जाता है जिसके विषय में पहले प्राधिकारी द्वारा स्पष्ट न किया गया हो,
- (ङ) यदि किसी ऐसे क्षेत्र में भवन बनाये जाने का प्रस्ताव हो, जहां पशु-शव फेंके जाते हों मलत्याग किया जाता हो, गंदी तथा घृणास्पद वस्तुएं फेंकी जाती हों, जब तक स्वास्थ्य अधिकारी तथा नगरपालिका इंजीनियर से इस आशय का प्रमाण पत्र न हो जाय कि स्वास्थ्य तथा साफ-सफाई की दृष्टि से उस स्थल पर भवन बनाना उचित है,
- (च) यदि स्थल पर नालियों की उचित व्यवस्था न की गयी हो या उचित रूप से नाली व्यवस्था करना संभव न हो,
- (छ) यदि उक्त स्थल का उपयोग ऐसे प्रयोजन के लिए हो जो प्राधिकारी की राय में आसपास के निवासियों के स्वास्थ्य और सुविधा के लिये कष्टप्रद साबित होगा,
- (ज) यदि भू-खण्ड को या तो प्राधिकारी या नगर सुधार न्यास मण्डल या योजना प्राधिकारी द्वारा भवन स्थल के रूप में अनुमोदित न किया गया हो,
- (झ) यदि स्थल पर स्थित भवन की प्रस्तावित दखलकारी विकास योजनाओं या क्षेत्री विनियमों के भवन उपयोग प्रस्तावों के अनुरूप न हो,
- (ञ) यदि भवन, नगरपालिका, नाली / मल निकास नाली, या मुख्य नल के ऊपर नीचे या ऊपरी ट्रान्समिशन लाइन के नीचे बनाया जाना हो।

51 सतही जल नालिया (सरफेस वाटर ड्रेन्स)

- (1) भवन की सीमा के भीतर स्थित भूमि के किसी भाग या अन्य क्षेत्र यदि प्राधिकारी आवश्यक समझे, सतही जल नालियों या अन्य उपायों से कारगर रूप से निकाला जायेगा।
- (2) किसी जल नाली को मल निकास नाली से जोड़ने के लिए लिखित अनुमति आवश्यक होगी किसी अधोभूमि या सतही जल नाली को मल निकास नाली से जोड़ने के लिए प्राधिकारी की लिखित अनुमति की जायेगी।

52 विद्युत लाइनों से दूरी

- (1) किसी भवन और किसी ऊपरी विद्युत पूर्ति लाइन के बीच लागू भारतीय विद्युत नियमों और समय-समय पर उसमें हुए संशोधन के अनुसार नीचे दी गयी दूरी के भीतर कोई बरामदा, बालकनी याइसी तरह के किसी कार्य का परिनिर्माण करने या भवन में कोई परिवर्धन या परिवर्तन करने की अनुकत नहीं दी जायेगी।

	खड़े रूप में मीटर	आड़े रूप में मीटर
क अल्प तथा मध्यम बोल्टता लाइनों तथा सेवा लाइनें	2.5	1.2
ख 33000 वोल्ट तक तथा उच्च वोल्टता लाइनें सम्मिलित करते हुए	3.7	1.2
ग 33000 वोल्ट अधिक अतिरिक्त उच्च वोल्टता लाइनें (टीप देखिये)		

टीप – 33000 वोल्ट से अधिक अतिरिक्त उच्च वोल्टता लाइनों के पास स्थित भवनों के लिए 15 मीटर या भारतीय विद्युत नियमों के अद्यतन नियमों में उल्लेखित किये अनुसार क्षितिज के समानांतर एक बरामदा (कोरीडोर) बनाया जायेगा।

- (2) उक्त उन-नियम (1) में उल्लिखित न्यूनतम छोड़ी गयी जगह खड़े रूप में छोड़ी गई जगह के लिए अधिकतम से और आड़ी जगह के लिए हवा के दबाव के कारण हुए अधिकतम झुकाव से मापी जायेगी।

53 भू-खण्डों के आकार – (1) आवासिक

(एक) नगर (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (1976 का सं. 33) की सीमा के अध्याधीन रहते हुए भू-खण्ड में न्यूनतम आकार / सामने का भाग, नीचे दिये अनुसार विकास के प्रकार के अनुरूप होगा :-

विकास का प्रकार (1)	भू-खण्ड का आकार (2) वर्गमीटर	सामने का भाग (3) मीटर
असम्बद्ध भवन	250 से अधिक	9 से अधिक
अर्द्ध संबद्ध भवन	125 से 250	8 से 12
पंक्तिबद्ध भवन	50 से 125	4.5 से 8

(दो) अल्प आय समूह गृह निर्माण के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार होगा, जिसमें निर्मित क्षेत्र 75 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा

विकास का प्रकार	भू-खण्ड का न्यूनतम आकार
संबंधित गृह निर्माण, जिसमें एक रसोईघर और भूतल पर संयुक्त स्नानगृह और पलश वाला संडास होगा और भविष्य में प्रथम / भूतल पर एक कमरा और स्नानगृह बनाया जा सकेगा	30 वर्ग मीटर
समूह गृह निर्माण व्यक्तिगत स्वामित्व के मकान प्रत्येक तल पर दो कमरों का मकान	40 वर्गमीटर

टीप – (1) संबंधित गृह निर्माण के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार पर ध्यान देने की आवश्यकता है, 0.5 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों में भू-खण्ड का आकार 33-1/2 प्रतिशत तक बढ़ाया जा सकेगा।

- (2) आपवादिक मामलों में ऐसे महानगरों में जिनकी जनसंख्या 10 लाख से अधिक हो, भू-खण्डों का आकार स्वरूप क्षेत्रों /अक्षेत्रों में स्थित निम्न आय समूह के मकानों की बस्तियां बसाने के मामले में या प्राधिकरण द्वारा निश्चित क्षेत्रों में 25 वर्गमीटर तक लाया जा सकेगा

* परन्तु किसी ऊंचे भवन की दशा में भूखण्ड 1500 वर्गमीटर से कम नहीं होगा और भूखण्ड की चौड़ाई 21 मीटर से कम नहीं होगी एवं भू-खण्ड के आकार के अनुरूप मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई संबंधी अर्हताओं की पूर्ति होती हो।

- (2) औद्योगिक – भू-खण्ड का आकार 300 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा भू-खण्ड की चौड़ाई 15 मीटर से कम नहीं होगी।

- (3) भूमि के अन्य उपयोग – व्यवसाय, शिक्षण, वाणिज्यिक, सभा भवन (सिनेमा थियेटर) मंगल कार्यालय, पेट्रोल पम्प आदि अन्य उपयोगों के लिए भवनों के भूखण्डों का न्यूनतम आकार वह होगा जैसा कि नीचे दिये गये खड (एक) से (तीन) के अध्यक्षीन प्राधिकरण द्वारा निश्चित किया जाए :-

(एक) सभा भवन /सिनेमा थियेटर जनता के मनोरंजन के लिए उपयोग में लाये जाने वाले स्थिर कुर्सियों वाली सभा भवन /सिनेमा थियेटर के लिए भू-खण्ड का न्यूनतम आकार 3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी हिसाब से उक्त भवन में स्थान क्षमता के आधार पर किया जायेगा।

(दो) मंगल कार्यालय /कल्याण मंडपम /बारात घर /कम्युनिटी हाल : भू-खण्ड का आकार 1000 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।

(तीन) पेट्रोल भरने के केन्द्र : भू-खण्ड का आकार निम्न से कम नहीं होगा :-

(क) छतरी युक्त पेट्रोल भरने के केन्द्र के मामले में जिसमें सेवा भूमि नहीं होगी 31 मी. x 17 मी.

(ख) सेवा मार्ग युक्त पेट्रोल भरने के मामले में 37 मी. x 21 मी.

ॐ ॐ ॐ